

172667

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ VE
TÜRKİYE'DEKİ UYGULAMASI ÜZERİNE BİR
İNCELEME**

İnşaat Müh. Onur KAYMAKBAYRAKTAR

SBE İşletme Anabilim Dalı İşletme Yönetimi Programında Hazırlanan

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Salih DURER

İSTANBUL, 2006

İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ.....	iii
ŞEKİL LİSTESİ.....	iv
KISALATMALAR LİSTESİ.....	v
ÖZET.....	vi
ABSTRACT.....	vii
GİRİŞ.....	1

I.BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

1.1.Türkiye'de Konut Sorunu.....	5
1.2.Arsa ve Yapı Üretiminde Karşılaşılan Sorunlar.....	8
1.2.1.Planlama Sorunu.....	8
1.2.2.Arazi ve Arsa Düzenlemesi Sorunu.....	9
1.2.3.Kamunun Arsa Üretimi Sorunu.....	9
1.2.4.Yapı Stoku Sorunu.....	10
1.3.Türkiye'de Konut Talebi ve Arzı.....	11
1.4.Türkiye'de Konut Talebini Etkileyen Faktörler.....	13

II.BÖLÜM

KONUT FİNANSMANI VE İPOTEK SİSTEMİ

2.1.Konut Finansmanı Sistemleri.....	17
2.2.Finansman Kaynakları.....	21
2.2.1.Kurumsal Olmayan Finansman.....	21
2.2.2.Kurumsal Finansman.....	22
2.3.Türkiye'de Mevcut Konut Finansmanının Yapısı.....	25
2.3.1.Kurumsal Olmayan Sektör.....	25
2.3.2.Kurumsal Sektör.....	27
2.4.İpotek Kavramı.....	28
2.4.1.İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Kredilerinin Kaynakları.....	28
2.4.2.İpotek Kredisi Türleri.....	29
2.4.3.İpoteğe Yatırımın Taşıdığı Riskler.....	31

2.4.4.İpoteğe Dayalı Sermaye Piyasası Araçları.....	32
---	----

III. BÖLÜM

DÜNYA'DA İPOTEKLİ KONUT FİNANSMANI SİSTEMİ (MORTGAGE)

3.1.ABD'de İpotekli Konut Finansmanı Sistemi.....	36
3.2.AB'de İpotekli Konut Finansmanı Sistemi.....	38
3.2.1.Almanya'da İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin İşleyişi.....	41
3.2.2.Hollanda ve Danimarka'da İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin İşleyişi.....	43
3.3.Gelişmekte Olan Ülkelerde İpotekli Konut Finansmanı Sistemi.....	44

IV. BÖLÜM

TÜRKİYE'DE İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN UYGULANABİLİRLİĞİ

4.1.Türkiye'de İpotekli Konut Finansman Sisteminin Gelişimi.....	49
4.1.1.Türkiye İçin Önerilen Alternatif Konut Finansman Sistemleri.....	57
4.2.İpotekli Konut Finansman Sisteminin İşleyişi.....	61
4.2.1.İpotekli Konut Finansmanı İçin Gerekli Koşullar.....	64
4.2.2.Türkiye'de Kullanılması Planlanan İpotekli Konut Finansmanı Türleri.....	67
4.2.3.İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin Aktörleri.....	70
4.3.Sistemin Çeşitli Sektörlere ve Tüketicilere Olan Etkileri.....	72
4.3.1.İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin Konut Alıcılarına Olan Etkileri.....	72
4.3.2.İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin Bankacılık Sektörüne Olan Etkileri.....	77
4.3.3.İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin İnşaat Sektörüne Olan Etkileri.....	82
4.3.4.İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin Gayrimenkul Değerleme Mesleğine Olan Etkileri.....	85
4.3.5.İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Olan Etkileri.....	87
4.3.6.İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin Sigortacılık Sektörüne Olan Etkileri.....	88
SONUÇ	89
KAYNAKLAR	92
EKLER	
Ek 1. Sabit Faizli İpotek Kredisi Hesabı 15 yıl İçin.....	95
Ek 2. Sabit Faizli İpotek Kredisi Hesabı 30 yıl İçin.....	101

TABLO LİSTESİ

	Sayfa
Tablo 1.1.Türkiye Geneline Yapı Tipleri.....	5
Tablo 1.2.Toplu Konut Fonu Uygulamaları (1984-1999 Aralık).....	12
Tablo 1.3.Toplu Konut İdaresi Tarafından Doğrudan Konut Finansmanı.....	12
Tablo 1.4.Türkiye’de Konut İhtiyacı.....	16
Tablo 3.1.ABD-AB Karşılaştırması.....	39
Tablo 3.2.Alman Sabit Gelirli Menkul Kıymet Piyasasında Ürünlere Göre Dağılım.....	40
Tablo 3.3.Alman Sabit Gelirli Menkul Kıymet Piyasasında Yatırımcılara Göre Dağılım.....	40
Tablo 3.4.Almanya’da Konut Piyasaları.....	42
Tablo 4.1.Bankaların Verdiği Faiz Oranları.....	52
Tablo 4.2.2004 – 2005 İstanbul Konut Kira Değerleri.....	53
Tablo 4.3.İllere Göre Daire Satış Değerleri.....	54
Tablo 4.4.İstanbul İlçeleri Daire Satış Değerleri.....	55
Tablo 4.5.Aylık Gelire Göre Alınabilecek İpotek Kredisi Miktarı.....	56
Tablo 4.6.Etkin Bir Konut Finansman Sistemi İçin Gerekli Alt Yapının Durumu.....	65
Tablo 4.7.15 Yıl İçin Aylık İpotek Kredisi Ödeme Miktarı.....	68
Tablo 4.8.30 Yıl İçin Aylık İpotek Kredisi Ödeme Miktarı.....	69
Tablo 4.9.Konut Kredilerinin Gelişimi	77
Tablo 4.10.Konut Kredilerinin Vade Dağılımı.....	79
Tablo 4.11.Gayrisafi Yurtiçi Hasıla ve İnşaat Sektörü Üretimi.....	83

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 1.1 Türkiye’de Nüfusun Yıllar İtibariyle Gelişimi.....	14
Şekil 1.2 Şehirlerde ve Kırsal Kesimde Yaşayan Nüfusun Gelişimi.....	14
Şekil 1.3 Şehirlerde Yaşayan Nüfusun Artışının Toplam Nüfus İçindeki Yüzdesel Gelişimi.....	15
Şekil 1.4 Yıllar İtibariyle Konut İnşaat ve Kullanım İzinleri Gelişimi.....	16
Şekil 2.1 GNMA Pass-Through Menkul Kıymet Şeması.....	19
Şekil 2.2 Finansman Sistemleri Şeması.....	20
Şekil 4.1 Türkiye, AB ve Amerika’da Ev Sahipliği Oranı.....	49
Şekil 4.2 Avrupa Ülkelerinde Ev Sahipliği Oranı.....	50
Şekil 4.3 Konut Kredilerinin Bireysel Kredilere Oranı.....	50
Şekil 4.4 Dünya’da Konut Kredilerinin GSMH’ya Oranları.....	51
Şekil 4.5 Türkiye İçin Önerilen 1. Konut Finansman Sistemi.....	57
Şekil 4.6 Türkiye İçin Önerilen 2. Konut Finansman Sistemi.....	58
Şekil 4.7 Türkiye İçin Önerilen 3. Konut Finansman Sistemi.....	59
Şekil 4.8 Türkiye İçin Önerilen 4. Konut Finansman Sistemi.....	60
Şekil 4.9 Türkiye İçin Tasarlanan İpotekli Konut Finansmanı Modeli.....	63
Şekil 4.10 Reel Faizin Konut Alım Gücüne Etkisi.....	78
Şekil 4.11 Konut Kredilerinin Bir Önceki Yıla ve Aya Göre Değişimi.....	78
Şekil 4.12 Vadenin Uzamasının Konut Alım Gücüne Etkisi.....	79
Şekil 4.13 GSMH ve İnşaat Sektöründe Büyüme.....	82
Şekil 4.13 Türkiye’de Konut Satışları.....	83

KISALTMALAR LİSTESİ

AB.....	Avrupa Birliği
ABD.....	Amerika Birleşik Devletleri
CMO.....	Collateralized Mortgage Obligation
DİE.....	Devlet İstatistik Enstitüsü
DPT.....	Devlet Planlama Teşkilatı
FCC.....	Fonds Commun de Creances
FHA.....	Federal Housing Administration
FHLB.....	Federal Home Loan Bank
FHLMC.....	Federal Home Loan Mortgage Corporation
FNMA.....	Federal National Mortgage Association
GNMA.....	Government National Mortgage Association
GSMH.....	Gayri Safi Milli Hasıla
GSYİH.....	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GYO.....	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
İDMK.....	İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet
İKFK.....	İpotekli Konut Finansman Kuruluşu
İMKB.....	İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
LTV.....	Loan to Value
OİS.....	Özel İpotek Sigortası
RPD.....	Rekabet Edilen Piyasa Değeri
SML.....	Specialist Mortgage Lenders
SPK.....	Sermaye Piyasası Kurulu
TOKİ.....	Toplu Konut İdaresi
VA.....	Veterans Administration

ÖZET

Kısa adı mortgage olan ipotekli konut finansman sisteminin Türkiye’de uygulanabilirliği ve bu sistemin Türkiye’de işleyen mevcut konut finansman sistemlerine göre artı ve aksi yanları incelenmiştir.

Türkiye’deki konut sorununa ilişkin bilgiler verilmiş, mevcut konut edinme ve konut finansman modellerinin ekonomiye olan etkileri sunulmuştur. Bunların yanında ülkemizde de yürürlüğe girmesi düşünülen ipotekli konut finansman sistemi yurt dışındaki uygulamaları ile karşılaştırılmıştır. Sistemlerin karşılaştırılması sırasında, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerdeki mevcut ipotekli konut finansman sistemleri ve yıllardır Amerika ve Almanya’da başarıyla uygulanan sistemlerden yararlanılmıştır. Son olarak Türkiye’de kurulması düşünülen İpotekli Konut Finansman Kuruluşu ve sistemin nasıl işlediğine dair bilgiler verilmiştir. Sistemin Türkiye’de uygulanabilmesi için gerekli koşullar sıralanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Konut Sorunu, İpotekli Konut Finansmanı, İpotekli Konut Finansman Kuruluşu, İpotek



ABSTRACT

This study has examined and analysed the applicability of the mortgage housing finance system briefly known as mortgage within Turkey. Furthermore the mortgage system was compared to the currently operating housing finance in Turkey to bring out negative and positive sides to the system.

The study begins with detailed information on the housing problem in Turkey and then presents the effects of the present adoption of estates and the housing finance models on the economy. In addition, the mortgage housing finance system that is considered to be put into effect in our country has been compared with overseas applications. During the comparison of these systems, the current mortgage housing finance systems of developing countries like Turkey and systems that have been implemented successfully for years in the USA and Germany have been used. Last of all, information on the mortgage housing finance organization that is considered to be established in Turkey and how the system will operate has been given. The necessary conditions for the system to be applicable in Turkey have been listed.

Keywords: Housing problem, mortgage housing finance, mortgage housing finance organization, Mortgage

GİRİŞ

Konut, insanların barınma gibi en temel ihtiyaçlarından birini karşılayan ekonomik, sosyal ve kültürel boyutlu, fiziksel büyüklüğe sahip bir ortamdır. Konutun tanımını yaparken dikkat edilmesi gereken bir husus vardır ki, o da ekonomik boyutudur. Türkiye gibi gelişmekte olan bir ülkede konut edinimi beraberinde konut açığı kavramını da ortaya çıkarmaktadır. Anayasamızda da belirtilmiş olan 57. maddede, hükümetler vatandaşlara konut edinme ve barınma hakkı tanımıştır. Fakat hükümetler bu hakkın yanında vatandaşlara kullanabilecekleri etkin bir konut finansmanı, arsa planlaması, sağlıklı şehir ve bölge planlamaları gibi kaynakları sunmamışlardır.

Uzun yıllar boyunca ruhsatsız, izinsiz ve finansmanının nerden geldiği belli olmayan binalar ve yapılar hem yaşanılmaz hale gelmiş kentler yaratmış hem de Türkiye ekonomisine büyük zararlar vermiştir. Bugün hepimiz bir yerden bir yere gitmenin ne kadar zor olduğundan veya bu karışık kent düzeninden şikayet ederiz. Aslında bunların sebeplerinden biri de bizlerin elimizdeki kaynakları plansız ve yanlış şekillerde kullanmamızdır. Bir diğer önemli sebep de, hükümetler yıllar boyunca güttükleri yanlış ve çıkarıcı konut politikalarıyla bu problemlere lokal çözümler arama yolunu seçmişler, kalıcı bir düzelme ve sonuç elde edememişlerdir. Hükümetlerin planlı bir konut finansman sistemi yoktur. Aksine hükümetler kendini riske ve maliyete sokarak inşaat işini üstlenerek konut sorununa çözüm aramışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde görüldüğü gibi Türkiye'de de gayrimenkul sektörüne ve bu sektörün finansmanına gerektiği kadar önem gösterilmemiştir. Buna bağlı olarak, uygun olmayan yerlerde, standart dışı ve yasal olmayan yapılaşma artmış ve çarpık kentleşme olgusu kontrol edilmez bir noktaya gelmiştir. Finans sisteminin etkin çalıştığı, diğer bir deyişle, gayrimenkul finansmanının sağlam temellere oturtulmuş olduğu ülkelerde, inşa edilen gayrimenkullerin ve bunlardan oluşan şehirlerin çok daha düzenli olduğu görülürken, finansman sorununun kurumsal bir şekilde çözümlenemediği ülkemizde inşaatların düzen içinde tamamlanamadığı ve şehirlerin sağlıksız yapılaşmakta olduğu görülmektedir. Kişilerin veya şirketlerin inşa edecekleri ya da ettirecekleri gayrimenkul finansmanı sorununu çözmeden bu işe girişmeleri halinde inşaatın tamamlanma süreci de standartlara uygun olmayacaktır. Konut açığı sorununun çözülmesi, her şeyden önce gayrimenkul piyasasının hem finansman hem de üretim boyutuyla kurumsal bir yapıya kavuşturulmasına bağlıdır.

Türkiye son 2 yıl içerisinde önemli yollar kat etmiş ekonomisini bir istikrara kavuşturma yolunda ilerleme kaydetmiştir. Gerek enflasyon hedeflerinin tek haneli rakamlara düşmesi gerekse faizlerin artık makul seviyelerde olması bunun en can alıcı göstergesidir. Tabi ki Türkiye'nin önünde daha kat etmesi gereken çok yol vardır. Ama uzun yıllar sonra istikrar ortamının yakalanması da önemli bir başarıdır. İstikrarlı bir ekonomi sayesinde ülkemize artık büyük çapta fonlar akmakta ve uluslararası kurumlar ülkemizde yatırım yapmaktadır. İşte bu olumlu göstergeler ışığında yıllardır gündemimizden hiç eksik olmayan konut sorununa artık kalıcı çözümler getirebilmek için adımlar atılmaya başlanmıştır.

İpotekli konut finansman sistemi ülkemizde yıllardır aslında varolan bir sistemdir. Ancak tam olarak Amerika'da ve Avrupa'da işlediği şekilde bizde yoktur. Şimdi ise gelişen şartlarda iki senedir gündemimizi işgal eden mortgage sistemi artık Türkiye'de de yürürlüğe girmeye başlayacaktır. Bu sistem tabi ki yıllardır varolan konut sorunumuzu ve kayıt dışılığı bir anda ortadan kaldıramayacaktır ama en azından kurulmaya çalışılan sistemin bu sorunlarla savaşmada büyük bir başlangıç olacağını düşünüyorum.

Çalışma 4 ana bölümden oluşmaktadır. İlk bölüm Türkiye'deki konut ve gayrimenkul sektörünün durumu incelenecek. Bu bölümde Türkiye'deki konut sorunu ve konut talebini etkileyen faktörleri açıklanacak. İkinci bölümde Konut Finansmanının ne olduğu ve ipotek sisteminin nasıl kullanıldığını açıklanacak. Üçüncü bölümde ise ülkemizde kullanılması düşünülen ipotekli konut finansmanı sistemi yani mortgage sisteminin dünyadaki durumu incelenecek. Son olarak ise Türkiye'deki mevcut konut kredi sisteminin nasıl işlediğini ve yürürlüğe girmesi düşünülen ipotekli konut finansmanı sisteminin Türkiye'ye uygulanabilirliği incelenecek.

I.BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Konut insanların barınma gibi en temel ihtiyaçlarından birisini karşılayan ekonomik, sosyal ve kültürel boyutlu, fiziksel büyüklüğe sahip bir ortamdır. Hane halkı tarafından bazen bir tüketim malı bazen de bir yatırım aracı olarak görülen konut, doğa şartları, kalkınma düzeyi, kaynak kullanımı, gelir dağılımı, nüfus artışı ve yoğunluğu, kentleşme ve göç hareketleri, hane halkı nitelikleri gibi çeşitli etkenlere bağlı olarak zamanla değişme ve gelişme göstermektedir.¹

Konut bir barınma aracı olmasının yanı sıra, bir güvence, yatırım aracı ve gerektiğinde teminat olarak gösterebildiğimiz bir maldır. DİE tahminlerine göre 2000 - 2010 döneminde kentsel nüfus artışı 10.970.493 olarak öngörülmüyor. Bu durumda hane halkı büyüklükleri ve nüfusa bağlı olarak 2.860.343 konuta ihtiyaç duyulacağı hesaplanıyor. Yaklaşık her sene orta büyüklükte bir Anadolu şehri İstanbul'a taşınıyor. Türkiye'nin göçler sonucunda hızlı kentsel büyümesi ve bunun sonucu olarak kentlerin denetimsiz yapılaşması, deprem ve diğer afet risklerini, yakın tarihteki ekonomik krizler sonucu ortaya çıkan yoksullaşma ve sektörel daralmayı da düşündüğümüzde; konut üretimi ile ilgili çözüm alternatiflerine hızla ulaşılması gerektiği ortadadır.

Kaçak yapılaşma ve gecekondu bölgelerinde altyapısız ortamlarda yaşayan insanların, planlı yerleşim bölgelerine yerleşmesi şarttır. Hızlı ve ucuz bir şekilde üretilecek konutların maliyet üzerinden halka arz edilmesiyle kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmaya yönelmenin önlenmesi, bu konutların maliyet üzerinden halka arz edilmesiyle ruhsatsız yapılaşma ve gecekondulaşma engellenebilir.²

¹ M. Durkaya ve R. Yamak , "Türkiye'de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi", İşletme ve Finans Dergisi, No.217, Nisan 2004, s.76.

² Adres Dergi, "Rakamlarla Türkiye'de Konut"
http://www.adresdergi.com.tr/dergi/konular/konu_0205_a.htm. 24.03.2005

➤ **Türkiye’de konutların durumu;**

- Yılda 180.000 - 200.000 yeni konut yapılıyor.
- Toplam konutların %55’i ruhsatsız ve izinsizdir.
- Ev sahipliği oranı %60’dır.
- Her yıl 300.000 yeni konuta ihtiyaç duyuluyor.
- Konut stokunun %60’ını 20 yaşın üstündeki konutlar oluşturuyor.
- Konutların %40’ının tadilata ihtiyacı vardır.
- Konutların alımları;
 - %63’ü miras veya nakit alımla,
 - %23’ü ödünç almak suretiyle,
 - %8’i kooperatif aracılığıyla,
 - %3’ü banka kredisi kullanarak gerçekleştirilir.

1950’li yıllardan itibaren yıllık ortalama %6 civarında olan kentleşme ve %2’nin üzerinde gerçekleşen nüfus artış hızı, Türkiye’deki konut ihtiyacını önemli ölçüde artırmıştır. Konut sektöründeki yatırımların toplam yatırımlar içindeki payı, 1960 sonrası yıllarda %20 seviyesine ulaşmasına rağmen konut açığı giderek büyümüştür.

Türkiye’de konut ihtiyacının karşılanması için devletin gerekli tedbirleri alması gereği, 1982 Anayasası’nın 57. maddesinde; “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut teşebbüslerini destekler” hükmü ile yer almıştır. Bu bakımdan Türkiye’de konut talebinin karşılanabilmesi, orta ve dar gelirli vatandaşların konut sahibi yapılması ve konut sektörünün geliştirilmesine yönelik olarak devlet tarafından 1984 yılından 1999 yılı mayıs ayına kadar yaklaşık 1.125.889 adet konutu kredilendirilmiş ve bunların %90’a yakınının inşaatı tamamlanmıştır.

Tamamlanan bu konutların 1.043.450 adedi, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’nın denetlediği ve Toplu Konut İdaresi’nin kredi desteği sağladığı kooperatifler yolu ile inşa edilen konutlardır. 39.308 adedi belediyeler ile işbirliği içerisinde gerçekleştirilen projeler, 43.131 adedi ise idare mülkiyetinde bulunan arsalar üzerinde konut inşa ettirmesi yolu ile gerçekleşmiştir.³

³ <http://www.byegm.gov.tr/YAYINLARIMIZ/kitaplar/isteturkiye/turkce/makro265.htm>, 22.09.2005

Gayrimenkul, bir arazi ve bu araziye bağı olarak inşa edilmiş her şey olarak tanımlanabilir. Gayrimenkulleri; konut, ticari yapılar, sınai yapılar, sıhhi ve sosyal yapılar, kültürel yapılar, dini yapılar, idari yapılar olarak gruplandırabiliriz⁴.

Tablo 1.1. Türkiye Genelinde Yapı Tipleri

Ev	Apartman	Dükkan	Sıhhi	Okul	İdari
14,92	71,70	11,80	0,15	0,54	1,18
Değer (%)					
13,57	72,55	11,85	0,15	0,65	1,23

Kaynak: İşletme ve Finans Dergisi, Ekim 2004

1.1. Türkiye’de Konut Sorunu

Konut sorununun temel belirleyicileri her ülkenin kendi sosyal ve ekonomik yapısına göre değişebilir. Ülkemiz için konut sorununun öncelikleri politikalar ve gelir yetmezliği olarak söylenebilir. Bunların yanında kent toprakları sorunu, göç ve barınma gereksinimi de sayılacak sebeplerdendir.

Nüfus artışıyla birlikte, kentlere ve özellikle metropol alanlara göçün, sürekli beslediği konut talebi ve bu talebin konut arzından çok yüksek olması, konutla ilgili en önemli sorun olarak görülmektedir. Ayrıca, kişi başına düşen gelir yetersizliği de konut edinme sürecinde önemli bir sorun olarak ele alınmalıdır

Ülkemizde, temel haklardan biri olan “Konut ve Barınma Hakkı” konusundaki çalışmaların yetersizliği ortadadır. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası bir bütün olarak incelendiğinde, gerek kentlerin düzenli yapılaşması ve planlı gelişmesi, gerek herkesin özgürce yerleşmesi ve barınabilmesinin yasalarla olanaklı hale getirilmiş olması gerektiği algılanmaktadır. Devletin konuyla doğrudan ilgili önemli görevlerinden biri 56. maddesinde düzenlenmiştir. ”Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek devletin ve vatandaşların ödevidir”.

⁴ Ali Türel, Alper Güzel ve Ayda Eraydın, Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri, T.C. Başbakanlık TOKİ Yayınları, Ankara, Yayın no:3, 1996, s.159

Konut hakkının düzenlendiği, Anayasanın 57. maddesi dikkate alındığında ise devletin tam olarak yerine getiremediği önemli bir görevin tanımı ortaya çıkmaktadır: “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır.”

Ülkemizde konutsuz barınma sorunu yaşayan insan sayısı geçmişten bugüne artarken, özellikle bir kısım yoksul halkın kendi konut sorununa geliştirdiği çözüm olan gecekondular ya reddedilerek görmezden gelinmiş ya seçim malzemesi yapılarak oy deposu olmuş ya da son düzenlemelerde olduğu gibi batan, hortumlanan bankaların açıklarını kapatmak amacıyla ekonomik kaynak olarak görülmüştür.

Ülkemizde halkın bir bölümü tarafından yaşanan konutsuzluk ve barınma sorununun yanında, konut ve diğer taşınmaz türlerini birer yatırım aracı olarak görülmesi sonucunda “hiç konutu olmayanlar ile birden çok konutu olanlar “ uçurumu da oluşturmuştur. Birden çok konuta sahip olma lüksünün yarattığı ikinci konutlar, dünyanın başka bir ülkesinde eşine zor rastlanır bir talana da neden olmuştur. Bu durum ülkemizde yaşanan konut sorununu çok boyutlu hale getirmiştir⁵. Tabi ki konut sorunundan bahsederken Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulduğu yıllar ve savaş dönemindeki durumlardan bahsedilmelidir ve göz ardı edilmemelidir.

1980'lerde neo-liberal politikaların belirlenmesiyle birlikte özel sektör sanayi dışında sermaye birikimi sağlayacak yeni alanlara yönelmiştir.1984'te Toplu Konut Yasası'nın çıkarılması, gene aynı yıl Toplu Konut İdaresi'nin kurulması ve özel sektörün inşaat sektörüne girmesinin özendirilmesi, özellikle büyük inşaat şirketlerinin konut piyasasına girmelerini getirmiş ve kent çeperlerinde büyük çaplı toplu konut projeleri gündeme gelmiştir. Belediyelerde gene kent çeperlerindeki kamuya ait arsalarda kooperatifler aracılığıyla konut üretmeye başlamıştır. Bu gelişmeler, birçok yerde yoksul gecekondular mahalleleriyle orta sınıf apartman bloklarının iç içe geçmesine yol açmıştır. Ayrıca, geleneksel zilyetlik anlayışının yok olmasına koşut olarak, gecekondular sahiplerinin devletle ilişkileri bozulmuş ve bu durum, bazen çatışmaya varan sürtüşmelere neden olmuştur.⁶

⁵ Seda Ardıçlı, “Türkiye’de Konut Sorunu ve Uzun Vadeli İpotek Kredileri (Mortgage Sistemi), Yüksek Lisans Tezi Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi, 2003, ss.12-13.

⁶ http://www.cevko.org.tr/surdur/rapor_turk/6%20_%20yoksulluk.enson.pdf. 17.03.2005

Mevzuat değişiklikleriyle belediyelerin yasal ve mali açıdan güçlendirilmiş, planlama yetkisi belediyelere devredilerek, belediyelerin kentsel gelişme üzerindeki etkisi önemli ölçüde artırılmıştır. 1980’li yıllarda çıkarılan, kaçak yapıların affına ilişkin (Mart 1983 tarihli ve 2805 sayılı; Aralık 1984 tarih ve 3086 sayılı; Mayıs 1986 tarih ve 3290 sayılı; Mayıs 1987 ve 3366 sayılı) yasalar ile gecekondulara azizleri üzerinde dört kata kadar inşaata izin veren (Mart 1984 tarih ve 2981 sayılı) yasa, gecekondulara azizlerinden rant elde etmeyi yasal olarak desteklemiştir. Böylece gecekondulara olgusu ticarileşmiş, gecekondulara ve özellikle gecekondulara azizisi ticari bir meta haline gelmiş, bunun sonucunda gecekondulara mahalleleri hızla apartmanlaşarak, çok katlı yapılaşma yaygınlaşmıştır.

Gecekondulara alanlarında apartmanların yükselmesi sonucunda “köşeyi dönme” örnekleri yaygınlaşmış, “yoksul insanın barınağı gecekondulara” imajının yerini “haksız kazanç”, “yağma ve talan” almıştır. Bu da kentleşme sorununu ve kayıt dışı ekonomiyi oluşturmuştur. Bu gelişmelerin bir sonucu, kente eskiden göç etmiş olanların yeni gelenler üzerinden rant elde etme eğilimleridir. Kent çeperindeki araziler çeşitli gruplarca sahiplenilmiş olduğundan, yeni gelenler gecekondulara yapamamakta, ancak kendilerinden önce gelenlerin yapmış oldukları gecekondulara kiralayabilmektedir. Özetle, yoksul insanın konutu olarak ortaya çıkan gecekondulara günümüzde rant kaynağı haline gelmiştir

Bu sürecin bir başka önemli sonucu, kaçak yapılaşmanın gecekondulara üretimi dışına taşarak, orta ve üst gelir gruplarının konut pazarında da giderek önem kazanmasıdır. Yerel yönetimlere verilen inisiyatifin artması, kent çeperindeki arazilerin büyük bir rant kaynağı oluşturması ve bütün bunların popülist yaklaşımın ve himayeciliğın egemen olduğuna bir siyasal sistem içinde ortaya çıkması, kaçak yapılaşmanın büyük ölçüde artmasına yol açmıştır. Belediyelerin etkin rol oynadığı bu süreçte, ekonomik ve siyasal bakımdan güçlü gruplar da, rant arayışı içinde mevzuata aykırı inşaat yapmaktan çekinmemiş, toplumda gecekondulara ile başlayan yasadışı yapılaşma, zamanla örgütlü konut sektörüne de yayılmıştır.

1.2. Arsa ve Yapı Üretiminde Karşılaşılan Sorunlar

Ülkemizde kentleşmenin önümüzdeki 20 -30 yılda daha hızlı biçimde artacağı, diğer bir deyişle kırdan kente göçün süreceği tahmin edilmektedir. Dolayısıyla hızlı biçimde planlı ve altyapılı konut, ticari ve sanayi amaçlı arsa üretimi gerçekleştirilmez ise ülkemizdeki kaçak yapılaşma süreci devam edecektir.⁷

1.2.1. Planlama Sorunu

Planlı arsa üretiminin önündeki önemli engellerden biri ülkemizin tamamının henüz kadastrounun yapılmamış olmasıdır. Tapu kayıtlarının sağlıklı olduğu da söylenemez. Planlama konusunda birbirinden farklı çok sayıda kurumda yetki bulunması sebebiyle birbiriyle çelişen, anlaşılmas ve karmaşık bir durum ortaya çıkmaktadır.

Planlama için kullanılabilir ve kabul edilebilir standart veri üretimi ve verilerin çakıştırıldığı analiz paftaları bulunmamaktadır. "Planlamadaki yetki dağınıklığı" ve "Veri tabanı" eksikliği planlama sürecinin uzamasına neden olduğundan kişiler ve yatırımcı açısından caydırıcı olmaktadır. Plansız olarak, köylü nüfusun, köylerde yapacağı konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar (3194 sayılı İmar Kanununun 27nci maddesindeki yapılar) ve belediye mücavir alan sınırları dışında (iskan dışı alan) yine aynı amaçla yapılacak belli nitelikteki yapılar hariç plansız olarak yapı yapmak mümkün olamayacağından planlama sürecinin karmaşıklığı ve uzunluğu kaçak yapılaşmayı teşvik etmeye devam edecektir.

Planlama alanında yerel yönetimler üzerinde kademeli bir denetim mekanizması bulunmamaktadır. Değişik gerekçelerle mevzuata aykırı uygulamalara göz yumulmakta veya müdahale edilememektedir.

Ülkemizde afet açısından sakıncalı alanlarda, orman, kıyı, milli park gibi, Anayasa ile koruma altına alınmış alanlarda, içme ve kullanma suyu havzaları, doğal ve tarihi siteler gibi korunması gereken bölgelerde hızlı biçimde kaçak yapılaşma sürmektedir.

⁷ Erhan Erken, "İnşaat Sektörünün Sorunları ve Yeni Bir Açılım: Mortgage Sistemi", İTO Kongresi, İstanbul, 17 Mayıs 2005

1.2.2. Arazi ve Arsa Düzenlenmesi Sorunu

Planlamadan sonra bir arazinin arsa hüviyetine kavuşabilmesi için arazi ve arsa düzenlemesi (3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca) yapılması gerekir. Burada planın yarattığı rantın kamuya dönüşünü sağlamak esastır. Planlama ve arazi ve arsa düzenlemesi yolu ile arazilerde yaratılan artı değer mortgage sistemi ile verilen kredilerin geriye dönüşünde katkısı olacağı açıktır. Düzenleme yolu ile elde edilen artı değer tüm imar parsellerine dengeli biçimde yansımaları mortgage sisteminin geri dönüşümünü garanti altına almak ve uygulamasının yaygınlaştırmak açısından önem arz etmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununda bu konuda da yeni açılımlara yer verilmiş olup, uygulayıcı idarelere (belediye ve il özel idaresi) yeni uygulama araçları öngörülmüştür. Örneğin, "taşınmaz tasarruflarını kısıtlama yetkisi, öncelikli alım ve geri alım yetkisi", "taşınmaz ortaklıkları kurma ve katılma yetkisi", "kamu yatırım maliyetlerine katkı alma ve menkul değer çıkarma yetkisi" gibi.

1.2.3. Kamunun Arsa Üretimi Sorunu

Mevcut yasal düzenlemeler çerçevesinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığının, Bakanlığın ve Belediyelerin planlı arsa üretimde önemli rol ve görevleri bulunmaktadır.

5273 sayılı Kanun çerçevesinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün tüm görev ve sorumluluklarını üstlenmiş bulunmaktadır. 2985 sayılı Kanun'la üstlendiği görev yetkilerle beraber, konut, sanayi ve ticaret için arsa satın alma, kamulaştırma yapma, ortak proje üretme yetkisine sahiptir. Bu yetkilerle donatılmış TOKİ'nin önümüzdeki yıllarda önemli konut projelerine imza atması beklenmektedir.

Alınan kanun uyarınca Belediyelerde "gecekondu önleme bölgeleri" belirleyerek, uygulama yapabilmektedirler. 5216 sayılı Kanun uyarınca Büyükşehirlerde Büyükşehir Belediye Başkanlıkları Kanun uyarınca uygulama yapmaya yetkili kılınmışlardır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu da, büyük iskan projelerinin gerçekleştirilmesi için kamulaştırma yapmaya olanak tanımaktadır. Kamu idareleri ve kamu tüzel kişileri ilgili kanunları ile kamulaştırma yetkisi aldıkları konularda kamulaştırma yapma yetkisine sahiptirler.

5273 sayılı Kanun ile hazine arazilerinin proje kapsamında kalan alanlarda TOKİ'ye devri öngörülerek, önemli bir arsa stoğu oluşturma şansı tanınmıştır. Hazine arazilerinin yerel yönetimlere devri ise öngörülmemiştir.

Kamunun altyapılı arsa üretimindeki rolü; inşaat sektörüne kazandıracığı ivme ve özellikle dar gelirli grubunu "gecekondu" da yaşama mahkumiyetinden kurtararak, kentlere ve kentlilere kimlik kazandırma anlamında büyük önem taşımaktadır. Kentin gelişme alanlarının yönlendirilmesi, sürdürülebilir planlama açısından da önemli bir unsurdur. Aksi takdirde kentlerin tarım arazilerini, içme ve kullanma suları havzalarını v.b korunarak geliştirilmesi gereken alan ve değerleri yutarak gelişmesinin önüne geçmek mümkün olmayacaktır.⁸

1.2.4 Yapı Stoku Sorunu

Yeni yapılacak yapılarda plan mevzuat ve standartlara uygunluğu sağlamanın yolu denetimden ve ihtiyaç sahiplerine ucuz konut üretmekten geçmektedir. Bugün için bu temel unsurları sağlayabilmiş değiliz.

TOKİ kamu adına ucuz ve sağlıklı konutlar üretmek için tam yetki ile donatılmıştır. Yapılarda teknik uygulama sorumluluğu üstlenmek, ortaklıklar yolu ile proje üretmek, ürettiği konutları satmak ve bu yolla gelir elde edip yeni projelere aktarmak gibi imtiyazlara sahiptir.

Bakanlığın ve belediyeler 775 sayılı Kanun ve 7269 sayılı Kanun çerçevesinde gecekondu önleme, ıslah ve tasfiye alanlarında, dar gelirli bizzat veya kooperatif eli ile arsa tahsis etmek, afet bölgelerinde afetzedelere bizzat konut üretmek yolu ile kamunun bu alandaki görevlerinin bir kısmını üstlenmiştir.

Yukarıda başlıklar halinde belirttiğimiz bu sorunlara kalıcı çözümler getirmek için yeni "İmar Kanunu Tasarısında" yer alan planlama ve imar sistemi yenilikleri ile bütünlüğünün kurulması sağlanacaktır.

⁸ D. Demircioğlu, "Arsa ve Yapı Üretiminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri", İTO Kongresi, İstanbul, 17 Mayıs 2005, ss.2 -3

1.3. Türkiye’de Konut Talebi ve Arzı

Kırsal göçle kalabalıklaşan kentlerin ailelerinin konut talepleri bu olguyu daha da hızlandırıp ranta dayalı konut sektörünün doğmasına sebep olmuştur. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile belediyelerin kontrolündeki resmi konut politikalarıyla çoğalan apartman mahallelerinin bazen aralarında bazen de hemen yakınlarında, gayri resmi ama popülist politikalarla resmileştirilen gecekondular ve mahalleleri de Türkiye’deki sağlıklı kentleşmenin örnekleridir.⁹

Devlet Planlama Teşkilatının 2001 -2005 yıllarını kapsayan Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planında, 2005 yılında kentleşme oranının %78, kentlerdeki nüfus artış hızının %4,75 olacağı tahmin edilmiştir. Bu durumda konut ihtiyacının her yıl artan miktarda olmak üzere toplam 3.075.000’e ulaşacağı, kentlerde kaçak yapılaşma ile konut ve çevre kalitesinde bozulmanın devam edeceği de söz konusu planda ayrıca vurgulanmaktadır. Aynı planda, önceki plan döneminde 1.300.000 konut üretildiği fakat toplam ihtiyaç rakamı 3.075.000 olduğu belirtilmektedir.

Gerek gerçek konut ihtiyacından ve gerekse imar aflarıyla gecekondudan apartmanlaşmaya ve ranta dayalı olsun, yıllar itibariyle inşaat ruhsatı alınan konut / inşaat sayısı 1989 -1996 yılları arasında ortalama 500.000 adet daire olarak gerçekleşmiştir. 1984 yılından itibaren konut kooperatiflerinde Toplu Konut İdaresinin ipotekli konut kredisi desteği nedeniyle, hızlı bir kooperatifleşme ve inşaat ruhsatı sayılarında artış başlamıştır. Toplu Konut Fonunun bütçe içine alındığı yıllarda bile, kredi desteğinin sürmesi nedeniyle, talep yine yüksek kalmıştır. Ancak yaşanan ekonomik krizler ve fondan kooperatiflere aktarılan kaynakların azalması nedeniyle, biten ve oturma izni verilerek kullanıma arz edilen daire sayıları, aynı dönem içinde talep sayılarının yaklaşık yarısı kadar, yıllık ortalama 250.000 adet civarında gerçekleşebilmiştir.

⁹ <http://www.tcmb.gov.tr/kutuphane/TURKCE/tezler/AyhanGurbuz/tez.pdf>, 02.03.2005

1984 -1999 yılları arasında Toplu Konut İdaresince toplam 1.130.101 konut fonan desteklenmiş, 43.145 konut da İdarece yaptırılmıştır. 1988 sonrasında Türkiye Emlak Bankası tarafından 76.404 konut üretilmiştir. Bu dönemde üretilen konutların çoğunluğu kamu destekli ipotekli konut kredisi finansmanı ile üretilmiştir.

Tablo 1.2. Toplu Konut Fonu Uygulamaları (1984-1999/Aralık)

Kredilendirme Yöntemi	İnşaatı Tamamlanan Konut Sayısı	İnşa Halindeki Konut Sayısı	Toplam	Toplam İçindeki Payı
Kooperatifler ve Konut Yapımcıları	859.408	88.118	947.526	%84
Belediye Kredileri	9.771	29.083	38.854	%3
Ferdi Konut Kredileri	93.215	---	93.215	%8
Şehit Ailesi Kredisi	7.375	---	7.375	%1
İdare Arsaları Üzerinde Konut Üretimi	34.527	8.604	43.131	%4
Toplam	1.004.296	125.805	1.130.101	%100

Kaynak: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, <http://www.toki.gov.tr/>. (6 Şubat 2002)

Tablo 1.3. TOKİ Tarafından Doğrudan Konut Üretimi (1987-1999 Dönemi)

Yer	Bitirilen Konut Sayısı	Yer	Bitirilen Konut
Eryaman 1	4.740	Diyarbakır	2.050
Eryaman 2	3.180	Hakkari	280
Eryaman 3	3.195	Şırnak	340
Eryaman 4	4.038	Gökçeada	732
Eryaman 5	3.444	Bozcaada	182
Halkalı 1	4.310	Şanlıurfa	474
Halkalı 2	3.094	Samsun	968
Halkalı 3	4.006	Kars	200
Yahyakaptan	4.902	Şanlıurfa (Nüve)	36
Ataköy	2.950	Adana (Nüve)	24
TOPLAM		43.125	

Kaynak: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, <http://www.toki.gov.tr/>. (6 Şubat 2002)

1997 yılı Rusya ve 1998 Asya ekonomik krizleriyle bağlantılı olarak ve toplu konut fonunun da bütçe içine alınmasına bağlı olarak fonun etkinliğinin azalması nedeniyle, Türkiye'de konut talebi ve üretimi / arzı düşmüştür. Nitekim, Türkiye'deki son krizlerle birlikte, DİE İnşaat istatistikleri 2000 ve 2001 yıllarının dokuz aylık verilerine göre, belediyelerce verilen inşaat ruhsatları sayısında, yani talepte %8.2'lik, yapı kullanım belgesi sayılarında, yani arzda da %14.9'luk bir düşüş olmuştur.¹⁰

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) bugün 360.000 konutun projeksiyonunu tamamlama aşamasındadır. Planlı kentleşme ve konut üretimi programı kapsamında başlatılan konut seferberliği ile 2003-2006 yılları arasında 78 il ve 174 ilçede, toplam 435 şantiyede 161.575 konutun inşaatına başlanmış durumdadır. TOKİ bu kapsamda alt gelir grubuna ve yoksullara yönelik 40.000 konut üretimi yapmaktadır. 66 belediye ile gecekondü dönüşüm protokolleri imzalanmış durumdadır. Bugün 60.000 konut sosyal donatıları ve çevre düzenlemeleri ile birlikte bitirilme aşamasındadır. TOKİ 2003'ten bu yana 56.000 konuta tamamlanma kredi vermiştir. TOKİ'nin 2007 yılına kadar 250.000 konuta başlanması ve büyük kısmının da tamamlanması hedeflenmektedir.

1.4.Türkiye'de Konut Talebini Etkileyen Faktörler

Konut Talebini 3 önemli faktör etkilemektedir. Bunlar;

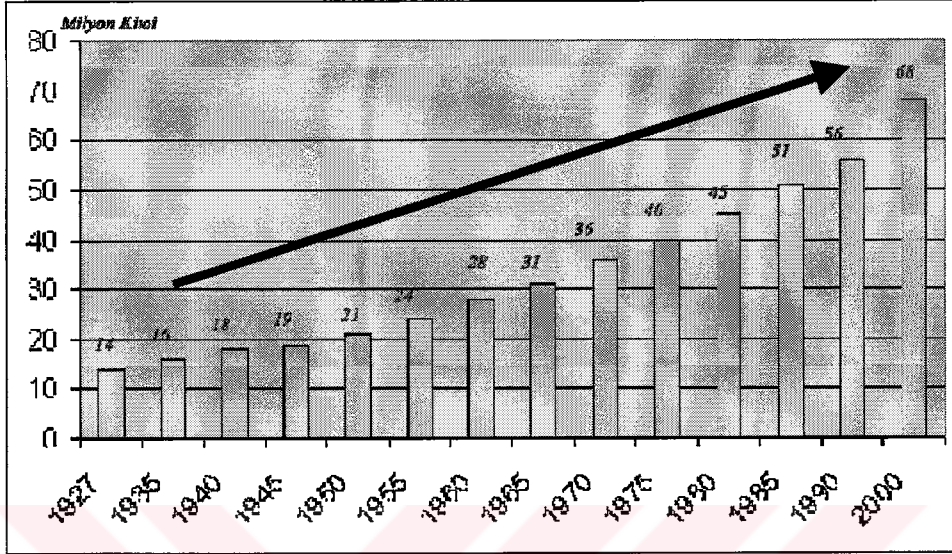
- Nüfus Faktörü
- Şehirleşme Faktörü
- Nitelikli Konut Açığı'dır.

¹⁰ <http://www.die.gov.tr/ist/Tablolar.htm#ins>. 11.01.2005

i. Nüfus Faktörü

Ortalama Nüfus Artış Hızı 1,4%

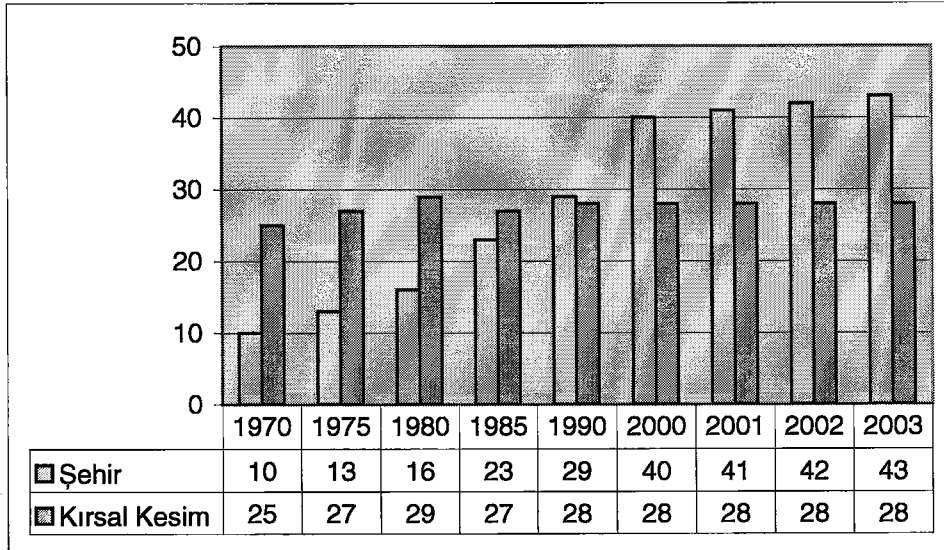
Şekil 1.1. Türkiye’de Nüfusun Yıllar İtibariyle Gelişimi



Kaynak: Devlet İstatistik Enstitüsü

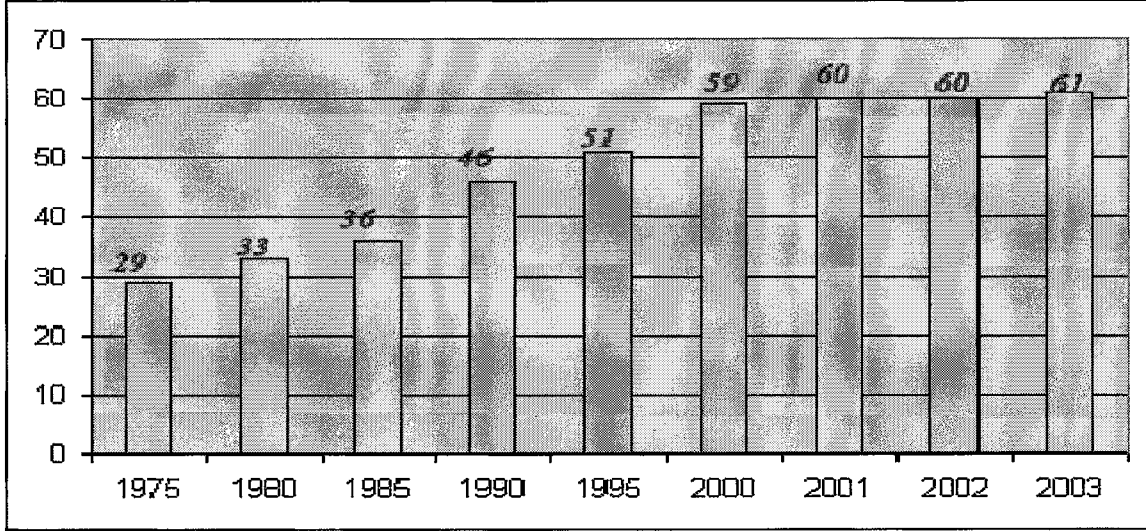
ii. Şehirleşme Faktörü

Şekil 1.2. Şehirlerde ve Kırsal Kesimde Yaşayan Nüfusun gelişimi (Milyon Kişi)



Kaynak: Devlet İstatistik Enstitüsü ve Devlet Planlama Teşkilatı

Şekil 1.3. Şehirlerde Yaşayan Nüfusun Artışının Toplam Nüfus İçindeki Yüzdesele Gelişimi



Kaynak: Devlet İstatistik Enstitüsü ve Devlet Planlama Teşkilatı

Yüksek nüfus artışı ve şehirleşme, Türkiye’de konut talebini etkileyen en önemli iki faktördür. Kentsel nüfus artışı %60’ı aşmaktadır.

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 2000 yılında yapılan ve yıllar itibariyle Türkiye’de konut ihtiyacını gösteren bir çalışma aşağıda yer almaktadır.

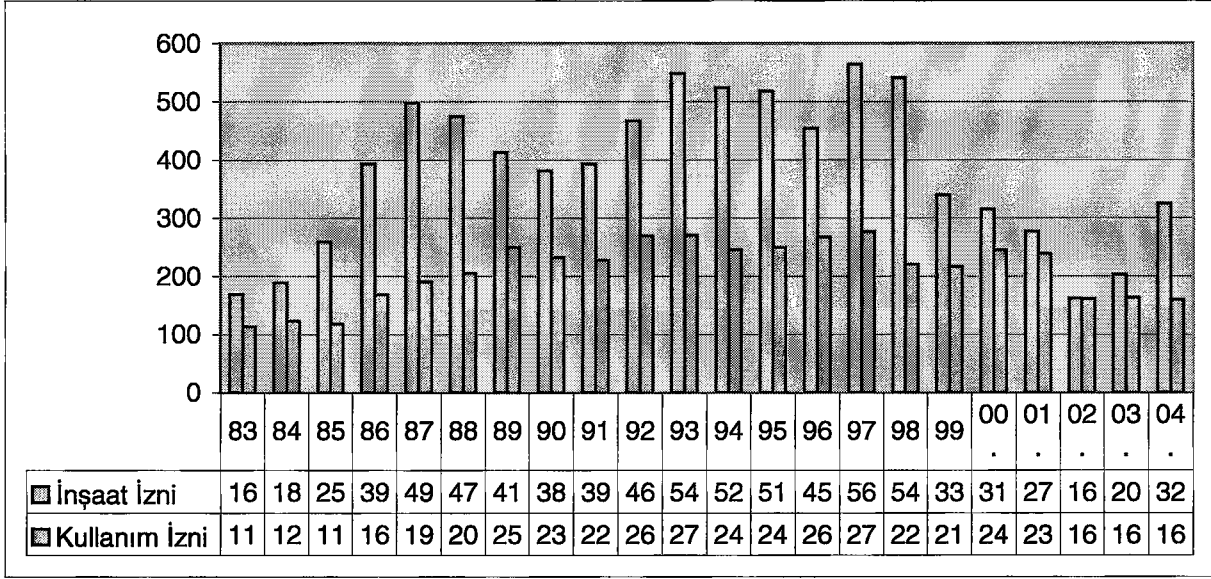
Tablo 1.4. Türkiye’de Konut İhtiyacı

Yıllar	Tahmini Yıllık Kent Nüfus Artışı	Kentlerde Tahmini Demografik Konut İhtiyacı	Tahmini Yenileme ve Afet Konutu İhtiyacı	Kentlerde Tahmini Toplam Konut İhtiyacı
2001	2.100.000	496.400	72.200	568.600
2002	2.200.000	521.300	72.200	593.500
2003	2.210.000	527.500	72.200	599.700
2004	2.358.000	561.400	72.200	633.600
2005	2.545.000	607.400	72.200	679.600

Kaynak: Devlet Planlama Teşkilatı

iii. Nitelikli Konut Açığı

Şekil 1.4.Yıllar İtibariyle Konut İnşaat ve Kullanım İzinleri Gelişimi (bin adet)



Kaynak: Devlet İstatistik Enstitüsü Raporları

Türkiye yılda ortalama %1.4 oranında nüfus artış hızına sahiptir. Bu oran dünya ortalamasının üzerindedir. Konut talebinin en fazla yoğunlaştığı 20 – 59 yaş grubu da Türkiye’de ağırlıklı bir yere sahiptir ve önümüzdeki yıllarda bu payın daha da artacağı düşünülmektedir. Hepsinin yanında kırdan kente göç olayı vardır. Bütün bu unsurlarda kentsel kesimde konut talebini yaratmaktadır. Başka konuda niteliksiz konutların çoğunluğudur. Mevcut konutların yarısından fazlasının iskanı yoktur. Bütün bunların yanında da 2005 yılında konut talebi 700.000’dir. Konut inşaat izni sayılarına baktığımız zaman, son iki yıldır inşaat izni alanların sayısının arttığını görmekteyiz. Bütün bu verilerde konut arzı ile konut talebi arasındaki açıklığı net bir şekilde göstermektedir.

II. BÖLÜM

KONUT FİNANSMANI VE İPOTEK SİSTEMİ (MORTGAGE)

Gelişmekte olan ülkelerde görüldüğü gibi Türkiye'de de gayrimenkul sektörüne ve bu sektörün finansmanına gerektiği kadar önem gösterilmemiştir. Buna bağlı olarak, uygun olmayan yerlerde, standart dışı ve yasal olmayan yapılaşma artmış ve çarpık kentleşme olgusu kontrol edilmez bir noktaya gelmiştir¹¹.

Finans sisteminin etkin çalıştığı, diğer bir deyişle, gayrimenkul finansmanının sağlam temellere oturtulmuş olduğu ülkelerde, inşa edilen gayrimenkullerin ve bunlardan oluşan şehirlerin çok daha düzenli olduğu görülürken, finansman sorununun kurumsal bir şekilde çözümlendiği ülkelerde inşaatların düzen içinde tamamlanamadığı ve şehirlerin sağlıklı yapılaşmakta olduğu görülmektedir. Kişilerin veya şirketlerin inşa edecekleri ya da ettirecekleri gayrimenkul finansmanı sorununu çözmeden bu işe girişmeleri halinde inşaatın tamamlanma süreci de standartlara uygun olmayacaktır. Gayrimenkul / Konut açığı sorununun çözülmesi, her şeyden önce gayrimenkul piyasasının hem finansman hem de üretim boyutuyla kurumsal bir yapıya kavuşturulmasına bağlıdır.

2.1.Konut Finansman Sistemleri

İyi bir finansman sistemi, fon fazlası olanlarla fona gereksinimi olanları aynı anda memnun edebilecek yapıda olmalıdır. Bu denge kurulduğu takdirde, finansman sistemi uzun süre hizmet verebilmektedir. Çok değişik ve karmaşık finansman sistemleri Boleat'a göre¹² "Doğrudan Finansman Sistemi", "Sözleşme Karşılığında Birikim / Kredi Sistemi", "Mevduat Finansman Sistemi" ve "İpotek Kredi Bankaları Sistemi" olarak dört ana başlıkla toplanmaktadır.

i. Doğrudan Finansman Sistemi

Bu sistemde, konut satın alanlar kendi birikimlerine yakınlarından ve tanıdıklarından borçlandıkları nakit parayı ekleyerek konut bedelini peşin ödemektedirler. Konut üreticisine

¹¹ A. Alp ve M.Ufuk Yılmaz, Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB Yayını, 2000, s.1

¹² İlhan Uludağ, Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finans Sistemleri ve Teknikleri, İstanbul, İTO Yayınları,1997,s.27

borçlanarak, taksitler halinde de ödemenin yapıldığı bu sistem, finansman kurumlarının gelişmediği ve var olan kurumların da verimli çalışmadığı ortamlarda kullanılmaktadır.

ii. Sözleşme Karşılığında Birikim / Kredi Sistemi

Bu sistemde konut edinmek isteyenler belli süreler için düşük faizler karşılığında birikimlerde bulunur ve birikimleriyle orantılı olarak kredi almaya hak kazanırlar. Ancak kredi ve birikim, konut bedelinin her zaman tamamını karşılayamamaktadır.

iii. Mevduat Finansman Sistemi

Bu uygulamada, yasal yollardan mevduat kredisi toplama yetkisi olan ticari bankalar, tasarruf ve kredi birlikleri, emeklilik fonları, yapı toplulukları gibi finansman kurumları, piyasa faiziyle topladıkları mevduatların bir kısmını ya da tamamını, bazen piyasa kredi faiz oranıyla bazen de devletçe sağlanan vergi ve disponibilite indirimi destekli sübvansiyonlarla konut satın alanlara ipotekli konut kredisi şeklinde arz ederler.

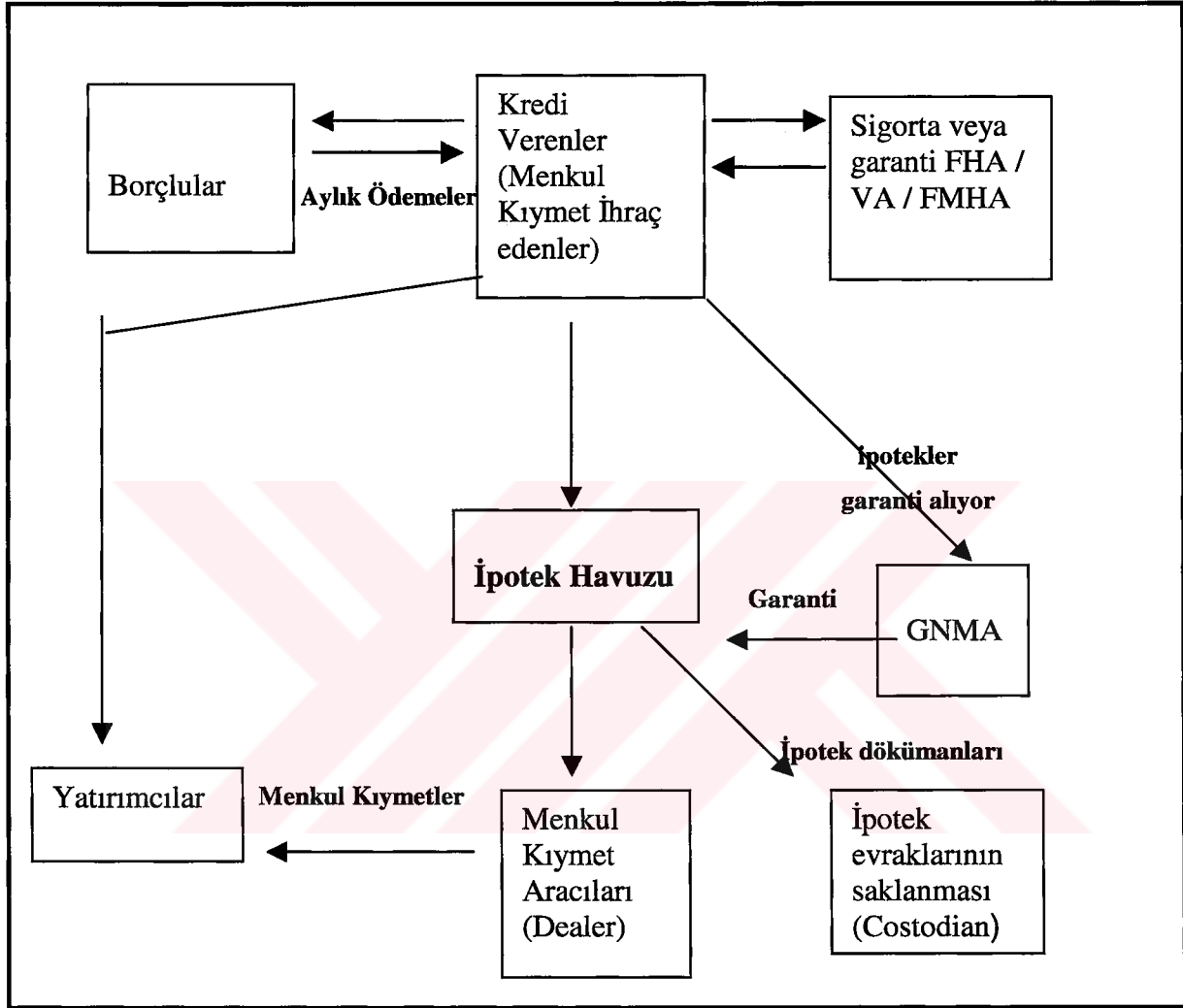
iv. İpotek Kredi Bankaları Sistemi

Gelişmiş ülkelerde kullanılmakta olan en gelişmiş konut finansman sistemidir. Şekilde görüleceği üzere, birincil ipotek piyasası içinde konut için arz edilen ipotekli konut kredilerini tekrar likidite etmeye yönelik olarak ipoteye dayalı menkul kıymet ihracıyla, verilen fonların geri alınmasına çalışılan bu sistemde, çok çeşitli faiz ve vadeye sahip menkul kıymetler ikincil ipotek piyasalarında uzmanlaşmış finansman kurumlarınca alınırlar. Emeklilik fonları ile sigorta şirketleri menkul kıymetlerin asıl alıcı kurumlarıdır. İpotek bankaları da piyasada aktif rol oynarlar. İpoteğe dayalı menkul kıymetleri ihraç edenler, konut satın alanlara uzun vadeli, düşük faizli ipotekli konut kredisi verdiklerinden, ipoteye dayalı menkul kıymetlerin karşılığı biriken fonların kaynak ve kullanım dengesi, vade ve faiz yapısı yönünden daha güçlü oluşturulabilmektedir. İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin zorunlu olan sigortalıya ya kamu kuruluşları ya da sigorta şirketleri tarafından gerçekleştirilmektedir.

İpoteğe dayalı menkul kıymetler çeşitlilik göstermektedir. Yaygın olarak aktarımlı Pass-Through Sertifikaları ve İpoteğe Dayalı Tahviller kullanılmaktadır. Pass-Through sertifikaları, ipotek havuzuna alınmış ipoteklerin karşılığında düzenlenen, havuz sahipliği ve

ödeme garantisi olan menkul kıymetlerdir. Aşağıdaki şekilde Pass-Through şemasına bakalım.

Şekil 2.1.GNMA Pass-Through Menkul Kıymet Şeması



Kaynak: TANTAN, Saadet, Menkul Kıymetleştirme: ABD Uygulamaları ve Bankacılık Sektörüne Etkileri, Ankara: SPK Yayınları, yayın no:44, 1996, s.60

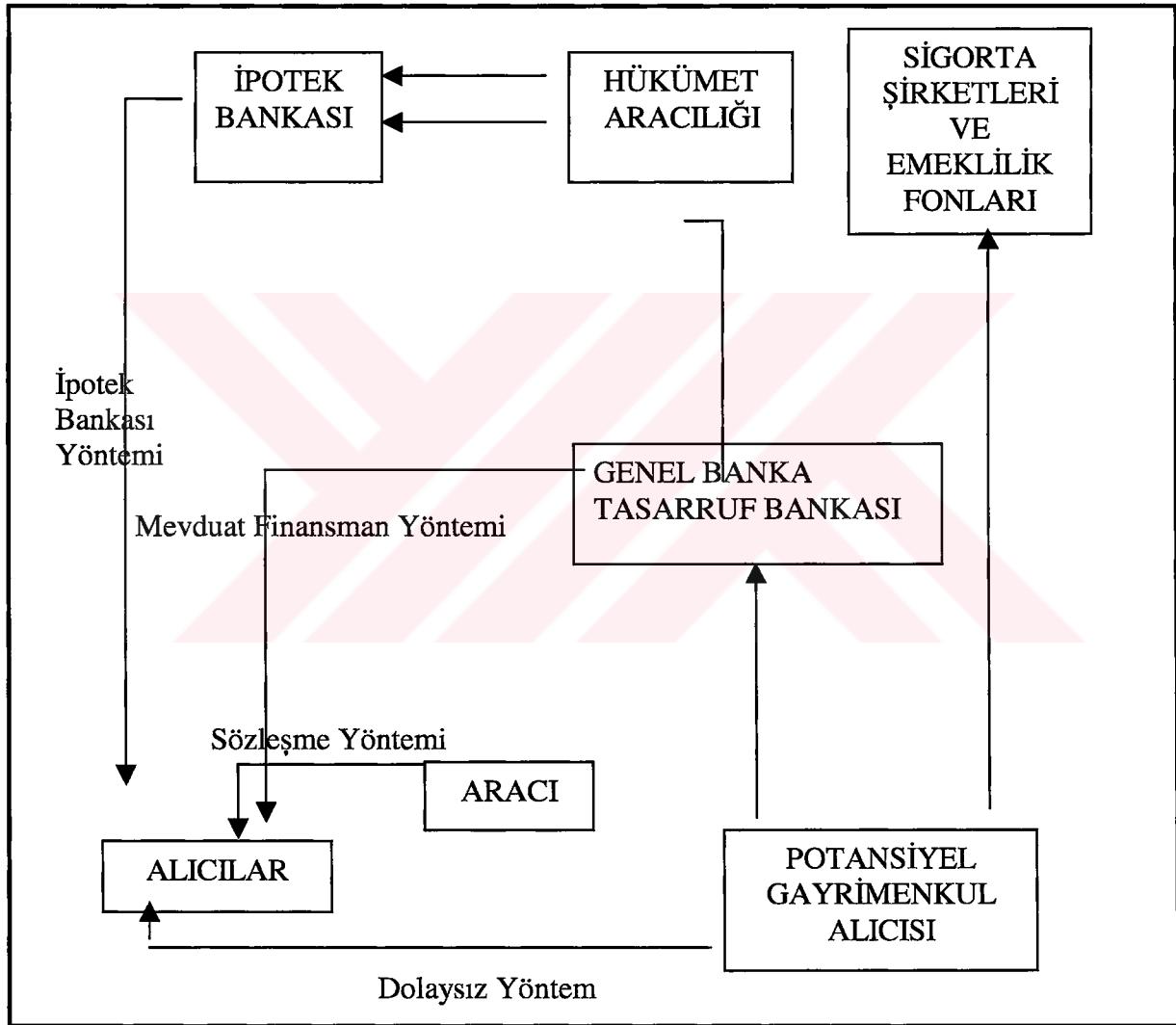
İpoteğe Dayalı Tahviller, ihraç edenin borç yükümlülük niteliği taşırlar. Bu tahviller, pazarlayan havuzundaki ipoteklerle tazminat altına alınmaktadırlar. Genellikle 5 ile 12 yıl vadeli olan tahvillerin faizleri altı ayda bir, anapara ise vade sonunda ödenmektedir¹³.

Pay-Through Sertifikaları da ipoteğe dayalı tahviller gibi ipotek havuz güvencesine sahiptir. İhraç edenin bilançosunda borç olarak yer alır. Pass-Through Sertifikaları ile benzer

¹³ <http://www.tcmb.gov.tr/kutuphane/TURKCE/tezler/AyhanGurbuz/tez.pdf>,s.5-6.

yanı, havuzdan gelen nakitlerin tahvillere hizmette bulunmasıdır. En yaygın olarak (CMO, Collateralized Mortgage Obligation) teminatlandırılmış ipotek yükümlülüğü olan tahviller, pass-through'lardaki gibi kısa vade, aylık faiz ödemeli olarak çeşitlendirilerek yatırımcılar için cazip hale getirilmiştir. CMO'larda kısa vadeliye "A" tahvili, sonra gelen vadeliye "B" tahvili gibi isimler verilmektedir. Bazen de hızlı ödemeli (fast pay), orta ödemeli (intermediate pay) veya yavaş ödemeli (slow pay) tahviller denilmektedir¹⁴.

Şekil 2.2.Finansman Sistemleri Şeması



Kaynak: Ali Alp ve M.Ufuk Yılmaz. Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB Yayını, 2000, s.24.

¹⁴ Saadet Tantan, Menkul Kıymetleştirme: ABD Uygulamaları ve Bankacılık Sektörüne Etkileri, Ankara, SPK Yayınları, 1996, Yayın No:44, s.60

2.2. Finansman Kaynakları

Temele inildiğinde, gayrimenkuller için tek bir fon kaynağı vardır ki o da hane halkı gelirleridir. Hane halkı, ekonomide diğer sektörlere fon transfer eden en önemli kesimdir. Bununla birlikte hane halkı içinde de büyük bir kesim yatırımcı iken yine büyük bir kesim net borçlanıcı durumundadır. Ancak netleştirildikten sonra hane halkı kesimi, yine de fon fazlası veren kesimdir. Hane halkı, doğrudan fon transfer etmez. Birçok ülkede, bankalardaki mevduat, hayat sigorta şirketleri ve emeklilik fonları hane halkının tasarruflarının çok büyük bir kısmını oluşturmaktadır.

Finansman piyasalarına kaynak aktarma bakımından en önemli kesim hane halkı kesimidir. Bunun dışında şirketler kesimi ve kamu kesimi genelde kendileri borçlanıcı konumundadırlar. Yani piyasalarda fon arz etmek yerine kendileri piyasalardan fon talep etmektedirler. Bu kesimlerin dışında yer alan uluslararası kesim ise, 1990'lı yıllara kadar ülkelerin finansman piyasasına doğrudan fon sağlamaktan ziyade bu piyasa için teknik yardım sağlamıştır¹⁵.

2.2.1. Kurumsal Olmayan Finansman

Kurumsal olmayan finansman sektörü, faaliyetlerini düzenleyen kural ve yönetmeliklerin resmi bir şekilde oluşturulmadığı, söz konusu faaliyetlerin yetenek ve uygulamalara dayandığı bir sistemdir. Bu özelliğinden dolayı kurumsal olmayan sektör, kayıtlara girmemekte ve hukuki düzenlemelere konu olmamaktadır¹⁶.

Finansman kaynaklarının kullanılışı genelde ülkenin milli gelir düzeylerine göre şekillenmekte olup, gelişmekte olan ülkelerde kurumsal sektörün yeterince oluşmamış olmasının nedeni ile gayrimenkul almak ya da inşa etmek isteyenler kurumsal olmayan kaynakları kullanmaktadırlar. Konut finansmanında kullanılan kurumsal olmayan kaynakları aşağıdaki gibi sıralayabiliriz;

a. Hane halkının cari gelirinden yapmış olduğu tasarruflar. Gelişmekte olan ülkelerde gelir düzeyleri değişken olduğundan konut sahibi olmak isteyen kişiler yapabildikleri kişisel tasarruflarını, bina malzemesi almak için kullanmaktadırlar.

¹⁵ Mark Faris, Picking a Mortgage Strategy, Bank Management, Kasım 1991, ss. 4-6

¹⁶ Housing Finance For Developing Countries: A Methodology for Designing Housing Finance Institution, United Nations Center for Human Settlements(Habitat), Training Material Series, Nairobi, 1991, s37

- b. Akrabalardan, arkadaşlardan esas olarak da yakın aile çevresinden sağlanan fonlar.
- c. İşverenden veya işyerinde çalışan meslektaşlardan sağlanan fonlar.
- d. Daha önce yapılmış olan tasarruflarla alınmış olan altın vs. gibi değerlerin satılması yoluyla sağlanan fonlar.
- e. Gayri resmi olarak kredi veren (tefecî gibi) bazı kişilerden sağlanan krediler.
- f. Tasarruf ve Kredi Birlikleri gibi diğer kurumsal olmayan kaynaklardan sağlanan krediler.
- g. Müteahhitlerden sağlanan krediler.

Genellikle az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde, kurumsal olmayan bu yöntemler, uygun kurumsal bir finansman sisteminin olmamasından kaynaklanan yöntemlerdir. Ülkeler geliştikçe ve kişilerin gelir ve eğitim durumu ile toplumdaki sosyal ilişkilerin tarzı değiştikçe bu yöntemlerden ziyade kurumsal kaynaklar finansmanda kullanılmaktadır¹⁷.

2.2.2. Kurumsal Finansman

Kurumsal sektör, bir diğer deyişle özel sektör finansmanı, kamu otoriteleri tarafından onaylanmış olan ve hukuki bir temele dayanan bir finansman sistemidir. Bu sistemde yer alan kurumların faaliyetleri incelemeye tabi olup, kamuya açıklanmaktadır. Kurumsal finansman kaynaklarını aşağıdaki gibi sıralayabiliriz.

1. Uzman Konut Finansman Kurumları

i. Kamu Tarafından Kurulan Bankalar ve Şirketler

Bu kurumlar, sahip oldukları fonların büyük bölümünü, hükümetlerin sağladığı tahsislerden ya da bu konu ile ilgili olarak konan vergi ve diğer benzerlerinden sağlanmakta ve özellikle konut finansmanında kullanılmaktadırlar. Bu bahsedilen kaynakların yanında, özel ya da kurumsal mevduat da toplayabilmektedirler. Bu kurumlar aynı zamanda, sermaye piyasalarından da borçlanabilmektedirler. Bu şekilde fon tedariki, düzenlenmiş olan ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilerek satılmasıyla sağlanır.

¹⁷ A. Alp, a.g.k. s.11

ii. Özel Sektör Tarafından Kurulan Finansman Kurumları

Özel sektör tarafından kurulan finansman kurumları, hükümet kaynaklı ya da uluslararası fon sağlayabilmelerine karşın, esas itibariyle fon kaynakları, topladıkları mevduatlar ve ihraç ettikleri ipotek dayalı menkul kıymetlerden oluşmaktadır. Özel sektör finansman kurumları, kamu sektörü finansman kurumlarıyla benzer avantajlara sahip olarak aynı şekilde faaliyet göstermekte olup, hükümetten sağladıkları mali yardımlar oldukça düşük düzeydedir. Mali piyasalarda yaşanan son gelişmeler ve özelleştirme uygulamalarıyla beraber, finansman sektöründe de özel kesim kurumlarının ağırlığı artmaktadır.

Uzman konut finansman kurumları, isimleri ve faaliyet şekilleri bakımından farklılık gösterse bile, esas itibarı ile bunların hepsi konut satın almak ya da inşa etmek isteyenlere ipotek kredisi tahsis etmektedirler. Bu ipotek kredilerinin koşulları seçilecek olan ipotek kredisine göre değişmekle beraber, vadesi 15 ile 30 yıl arasında değişmektedir. Uzman finansman kurumları, vermiş oldukları ipotek kredilerini tasarrufçulardan toplamış oldukları mevduatlarla finanse edebilecekleri gibi, düzenlemiş oldukları ipotek kredilerini menkul kıymetleştirerek veya söz konusu bu iki yöntemi birlikte kullanarak kendilerini fonlamaktadırlar. Gelişmiş ülkelerin hemen hepsinde söz konusu uzman konut finansman kurumları faaliyet göstermektedir¹⁸.

2. Genel Finansman Kurumları

i. Ticari Bankalar

Ticari bankalar, esas itibariyle gayrimenkul finansmanıyla uğraşmayıp, ticari ilişkileri finanse etmektedirler. Bu bankaların gayrimenkul sektörüne yönelmelerinin veya yönelsele bile genel kredi hacimleri içinde gayrimenkul kredilerinin çok sınırlı kalmasının nedeni, gayrimenkul kredilerinin uzun vadeli olmasıdır. Halbuki ticari bankalar, mevduatlarını genelde kısa vadeli topladıklarından, bunları yine kısa vadeli olarak satmaktadırlar. Bu bankaların ipotek kredisi hacimleri oldukça düşüktür.

¹⁸ A. Alp, a.g.k. ss.13-14

ii. Sigorta Şirketleri

Sigorta şirketleri, kamu, özel veya çok ortaklı olmak üzere üç şekilde kurulmakta ve belirli ölçüler ve koşullarla gayrimenkul finansmanı sağlayabilmektedirler. Bu kurumların gayrimenkul finansmanı sağlayabilme şekilleri düzenlenmiş olan ipotek kredilerini ya da ihraç edilmiş olan ipoteye dayalı menkul kıymetleri satın alma ya da gayrimenkullere portföylerinde yer vererek finansman sağlama (portföy yatırımı) şeklindedir. Diğer bir deyişle bu kurumlar gayrimenkul sektörüne doğrudan değil, dolaylı bir şekilde fon sağlamaktadırlar. Bazı ülkelerde, mevzuatla sigorta şirketlerinin finansman sağlamaları (düzenlenmiş olan ipotek veya ipoteye dayalı menkul kıymetler satın alarak) zorunlu hale getirilmiştir; çünkü bu kurumlar, yapıları gereği uzun vadeli fon toplamaktadırlar ve bu fonlar, uzun vadeli olan finansman için çok uygundur.

iii. Emeklilik Fonları

Bu kurumlar da sigorta şirketleri gibi, uzun vadeli fonlara sahip olduklarından, gayrimenkul finansmanı için fon sağlayabilecek kuruluşlardır. Çoğu ülkelerde sigorta şirketleri gibi emeklilik fonlarına da, mevzuatla, ipotek ya da ipoteye dayalı menkul kıymetlere yatırım yapma zorunluluğu getirilmiştir. Dolayısıyla, emeklilik fonları da gayrimenkul finansmanına dolaylı olarak fon sağlayan genel finansman kurumlarıdır. Burada belirtilmesi gereken husus, gelişmiş ülkelerde sigorta şirketlerinin ve emeklilik fonlarının yasal zorunluluk olmasa bile, ipotek veya ipoteye dayalı menkul kıymetlere yatırım yaptıklarıdır. Bunun nedeni, bu kurumların uzun vadeli fonlara sahip olmaları ve yine uzun vadeli olan, bu özelliğinden dolayı yüksek getiri sağlayan ipotek kredilerinin kendileri için çok cazip olmasıdır. Ancak olaya gelişmekte olan ülkeler açısından baktığımızda sigorta şirketleri ve emeklilik fonları, gelişmekte olan ülkelerin koşulları çerçevesinde yeterli mali kaynağa sahip değildirler.

2.3. Türkiye’de Mevcut Konut Finansmanının Yapısı

Türkiye’de gelişmekte olan birçok ülkede olduğu gibi, ihtisaslaşmış finans kuruluşlarının önemli roller üstlendikleri gelişmiş bir konut finansman sistemi bulunmamakta, konut finansmanı çoğunlukla hane halkının kendi birikimleri ve doğrudan finansman olarak adlandırılan şekilde, yakınlarına ve konut yapıcısına / satıcısına borçlanmaları yoluyla sağlanmaktadır¹⁹. Ülkemizde mevcut sistem kurumsal olmayan ve kurumsal sektör olarak ikiye ayrılmıştır.

2.3.1. Kurumsal Olmayan Sektör

Ülkemizde yaşayan insanların çok büyük bir kısmının gelir düzeyi, standart bir konutu satın almak için yeterli olmadığından ve bu kişilerin kurumsal bir şekilde finansman sağlayabilme olanakları çok sınırlı ve hatta imkansız olduğundan, kişiler konut satın alırken sahip olduklarından başka kaynaklara başvurmaktadırlar. Konut sahibi olmak isteyenlerin muhatap olabilecekleri kurumsal bir konut finansman sisteminin yerleşmemiş olması nedeniyle kişiler kendi çözümlerini kendileri üretmeye yönelmişlerdir. Bu çerçevede üretilen çözümlerin başında yap-satçılardan vadeli olarak konut satın alınması, yapı kooperatifleri yoluyla konut edinimi ve kişilerin kendi konutlarını inşa etmesi veya ettirmesi gibi yöntemler gelmektedir.

i. Konut Müteahhitleri (Yap –satçılar) :

Konut müteahhitleri, yap- satçılar olarak da bilinmekte olup, tüzel kişiler olarak ya da gerçek kişiler olarak faaliyet göstermektedirler. Yap- satçılar genellikle kendi sermayeleri ile satın aldıkları arsalar üzerinde ya da kat karşılığı olarak bilinen yöntemle konut üretmekte ve satış tutarının tamamını ya da büyük kısmını peşin alarak satış yapmaktadır. Bu yöntemle üretilip satılan konutların alıcı çevreleri ve satış fiyatları genellikle yerleşim bölgelerine göre değişmektedir. Bazı durumlarda müteahhitler, satış tutarının bir kısmını vadeye yayarak alıcılara kredi imkanları tanımaktadırlar. Ancak bu krediler genellikle bir veya iki yıl vadeli olmakta ve bu konutun satış fiyatının %30’unu da geçmemektedir. Bu nedenle yap-satçılardan genellikle orta ve üst sınıf gelir grubunda yer alan kişiler yararlanabilmektedirler.

¹⁹ Konut Özel İhtisas Komisyon Raporu (Yayınlanmamış), DPT, Aralık 1993, s.15

ii. **Yapı Kooperatifleri :**

Konut sahibi olmayı planlayan ancak bir konutu satın almak için gerekli fonlara peşin olarak sahip olmayan kişilerin başvurduğu yollardan biri de yapı kooperatifleridir. Yapı kooperatifleri, konut satın almak için yeterli peşin paraya sahip olmayan ve ihtiyaç duyduğu fonları kurumsal ya da kurumsal olmayan kaynaklardan da sağlayamayan kişilerin sıkça başvurduğu bir yöntemdir. Ülkemizde yapı kooperatiflerinin konut mülkiyetinin artmasından çok önemli bir faktör olduğu düşünüldüğünden Cumhuriyet tarihimiz boyunca kooperatifler çeşitli hükümetler tarafından kendi imkanları sağlanabildiği gibi, bu kuruluşlara vergisel avantajlar da sağlanmıştır. Özellikle 1980'li yılların başlarında oluşan toplu konut uygulamaları çerçevesinde kooperatiflere çeşitli olanaklar sağlanmıştır.

iii. **Kişilerin Kendi Konutlarını Kendilerinin İnşa Etmesi veya Ettirmesi :**

Kurumsal bir konut finansman yöntemi olmamakla beraber, konut müteahhitleri ya da yapı kooperatifleri yoluyla da konut sahibi olma imkanı bulamayan gelir düzeyi düşük tarafların başvurduğu bir diğer konut edinme yolu, kişilerin kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesi veya ettirmesidir. Bu yöntemde, birikmiş tasarruflar ve diğer kaynaklardan sağlanan fonlar ile konut sahibi olmayan kişiler, sağladıkları arazi üzerinde yapı malzemelerini satın alarak kendileri ya da birkaç yakını ile birlikte veya gerektiğinde işgücü de satın alarak kendi konutlarını kendilerini inşa etmektedirler. Burada sorun, üzerinde inşa edilecek olan arazinin kime ait olduğu, bu arazinin üzerinde konut yapılmasına elverişli olup olmadığı, imar ve iskan ile ilgili düzenlemelere uyulup uyulmadığı konularında düğümlenmektedir.

Ülkemizdeki uygulamalara bakıldığında, kişilerin, kendileri tarafından inşa edilen veya ettirilen konutların bir çoğunun, üzerinde inşa edildiği araziye sahip olmadığı (genellikle hazine arazileri), sahip olsa bile arazinin yerleşime elverişli olmadığı ve imar ve iskan ile ilgili düzenlemelere aykırı olduğu gözlenmektedir. Bu tür konutlar, halk arasında gecekondular olarak tabir edilmektedir. Bu gecekondular, genellikle kırsak kesimden şehre göç edenler ve gelir düzeyi bir konut satın almaya yetecek düzeyde olmayanlar tarafından inşa edilmektedir.²⁰

²⁰ A. Alp, a.g.k. s.145

2.3.2. Kurumsal Sektör

Ülkemizde gerek finansman kuruluşları, gerekse finansman teknikleri itibariyle bugüne kadar kurumsal bir konut finansman sistemi oluşturulamamıştır. Bununla beraber, ülkemizin nüfus artışı ve şehirleşme gibi gerekçeleriyle zaten var olan konut açığı birleştiğinde, hükümetler bu sorunun daha da ertelenemeyeceğini anlamış ve bu alanda önemli bir atılım sayılacak düzenlemelerin yapılması gündeme gelmiştir. Bu düzenlemelerin en önemlisi, 02.03.1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunudur. Bu kanunla birlikte, alınan kararları uygulamak üzere Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuştur. Bu İdarenin ikiye ayrılmasından sonra konut sektörü ile ilgili kısım Toplu Konut İdaresi adını almıştır.

i. Toplu Konut İdaresi

1970'li yılların sonu ve 1980'li yılların başlarında konut sektöründe ve konut ediniminde yaşanan darboğaz nedeniyle "hükümet önlem almak zorunda kalmıştır. Konut sektöründeki üretim artışının sektörün geniş ölçekteki girdi ihtiyacıyla ekonominin, diğer birçok sektöründeki üretimi de teşvik edeceği düşüncesiyle, konut yatırımlarının desteklenmesine karar verilmiştir. Bu amaçla, özellikle kar amacı gütmeyen kooperatifler eliyle üretimin arttırılması için yeni bir finansman kurumu Toplu Konut İdaresi kurulmuş ve TKİ'nin yönetiminde kaynağını esas olarak ithalat akaryakıt tekel ürünleri ve yurtdışı seyahatlerinden alınan vergi türü kesintilerle sağlayan Toplu Konut Fonu kurulmuştur.

TKİ, 1984 yılında kurulmasından itibaren Türkiye'de konut ipotek kredisi temin eden tek kuruluş olmuştur. TKİ üç ticari banka vasıtasıyla (T. Emlak Bankası, Vakıf Bankası ve Pamuk Bank) çeyrek milyondan fazla konut için konut ipotek kredisi sağlamıştır. Ancak sağlanan bu ipotek kredilerinin konutların maliyetine oranı (LTV, Loan - to Value) yalnızca %20'ler düzeyinde kalmıştır. Diğer bir deyişle konut sahibi olmak isteyen kişiler, ipotek kredilerini elde etseler bile bu kredi tutarları satın alacakları konutun maliyetinin ancak %20'sini finanse edecek düzeydeydi. Konut maliyetinin geri kalan kısmı ise ya kişilerin önceden biriktirmiş oldukları fonla, ya da kurumsal olmayan diğer kaynaklarla finanse edilmekteydi. Bu nedenle TKİ tarafından verilmiş olan konut ipotek kredileri kurumsal konut finansmanı alanında atılmış önemli bir adım olmakla beraber, sahip olunan fonların sınırlı ve talebin çok yüksek olması nedeniyle sorunu çözmekten çok uzak kalmıştır.

2.4.İpotek Kavramı

İpotek, borç ödemelerini güvence altına almak amacıyla, genellikle gayrimenkul gibi mülkler yoluyla alınan teminattır. İpotek işleminde söz konusu borç, herhangi bir mülkü almak isteyen kişiye verilmiş kredidir. Eğer mülk alan kişi, kredi veren tarafa, borcunu ödemediği takdirde güclük içine düşerse, kredi veren taraf krediyi kapama ve ipotek yapılmış mülkü sattırarak alacağını geri alma hakkına sahiptir.²¹ İpotek, teminat altına alınan alacağa bağlı bir haktır. Borçlunun mutlaka ipotekli malın maliki olması da gerekmez. Alacak için ipotek verilmesi borçlunun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz, bu sorumluluk yanında bir de ipotek dolayısıyla mal ile ilgili sorumluluk doğmuş olur.

Her türlü gayrimenkul ipotek edilebilir. Ancak bunlar oturmaya uygun olma ve olmama durumuna göre kategorilendirilebilir. Bu koşullara göre gayrimenkuller dört sınıfa ayrılır: Evler, apartmanlar, ticari binalar, çiftlikler. İpotekli bir işlemde yapılan anlaşma, faiz oranı, geri ödeme koşulları, vade, kusur ve ihmal durumunda neler yapılacağı, tarafların bu durumda sorumluluk ve yükümlülükleri gibi hususları içermelidir. Ayrıca borcun ödenmesi durumunda neler yapılacağı belirtilmelidir. Anlaşma yükümlülüklerinin yerine getirilmesi durumunda ipotek, alan tarafa gerekli yetkiyi verir. İpoteğin ipotek verenin rızası olmadan devredilmesi durumunda borcun muaccel olacağı yazılır. Borç verenin onayı olmadan ipoteğin ve de ipotekli malın devredilmesinin önüne geçilmesi gerekir.

2.4.1. İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Kredisinin Kaynakları

- **Tasarruf ve Borç Birlikleri:** Konut pazarında gayrimenkul borçlanması için en büyük kaynaktı. Başlangıçta önemli bir yer işgal ediyorlardı ancak zamanla ipotekli kredi sayısı ve toplam tutarı yönünden bankalar daha öne geçti.
- **Ticari Bankalar:** İpotekli kredi bankalar için önemli ancak ikinci derecede kalan bir finansman aracıdır. Genellikle inşaat finansmanı için kısa vadeli olarak kullanılmaktadır. Uzun süreli bir fonlama yaparlarsa eğer bu fonlamayı kendi yatırım portföyünde tutmak yerine diğer finans kuruluşlarına satarlar.
- **Kurumsal Yatırımcılar Bankalar:** Tasarruf birlikleri ile ticari bankaların karışımı bir yapılanmadır. Tasarruf mevzuatı toplayarak tasarruf birlikleri gibi satarlar.

²¹ A. Alp, a.g.k. s.38

- **İpotek Şirketleri:** Hayat sigorta ve emeklilik fonlarını kullanırlar. Borçlanma oluştuktan sonra finansal kurumlara ve yatırımcılara satarlar.
- **İpotek Brokerleri:** Yatırımcı ile borçlanana bir araya getirirler. Ödünç para vermezler.
- **Kredilendirme Birlikleri:** Kredilendirme birlikleri 1978'den sonra ipotek pazarı paylarını arttırdı. Genelde yüksek kaliteli şirket ve hükümet bono ve tahvillerine yatırım yaparlar. İkincil pazarda çok aktiflerdir.
- **Hayat Sigorta Şirketleri:** Gayrimenkul pazarında uzun vadeli yatırım yapabilmesi için ideal bir kaynaktır.
- **Satıcılar:** Yüksek faiz oranları geçerli olduğunda çok yaygın olarak kullanılırlar.²²

2.4.2. İpotek Kredisi Türleri

Gayrimenkul finansman piyasası gelişmiş olan ülkelerde, gayrimenkul satın almak ya da inşa ettirmek isteyen yeterli fona sahip olamayan kişi ve kurumların gerekli bir takım şartları taşımaları halinde, başvurabilecekleri birçok ipotek kredisi türü vardır. İpotek kredisi talebinde bulunacak kişi ve kurumlar ön ödemeyi yapabilme, sahip oldukları gelir düzeyi, kredinin vadesi ve kredi kurumları tarafından istenen diğer şartları yerine getirmelidirler. Gayrimenkul kredisi almak isteyen kişi ve kurumlar, başvuracakları finansman kurumlarını seçerken, finansman kurumlarının verebilecekleri kredi türleri, kredilere uygulanan faiz oranları, kredi ile ilgili geri ödemelerin yapılış şekli değerlendirme süreci gibi faktörleri göz önünde bulundurulacaktır.

Kredi talebinde bulunan ve kredi sağlayan tarafların tercih ve beklentileri ipotek türlerinin geliştirilmesinde etkilidir. Ancak tercih ve beklentilerde ülkelerin genel ekonomik durumuna ve durumun geleceğine göre belirlenmektedir. Ekonomik dengelerinde istikrarı sağlamış ve gelecekle ilgili beklentilerin bu yönde olduğu ülkelerde genellikle sabit faiz oranlı ipotek kredileri kullanırken ekonomik istikrarsızlıkların ve enflasyonun yüksek olduğu ülkelerde değişken oranlı ipotek kredileri kullanılmaktadır. İpotek piyasaları gelişmiş ve bu çerçevede ipotek kredileri çeşitlenmiş ülkelerin çoğu sanayileşmiş ülkelerdir. Bu ülkelerin ekonomilerinin istikrarlı olması, kişisel tasarruf düzeylerinin yüksek olması ve finansmanın

²² M. Anık, "Mortgage Usulü ve Türkiye'de Uygulanabilirliği", Mortgage İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Kredisi semineri, İstanbul 12 Kasım 2001, s.35

kurumsallaşmış olması nedeniyle gayrimenkul finansman piyasaları etkin bir şekilde çalışmaktadır.²³ Temel olarak iki ayrı gruptan söz edilebilir.

i. Klasik İpotek Kredisi

Sabit faiz oranlı, eşit geri ödemeli, tamamen geri ödenilen bir kredi şeklinde verilmektedir. Bu kredi türünün altında yatan temel düşünce, ipotek kredisinin vadesi ve üzerinde anlaşmaya varılan zaman içerisinde, ödünç alınan borcun, faiz ve anapara olarak eşit taksitlerle geri ödenmesidir. Böylece vade sonunda kredi tamamen geri ödenmiş olur. İpotek kredilerinin genel özelliği olarak, kredi alan taraf, vade içinde kredi bakiyesini ödeyerek krediyi kapatma hakkına sahiptir. Bu nedenle piyasa faiz oranları, düzenlenmiş olan ipotek kredisinin faiz oranlarının altına düştüğü zaman kredi bakiyesini ödeyerek krediyi kapatma hakkına sahiptir. Buna karşılık kredi veren taraf faizlerin yükselmesi karşılığında krediyi sona erdirmeye veya faiz oranlarını yükseltme şansına sahip değildir. Klasik ipotek kredisi alan taraf açısından hiçbir risk teşkil etmezken kredi veren kurumlar açısından çok risklidir. Klasik ipotek kredileri ekonomileri çok istikrarlı olan ülkelerde uygulanabilmektedir. ABD’de bile finansal kurumlar, faiz oranlarının yükseldiği dönemlerde vermiş oldukları klasik ipotek nedeniyle ciddi finansal krize girmiş ve hükümet yardımlarıyla kurtarılabilmişlerdir²⁴.

ii. Değişken Oranlı (Ayarlanabilir) İpotek Kredisi

Faiz ve geri ödemeleri ayarlanabilir ipotek kredisidir. Hazine menkul kıymetler oranları uzman finansman kurumların fon maliyetleri baz olarak alınır. Bu tip kredilerde geri ödeme tutarları belli dönemlerde ve ya vadesi boyunca faiz oranları arasında kalır. Bunun yanında bir diğer seçenek de ödeme tutarları belli oranlar arasında kalabilir. İpotek kredilerinde genel bir özellik kredi bakiyesinin herhangi bir anda ödenebilir yani kredi borcunun ödenebilir olmasıdır. Bu özellik de dikkate alınarak, faiz oranları, vade ve geri ödeme tutarları değiştirilerek bu iki temel grup dışında pek çok çeşit türetilmiştir.

Geri ödemeleri zaman içerisinde arttırılabilir. Artış reel olarak hesaplanır. (Artan geri ödeme tutarlı ipotek kredileri)

Faiz oranı değişkendir. Faiz oranı reeldir. (Fiyat düzeyine ayarlanan ipotek kredileri)

İpotek kredi bakiyesi enflasyon oranında düzeltilir. (iki oranlı ipotek kredileri)

²³ www.tcmb.gov.tr_kutuphane/turkce/tezlerAyhanGurbuz/tez.pdf. 15.12.2004, ss..6-7

²⁴ A. Alp, a.g.k. s.45

Geri ödemeleri belli bir süre sabit, belli bir süreden sonra ayarlanabilir. (Karma ipotek kredileri)

Üçüncü bir kişi konutu ipotekle alan kişinin sağlayacağı spekülâtif kazanca ortak olmakta ve pay almaktadır. (Rantlı paylaşan ipotekli krediler)

Ön ödemeler düşük, faiz oranları sabit ya da değişken, ara ödemeler yüksek. (Yüksek ödemeli ipotek krediler)

Gayrimenkulün üzerine alınan kredi bakiyesinin başka bir gayrimenkule kaydırılması. (Kaydırılabilir ipotekli krediler)

Faiz oranları vade boyunca bir kez değiştirilebilir. (İki aşamalı ipotekli kredileri)²⁵

2.4.3. İpoteğe Yatırımın Taşıdığı Riskler

➤ **Faiz Oranı Riski:**

Faizin değişmesi durumunda ipotek kredisinin fiyatı değişer ki buna karşı sigorta yaptırmak gerekir.

➤ **Erken Ödeme Riski:**

Borçlunun erken ödemesiyle ortaya çıkacak nakit akımındaki belirsizlikten doğan risktir. Faiz oranlarının düşmesiyle birlikte kredi almış kişiler mevcut kredinin vadesi içinde daha uygun koşullarda yeni kredi temin etmekle mevcut krediyi kapatmaktadırlar.

➤ **Kredi Riski:**

Kredi alanın ödeme güçlüğü içine düşmesi halinde karşılaşılan risktir. İpotek sigortası ile çözülür.

➤ **Likidite Riski:**

İpotek kredilerinin acilen satılması durumunda karşılaşılabilecek zarar riskidir.

➤ **Satın Alma Gücü Riski:**

Satın alma güçlerindeki belirsizlikten doğan risktir.

²⁵ M. Anık, "Mortgage Usulü ve Türkiye'de Uygulanabilirliği", Mortgage İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Kredisi semineri, İstanbul, 12 Kasım 2001, ss.41-42

2.4.4. İpoteğe Dayalı Sermaye Piyasası Araçları

Konut finansmanı sağlayan kurumlar, faaliyetlerini topladıkları mevduatlar ve ihraç ettikleri sermaye piyasası araçlarından elde ettikleri fonlar ile finanse ederler. Söz konusu kurumların ihraç edebilecekleri pek çok sermaye piyasası aracı türü olmakla beraber, burada çalışmanın konusu olması itibariyle menkul kıymetleştirme yolu ile ihraç edilen ipoteğe dayalı sermaye piyasası araçlarından bahsedilecektir. Geniş anlamda ipoteğe dayalı sermaye piyasası araçları iki farklı menkul kıymetleştirme yöntemi ile ihraç edilir. Bunlardan ilki, başta ABD olmak üzere Kanada, Avustralya ve İngiltere gibi Anglo-Sakson finansman tarzının hakim olduğu ülkelerde gerçekleştirilen, ödemeleri ipotek kredisi havuzlarının faiz ve anapara getirilerine dayalı menkul kıymet ihracı (Bilanço-dışı menkul kıymetleştirme/off-balance-sheet securitisation), diğeri ise Kıta Avrupa'sında yaygın olarak uygulanan, ipotekli tahvil (mortgage bond) ihracı (bilanço-içi menkul kıymetleştirme/on-balance-sheet securitisation)'dır.

i. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (Bilanço-Dışı Menkul Kıymetleştirme)

İpotek kredilerinin alınıp satıldığı ikinci el piyasaların gelişimi birinci el piyasada ipotek kredisi olarak verilen fonların devamlı olmasını sağlar. Ancak, ikinci el piyasanın sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi güçlü bir birinci el piyasanın varlığına bağlıdır. Çünkü birinci el piyasada ipotek kredileri standart bazı özelliklere sahip olarak düzenlenmedikçe ikinci el piyasada alınıp satılmaları ya da bunlara dayalı menkul kıymet ihracı çok zor olacaktır. Yani, yüksek miktarda konut kredilerinin verilebilmesi için ikinci el piyasalardan sağlanan fonların düzenli olması, düzenli bir ikinci el piyasa için ise birinci el piyasada standart özelliklere sahip ipotek kredilerinin verilmesi şarttır.

Özellikle 1970'lerden itibaren ipotek kredilerinin havuzlarda toplanarak bunlara dayanan menkul kıymet ihracı ile yapılan bilanço-dışı menkul kıymetleştirme gayrimenkul finansmanı konusunda kaydedilmiş en önemli gelişme olarak kabul edilmektedir.

Yeni ipotek kredisi çeşitleri (Değişken Oranlı İpotek Kredisi, Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi v.b.) ile birlikte sabit faizli krediler gibi geleneksel ipotek kredilerinden kaynaklanan bazı problemler (ödemelerin öne yığılması, kredi taksitlerinin reel yitirmesi gibi)

giderilerek, hem borç sağlanan hem borç sağlayan kitle genişletilmiş, hem de kurumsal yatırımcıların piyasalara girişi sağlanmıştır.

İDMK ihracı yolu ile kaynak yaratılması konut finansman kurumlarının vade uyumsuzluğu problemini de çözmektedir. Çünkü, uzun vadelerle ipotek kredisi veren söz konusu kuruluşların aynı vadelerle, söz gelimi 15 -20 yıl gibi, mevduat toplamaları imkansızken, likit bir piyasaya sahip olan İDMK'ler yolu ile bu vadelerde fon bulmaları mümkün olmaktadır.

Özel sektör kuruluşları tarafından gerçekleştirilen bilanço-dışı menkul kıymetleştirmede, ipotek kredisi açan kurumlar, bu kredilerini bütün hakları ile beraber, iflas riskinden uzak bir şekilde yapılandırılan özel amaçlı kuruma (special purpose vehicle) satarlar veya devrederler. Özel amaçlı kurum ise bir araya getirdiği ipotek kredilerine dayalı olarak İDMK ihraç eder. Menkul kıymet sahiplerine yapılan ödemeler, ipotek kredilerinin faiz ve anapara geri ödemelerinden elde edilen nakit ile yapılır. Alacaklara ilişkin anapara ve faizlerin takip ve tahsil işlemlerinin yürütülmesi ve elde edilen nakit girişlerinin özel amaçlı şirkete iletilmesi, genellikle ipotek kredilerini açan kaynak firma tarafından gerçekleştirilir. Öte yandan İDMK ihracında, kaynak firma ve menkul kıymetlerin ödenmesine garanti veren firma ile yatırımcılar arasındaki ilişkiyi sağlayan, menkul kıymetlerin dayanağını oluşturan varlıkları özel amaçlı şirket adına almak ve yatırımcıların satın alacağı belgeler haline getirmek sorumluluğunu yüklenir.²⁶

ii. İpotekli Tahviller (Bilanço-İçi Menkul Kıymetleştirme)

İpotekli tahvil ihracı, özellikle Avusturya, Almanya, Danimarka, Finlandiya, İtalya, Hollanda, İspanya, Norveç, İsviçre ve İsveç'te yaygındır. 1997 yılı itibariyle, Avrupa ülkelerindeki piyasa değerleri 600 milyar dolar civarındadır.

Bilanço-İçi bir menkul kıymetleştirmede, yatırımcılar, ipotek kredilerinden sağlanan nakit girişleri üzerinde hak sahibi değildirler. İhraççı kurumların ise bilanço-dışı (off-balance-sheet) menkul kıymetleştirmeden farklı olarak, tahvillerin ödenmesinden kaynaklanan

²⁶ N. ÖCAL, Türkiye'de Menkul Kıymetleştirme Uygulaması; Etkileri, Sorunlar ve Çözüm Önerileri, SPK Yayınları, No:106, Ankara, 1997, s.12

sorumlulukları devam etmektedir. Bununla beraber, yatırımcıların, Danimarka, Finlandiya, Almanya ve Norveç'te ipotek kredisi havuzları üzerinde ikincil bazı hakları bulunmaktadır.

İpotekli tahvillerin konut finansmanındaki rolü ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Şöyle ki, ipotekli tahviller, Danimarka, Almanya ve İsveç'te konut finansmanını sağlayan önemli sermaye piyasası araçları arasında iken, örneğin Norveç'in konut finansmanında önemli bir rol oynamamaktadırlar.

Birçok Avrupa ülkesinde, ipotekli tahviller, kapalı finansal sistemlerin birer parçasıdır ve sıkı yasal hükümlerle düzenlenmişlerdir. Buna mukabil ABD'nde pek çok yeni finansal aracın üretilmesine açık yasal düzenlemeler ile farklı piyasa katılımcılarının (derecelendirme şirketleri, güçlü kurumsal yatırımcılar v.b.) yer aldığı bir finansal piyasa vardır. Avrupa ülkelerinde sadece belirli finansal kuruluşlar ipotek kredisi açabilir ve ipotekli tahvil ihraç edebilir. Başta sigorta şirketleri ve özel emeklilik fonları olmak üzere, kurumsal yatırımcıların portföy sınırlamalarına ilişkin düzenlemeler de bu tahvillere yatırımı teşvik etmektedir. Finansal piyasaların çok fazla çeşitlilik arz etmemesi de yatırımcılara fazla tercih hakkı bırakmamaktadır²⁷.

²⁷M. Ufuk Yılmaz, "Türkiye'de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Merkezlerin Kurulması", SPK Kurul Yeterlilik Etüderi, 2000, ss.17 -19

III. BÖLÜM

DÜNYADA İPOTEKLİ KONUT FİNANSMANI SİSTEMİ (MORTGAGE)

Sözcük anlamı ipotek olan "mortgage", konut sahibi olmak isteyenlere finans kuruluşlarınca konut üzerinden tesis edilecek ipotek karşılığında 15-20 gibi uzun vadeli konut kredilerinin kullanılmasını öngören bir tür gayrimenkul finansman sistemini ifade etmek için kullanılıyor. Türk Dil Kurumu "mortgage" sözcüğü için "tutulu satış" ifadesini öneriyor.

Mortgage, ABD ve Avrupa ülkelerinde uzun yıllardır uygulanan ve İkinci Dünya Savaşı sonrası "Avrupa'yı ayağa kaldıran sistem" olarak adlandırılan bir finansman sistemidir. Bu sistem, ABD ve Avrupa'da halkın %99'unu ev sahibi yapmıştır. Mortgage, bir inşaat finansman modeli değil, vatandaşın konut edinmesini sağlayan bir sistemdir. Bu sistem, düşük ve orta gelir düzeyindeki tüketicilere, 20-30 yıla yayılan uzun vadede, uygun faizle kredi sağlanarak, kira öder gibi çok düşük taksitlerle ev sahibi olma imkanını sağlamaktadır.

Ülkelerin ekonomik gelişmişlik seviyelerinin bir ölçüsü de ülke varlıklarının çoğunluğunu teşkil eden gayrimenkul varlıklarının ne ölçüde değerlendirilebildiğidir. Söz konusu gayrimenkul varlıklarının azami suretle değerlendirilebilmesi, çağdaş finansman yöntemleri ile menkulleştirilerek sermaye piyasalarına katılımı yoluyla mümkün olmaktadır. Böylece sabit kıymetlerde uzun vadeye bağlanmış bulunan mali kaynakların sermaye piyasalarında tekrar tekrar değerlendirilebilmesi mümkün olmakta, piyasadaki sermaye hareketi artırılmaktadır. Burada her ülkenin kendi ekonomik ve sosyal yapısına uygun olarak kendilerince en uygun olan konut finansman sistemini seçerek doğru ve düzgün işleyen bir sistemi oluşturmuşlardır. Bu bölümde Amerika'da, AB üyesi olan gelişmiş ülkelerde ve ülkemize benzer makroekonomik koşullara sahip ülkelerin mevcut durumları anlatılacaktır.

3.1.ABD’de İpotekli Konut Finansmanı Sistemi

Amerika’da ipotek piyasasının gelişmesini sağlamak amacıyla federal hükümetler tarafından uygulamaya konan destekleme programlarına bakıldığında “agency” olarak adlandırılan üç temel kurumun ortaya çıktığı görülmektedir. Federal Home Loan Mortgage Corporation (FHLMC), Federal National Mortgage Association (FNMA) ve Government National Mortgage Association (GNMA).

Bu kuruluşların ortaya çıkışı 1930 krizi döneminde Federal Home Loan Bank (FHLB) sisteminin kuruluşu ile başlamıştır. Tasarruf bankaları FHLB komisyonunun getirdiği kurallara uymayı kabul etmişler ve bunun karşılığında destekleme fonu programlarından faydalanabilmişlerdir. 1934 yılında kurulan Federal Housing Association (FHA) verilen ipotek kredilerinin geri ödeme sürecinde aksama olması halinde bir tür sigorta şirketi görevi üstlenmektedir. FHA’nın getirdiği kurallarla birlikte, ipotek sözleşmelerinin standart bir yapıya kavuşması süreci başlamıştır. Zira bu kurum sigorta edeceği ipotek sözleşmelerinde belli bazı kurallar aramaktadır.

FNMA ise 1938 yılında kurulmuş ve FHA ile Veterans Administration (VA) tarafından sigorta edilmiş ipotek sözleşmelerinin ikinci el piyasada alım satımına yönelmiştir. FHA ve VA sigortası ile uzun dönemli, tamamı amortismanına tabi ve sabit taksitlerle ödenebilir ipoteklerin standart olarak kabul edilip yaygınlaşması ile birlikte kurumsal yatırımcıların ilgisi çekilebilmiştir. Sözleşmelerin uzun dönemli oluşu nispeten aylık ödemelerin düşük miktarda olmasını sağlamış, öte yandan ödemelerin bir bölümünün borcun anaparasının amortismanı içermesi nedeni ile ipotek tesis edilen gayrimenkulün üzerinde borçlunun hakkının giderek artması ödememe riskini azaltmıştır. FNMA’nın daha sonraki yıllarda yaptığı ipotek sözleşmeleri alımları ipotek piyasasında ipotek tesisi ve ödemelerle ilgili hizmetin yerine getirilmesi faaliyeti ile ipotek sözleşmelerine yatırım yapılması konusunun birbirinden ayrılmasına yol açmıştır.

FHLMC’nın kurulması aslında tasarruf kurumlarının, inşaat firmaları ve ipotek bankalarının etkisi altında olan FNMA’ya rakip olabilecek ve geleneksel ipotek piyasasına yönecek bir kuruma gereksinim duymalarından ötürüdür. Nitekim FHLMC daha çok tasarruf kurumları ile çalışmaktadır.

Aslında gerek FNMA'nın gerek GNMA'nın faaliyetleri geleneksel ipotekleri de karşılayacak şekilde genişlemiştir. Bu arada GNMA, yukarıda adı geçen diğer kurumlardan ipotek sözleşmeleri satanları bir nevi sübvans ettiği için farklıdır. Zira GNMA tasarruf kurumlarından ipotek sözleşmelerini nominal değerinden satın alabilmektedir. Faizlerin yükseldiği dönemlerde, tasarruf bankalarının portföyünden değeri düşmüş bulunmasına rağmen nominal fiyattan ipotek sözleşmesi alınması aslında ortaya çıkan sermaye kayıplarının bir bölümünün karşılanması anlamına gelmektedir²⁸.

Ginnie Mae, ipotek grupları oluşturarak bunlara dayalı menkul kıymet ihraç eden özel kurumların ihraç etmiş olduğu menkul kıymetlerden kendi standartlarına uygun olanlara garanti vererek (hükümet garantisi) ikinci el ipotek piyasasının oluşumu ve gelişimine destek vermektedir. Freddie Mac ve Fannie Mae ise, düzenlenmiş olan ipotek kredilerinden satın alarak ipotek grupları oluşturmakta ve bunlara dayalı olarak menkul kıymet ihraç etmektedir. Bu kurumların ihraç etmiş olduğu menkul kıymetler, İpotekten Geçen Menkul Kıymetler (Mortgage pass-Through Securities) olarak adlandırılmaktadır. Bu menkul kıymetler yurt içi ve yurtdışı olmak üzere birçok yatırımcı kişi ya da kurum tarafından satın alınmaktadır.

Devlet güvencesinde olan bu menkul kıymetler ile düşük maliyetli fon toplayan aracı kurumlar, bu ucuz kaynakları kredi veren kurumlara satarak tekrardan sisteme dahil etmektedirler. Böylece kaynak maliyeti düşmekte, tüketicilere sunulan kredi faizleri aşağıya çekilmektedir.

ABD'de aynı zamanda 12 adet **Federal Konut Kredisi Bankası** bulunmaktadır. Bu bankaların ortakları sayıları 8.000'i geçen finansal kuruluşlar olup, ortaklarına konut kredileri vermeleri için avans niteliğinde borç vermektedirler. Fannie Mae'den farkı, kredi satın almamalarıdır. Kredinin ödenmeme riskini üzerlerine almamaktadırlar.

²⁸ M. Bahadır Teke; Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı; Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, Yayın No:43, s.8 -10

3.2.AB'de İpotekli Konut Finansmanı Sistemi

Amerika'nın 70 yıllık mortgage uygulamasına kıyasla, Avrupa'nın pek çok ülkesinde bu sistem neredeyse 200 yıldır devam eden bir gelenek halindedir. 450 milyon nüfuslu Avrupa Birliği'nin mortgage piyasa hacmi son 10 yılda ikiye katlanarak, 2003 sonu itibari ile 4,2 trilyon Euro'ya ulaşmıştır.

Hollanda, Danimarka gibi ülkelerde toplam kullanılan mortgage kredisi hacmi GSMH'nin %90-100'ü seviyelerine ulaşmışken, gelişmekte olan Macaristan, Litvanya, Polonya, Çek Cumhuriyeti gibi ülkelerde bu oran %5 -10 arasındadır. AB üyeleri arasında mortgage kredilerinin GSMH'ye oranı ortalamada %45, Amerika'da ise %71 olmasının en önemli nedenlerinden biriside sistemin güvencesini sağlamak adına ABD devletinin, kurumları aracılığıyla açık ya da gizli garantör olmasıdır.

Avrupa genelinde mortgage faizleri, tüketicilerin taşımaya istekli olduğu risklere ve finansman kuruluşlarının fonlama yapılarına bağlı olarak sabit ve değişken seçenekleri arasında çok geniş bir ürün yelpazesi sergilemektedir. Avrupa'nın gelişmiş mortgage piyasaları sabit faizli, belirli bir endekse bağlı olarak değişken faizli, esnek ödemeli gibi değişik borçlanma ihtiyaçlarına cevap verebilecek çok çeşitli kredi ürünleri, çok çeşitli faiz oranları sunar. Bu ürünlerin doğuşu, o ülkenin yasalarından, müşteri tercihlerinden ya da etkili bir fonlama yönteminin eksikliğinden kaynaklanmış olabilir. Mortgage piyasalarındaki bu esneklik sayesinde bankalar, daha yüksek faiz uygulamak kaydıyla, standardın üzerinde kredilendirme oranları ile çalışma veya kredi geçmişleri nispeten daha riskli olan tüketicilere de kredi kullandırma şansını elde ederler.²⁹

Avrupa Birliği'ne üye ülkeler ile ABD'deki birincil ve ikincil gayrimenkul finansman piyasaları arasında birtakım temel yapısal farklar mevcuttur. Bu sebepten ötürü, gerek birincil, gerekse ikincil piyasaların gelişimi ABD'de nispeten daha ileri seviyededir. Ancak, ileriki bölümlerde de incelendiği üzere, Avrupa Birliği ülkeleri ve birliğe aday ülkelerin hukuki ve iktisadi yapıları Türkiye'ye daha çok benzediğinden Avrupa Birliği uygulamaları yakından değerlendirilmelidir.

²⁹ Capital Dergisi, Mayıs 2005, s.9

Avrupa'da verilen kredileri fonlayıcı bir kamu kuruluşu ya da devlet destekli kuruluşlar bulunmamaktadır. Krediler, kreditor kuruluşların finansal güçleri ve menkul kıymetlerin kalitesi ile fonlanmaktadır. Avrupa Birliği yasaları, garanti şeklindeki kamu desteğini yasaklamıştır. Bu hizmet bazı Avrupa ülkelerinde merkezi özel kuruluşlarca verilmektedir. Dolayısıyla, ABD'de ipotekli tahvilat, hazine bonoları ile aynı faize sahipken (sıfır risk), Avrupa Birliği'nde bu oran devlet tahvillerinin yüzde 0,75 -1,5 üzerindedir³⁰.

Faiz oranlarının durumu başta olmak üzere çeşitli nedenlerle, borcun yeni bir konut kredisi ile kapatılarak yeniden (örneğin 30 yıl) borçlanılması, ABD'de çok yaygın bir uygulamadır. 30 yıl vadeli sabit faizli konut kredilerinin ortalama vadeleri 7 yıl civarındadır. Avrupa'da ise erken ödemeyi caydırıcı bazı masraflar ve engeller bulunduğundan bu tür bir risk söz konusu değildir³¹.

Avrupa'da ipotek teminatlı menkulleştirme ABD'ye oranla oldukça yavaş bir gelişim süreci izlemektedir. ABD'deki ipotek kredilerinin yüzde 50'sinden fazlası menkulleştirilmişken bu oran Avrupa'da yüzde 19 mertebelerindedir. Bunun nedenleri aşağıdaki şekilde özetlenebilir:³²

1. AB'de menkulleştirme işlemi daha ziyade bilanço içi yapıldığından, işlemin kreditor kuruluşlara risk yönetimi açısından daha kısıtlı fayda sağlaması.

Tablo 3.1. ABD-AB'de Motgage Piyasası Karşılaştırması

	ABD	AB
Bakiye Konut Kredisi Stoğu (Milyar ABD doları)	3751	2700
Konut Kredi Stoğu/GSYİH	%53	%36
Bakiye İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Stoğu(Milyar ABD doları)	2041	500
Menkul Kıymet Stoğu/Konut Kredisi Stoğu	%54	%19
Menkul Kıymet Stoğu/GSYİH	%29	%7
Konut Mülkiyet Düzeyi	%66	%63
Nüfus	267 milyon	375 milyon
GSYİH	7055	7470

Kaynak: Cole 2001

³⁰ Hardt, J. Ve Lichtenberger, J.D. ,“The Economic and Financial Importance of Mortgage Bonds in Europe”, Housing Finance International, XV/4, 2001, ss.4-5

³¹ Coles, A., “Why US and EU Markets Are So Different”, European Mortgage Federation, 2001, ss.5-6

³² C. Karakaş, O. Özsan, “Türkiye’de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu”, www.makalem.com, 13.09.2005

2. Çoğu banka için perakende kredi işlemlerinin, toptan kredi işlemlerinden (kredi havuzlarının el değiştirmesi) daha az maliyetli olması.
3. Avrupa'da, dolaylı ya da doğrudan devlet desteğine sahip merkezi ikincil piyasa kuruluşlarının bulunmaması (AB kanunu 87 ve 88 maddeler ile yasaklanmıştır).
4. Gayrimenkul değerlendirme, tüketici riski analizi, icra iflas bilgileri gibi bazı temel verilerin belirli bir standartta olmaması, sistemin gelişimini yavaşlatmaktadır. ABD'deki ikincil piyasa kuruluşlarının büyüklüğü, piyasalara kendi standartlarını empoze etmelerini sağlamıştır. Örneğin, Fannie Mae tarafından geliştirilen bir yazılım sayesinde, Fannie Mae tarafından satın alınan kredilerde temerrüt oranı yüzde l'in altına inmiştir. Avrupa'da ise bu tür bir standardizasyon bulunmamaktadır³³.

Tablo 3.2.Alman Sabit Gelirli Menkul Kıymet Piyasasında Ürünlere Göre Dağılım

Sabit Gelirli Menkul Kıymetler	
Bono Türü	%
İpoteğe Dayalı (Pfandbriefe)	37.5
Diğer Banka Bonoları	19.2
Federal Devlet Tahvilleri	25.3
Diğer Kamu Sektörü Bonoları	4.8
Şirket Bonoları	0.01
Eurobondlar	13.1

Kaynak: Coles 2001

5. Avrupa Birliği'ne üye ülkelerde yaygın olan Kıta Avrupa'sı (Roma Germen) hukuk sistemi, birincil ve ikincil gayrimenkul finansman piyasalarının gelişmesinde ABD'de kullanılan Anglo Sakson hukuk sistemine göre kısıtlayıcı unsurlar arz etmektedir. Bu kısıtlayıcı unsurlardan bazıları icra iflas mekanizmasında rehinin paraya çevrilmesi ve gayrimenkul mülkiyetine dayalı menkul kıymetlerin el değiştirmesi gibi hususlardır.

Tablo 3.3.Alman Sabit Gelirli Menkul Kıymet Piyasasında Yatırımcılara Göre Dağılım

Bono Yatırımcıları	%
Bankalar	33.8
Sigorta Şirketleri	28.4
Portföy Yönetim Şirketleri	10.7
Diğer Kurumsal Yatırımcılar	6.0
Özel Yatırımcılar	8.4
Yabancı Yatırımcılar	12.6

Kaynak: Coles 2001

³³ Taff, L., Investing In Mortgage Securities, D.C.Amacom, 2002, s.35

6. ABD ipotek kredisi piyasasındaki kredilerin yüzde 65'i 30 yıl vadeli ve sabit faizli, yüzde 25'i 15 yıl vadeli sabit faizli, yüzde 10'u ise ayarlanabilir faizli kredilerdir. Avrupa'da ise faiz oranları ve vadeler ülkelere göre değişim göstermekte olup, birçok Avrupa ülkesinde değişken faizli krediler yaygındır.

Avrupa Birliği'ne üye ülkeler arasında en gelişmiş ikincil piyasaya sahip ülke Almanya'dır. 1850'li yıllarda kurulmuş olan piyasa, Avrupa Komisyonu direktiflerinin de temelini oluşturmaktadır. Almanya'da dolaşımdaki bilanço içi ipoteye dayalı menkul kıymetlerin 1 trilyon Euro'dan fazla olması, ülkenin A.B.D. ve Japonya'dan sonra en gelişmiş ipoteye dayalı menkul kıymet piyasasına sahip olduğunu göstermektedir.³⁴ AB 'deki gelişmiş olan ülkelerden birisi olan Almanya'daki sisteme aşağıda değinilmiştir.

3.2.1. Almanya'da İpotekli Konut Finansman Sisteminin İşleyişi

Almanya, 82 milyon nüfusu ile Avrupa Birliği içinde en fazla nüfusa ve en düşük ev sahipliği düzeyine sahiptir. Bu oran %41'dir. Hane halkı büyüklüğü 2.3 olan ülkede, hane halkı sayısındaki artış ta diğer AB ülkelerinden yüksektir. (%40,2) Kiralık konut sektörünün çok gelişmiş olduğu Almanya'da, konut finansman sistemi diğer AB üyesi ülkelere göre daha karmaşıktır. Çünkü kişiler, kurumlar arasında karşılıklı ilişkilerin mevcut olduğu birden fazla kurumdan alacakları konut için finansman desteği sağlayabilmektedirler.

Gelişmiş konut finansman yapısına sahip olan Almanya'da birden fazla konut finansman sistemi (Mukaveleli sistem, İpotek Bankacılığı ve Mevduatla Finansman Sistemi) bir arada uygulamaktadır. Başlıca dört grup konuta finansman desteği sağlamaktadır; Kamu ve özel ipotek bankaları, kamu ve özel Bausparkassen, universal kredi kurumları (tasarruf bankaları, Londersbanken, ticari bankalar ve kooperatif bankaları) ve sigorta kurumları.

Konut finansman piyasasında faaliyet gösteren kurumlar içinde en büyük paya, 1998 yılı sonu itibariyle, ipotek bankaları %28.3 ve tasarruf bankaları %26.2 sahiptir. Bu kurumları %13.7 pay ile kooperatif bankaları ve yardımlaşma bankaları takip etmektedir.

³⁴ O.M. Stöcker, "The Renaissance of Pfandbrief in Europe", Housing Finance International, 2001, XV/4, s.30

Tablo 3.4.Almanya’da Konut Piyasaları

Nüfus (1998)	82 Milyon Kişi
Nüfus Artışı (1986 -1998)	3,2%
Hane halkı Sayısındaki artış	40,2%
Hane halkı Büyüklüğü (1994)	2,3%
Ev Sahipliği Düzeyi -1998	41%
Konut Kredileri/GSYİH (1998)	53%
	100%
Konut Kredisi Açan Kurumlar	
Ticari Bankalar/Universal Bankalar	8,2%
Tasarruf Bankaları	26,2%
İpotek Bankaları	28,3%
Kooperatif ve Yardımlaşma Kredi Kurumları	13,7%
Bausparkassen	5,2%
Diğer Uzmanlaşmış Kurumlar	3,7%
Kamu Bankaları	7,9%
Sigorta Şirketleri ve Emeklilik Sandıkları	6,8%
İpotek Faiz oranı -1998(Yıllık)	5,3%

Kaynak: İşletme ve Finans Dergisi, Mayıs 2005

Açılan konut kredileri orta ve uzun vadeli. Bu süre 6 ila 30 yıl arasındadır. İpotek bankaları tarafından açılan krediler daha uzun vadeye (25 -30 yıl) sahipken, Mukaveleli sistemi yürüten Bausparkassen tarafından açılan krediler daha kısa vadeye (7 -16 yıl) sahiptirler. Bu sistemde kişilerin konut için kredi çekebilmesi, konut almak isteyen kişinin birikimini ortalama 6-7 yıl açtığı tasarruf hesabında bekletmesi ile mümkün olabilmektedir. Bu sistemde açılan kredi ve yapılan tasarrufa uygulanan faiz oranları piyasa koşullarına göre belirlenmektedir. İpotek bankalarının açtıkları kredilerin faizleri, kredi çekmek isteyenle yapılan antlaşmaya göre 5 ila 15 yıl arasında sabit faizli, geriye kalan vade değişken faizlidir. Tasarruf bankaları ise değişken faizli konut kredisi açarlar. Mevcut sistemde konutun değerinin %40 ila %80’ine kadar kredi açılabilir. Karmaşık ama gelişmiş konut finansman sistemine sahip olan Almanya’da piyasada açılan konut kredilerinin GSYİH’na oranı %53’tür.³⁵

Alman ipotek kredisi bankaları perakende kredileri finanse etmek için ikincil piyasa mekanizmaları ile fon yaratan ihtisas bankalarıdır. Alman ipotek bankaları tarafından verilen krediler gayrimenkul değerinin en fazla %50-60’ı kadardır. Alıcıların %40 -50 civarında kattıkları özsermaye ise geri ödememe riskini azaltmakta ve buna bağlı olarak tahvilattaki risk

³⁵ B. Akçay, “Avrupa Birliğine Üye Ülkelerde Konut Piyasalarına İlişkin Karşılaştırmalı Bir Çalışma”, İşletme ve Finans Dergisi, Kasım 2003, Cilt No:212, s.41

düşmektedir. Bu tür kredilerden oluşan ancak havuzları da bu bankaların ihraç ettiği menkul kıymetlerin teminatı niteliğindedir³⁶. Faiz riski alma yetkileri olmadığı gibi belirli dönemlerde erken ödeme yapılması yasal olarak mümkün değildir. Bu da düşük riskli, değişmeyen, uzun vadeli, sabit nakit akışı anlamına gelmektedir. Bu tarz araçlara yatırım yapmak isteyen uzun vadeli fon yapısına sahip kuruluşlar portföylerinde yüksek miktarda menkul kıymet bulundurmaktadırlar.

Alman ipotek bankalarının bu yapısı beraberinde bazı dezavantajlar da getirmektedir. Tabii oldukları sıkı denetim ve yasal yapıdan ötürü, bu bankaların borç-alacak dengesinin vadelerinin de dengede olması gerekmektedir. Diğer bir dezavantaj ise sadece belirli bir alanda faaliyet gösterme zorunlulukları yüzünden portföylerinde çeşitliliğe gidememeleridir. Son olarak, oldukça düşük olan kredilendirme oranlarından ötürü, Alman ipotek bankalarının verdiği krediler, tüketiciye yönelik bir kredi paketinin parçası durumundadır. Kredi paketinin kalan kısmı ticari banka kredileri tamamlanmakta olup, ipotek bankalarının çoğunlukla bu bankalarla organik bağı bulunmaktadır³⁷.

3.2.2. Hollanda ve Danimarka'da İpotekli Konut Finansman Sisteminin İşleyişi

Avrupa'daki en büyük ipotek teminatlı konut finansmanı piyasası %46'luk pay ile Almanya'dadır. Danimarka %24 ile ikinci, İsveç ise %12 ile üçüncüdür. Geri kalan kısım ise İtalya, Fransa ve Avusturya arasında paylaşılmış durumdadır. Hollanda'da ise mortgage kredileri, toplam tüketici kredileri içinde % 84'lük bir paya sahiptir. Mortgage pazarının % 56'sı konut alımı için, % 44'ü ise mevcut mortgage'ın yeniden yapılandırılması için kullanılmaktadır. Risk profillerine göre farklı mortgage tipleri vardır. Konut finansmanı için kullanılan mortgage faizinin yıllık ödemesi, gelir vergisinden düşülebilir.

Danimarka'da, 1979 yılında ilk mortgage bankası kurulmuştur. Danimarka'da, İpotek bankaları aracılığıyla varlığa dayalı menkul kıymet ihraç edilir. Bunda en önemli etken, İpoteğe Dayalı Bonolara (Mortgage Bonosu) talebin yüksek olması nedeniyle Danimarka dünyanın en gelişmiş borsasına sahiptir. Ülkede, iflas durumlarında teminat olarak alınan konutun nakte dönüşme süreci 7-8 ay içerisinde sonuçlanmaktadır.

³⁶ More, P.2000. The Prondbrief: A European Perspective Euromoney Publications

³⁷ O.M. Stöcker, a.g.k. ss.30-36

3.3. Gelişmekte Olan Ülkelerde Mortgage Sistemi

Avrupa'daki diğer ülkeler arasında Türkiye gibi gelişmekte olan Bulgaristan, ve Romanya'da kullanılan konut finansman sistemlerine bakmak gerekir. Bu ülkelerdeki mevcut durum incelendiğinde Türkiye için yapılması gerekenler az da olsa ortaya çıkacaktır.

i. Bulgaristan

Pazar ekonomisine geçiş sürecinde ciddi problemlerle karşılaşan Bulgaristan, 1990'ların ortasında had safhaya ulaşan ekonomik sorunlarını çözümlenmeye başlamıştır. 1997 yılında yüzde 578 seviyesine ulaşan yıllık tüketici fiyat artışı, 2002 yılında yüzde 9 mertebesine düşmüştür. Söz konusu endeksin 2003 yılında yüzde 5,6 seviyesinde artması beklenmektedir. Kamu kesiminin neredeyse tamamen çekildiği (özelleştirilmesi tamamlanmayan tek kamu bankası olan DSK haricinde) sektörün yüzde 80'i yabancı yatırımcıların kontrolündedir. Sektördeki yeniden yapılanma ve sermaye girişi, çağdaş bankacılık ürünlerinin Bulgar piyasasında öne çıkmasına imkan tanımaktadır. Bu bağlamda sadece 2002 yılında sektörün kredi stoğu yüzde 34,2 artmıştır. Sektördeki sermaye yeterliliği oranının yasal asgari seviye olan yüzde 12'nin oldukça üzerinde bulunması (yaklaşık yüzde 20), kredi stoğundaki artışın devam edebileceğine işaret etmektedir.

2002 yılında yapılan bir araştırmaya göre, Bulgaristan'daki tüketici kredilerinin yaklaşık yüzde 69'u DSK tarafından verilmektedir. Bakiye kredilerin tamamı özel sektör bankaları tarafından temin edilmektedir. 2002 yılındaki toplam ipotek teminatlı gayrimenkul kredisi stoğu 100 milyon ABD Doları mertebesinde gerçekleşmiştir. Bu stoğun yaklaşık yarısı DSK'nın bilançosunda bulunmaktadır.

Sektör halen liberalleşme sürecinde bulunduğundan, Bulgar tüketicilerinin erken ödeme risklerinin tespitine yönelik çalışmalar mevcut değildir. Aynı şekilde, Bulgar tüketicilerinin temerrüt riskini ölçmeye yönelik bir merkezi bilgi bankası da henüz kurulma aşamasındadır. Bu koşullar altında, Bulgar bankaları kredi politikalarında muhafazakar kriterler kullanmakta olduklarından, ipoteye dayalı gayrimenkul kredilerinde Bulgar tüketicilerinin temerrüt oranı 2000 -2002 döneminde ancak yıllık ortalama yüzde 0.3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yukarıda ifade edilen yapısal eksiklikler ve sektördeki muhafazakar politikalar muvacehesinde, ipotek teminatının değeri ekspertiz değerinin

yaklaşık yüzde 20 altında tespit edilmektedir. Bu durum kredi stoğunun artmasını engellemektedir.

Bulgaristan'da ipotek varlığı ve ipoteğe dayalı gayrimenkul kredilerine yönelik yasal altyapı Bankalar Kanunu, Kişisel Verileri Toplama Kanunu, İpotek Bankacılığı Kanunu, İcra İflas Kanunu ile düzenlenmiştir. Söz konusu kanunların tamamı geçtiğimiz 12 yılda çıkarılmıştır.

İfade edilen yasal düzenlemeler ile temerrüt riskinin tespitine yönelik veri bankası oluşturulmuştur. Ancak bu tür veri bankaları, uzun yıllar boyu çalıştıktan ve istatistiksel olarak anlamlı veri miktarına ulaştıktan sonra faydalı olabilmektedir.

İcra ve İflas Kanunu ile yapılan düzenlemeler, Ukrayna ve Rusya gibi ülkelerdeki aksine borç verenin haklarını daha fazla korumaktadır. Ancak özellikle rehinin paraya çevrilmesi, Bulgar hukuk sistemindeki genel yavaşlıktan dolayı zor olabilmektedir. Bu sebeplerden ötürü, ipotek varlığının nakit akışlarının tespitinde zorluklar yaşanmaktadır.

İkincil pazara yönelik ana yasal düzenleme 2000 yılında uygulamaya alınan İpoteğe Dayalı Tahvilat Kanunu'dur. Söz konusu kanun kapsamında Şubat 2003'e kadar 7 adet ve toplam 34,8 milyon ABD Doları değerinde ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracatı yapılmıştır. Bu kanun ihtisaslaşmış ipotek bankalarının kurulmasına gerek görmemiştir. Bunun yerine Bulgaristan'da faaliyet gösteren tüm bankalara ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı yapma imkanı tanınmıştır.

Bütün işlemler, Avrupa Birliği müktesebatının uygun gördüğü biçimde, bilanço içi şeklinde yapılmaktadır. Ancak, Bulgar Hükümeti, bilanço dışı ihraçların da mümkün kılınabileceği birtakım yasal düzenlemeler üzerinde çalışmaktadır.

İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin en büyük alıcısı olması hedeflenen Bulgaristan emeklilik sistemi reformu büyük ölçüde tamamlanmış bulunmaktadır. Bu reformun ana alt yapısı 1999 yılında yürürlüğe giren Zorunlu Sosyal Sigorta Kanunu ile oluşturulmuştur. Müteakiben yapılan düzenlemelerle özel bireysel emeklilik fonlarının kurulmasına müsaade edilmiştir. Sistemde oluşan birikimlerin 2005 yılı sonuna kadar 1 milyar ABD Doları mertebesine ulaşması beklenmektedir. Bulgar bireysel emeklilik fonlarının uzun vadeli

finansal enstrümanlara olan talebi ciddi seviyelerde bulunmasına rağmen yürürlükte olan risk yönetim mevzuatı uyarınca, söz konusu kuruluşların beher varlık tipine yapabilecekleri yatırım miktarı sınırlanmıştır. Bu kısıtlamalara rağmen, Bulgaristan'da bugüne kadar yapılan 5 ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracının en büyük yatırımcıları Bulgar bireysel emeklilik fonları olmuştur³⁸.

1997 yılından sonra uygulanan ekonomik program ile Bulgar hükümetinin borçlanma ihtiyacı ciddi biçimde azalmıştır, yüzde 10'un altına düşen enflasyon, devlet iç borçlanma senedi reel faiz oranlarının yüzde 2 -3 civarlarında oluştuğuna işaret etmektedir. Bu durum, Bulgaristan'da devlet iç borçlanma enstrümanlarının dışındaki sabit getirili menkul kıymetlere de talep oluşabilmesinin önünü açmaktadır. Bulgaristan birincil ipotek kredisi pazarı son yıllarda ciddi ölçüde gelişmiştir. Bulgaristan'da 2002 yılı sonuna kadar oluşan yaklaşık 100 milyon ABD Doları tutarındaki konut kredisi stoğu, gelişmiş pazar ekonomileri ile karşılaştırıldığında son derece düşük kalmaktadır. Söz konusu miktarın Gayri Safi Yurtiçi Hasılaya oranı da %1'in altındadır.³⁹

ii. Romanya

Romanya ekonomisi 1997 yılında girdiği ekonomik krizden ancak 2000 yılında çıkabilmiştir. 1997'de yüzde 155 ile en yüksek seviyesine ulaşan tüketici fiyat atış oranı 2002'de yüzde 22 seviyesine inmiştir. Ekonomik krizden çıkış sürecinde Romen bankacılık sektöründe de benzer ülkelerde olduğu gibi, ciddi ölçüde konsolidasyon yaşanmıştır. Ancak halen Romen bankacılık sektöründeki kamu ağırlığı sürmektedir. Romanya'nın en büyük bankası olan Banka Comerciala Romania, toplam bankacılık aktiflerinin yüzde 31'ine sahiptir. Banka aynı zamanda Romanya'daki gayrimenkul kredilerinin çoğunluğunu bilançosunda tutmaktadır.

Yaklaşık 10 milyar ABD Doları büyüklüğündeki bankacılık sektöründe, kredilerin toplam aktiflere oranı yaklaşık yüzde 32 mertebesinde. Bu kredilerin ancak yüzde 4'ünü gayrimenkul kredileri teşkil etmektedir. Söz konusu gayrimenkul kredilerinin 80 milyon ABD Dolarlık kısmı BCR, 20 milyon ABD Dolarlık kısmı Alpha Bank, 13 milyon ABD Dolarlık

³⁸ C. Karakaş ve O. Özsan, "Türkiye'de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu", www.makalem.com, s.14

kısmı ise ANL tarafından verilmiştir. Pazara yeni giren ve ipoteğe dayalı gayrimenkul finansmanı üzerinde uzmanlaşmayı hedefleyen HVB ve Rofin'in toplam kredi stoğu ise ancak 5 milyon ABD Doları mertebelerindedir. 2003 yılı başında yapılan incelemelerde, sektördeki başlıca bankalar tarafından açılan konut kredilerinin vade yapısının 5-15 yıl arasında değişmekte olduğu görülmüştür. Bu kredilerin hemen tamamı, ABD Doları veya Euro bazlı değişken endeksli olarak gözlemlenmiştir.

Romen İcra ve İflas Hukuku'nun, tüm eski Doğu Bloğu ülkeleri arasında en gelişmiş sistem olduğu değerlendirilmektedir. 1999'da yürürlüğe giren İpoteğe Dayalı Kredi Kanunu ile rehinin paraya çevrilmesi işlemi hızlandırılmıştır. İpotek Kredisi Kanunu ve Bankalar Kanunu'na göre, Romanya'da faaliyet gösterme izni olan tüm bankalar ipoteğe dayalı gayrimenkul finansmanı sağlayabilmektedir. İpoteğe Dayalı Kredi Kanunu, ayrıca, uzmanlaşmış gayrimenkul finansmanı kuruluşlarının da kurulabilmesine olanak tanımaktadır.

Tapu Kanunu ve tapu kayıtları oldukça gelişmiş olup, Romen tapu kayıtlarının diğer eski Doğu Bloğu ülkelere göre düzenli ve güvenilir olduğu değerlendirilmektedir. 1999 İpotek Kredisi Kanunu, ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yönelik birtakım temel yasal düzenlemeler getirmektedir. Ancak söz konusu kanunun ana amacı birincil pazarın faaliyet esaslarının belirlenmesi olduğundan, ikincil pazara yönelik birçok konunun henüz açıklığa kavuşturulmadığı değerlendirilmektedir. Birçok gelişmiş ülke mevzuatında bulunan ipoteğe dayalı menkul kıymet yatırımcılarının icra sürecinde öncelikli hakka sahip olması uygulaması, Romen mevzuatında mevcut değildir.⁴⁰

Romanya'da ipoteğe dayalı menkul kıymetlere olan talebin, ülke ekonomisinin büyüklüğü ile bağlantılı olarak gelişme potansiyeline sahip olduğu düşünülmektedir. Ancak bu tür menkul kıymetlere yönelik yatırımcı çeşitliliğinin diğer Güneydoğu Avrupa ülkelerine göre kısıtlı olduğu söylenebilir. Romanya'da kurumsal yatırımcıların son derece kısıtlı olduğu gözlemlenmektedir. Bu da Romanya'daki konut finansmanını olumsuz etkilemektedir.

⁴⁰ C. Karakaş, O. Özsan, "Türkiye'de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu", www.makalem.com, 13.09.2005

IV.BÖLÜM

TÜRKİYE’DE İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN UYGULANABİLİRLİĞİ

Kelime olarak ipotek anlamına gelen “mortgage”, dünyada genel olarak bir “konut finansman sistemi”ni ifade etmek için kullanılmaktadır. Türkiye’de son dönemde “mortgage için Türk Dil Kurumu “tutulu satış” karşılığını önermiştir. Kavramsal olarak mortgage “ipoteğe dayalı konut finansman sistemi”dir.

Her insanın en önemli ortak gereksinimlerinden biri olan "barınma", Türkiye gibi nüfusu hızla artan ve yoğun iç göçler yaşayan 70 milyonluk bir ülkede nitelikli konutlara olan ihtiyacı tartışılmaz kalmaktadır. Bu ihtiyacın karşılanamaz duruma gelmesi halinde, ülkemizde olduğu gibi kaçak yapılaşma, kalitesiz konut üretimi, plansız kentleşme, kayıt dışılık, kiralara yüksekliği gibi sorunlar artarak çoğalır. Konut sektöründe yaşadığımız bu sorunların temelinde etkili bir "konut finansman sistemi" yaratamamış olmamız yatmaktadır.

Türkiye, gayrimenkul piyasasının son derece canlı olduğu ülkelerden birisidir. Gayrimenkul uzun zamandan beri en popüler yatırım aracı olmasına rağmen, yatırımcı sayısı sınırlı kalmıştır. Bunun başlıca sebebi, Türkiye’de tasarruf ve sermaye birikiminin yetersiz olmasıdır. Türk insanının yaşam kalitesinin yükselmesi ve konut talebinin karşılanması, uzun vadeli finansman sisteminin kurulmasına bağlıdır. Bugüne dek uzun vadeli finansman modellerinin hayata geçirilmesini engelleyen yüksek enflasyon ve ekonomideki belirsizlikler gibi nedenler artık ortadan kalkmaya başlamıştır. Ekonomideki olumlu gelişmelerle birlikte özellikle Amerikan ekonomisinde uzunca bir süredir uygulanmakta olan uzun vadeli gayrimenkul finansman modellerinin Türkiye şartlarına adapte edilerek uygulanması ortaya çıkmıştır. Kurulacak sistem, hem uzun vadeli gayrimenkul finansmanı sağlayacak, hem de Türk insanına uluslar arası standartlarda kaliteli konut sahibi olma imkanı verecektir.

4.1.Türkiye’de İpotekli Konut Finansman Sisteminin Gelişimi

Konut kredilerinin ekonomide olması gereken seviyeye ulaşması için yeni düzenlemelerin yapılması ve yurtdışında başarıyla uygulanmakta olan ipoteğe dayalı finansman sisteminin Türkiye şartlarına uygun hale getirilmesi gerekmektedir. İpotekli Konut Finansman Sistemi, gelişmiş ülkelerin gayrimenkul finansmanını karşılamak için yıllardır başarıyla uygulanıyor. Türkiye’de ise yakın zamana kadar yüksek faiz oranları ve enflasyon yüzünden sistem uygulama şansı bulamamıştır. Günümüzde düzelmeye başlayan ekonomik koşullarla birlikte mortgage sistemi hükümetin gündemine gelmiştir. Basit tanımlama ile “Kira öder gibi ev sahibi ol” sloganıyla anlatılan Mortgage sistemi konusunda yoğun şekilde hazırlıklar yapılıyor. Son yıllardaki gelişmelere kısaca bakacak olursak;

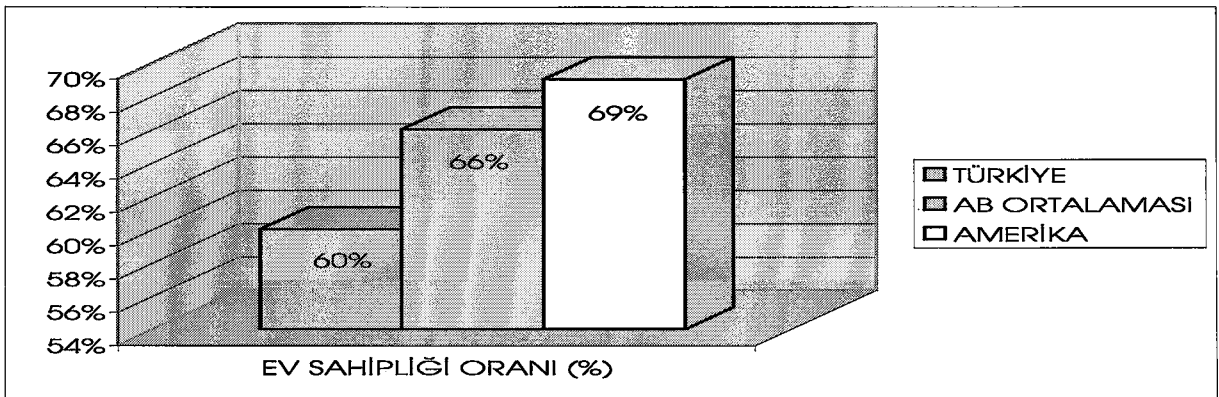
2001 – Maliye Bakanlığı ve SPK ilk (mortgage) çalışmalarına başladı.

2004 Aralık – “İpotekli Konut Finansmanına İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” taslak haline getirildi.

2005 Aralık – Kanun taslağının yasallaşması beklenmektedir.

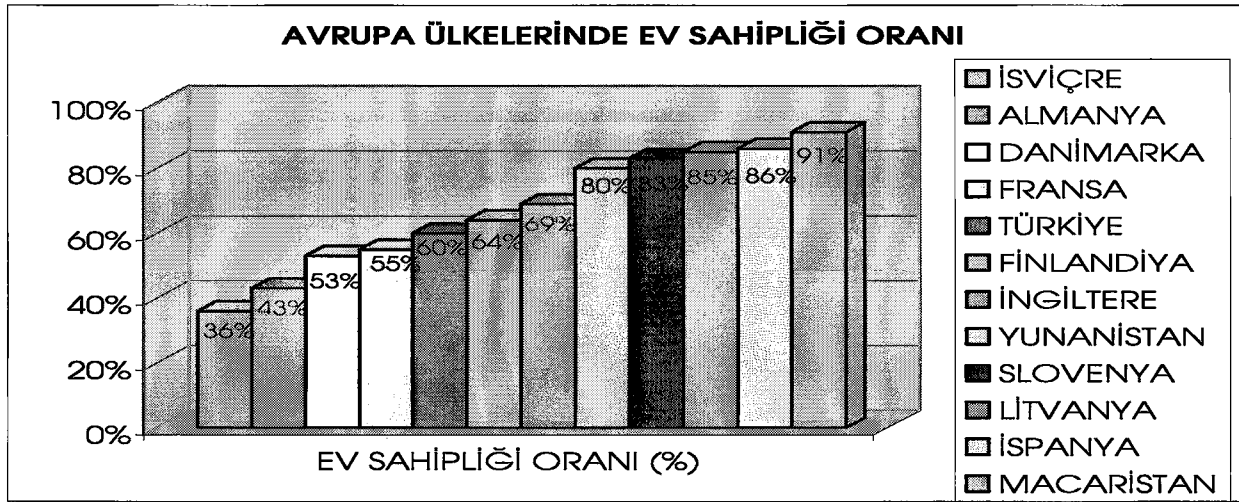
SPK hazırlamış olduğu taslağı hükümete sunmuştur. Ancak kanun taslağının bazı maddeleri üzerinde tam olarak bir neticeye varılamamıştır. Taslakta yer alan vergi avantajı, geri ödeme kolaylığı, gayrimenkulün değerlemesi, sistemin kontrolü ve işlevliği gibi konularda henüz net bir çözüme ulaşılamamıştır. İpotekli konut finansmanı sisteminin nasıl işleyeceğini anlayabilmek için öncelikle Türkiye’deki mevcut konut sektörünün ve uygulanmakta olan kredi sisteminin durumlarına bakmak gerekmektedir.

Şekil 4.1.Türkiye, AB ve Amerika’da Ev Sahipliği Oranı



Kaynak: Capital Dergisi, Konut, Mayıs2005

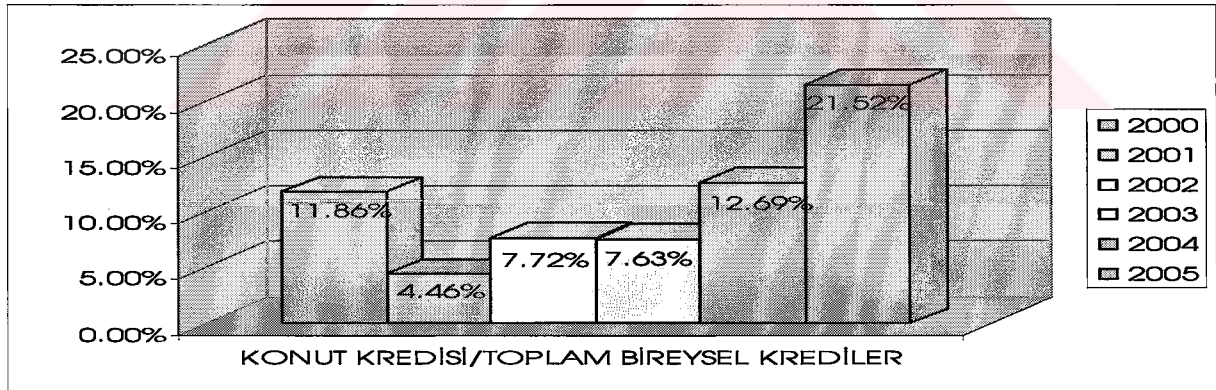
Şekil 4.2. Avrupa Ülkelerinde Ev Sahipliği Oranı



Kaynak: Capital Dergisi, Konut 2005, Mayıs

Yukarıdaki tablolarda Türkiye'deki ev sahipliği oranının AB ülkelerinin birçoğundan fazla gözükmektedir. Fakat bu durum Türkiye'de konut stokunun %55'inin ruhsatsız olmasından kaynaklanmaktadır. Ülkemizdeki konut edinme araçlarına bakıldığında, %63 miras veya nakit alımı, %23 borç alarak, %8 kooperatifler aracılığıyla ve %3 banka kredisi aracılığıyla.

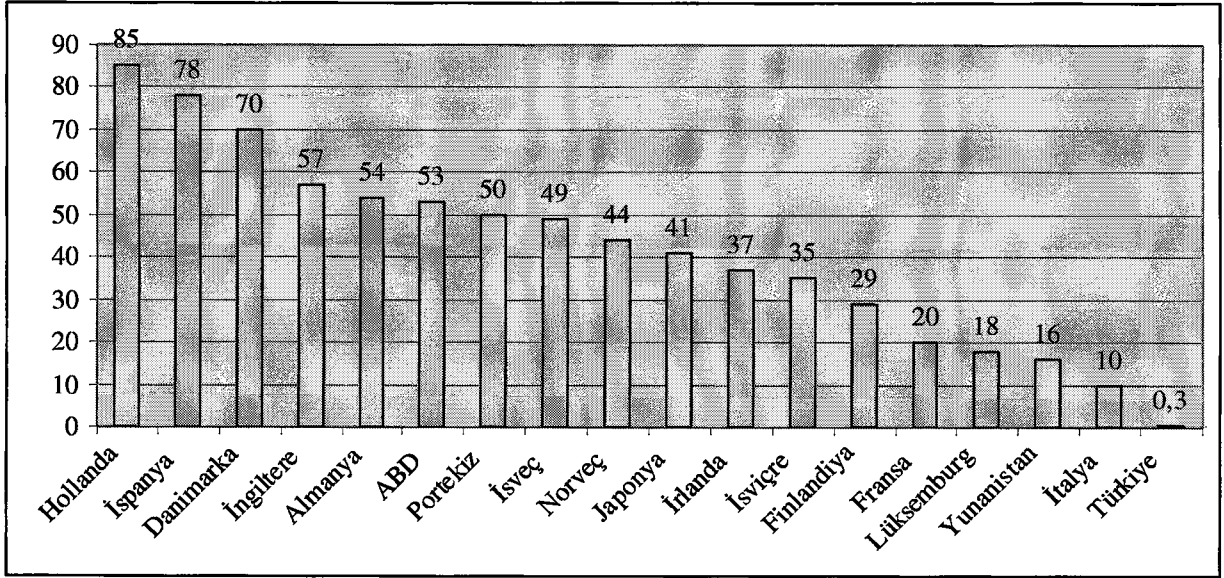
Şekil 4.3. Konut Kredilerinin Bireysel Kredilere Oranı



Kaynak: Capital Dergisi, Konut 2005, Mayıs

Yukarıdaki Şekil 4.3'te de görüldüğü üzere 2000 yılından sonra konut kredisi kullanımında çok ciddi düşüşler yaşanmıştır. Tabii bunun en önemli sebebi de 2001 yılında yaşanan ekonomik krizdir. Son iki yılda Türkiye'de önemli gelişmeler yaşanmaktadır. Bu gelişmeler; 17 Aralık 2005 tarihinde AB ile müzakerelerin başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara gerilemesi, reel faizlerin düşmesi ve büyüme oranlarının iyi çıkmasıdır. İstikrarlı bir oluşuma giren ülkede insanların konut kredilerine olan bakışlarını da değiştirmiştir.

Şekil 4.4. Dünya’da Konut Kredilerinin GSYİH’ya Oranları (%)



Kaynak: S. Kuzu, Konut Finansmanı ve Türkiye, Kasım 2005

9 Aralık 2005 tarihli Merkez Bankası bülten verilerine baktığımızda; 2004 yılında tüm bankalarca verilen toplam konut kredisi 2.6 katrilyon, bu rakam 2005 yılı için, 11.3 katrilyon olmuş durumdadır. Türkiye’de GSMH içinde konut kredilerinin payı % 0.3 seviyelerindedir. Bu oran, Avrupa ile kıyaslandığında oldukça düşüktür. Avrupa’daki en yüksek oran, % 85 ile Hollanda’dadır. Amerika’da ise bu oran % 53 seviyelerindedir. Tabii bu oranların ülkelerin alım güçleriyle de doğru orantılı olduğunu unutmamakta yarar vardır.

2005 yılında enflasyon oranı %8 mertebelerinde olmasına karşın, kredi faizlerinin düşmesi ile özellikle İstanbul ve diğer büyük şehirlerde emlak ve kira fiyatları %50’ye varan oranlarda yükselmiştir. Kredi faizlerinin düşmesi ile birlikte konut talebi de artmıştır. Ancak, Türkiye’de yeterli oranda konut üretilmediğinden emlak değerlerinde ve kira fiyatlarındaki suni artışlarda devam edecektir. 2005 yazında %1.35 oranlarında olan konut kredileri piyasadaki rekabet ve beklentiler nedeniyle hızla %1.07 seviyelerine düşmüştür. Aşağıdaki tabloda Türkiye’nin önde gelen bankalarının uyguladıkları konut kredi faizlerinin geldiği noktalar görülmektedir.

Tablo 4.1. Bankaların Verdiği Faiz Oranları

Banka	Vade (Ay)	Aylık Faiz (%)
Ziraat Bankası	120	1,06
Finansbank	120	1,07
	360	1,07
Koçbank	120	1,07
	240	1,07
YKB	120	1,07
	180	1,07
HSBC	120	1,08
	360	1,08
Garanti	120	1,08
	240	1,08
İşbankası	120	1,08
	240	1,08
Akbank	120	1,08
	180	1,08
Fortis	120	1,08
	300	1,08

Kaynak: Ekonomist Dergisi, Ocak 2006

Konut kredilerinin bugün geldiği seviyelerin konut alımı için imkan yarattığını söyleyebiliriz. Ancak sadece faiz oranlarına bakarak aylık masraflarımızı hesaplırsak yanılabiliriz. Bankalara ödeyeceğimiz aylık faizin başka masraflarda bulunmaktadır. Bunlar,

- Kredi kullandırma masrafı (Kredi miktarının %0.05 - %1)
- Değerleme (Eksper) raporu (300 - 500 YTL)
- Bireysel yaşam sigortası primi
- Konut sigortası primi
- Deprem sigortası primidir.

Kredi kullananlar ayrıca emlakçı komisyonunu, alım satım vergilerini, belediyeler ve maliyeye ödenmesi gereken yıllık vergileri de unutmamaları gerekmektedir. Bu yüzden de konut alacak olanların o konutun maliyetini iyi hesaplamaları gerekmektedir. Bugün kullanılan konut kredileri İpotekli Konut Finansman Sistemine dahil edilmek istenmektedir. Tabi bunların da kredi kullanıcılarına ve kredi sağlayıcılarına ek maliyetleri olacaktır.

İpotekli Konut Finansmanı Sistemi Türkiye'nin gündeminde olduğundan beri "kira öder gibi ev sahibi olma" sloganı ile anılmaktadır. Bu sözün içeriğinde yer alan "kira öder gibi" sözlerinin, sistem bu haliyle yürürlüğe girdiği anda gerçekliğini yitireceğini düşünüyorum. Bugün büyük şehirlerin hepsinde konut fiyatları ve kira değerleri artmıştır. Aslında buradaki en büyük sorun 20 yaşın üzerindeki konutlarda bile kira ve satış değerlerinin geldiği seviyelerdir. Aşağıda 2004 yılı ile 2005 yıllarında İstanbul'daki kira değerleri verilmiştir.

Tablo 4.2. 2004-2005 İstanbul Konut Kira Değerleri

İLÇE	2004 YILI (YTL)		2005 YILI (YTL)		ARTIŞ ORANI	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Avcılar	200	450	250	500	20%	11%
Bahçelievler	350	700	460	570	31%	18%
Bakırköy	950	1.000	1.200	1.700	26%	70%
Beşiktaş	650	1.350	850	1.375	30%	1%
Beykoz	210	330	250	450	19%	36%
Büyükçekmece	444	550	430	875	-3%	60%
Esenler	330	415	305	390	-7%	-6%
Eyüp	230	282	300	370	30%	31%
Gaziosmanpaşa	205	310	250	350	21%	12%
Güngören	350	425	370	450	5%	5%
Kadıköy	375	650	450	750	20%	15%
Kağıthane	375	385	400	450	6%	16%
Kartal	300	400	330	500	10%	25%
Küçükçekmece	200	375	250	425	25%	13%
Maltepe	350	460	400	550	14%	19%
Pendik	200	450	250	500	25%	11%
Sarıyer	400	1.000	450	1.200	12%	20%
Sultanbeyli	90	105	100	125	11%	19%
Ümraniye	216	307	250	400	15%	30%
Üsküdar	350	675	400	700	14%	3%
Zeytinburnu	230	330	250	400	8%	21%

Kaynak: İstanbul Umum Emlak Komisyoncuları Odası

Tüm fiyatlar 100 m² doğalgazlı standart daireler için hesaplanmıştır.

Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere İstanbul'un ilçelerindeki kira artış oranları ortalama en az %15 ile en çok %25 arasında artmıştır. Tabii ilçelerin de bölgeler bazında kira değerlerinin farklılık gösterdiğini de unutmamalıyız. Örneğin Beşiktaş ilçesine bağlı olan Teşvikiye semti ile Yıldız semti arasında bile 500,-YTL'lik farklar oluşmaktadır. Burada önemli olan bir diğer nokta ise mevcut ve yeni yapılan konutların talebi karşılamadığı için satış ve kira değerleri üzerinde bir artış baskısı oluşturmaktadır. Aslında kira artışları yıllık enflasyon oranını geçmemelidir. Tabii bu uygulamada hiç de böyle değildir.

Tablo 4.3.İllere Göre Daire Satış Değerleri

İl	m ²	Oda Sayısı	Fiyat (YTL)
Adana/Seyhan	80	3+1	80.000
Adana/Yüreğir	90	2+1	85.000
İzmir/Karşıyaka	100	2+1	110.000
Zonguldak	95	3+1	32.500
Adapazarı	100	3+1	32.000
Ordu	90	2+1	30.000
Marmaris	80	2+1	110.000
Bodrum/Konacak	90	2+1	110.000
Konya	90	2+1	50.000
Kocaeli	95	3+1	95.000
İçel	100	3+1	31.000
Diyarbakır	100	3+1	42.000
Bursa	95	3+1	130.000
Balıkesir/Edremit	100	3+1	84.000
Aydın/Kuşadası	85	2+1	85.000
Antalya/Alanya	100	2+1	60.000
Ankara/Çankaya	95	2+1	200.000

Kaynak: Eskidji Gayrimenkul, <http://www.eskidji.com/>

Büyük şehirlerde özellikle İstanbul'da alt ve orta gelir gruplarının gelirlerine oranla oturabilecekleri konutlar ve yerleşim alanları, ilçeler ve semtler bellidir. Ümraniye, Beylikdüzü, Gaziosmanpaşa ve Kartal gibi gelişmekte olan yerleşim alanlarında bile m² satış değerleri 1.000,-YTL'ye yaklaşmıştır. Aşağıdaki tabloda 2005 yılı İstanbul'daki satılık daire fiyatları verilmiştir. Bu değerler konuta olan talep devam ettikçe, serbest piyasa ekonomisinin ve kısıtlı konut arzı nedeniyle daha da artacaktır.

Bugün İstanbul'un birçok ilçesinde ve semtinde sokak aralarında bile yeni inşaat yapılabilecek arsalar kalmamıştır. Mahalle aralarında çalışan müteahhitler eski binaları yıkıp yerlerine yeni binalar yaparak çözüm üretmeye çalışıyorlar. Tabi bu durumda müteahhitler kar elde etmek için mevcut imar durumuna aykırı inşaatlar yapıyorlar. Buna en güzel örnekte Bakırköy ilçesine bağlı Yeşilyurt ve Florya'da görülmektedir. Yeni yapılan binaların birçoğunun üst katları veya çatı katları imara aykırılıktan belediye tarafından ya haciz kararlı ya da yıkım karalıdır. Düşünceme göre son dönemlerde hükümetin de gündeminde olan 2B, orman vasfını yitirmiş olan arsaların imara açılması konut talebine çare olacaktır. Burada önemli olan hükümetin yerel idari birimlerle birlikte önceden imar planlarını ve alt yapı çalışmalarını yapmaları gerekmektedir. Aksi takdirde yeni gecekonduların kurulmaya devam edecektir.

Tablo 4.4. İstanbul İlçeleri Daire Satış Değerleri

İlçe	M ²	Oda Sayısı	Fiyat (YTL)
Gaziosmanpaşa	100	3+1	50.000
Maltepe	85	2+1	100.000
Beyoğlu	95	2+1	135.000
Eyüp	95	2+1	110.000
Büyükdere	90	2+1	60.000
Şişli	90	2+1	110.000
Bahçelievler	85	2+1	160.000
Ümraniye/Dudulu	80	2+1	68.000
Ümraniye/Çekmeköy	90	3+1	70.000
Beşiktaş	85	1+1	160.000
Beşiktaş	90	2+1	125.000
Bahçelievler/Y.Bosna	90	2+1	60.000
Pendik	90	2+1	60.000
Bakırköy	100	3+1	160.000
B.Çekmece/Beylikdüzü	85	2+1	65.000
Beykoz/Kavacık	80	2+1	105.000
Sarıyer/Tarabya	100	2+1	130.000
Üsküdar/Kandilli	95	2+1	90.000
Beşiktaş/1.Levent	100	2+1	300.000

Kaynak: Eskidji Gayrimenkul, <http://www.eskidji.com/>

Tablo 4.2 ve 4.4'e göre İstanbul'da bir ev sahibi olmak için ne kadar gelirimiz olması gerektiği bir örnekle açıklanacaktır.

İstanbul ili, Ümraniye ilçesinde 500,-YTL aylık kira veren ve eşiyile beraber yaşayan bir şahsın eşiyile birlikte toplam net 2.500,-YTL aylık gelir aldığını varsayalım. Bu arada da Ümraniye bölgesinde yeni yapılan konutların m² satış değerleri yaklaşık olarak 750 – 1.000,-YTL arasında değişmektedir. Bu durumda alınabilecek konut kredisini hesaplayalım.

Tablo 4.5. Aylık Gelire Göre Alınabilecek İpotek Kredisi Miktarı

Aylık Faiz Oranı	% 1.07
Vade Süresi	15 yıl
Aylık Toplam Net Geliriniz	2.500,-YTL
Ödeme Aralığı	1 ay
İpotek Ödemesi/Toplam Gelir	%50
Peşin Ödeme Yüzdesi	%25
Bu veriler göre;	
Maksimum taksit ödemesi	1.250,-YTL
Alabileceğiniz İpotek kredisi miktarı	~ 95.0000,-YTL
Yıllık Bileşik Faiz	%13,62
Toplam ödenecek miktar	225.0000,-YTL
Toplam ödenecek faiz	~ 130.0000,-YTL
Olması gereken peşin ödeme	32.000,-YTL
Alabileceğiniz Ev	128.000,-YTL değerindedir.

Kaynak: <http://www.mortgage-turk.com>, 23.01.2006

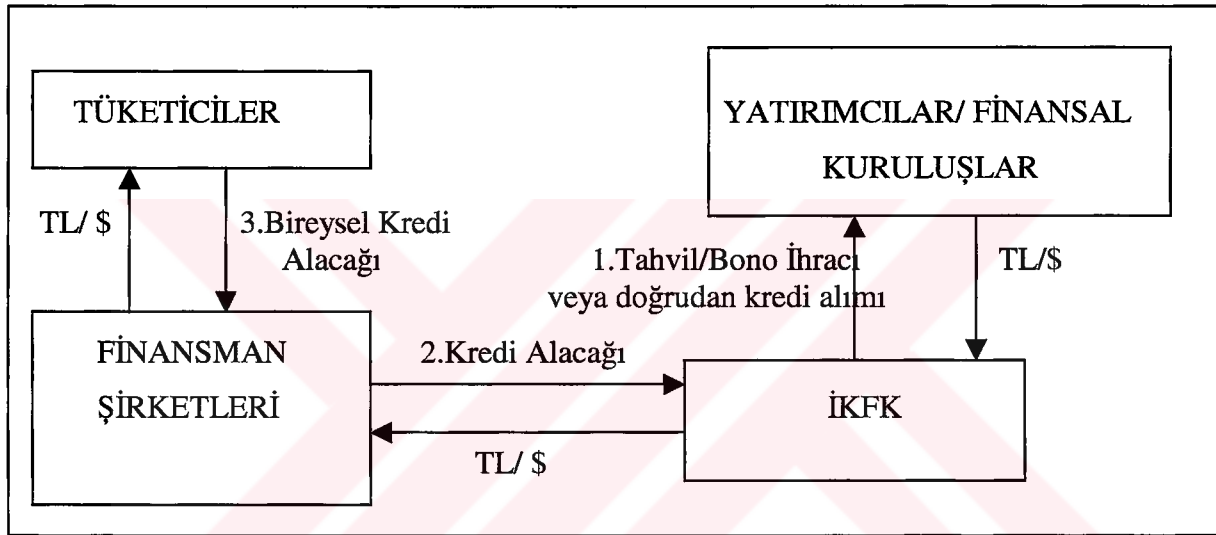
Bu örneğe göre 30.000,-YTL gibi bir paranız varsa aylık 1.250,-YTL'lik aylık ödemelerle oturmak istediğiniz yerden konutunuzu alabilirsiniz. Böylece her ay zaten verdiğiniz 500,-YTL'lik sabit kira ödemenizin üstüne 750,-YTL daha koyarak kendi evinizi alma şansızın olacaktır. Tabi burada unutmamız gereken bazı noktalar vardır. Birinci olarak her ay ödeyeceğiniz fazladan 750,-YTL sizin diğer masraflarınızdan kısmınıza neden olacaktır. İkinci olarak da eğer bakmanız gereken çocuğunuz veya çocuklarınız varsa ipotek ödemenizin toplam gelire oranı düşecektir. Bu da alabileceğiniz kredi miktarını düşürecektir. Bu durumda da kafanızda ki evi alabileceğinize daha düşük değerlerdeki evlere bakmak zorundasınız.

Çalışmanın bu aşamasından sonra Türkiye için önerilen alternatif konut finansman sitemlerini ve kullanılması düşünülen ipotekli konut finansmanı incelenecektir.

4.1.1.Türkiye İçin Önerilen Alternatif Konut Finansman Sistemleri

Türkiye için dört tane konut finansman sistemi önerilmiştir. Bunlardan ilki FHLB (ABD) kullanılan sistemdir. Bu sistemde birinci olarak İKFK'nın Tahvil / Bono ihracı ve doğrudan kredi alımı ile fon toplaması, ikinci aşamada İKFK'nın topladığı fonlar ile bankalara kredi açması (kredi İKFK'nın aktifinde kalır) ve son aşamada da bankaların sağladıkları kaynakla müşterilerine kredi kullandırmalarıdır (bireysel kredi kullandıran bankaların aktifinde kalır).

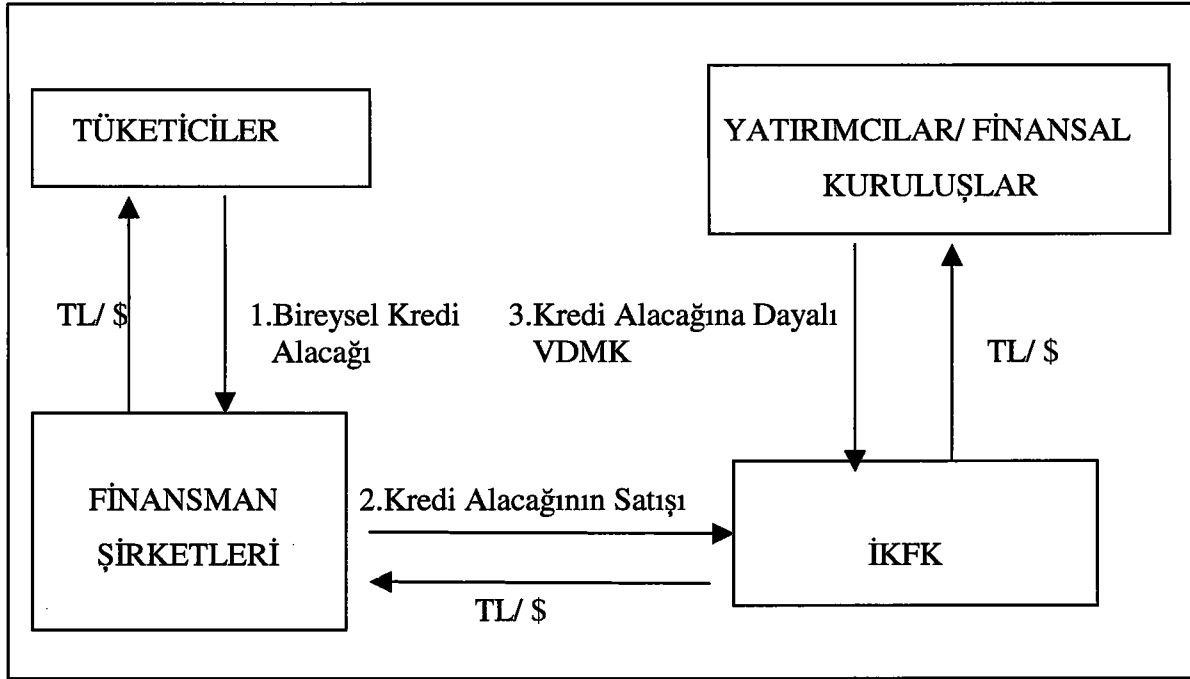
Şekil 4.5.Türkiye İçin Önerilen 1. Konut Finansman Sistemi



Kaynak: http://www.arkitera.com/v1/gundem/mortgage/turkiye_alternatifler.htm

Şekil 4.6.'da gösterildiği gibi ikinci önerilen sistem; Pfandbrief Fonksiyonu (Almanya). Bu sistemde ilk aşamada bankalar tüketicilere kredi kullandırır. Açılan konut kredileri orta ve uzun vadeli. Bu süre 6 ila 30 yıl arasındadır. Alman ipotek kredisi bankaları perakende kredileri finanse etmek için ikincil piyasa mekanizmaları ile fon yaratan ihtisas bankalarıdır. Alman ipotek bankaları tarafından verilen krediler gayrimenkul değerinin en fazla %50-60'ı kadardır. İkinci aşamada bankaların kredilerinden doğan alacaklarını İpotekli Konut Finansman Kuruluşu'na satması (kredinin bankanın aktifinden çıkması) ve son aşamada da İKFK'nın kredilerden doğan alacaklara dayalı VDMK ihraç etmesidir.

Şekil 4.6. Türkiye İçin Önerilen 2. Konut Finansman Sistemi

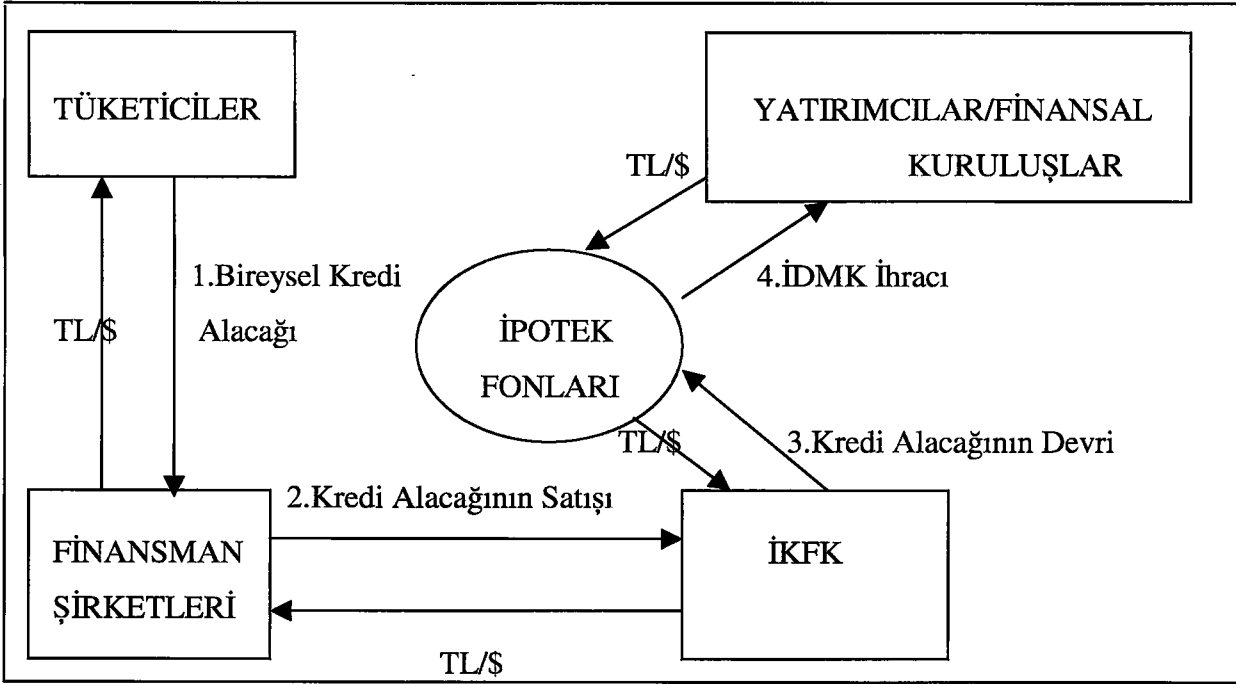


Kaynak: http://www.arkitera.com/v1/gundem/mortgage/turkiye_alternatifler.htm

Üçüncü sistem ise; Fannie Mae Fonksiyonu-1 (ABD). Bu sistemde ilk olarak bankalar tüketicilere kredi kullanırlar, sonra bankaların kredilerden doğan alacaklarını İKFK'ya satması (krediler bankaların aktifinden çıkmaktadır). Üçüncü aşamada da İKFK'nın kredilerden doğan alacaklarını kuracağı ipotek yatırım fonlarına devreder (krediler İKFK'nın aktifinden çıkmaktadır) ve son olarak da ipotek yatırım fonlarının İKFK garantisinde söz konusu alacaklara dayalı ipoteye dayalı menkul kıymet ihracı yapmasıdır. (Bakınız şekil 4.7.)

FNMA (Federal National Mortgage Association), Federal Konut İdaresi ve Emekli Askerleri İdaresinin sigortaladığı kredileri satın alırken, GNMA'da menkul kıymetleştirme uygulamalarını teşvik etmektedir. Yani asıl fonksiyonu ipoteye dayalı menkul kıymet ihraç etmektir. GNMA tarafından ihraç edilen menkul kıymetler, FHA ve VA tarafından garanti ve sigorta edilmiş ipoteklerin oluşturduğu havuz garantisine sahip olduğu için tam garantili ve çok değerlidir.

Şekil 4.7.Türkiye İçin Önerilen 3. Konut Finansman Sistemi

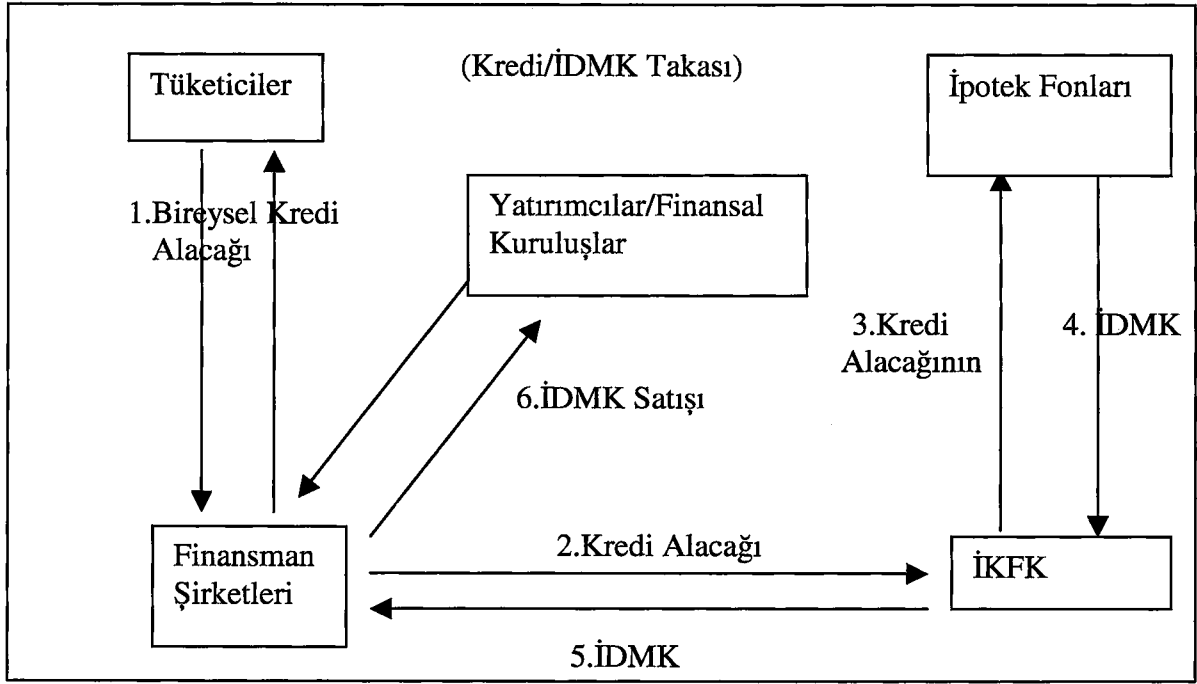


Kaynak: http://www.arkitera.com/v1/gundem/mortgage/turkiye_alternatifler.htm

Şekil 4.8.'de gösterildiği üzere dördüncü ve son sistem olan Fannie Mae Fonksiyonu-2'dir (ABD). Birinci aşamada bankalar tüketicilere kredi kullandırır. Daha sonra bankaların kredilerden doğan alacaklarıyla İDMK'ları takas etmesi (krediler bankanın aktifinden çıkmaktadır). Üçüncü aşamada İDMKK'nın kredilerden doğan alacakları kuracağı yatırım fonlarına devretmesi (krediler İDMKK'nın aktifinden çıkmaktadır). İpotek yatırım fonlarının İDMKK garantisinde söz konusu alacaklara dayalı İDMK ihraç etmesidir. Beşinci aşamada da İDMKK'nın bankalardan aldığı kredi alacaklarıyla İDMK'ları takas eder ve son aşamada ise bankalar aldıkları İDMK'ları aktifinde tutabilir ya da yatırımcılara satabilirler.

Menkul kıymetleştirmenin ABD dışında çok fazla gelişmemesi teknik ve hukuki altyapının yeterli olmamasından kaynaklanmaktadır. Mevcut düzenlemelerin menkul kıymetleştirmeye tamamen izin verdiği ülkelerde bile piyasa katılımcılardan talep gelmemesi nedeniyle herhangi bir menkul kıymetleştirme uygulamasına rastlanmadığı olmaktadır.

Şekil 4.8.Türkiye İçin Önerilen 4. Konut Finansman Sistemi



Kaynak: http://www.arkitera.com/v1/gundem/mortgage/turkiye_alternatifler.htm

Bu dört sistemde de uygulandıkları ülkeler açısından farklılık gösterebilir de hepsinin amacı insanlara sağlıklı işleyen ve onların ev sahibi olmasını kolaylaştıran birer sistem olmalarıdır. Fakat burada önemli olan bir noktaya değinmekte fayda vardır. ABD, AB ülkeleri, Kolombiya, Bulgaristan ve Romanya gibi gelişmekte olan ülkelerde yaşayan ve bu sistemleri kullanan tüketicilerin farklı sosyolojik ve kültürel yapılarının olduğu ve her ülkenin birbirininkinden farklı bir ekonomisi olduğunu unutmamak gerekir. Bu yüzden de ülkeler bazında konut finansman sistemleri farklılıklar göstermektedir. Ülkemizde de insanların sosyal yapılarına, ülkenin ekonomik koşullarına ve insanların alım güçlerine göre uygun bir sistem sunulmalıdır. Türkiye’de planlanan konut finansman sistemi aslında ABD ve AB’de de uygulanan sistemlerin bir karışımıdır.

4.2.İpotekli Konut Finansman Sisteminin İşleyişi

İpotekli Konut Finansman Sisteminden yararlanabilmek için tüketicilerin öncelikli olarak kredi kapsamında olan sadece konutlara verileceğini bilmeleri gerekmektedir. Arsa, dükkan ve tarla gibi gayrimenkullere kredi verilmeyecektir.

Bu sistemle vatandaş ilk önce ödeme gücüne göre bir daire bulacaktır. Bu dairenin değerinin %25 'ini vatandaş kendi cebinden ödeyecektir. Dünyadaki uygulamalara bakıldığında ABD'de peşinat olarak %10 yeterliyken, AB'de bu oran %30 olarak belirlenmiş durumdadır. Ancak bu uygulamaya girecek konutların tapu, ruhsat ve imar sorunu olmaması gerekiyor. Ayrıca binaların depreme dayanıklılığı gibi faktörlerde göz önüne alınacaktır. Vatandaş kalan tutar için kredi talep edebilecektir. İleride de bu peşinat için de kredi alınabilecektir.

Ev kredisi talep eden kişi, taksitleri ödeyememe ihtimaline karşın sigorta yaptıracak ve 2-3 ay boyunca bu taksitleri ödeyecek. Böylece taksitler garantiye alınacak. Ödenecek taksitlerin içerisinde bu sigortadan yararlanabilmek için prim de olacak ve sigorta 3-4 ay taksitleri öder ve kişinin durumu düzelmezse yani sorun devam ederse konut nakde çevrilecektir. Aynı zamanda hayat sigortası da yaptıracaktır. Borçlar ödenmezse sözleşme çerçevesinde konut finansmanı kuruluşu gibi ödemelerin birinin veya bir kaçının yapılmaması halinde kalan borçların tamamını talep etme hakkına sahiptir. Tüketicinin birbirini izleyen iki ödemeyi aksatması durumunda kuruluş tarafından bu hak kullanılabilir. Ancak konut finansmanı kuruluşunun en az 1 hafta süre vermesi gerekiyor.

Vatandaşın kendisinin bulduğu ve almayı planladığı konut ile ilgili bir değerlendirme yapılacaktır. Bu değerlendirmeyi yapabilecek bir şirket kurulacak ve evin değeri o şirket tarafından müteahhide evin tespit edilen değerinin asgari olarak dörtte bir peşin ödenecektir.

Banka, evin değerinin geri kalan üçte birlik kısmını ipotekli konut kredisi olarak vatandaşa ödeyecek. Vatandaş da aldığı parayı müteahhide ya da konutunu satmak isteyen mal sahibine götürüp ödeyecektir. Böylece kredi veren kuruma uzun vadeli kredi karşılığında evi ipotek etmiş olacak.

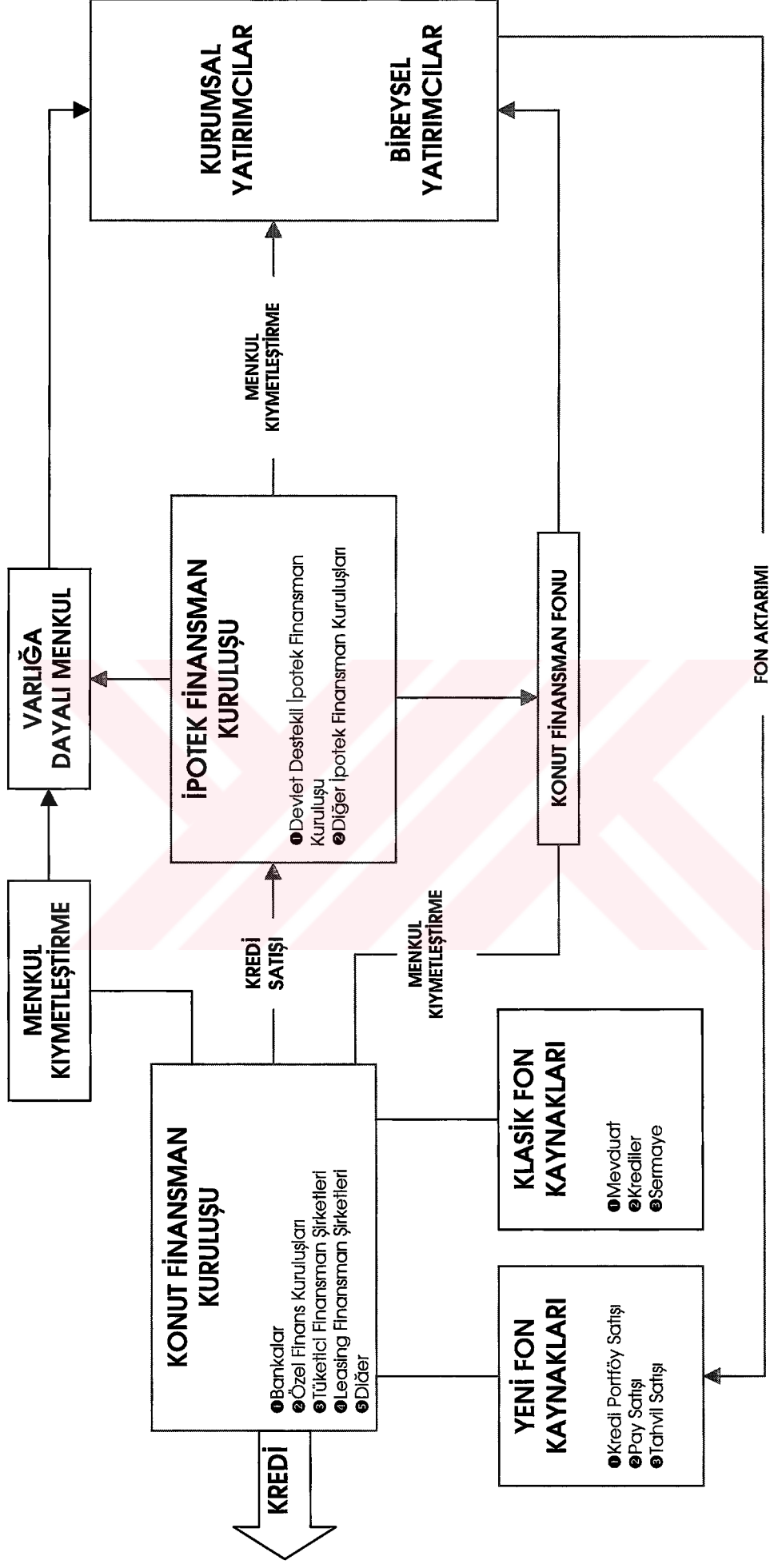
Ardından banka isterse bu konutu kendi bünyesinde tutabilecek ve kendisi sermaye piyasalarına menkul kıymetleştirme yoluyla bunu arz edebilecek. İsterse banka yeni kurulacak ipotek finans kuruluşuna bunu götürüp satacak ya da devredeceklerdir. Vefat halinde mirasçılar devam ettirebilecektir.

Yeni ya da eski ev alınabilecektir ama yeni olan binalar bitmiş olmalıdır. Satın alınan daire için Doğal Afet Sigortası yaptırılacaktır. Sistemde herhangi bir kısıtlama yoktur. 2 eve kadar alınacak bu tür kredilerle ilgili ödenecek faizlerin vergi matrahından düşürülmesi ile ilgili teşvik mekanizması getirilecektir. İstenirse 100 bin YTL'lik bir konut da alınabilecek, istenirse 500 YTL'lik bir konut alınabilecek.

Bunun yanında kredi kapatılıp, ipotek kaldırılırsa mortgage ile alınan ev satılabilir. İpotekli Konut Finansmanını erken kapama halinde alınan kredinin %2'si kadar komisyon alınması da öngörülmüyor.

Sözleşmede belirtilmek şartıyla konut finansmanına yönelik kredilerde faiz oranı, finansal kiralamalarda ise bedellerinin anaparayı aşan kısmı sabit veya değişken oranlı olarak belirlenebilecek. Bu tamamıyla kurumla müşteri arasında yapılan anlaşmaya bağlı olacaktır. Oranların sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede belirlenen oranlar her iki tarafın ortak rızası olmadan değiştirilemeyecek. Oranların değişken olarak belirlenmesi durumunda ise yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın bir endeks baz alınacak.

Sekil 4.9. Türkiye İçin Tasarlanan İpotekli Konut Finansmanı Modeli



Kaynak: Dilek Biçer, "Mortgage, Uzun Vadeli Konut Finansman Sistemi", Temmuz 2005

İpotekli Konut Finansman Sisteminde önemli noktalardan biriside kredi fazilerinin sabit veya değişken olacağına krediyi talep edenle krediyi veren kurumlar arasında karar verileceğidir. 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.

Sabit ve değişken faizli ipotek sistemlerine tek tek değinmeden önce ipotekli konut finansman sistemi için gerekli koşulların neler olduğu ve bu koşulların Türkiye'ye ne kadar uyup uymayacağını sıralamalıyız.

4.2.1.İpotekli Konut Finansmanı için Gerekli Koşullar

İlk koşul makroekonomik istikrardır. İnsanları 10 yıldan 30 yıla kadar borçlanacakları bir sisteme sokacaksanız onlara iş garantisi ve ekonomik istikrarın sağlandığı bir ortam da sunmalısınız. Sistemin sloganı “Kira Öder Gibi Ev Sahibi” olma olduğuna göre teoride bu sistemin asıl hedefi dar ve orta gelir gruplarıdır. Yıllardan beri ekonomik belirsizlik içerisinde yaşayan bir toplumu bir anda uzun vadeli olarak borçlanacakları bir sistemi kullanmaları ve bu sistemin tabana yayılmasını beklemek yanlıştır. Bunun içinde ipoteğe dayalı uzun vadeli konut finansman sisteminin en önemli koşulu makro ekonomik istikrardır.

İkinci olarak düşük ve istikrarlı faiz oranları olmalıdır. Şu andaki ekonomik görünümde bu sistem için olumlu göstergeler vardır. Banka faizleri ortalama %1.07'lere kadar gerilemiştir. Daha 2005 yazında %1.30 seviyelerinde olan konut kredilerinin bir seneden az bir zamanda %1'lere kadar gerilemesi tüketiciler açısından olumlu bir durumdur. Türkiye için beklentilerin olumlu olması yanı sıra istikrarlı bir enflasyon politikasının da olması faizlerin bu seviyelere gerilemesinde rol oynamıştır. Ancak bu durumun tersine dönmesi demek yıkımın 2001 krizinden daha vahim olacağını düşünmekteyim. Bu nedenle de kredi kullanırken faiz riski dikkate alınmalıdır. Bir başka açıdan da bakmak gerekirse ipotekli konut finansman sisteminin tabana yayılması isteniyorsa mutlaka yıllık faiz oranlarının %5-7'lere inmesi gerekmektedir. Aksi takdirde aylık ödemeler sadece yüksek gelir gruplarına hitap edecektir.

Bir diğer önemli koşul ise hukuki altyapının düzenlenmesidir. Aralık 2004 de sunulan Kanun tasarısında icra ve iflas kanunu, sermaye piyasası kanunu, tüketicinin korunması hakkında kanun, bankalar kanunu, finansal kiralama kanunu ve çeşitli vergi kanunlarında değişiklikler yer almaktadır.

Tablo 4.6. Etkin Bir Konut Finansman Sistemi İçin Gerekli Alt Yapının Durumu

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

Kaynak: http://www.spk.gov.tr/konutsedaturan/sunumlar/21_BAHADIR_TEKER.pdf

İcra ve İflas Kanununda yapılan değişikliklerin temel amacı, ipotek teminatlı olarak konut finansmanı amacıyla kişilere sağlanan geri ödememesi durumunda, söz konusu ipoteklerinin paraya çevrilme süresinin kısaltılmasıdır. Ülkemizde icra iflas dairelerinin ve ilgili mahkemelerin yoğun bir iş yükü bulunması ve icra iflas 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 iflas prosedürünün yavaş çalışması, tüketicilere konut finansmanı sağlayan kuruluşları daha temkinli davranmaya itmekte ve piyasanın gelişimini engellemektedir. İpotekle temin edilmiş alacaklara dayalı bir menkul kıymetin yatırımcılardan yeterli bir talep görebilmesi için, teminat niteliği taşıyan ipoteğin hızlı bir şekilde paraya çevrilebilmesi gerekmektedir. Teminat niteliği taşıyan ipoteklerin paraya çevrilmesinin bu kadar uzun sürmesi durumunda,

yatırımcıların bu menkul kıymetlere ilgi göstermesini ve sistemin başarılı bir şekilde çalışmasını beklemek mümkün değildir.⁴¹

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda tüketicinin konuyla ilgili bilgilendirilmesi amaçlanmıştır. Konut finansmanı kullanan tüketicileri korumak amacıyla tanımlar arasına “Konut Finansmanı Kuruluşu” eklenmiştir. Konut finansmanı kuruluşları tarafından ancak belirli bir konutun satın alınmasına yönelik olarak verilen bağlı kredi niteliğindeki kredilerde hem satılan konutun teslimine yönelik hem de teslim edilen konutun ayıplı olmasına karşı satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte konut finansmanı kuruluşlarına da müteselsil sorumluluk getirilerek tüketicinin korunması amaçlanmıştır.

Finansal Kiralama Kanunu’nda yapılan değişiklikle konut finansmanına yönelik konut kredileri yine bu kanunda düzenlenen tüketici kredilerinden ayrılmış ve ayrı olarak düzenlenmiştir. İlave olarak konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemleri de 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.

Kamu Finansmanı ve borç yönetimi kanununda yapılan değişiklikle bankaların ipotek finansmanı kuruluşlarına iştirak edebilmelerine imkan tanınması amaçlanmaktadır. Konut finansmanı sisteminin hizmet ettiği sosyal amaçlar dikkate alınarak, kur riskinin üstlenilmesi de dahil olmak üzere ipotek finansmanı kuruluş veya kuruluşlarına Hazine garantisi verilebilmesi imkanı sağlanması amacıyla garanti verilebilecek kuruluşlar arasına ipotek finansmanı kuruluşu da dahil edilmektedir. İpotek finansmanı kuruluşlarına verilecek Hazine garantisinin türü “geri ödeme garantisi” olarak belirlenmektedir.

⁴¹“İpotekli Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı “, http://www.spk.gov.tr/konutfinansmani/mortgage_tr_en_23032005.pdf, 1 Şubat 2006

Vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle sistemin tümü üzerindeki maliyetlerin azaltılması ve sistemin vergisel teşviklerle desteklenmesi amaçlanmıştır. Bu kanun ile vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle; sistemin işleyişinin gerektirdiği faaliyetlerin yürütülmesi sırasında ortaya ek vergiler çıkması önlenmekte, ekonomik kalkınmadan, kaçak yapılaşmanın önlenmesine birçok olumlu etki yapacak bu sistemin teşvik edilmesi amacıyla, bu sistemden faydalanan kişilere gelir vergisi indirimi şeklinde vergi avantajları sağlanmaktadır. Bu şekilde kaçak yapılaşmaya yönelebilecek vatandaşların belirli standartları sağlayan ruhsatlı konutları tercih etmelerinin teşvik edilmesi amaçlanmaktadır.

4.2.2.Türkiye’de Kullanılması Planlanan İpotekli Konut Finansmanı Türleri

Türkiye için önerilen ve T.B.M.M’ne sunulan taslakta da yer alan iki adet ipotekli konut finansman sistemi vardır. Bunlardan birincisi sabit faiz oranlı, ikincisi ise değişken faiz oranlı ipotekli konut finansman sistemidir.

i. Faiz Oranı Sabit İpotekli Konut Finansmanı Sistemi

Bu tip faizlerde genellikle 15 ve 30 yıllık ödeme süreleri içerisinde sabit oran ve aylık ödeme içerirler. Bu kredi türünün tercih edilmesinin en büyük sebebi tüketicilerin aylık ödemelerinin değişken faiz oranları ile birlikte artıp azalmasını riskli değerlendirmesinden kaynaklanır. Ancak dikkat edilmesi gereken bir husus vardır. Sabit oran ile borçlanan kişiler, düşen faiz oranlarından yararlanmak için yeniden finansal plan yapmak zorunda kalırlar. Krediyi yenilemek veya kapatmak için kapanış cezası ödemek ve yeni bir finansman kurumu bulmak gibi işlemlerle karşılaşılırlar.⁴²

Sabit oranlı faiz kullanırken vadeyi ne kadar uzun tutacağımız da önemlidir. Sayısal bir örnekle 15 yıllık ve 30 yıllık borçlanma arasındaki farkları inceleyelim;

Örneğimizde 100.000,-YTL’lik kredi için 15 ve 30 yıllık vadelerde ne kadar aylık kredi ödememiz olacağı ve aldığımız kredinin bize vade sonunda ne kadar maliyet getireceğini hesaplayalım. Aşağıda bileşenleri verilen örneklerimizin aylık ödeme planları ekler bölümünde verilmiştir.

⁴² <http://www.mekanmax.com>, 03.02.2006

Tablo 4.7. 15 Yıl İçin Aylık İpotek Kredisine Ödeme Miktarı

Mortgage Miktarı	100.000,-YTL
Aylık Faiz Oranı	1.07 %
Ödeme Aralığı (Ay)	1
Bu verilere göre ;	
Toplam Ödenecek Miktar	235.174,53 YTL
Toplam Ödenecek Faiz	135.174,53 YTL
Yıllık Bileşik Faiz	13,62 %
Ödeme Miktarı (Aylık)	~ 1.306,-YTL

Kaynak: www.mekanmax.com

Tablo 4.7. 30 Yıl İçin Aylık İpotek Kredisine Ödeme Miktarı

Mortgage Miktarı	100.000,-YTL
Aylık Faiz Oranı	1.07 %
Ödeme Aralığı (Ay)	1
Bu verilere göre ;	
Toplam Ödenecek Miktar	415.841,95 YTL
Toplam Ödenecek Faiz	315.841,95 YTL
Yıllık Bileşik Faiz	13,62 %
Ödeme Miktarı (Aylık)	~ 1.155,-YTL

Kaynak: www.mekanmax.com

Yukarıdaki örneğimizde de görüleceği üzere 30 yıllık kredilerin aylık ödeme miktarı daha azdır. Örneğimizde 100.000,-YTL için iki dönem arasında her ay için oluşan fark 150,-YTL'dir. Ancak bu durumda dikkat edilmesi gereken bir husus da ilk yıllarda yapılan geri ödemelerin büyük ölçüde anapara yerine faize sayılmasıdır. Faiz oranları 15 yıllık kredilere göre daha yüksektir, dolayısıyla ödenen toplam faiz daha fazla olur.

ii. Faiz Oranı Ayarlanabilir İpotekli Konut Finansmanı Sistemi

Faiz oranı ayarlanabilir türdeki ipotekli konut finansmanı, piyasadaki faiz oranları değiştikçe borcun faiz oranının ve aylık geri ödemenin değişmesi açısından sabit oranlı faizden farklılık gösterir. Bu tarz kredilerin çoğunluğunda oranların sabit kaldığı bir başlangıç dönemi ve bu dönemi izleyen, geri ödeme ve faiz oranlarının önceden belirlenmiş aralıklarda değiştiği, bir başka uzun dönem vardır.

Bu tip faiz ödemelerinin avantajları, borcun ilk ödemelerinde daha düşük faiz oranlarından yararlanmalarını sağlar. Böylece borçlanan kişilerin aylık ödemeleri düşeceğinden, alternatif yatırım araçlarına yönelerek tasarruf yapabilirler. Faiz oranı ayarlanabilir kredilerde bir noktayı unutmamak gerekir. Borcu sağlayan kişiler veya kurumlar kar oranlarını, sınırlamaları, ayarlama endekslerini ve diğer hususları belirleme konusunda daha fazla esnekliğe sahiptirler. Dolayısıyla çok bilgi sahibi olmayan kişiler, güvenilir olmayan İpotek Konut Finansmanı sağlayıcıları tarafından kolaylıkla kandırılabilirler.

Bu sistemde borçlanan kişiler aşırı faiz oranlarına karşı çeşitli sınırlamalar ile korunmuştur. Bu sınırlamalar faiz oranlarının ve ödemelerin yeniden ayarlanma derecelerini kısıtlarlar. Bu durum tasarlanan kanun değişikliklerinde de yer almıştır.

Eğer kanun taslağı bu haliyle kabul edilirse tüketiciye iki şekilde de kredi kullanma hakkı tanıyacaktır. Hangi kredi türünün seçileceği;

- Yatırımcının hangi vade ile konut kredisi kullanmak istemesine ve gelecekteki faiz oranları ve genel ekonomik durum ile ilgili beklentilere,
- Kredi döneminin ilk yıllarında geri ödeme tutarının az veya çok olması ile ilgili tercihlere,
- Gelecekte daha yüksek bir faiz oranının ortaya çıkması olasılığı karşısında yatırımcının söz konusu bu riski üstlenme konusundaki isteğe bağlı olarak değişebilmektedir.

Bugünkü koşullara bakıldığında bankalar değişken faizi kullandırmayı riskli görmektedirler.

4.2.3. İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin Aktörleri

İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin devreye girmesi ve işlemesi için devletin kurumlarının, özel finans piyasalarını, bankaların ve tabii ki tüketicilerin ayrı ayrı üstlenecekleri roller olacaktır. Bu bölümde sistemi doğrudan etkileyecek olan aktörlerden devlete, finansal piyasalara, kurulması düşünülen ipotekli konut finansmanı kuruluşuna ve bankalara düşen görevler açıklanacaktır.

i. Devlet:

İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi içerisinde devletin birincil görevi; oyunun kurallarının, yani yasaların, düzenlemelerin, kısacası hukuki çerçevenin belirlenmesi (yeni yasaların oluşturulması, mevcut yasalarda değişiklikler vs.) ve altyapının hazırlanmasıdır. Türkiye’de uygulamaya geçmesi planlanan sistemde İpotekli Konut Finansmanı Kuruluşu’nun (İKFK) kurulması ve piyasanın olumsuz koşullardan etkilenmeden konut finansmanı için düşük maliyetli fon sağlanmasının desteklenmesi de devletin görevleri arasındadır. Sistem Türkiye’nin ekonomik durumuna göre oluşturulduktan sonra oyuncuların ve süreçlerin denetlemesi ve halkın konu ile ilgili bilgilendirilmesi ve bilinçlendirilmesi de devletin sosyal sorumlulukları arasındadır.

Sistemin işleyişi için en kilit nokta olan “İpotekli Konut Finansmanı Yasa Tasarısı” T.B.M.M Alt Komisyonunda görüşülmeye başlandı. SPK’nın hükümete sunduğu taslakla hükümetin komisyonda tartışmaya açtığı bazı yasalarda bu sistemi doğrudan etkileyebilecek önemli noktalar vardır. Bu maddeler arasında tüketicilere sağlanacak olan vergi teşvikinin, yasa tasarısından çıkarılmasının veya kabul edilmemesinin sistemden yararlanması düşünülen alt ve orta gelir gruplarını olumsuz etkileyeceğini düşünüyorum. Zaten üst gelir grubunun bir konut finansmanına ihtiyaç duymadan bir ve birden fazla konutu alabildiğini düşünürsek, bu sistemin temelde dar ve orta gelir gruplarına göre düzenlenmesi sistemin tabana yayılması için en doğru adımdır.

Kanun taslağı hazırlanırken alt ve orta gelir gruplarının bu sistemden yararlanmaları isteniyorsa mutlaka bazı vergisel avantajlar da sağlanmalıdır. Belki sadece ilk evini alacak olanlara bile böyle bir avantaj sağlansa hükümetin bundan uzun vadede bir kaybı olmayacağını düşünüyorum. Aksine bu sistem yürürlüğe girdiğinde ve tabana yayılmaya

başladığında birçok sektör olumlu etkilenecek, böylece hükümet zaten bu sektörlerden elde edeceği gelir vergisiyle ipotekli konut finansmanı için sağladığı olanaktan bir kaybı olmayacaktır.

ii. Finansal Piyasalar:

Finansal piyasalar, tüketimleri için gerekli fonları biriktirmek ve gelecekte fayda sağlamayı beklemek istemeyen bireyler ile, tüketimlerini zamana yaymak için tasarruf eden, biriktiren bireylerin buluşma noktasında yer alır.

İpotekli Konut Finansmanı sisteminde finansal piyasalar, bankalarca konut kredilerinin tüketiciye sunulduğu birincil piyasalar ve konut kredisi portföylerinin belirli kriterlere göre gruplayarak, "menkul kıymet" şeklinde yerli ve yabancı yatırımcılara sunuldukları ikincil piyasalar sınıflandırılabilir. Bu iki tür piyasayı bir araya getiren bir sistem olan ipoteye dayalı konut finansmanı sistemi, çok kısa bir süre içerisinde kendi kendisi finanse eden, çarkların birbirlerini besleyerek dönmesini sağlayan ve böylelikle de piyasalardaki likiditeyi artıran bir mekanizmaya dönüşmektedir.

Yukarıda da anlatmaya çalıştığım gibi bu sistemin işlevliğini sağlanması ve devamı için gerekli fonları yaratmada ikincil piyasalara da büyük görev düşmektedir. Burada hükümetin izleyeceği politikada önem kazanmıştır. 2006 Ocak ayında yatırım araçlarına uygulanmaya başlayan %15 stopaj uygulaması, ikincil piyasada işlem görmeye başlayacak olan İpoteye Dayalı Menkul Kıymetleri de kapsayacak olursa yatırımcıların bu fonları tercih etmeleri için bir neden kalmayacaktır. Düşünceme göre oluşacak fonları yatırımcılar açısından cazip hale dönüştürmek için tıpkı Bireysel Emeklilik Sisteminde uygulanan politika güdülmelidir. Böylece sistem başladığında geçiş dönemi başarıyla atlatılabilir.

iii. İpotekli Konut Finansmanı Kuruluşu:

İpotekli Konut Finansmanı Kuruluşu (İKFK), Türkiye' de yeni kurulacak olan İpotekli Konut Finansman Sistemi'ne başlangıçta ivme kazandırmak için Türkiye Cumhuriyeti Devleti Hazinesi desteği sayesinde birincil ve ikincil piyasalar arasında köprü oluşturan anonim şirkettir. Ortaklık yapısında ilk etapta sermayesinin en az yüzde 51'i özel sektöre, geri kalan yüzde 49 ise devlete ait olacak, ancak zaman içerisinde kamunun payının azaltılması planlanmaktadır.

Kurulacak İpotekli Konut Finansman Kuruluşunun temel katkısı, ölçek ekonomisinden ve eşitli güvence mekanizmasından faydalanarak temin ettiği uzun vadeli ve uygun maliyetli kaynakları kredi kuruluşlarına aktarmak ve bu kuruluşların taşıdığı riskleri azaltmak olacaktır. Böylece kredi kuruluşları tarafından hane halkına yönelik uygun koşullu konut kredileri verebilmesi ve bu tür kredilerin sürdürülebilir olması sağlanabilecektir.

iv. Bankalar:

Sistemin "ön yüzü" olarak tüketicilere mortgage ürünleri ve hizmetleri sunan bankaların konut kredisi portföylerinde kur, vade ve faiz riskleri İpotekli Konut Finansmanı sistemi tarafından üstlenildiği için dikkat etmeleri gereken en önemli unsurlar kredi riski (borçlunun krediyi ödeyemez hale düşmesi) ve gayrimenkul riskidir (teminat olarak alınan konutun değerinin teminatın paraya çevrilmesi gerekli durumlarda sağlanan krediyi kapatacak tutarda olmamasıdır).

4.3. Sistemin Çeşitli Sektörlere ve Tüketicilere Olan Etkileri

İpotekli Konut Finansmanı gerek kısa vadede, gerekse uzun vadede konut alıcıları için oldukça cazip olanaklar sunacaktır. Son iki, üç senede yaşanan gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde gözle görülür ilerlemeler kaydedilmiştir. Son aylarda dönemselliğin getirdiği bir yavaşlama olsa da uzun vade de Türkiye’de beklentiler çok olumludur. Bu bölümde sistemden yararlanacak tüketiciler ve sistemden doğrudan etkilenecek sektörleri ayrı ayrı değineceğim.

4.3.1. İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin Konut Alıcılarına Olan Etkileri

Anayasamıza yer alan barınma hakkı, bir insanlık hakkıdır. Sosyal devlet anlayışının hüküm sürdüğü ülkelerde siyasal iktidarların yurttaşları konut edindirme girişimlerinde bulunması da en doğal davranış olacaktır. Büyük şehirlerin hepsinde konut sorunu yaşanmaktadır. İlk bölümde de bahsettiğimiz sorunlara çözüm bulmak o kadar da kolay olmayacaktır. DİE verilerine göre önümüzdeki 10 yıl için hane halkı büyüklükleri ve nüfusa bağlı olarak 2.800.000 konuta ihtiyaç duyulacaktır. Bu da beraberinde büyük bir konut talebi

doğurmaktadır. Fakat bu konut talebini karşılayacak alt yapıların henüz tam olarak hazır olmaması, konut fiyatları üzerinde değer artışlarına neden olmaktadır.

Türkiye’de mevcut konut finansmanlarına baktığımızda burada tek yapılanmış sistem bankaların verdiği konut kredileri olduğu görülmektedir. Konut finansmanında bankaların verdiği krediler %1’den daha az paya sahiptir. İnsanlar genelde borçlanarak veya para biriktirerek kendi çabalarıyla konut edinmektedirler. Bu tarz bir konut finansmanı ekonomiyi oldukça negatif yönde etkilemektedir. Dolayısıyla da orta ve dar gelirli insanlar içinde buldukları zor şartlarda yaşamaya devam etmektedirler. Burada bir örnek vermek istiyorum;

Örneğimizde Mehmet Bey; Ankara’da yaşayan orta kademe bir yönetici olsun. Yapacağı evlilik neticesinde ilk evini alabilmek için kendine uygun projeleri değerlendirmektedir. Mehmet Bey’in en büyük problemi uygun ödemeler ile görebileceği güvenilir bir kooperatif bulsa bile ev ihtiyacı çabuk olduğundan bu yolu seçmemesidir. Mehmet Bey için en uygun yol mümkün olan en düşük fiyatlı eve yönelmek ve bir şekilde parayı denkleştirmektedir. Para denkleştirmek için de kendisinin ve ailesinin sahip olduğu değerlerden bir kısmını likidite etmekten başka yapabileceği bir şey yoktur. Bunun yansımalarına bakacak olursak; Mehmet Bey en çok istediği evi değil parasını denkleştirebildiği evi alabilmektedir. Bu ev fiyatları üzerinde aşağı yönde talep baskısı yapmaktadır. Piyasanın durgun olduğu zamanlarda Mehmet Bey ailesinin varlıklarını ucuza satmak ya da hiç satamamak riski ile karşı karşıyadır. Bu, piyasa durgun iken piyasayı daha da durgunlaştırıcı bir etki yapmaktadır. Mehmet Bey, kendisinin ve ailesinin birikimlerini kullandığı için diğer harcamalardan kaçınmak zorundadır. Yani kullanılabilir gelirinden daha azını harcamaktadır. Bunun ekonominin genelindeki sonucu ise bağlı değerlere yatırılan paranın sisteme girişinin mümkün olmamasıdır.

Gelişmiş ülkelerde özellikle Amerika’da mortgage sistemi ekonomiye büyük katkılar sağlamaktadır. Türkiye’de şuan ki şartların ev sahibi olmaya çalışan Mehmet Bey’in katlanmak zorunda kaldığı maliyetleri ve zorlukları ve bunların genel anlamda ekonomiye etkilerini sıralamıştım. Bir de Amerika’da yaşayan Mr. John’a bakalım; Mr. John Amerika’da herhangi bir şehirde oturmaktadır. Ev almaya karar vermiştir ve ilk olarak yaptığı iş bütçesini belirlemek için bankasına gitmek olmuştur. Sırasıyla Mr. John’un yaptıklarına bir göz atalım; Mr. John mortgage üzerine konut kredisi veren herhangi bir banka ya da finansal kuruma

giderek kazancı, kredi bilgileri, ödemekle yükümlü olduğu borçlar v.b. kişisel bilgileri sunarak alabileceği kredi miktarını belirler. Mr. John artık ne kadar borç alabileceğini bilmenin rahatlığıyla ev aramaya başlar ve beğendiği evi belirledikten sonra bu ev hakkında gerekli bilgileri edinir. Denetim sonucunda Mr. John'un evi uygun bulması durumunda iş bir teklif yapmaya gelmiştir. Teklif aşamasında Mr. John kendisine kredi verecek bir kuruma gider ve başvuruda bulunur. Bu kurum kendisine ilk kredi miktarını belirleyen kurum olabileceği gibi günün şartlarında en ucuz krediyi sağlayan ve en iyi hizmeti veren bir kurum da olabilir. Mortgage kredisini verecek kurum satışa konu olan ev hakkında bağımsız bir kuruma denetim ve ekspertiz yaptırır. Bu denetim bağımsız bir kurum tarafından gerçekleştirileceğinden alıcı, satıcı ve kredi veren kurum satışa konu olan ev hakkında gerçek ve doğru bilgilere sahip olurlar. Kredi veren kurum Mr. John'un borç alacağı miktarı, faiz oranını ve geri ödemeyi belirler. Mr. John gerekli yasal vergi ve harçları ödeyerek, krediyi kullanır, satıcıya geri ödemeyi yapar ve anahtarını alır.⁴³

Amerika'da ve Avrupa'da başarılı şekilde işleyen İpotekli Konut Finansmanı Sistemlerinin, konut alıcılarına ne kadar avantaj sağladıkları ortadadır. Konut sahibi olmanın kolay olduğu bu ülkelerde yaşam standartları da buna bağlı olarak artmıştır.

Yürürlüğe girmesi düşünülen ipotekli konut finansmanı sistemi konusunda konut alıcılarının dikkat etmesi gereken hususları sıralayacak olursak;

- Konut alıcılarının İpotekli Konut Finansmanından yararlanabilmeleri için almak istedikleri konutların kat irtifakının veya kat mülkiyetinin mutlaka olması gerekmektedir. Yani konutların ruhsatları olmalıdır.
- Kredi kullananlardan konutun %30'u kadar peşinat talep edilmektedir. Düşünceme göre kredi kullanacak olanların bu peşinat dışında da kendilerine güvence olacak kadar nakit ayırmalıdır.
- Özellikle sabit gelirli kesimin kredi kartlarında düştüğü ödeme darboğazını unutmamalıyız. Mortgage ipotekleri ödenmezse ne olacağını da unutmamak gerekir. Banka veya kredi kullandıran kuruluş, eğer tüketici birbirini izleyen iki ödemeyi aksatması durumunda bir hafta içerisinde evi satışa sunabilecektir. Bu durumda

⁴³ A. Karagöz, "Mortgage Piyasası ve Türkiye'de Uygulanabilirliği", www.makalem.com, 03.01.2006

krediyi kullanan sadece evi kaybetmekle kalmaz, eğer konutun değeri ana borç miktarını kapatmaya yetmezse kalan miktar bireyden talep edilecektir.

- Konut satın alanın, konutu icradan satışa çıkarıldığında itiraz edebilmek için, konutun değerinin %40'ı oranında teminat yatırılacak. Eğer haksız bulunursa konutun değerinin %20'si oranında ceza ödeyecek. Yani ekspertiz değeri 100.000,-YTL olan konutun satışına itiraz edebilmek için 40.000,-YTL teminat yatırmanız gereklidir. Eğer itirazınız haksız bulunursa 20.000,- YTL ceza ödeyeceksiniz.
- Tüketiciler konut ve krediyle ilgili her türlü itirazı Tüketici mahkemelerine yapabileceklerdir. Konutu satan şirket veya kredi kullanılan kuruluştan memnun olmamaları durumunda Tüketici mahkemelerinde dava açabileceklerdir.
- Bir diğer önemli konu ise vadesinden önce krediyi kapatmak isterseniz, bunun bir ceza ödemesi olacaktır. Düşünceme göre eğer böyle bir ceza uygulaması yürürlüğe girerse sistem yeterince ilgi görmeyebilir. Ayrıca bugün kullanılan konut kredisi sisteminde böyle bir ceza uygulaması yoktur. Tabi bankalar belli masraflar almaktadırlar. Bunlar dosya komisyonu, ekspertiz masrafı, konut ve hayat sigortası gibi çeşitli masraflardır. Üstelik hükümet konut kredilerinin ilk alımında uygulanan %15'lik Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu (KKDF) muafiyetinin daha sonraki yenilemelerde de uygulanabileceğini açıkladı. Böyle koşullarda ipotekli konut finansmanı mevcut konut kredisine karşı cazibesini yitirmektedir.
- Tüketici faiz yenilemek için de %2'lik bir ceza ödemesine maruz kalacaktır.
- Konut zamanında teslim edilmezse konut finansmanı şirketi sorumlu mu? Konut finansmanı kuruluşu, bu finansmanı belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı veya sağlayıcıdan satın alınması durumunda konutun hiç ya da teslim edilmemesinden tüketiciye karşı satıcı ve sağlayıcı ile birlikte sorumlu olacaktır.
- Sistemden yararlanmak isteyenlerin mutlaka iyi bütçe yapmalıdırlar. Sistem kullanıcılara sabit ve değişken olmak üzere iki ödeme şekli sunmaktadır. Burada tüketici kendine en uygun ödemeyi seçerse sistemden daha fazla ekonomik fayda sağlayabilir. Örneğin, 10 yıldan fazla bir süre için kredi kullanılmak isteniyorsa ve ileriki dönemde faiz oranlarında meydana gelebilecek bir artıştan olumsuz yönde etkilenmek istenmiyorsa, o takdirde sabit faizli konut kredisi kullanılması daha doğru olacaktır. Eğer 10 yıldan daha az bir süre için kredi kullanılmak isteniyorsa ve örneğin %95 oranında kredi geri ödemesinin 5 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılıyorsa, o takdirde de değişken faizli konut kredisi kullanmak daha doğru olacaktır.

- Mortgage sistemi ile sadece konut almak için değil aynı zamanda konutu depreme dayanıklı hale getirmek için de kredi alınabilecektir. Türkiye'nin deprem kuşağında yer aldığı ve birçok konutun böyle bir gözden geçirmeye ihtiyacı olduğu göz önüne alındığında, yeni sistemin bu noktada büyük bir katkı sağlayacağını düşünüyorum.
- Son olarak krediyle alınan evleri kiraya verebilirsiniz. Ayrıca ipotek kapatıldığı sürece evi de satabilirsiniz.

Yukarıda bahsettiğimiz kredi yenilemenin tüketiciye nasıl kar sağlayacağını bir örnekle açıklayalım;

Gözönünde bulundurulması gereken bir diğer etken ise kredinizi kapatmak için yapılan masraflarda bugünün parasını kullanmanıza rağmen düşük faizlerle sağlayacağınız aylık kazancın zaman içinde gelecek olması. Bugünün parasının geleceğin parasından daha değerli olacağını göz önünde bulundurmalısınız çünkü yapacağınız masrafları size getiri sağlayacak başka bir yatırım aracı ile bugün değerlendirebiliriniz.

Diyelim ki aylık %1.2 ile alınmış 200.000,-YTL miktarlı 10 yıllık bir krediniz var ve ödeme sürenizin dolmasına daha 8 yıl var. İki yıldır ödeme yapmakta olduğunuz kalan borcunuzu (179.183YTL) %1.00 faizli 8 yıllık bir yeni kredi ile değiştirmeyi düşünüyorsunuz. Yenileme esnasında damga pulu, sigorta ve diğer masraflarında 3.000,-YTL tuttuğunu varsayalım. Krediyi yeniledikten sonra aylık ödemeleriniz 3.153,-YTL'den 2.912,-YTL'ye düşecektir (aylık 241,-YTL kazanç). 3.000,-YTL' yi 241,-YTL'ye bölerek yaklaşık 8,5 aydan sonra kazançlı olmaya başladığınızı ve yaptığınız masrafların geri döneceğini görebilirsiniz. Eski krediniz de 8,5 aydan fazla ödemeniz kaldığı için krediyi yenilemek mantıklı olacaktır.

Burada dikkat çekmemiz gereken bir husus bu basit hesaplamanın sadece genel bir fikir vermek amaçlı olduğu ve bir kaç önemli detayı hesaba katmadığıdır. Örneğin yapacağınız 3.000,-YTL masraf bugünün parası ile olduğu için masraf yapmak yerine bu parayı başka bir yatırım aracında değerlendirebiliriniz. Ayrıca bu hesaplama yöntemi yeni kredinizin eski kredinizin geriye kalan süresi (8 yıl) ile aynı süreli bir kredi olduğunu varsaymaktadır. Eğer yeni kredinin süresi farklı olursa değişik sonuçlar çıkabilir.

4.3.2.İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin Bankacılık Sektörüne Olan Etkileri

Türk bankacılık sektöründe konut kredileri 2002 yılı sonunda 460 milyon YTL bakiye arz ederken 2005 yıl sonu itibariyle 12.4 milyar YTL düzeyine ulaşmıştır. Diğer bir ifadeyle konut kredilerinin toplam krediler içerisinde payı 2002 yılı Aralık ayında yaklaşık %1 civarında iken 2005 yılının aynı ayında %8,3 düzeyine, toplam aktif içerisindeki payı ise %0,2'den %3,1'e yükselmiştir. Türk bankacılık sektöründe konut kredileri artarken, takipteki konut kredisi tutarı 16 milyon YTL seviyesindedir. Bu anlamda, konut kredisinin takibe dönüşüm oranı %0,1 oranı ile oldukça düzeylerde seyretmektedir.⁴⁴

Tablo 4.9. Konut Kredilerinin Gelişimi (2002 – 2005)

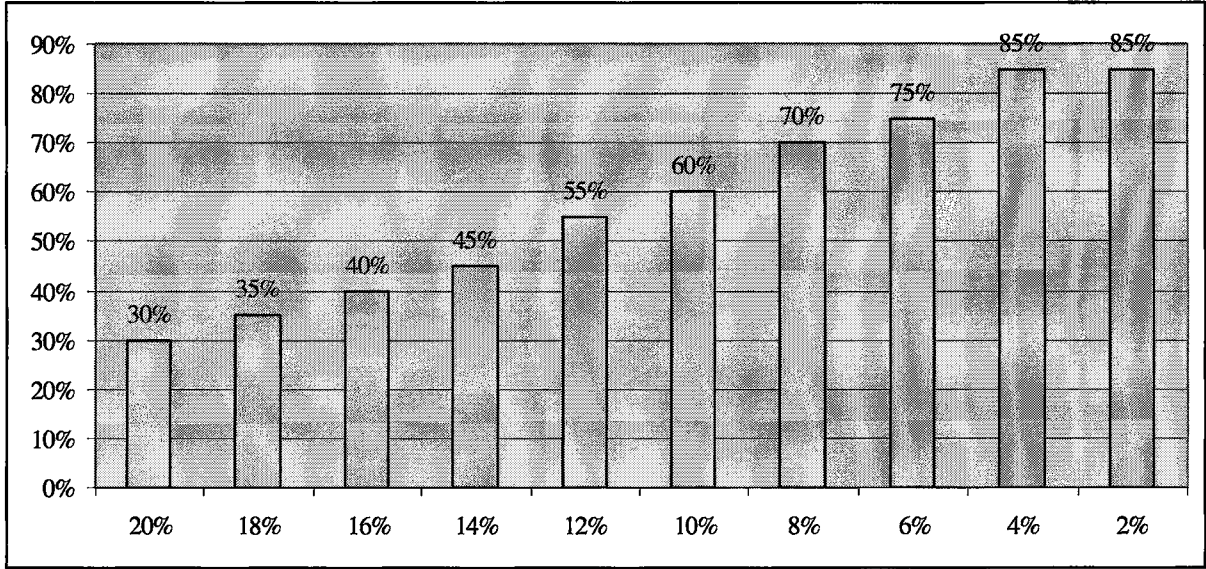
Dönem	Konut Krd. Milyon YTL	Önceki Aya Göre Artış %	Önceki Yıl Sonuna Göre Artış %	Toplam Aktifler içindeki Pay %	Toplam Krd. İçindeki Pay %	Takipteki Konut Krd. Milyon YTL	Takibe Dön. Oran %	Konut Krd. Ayrılan Karşılık Milyon YTL
Ara.02	460	---	---	0,2	0,9	11	2,3	4
Ara.03	786	15,6	70,9	0,3	1,2	10	1,2	5
Ara.04	2.631	7,1	234,8	0,9	2,6	14	0,5	11
Ocak05	2.795	6,2	6,2	0,9	2,8	10	0,4	8
Şub.05	3.048	9,1	15,8	1,0	3,0	10	0,3	7
Mart05	3.636	19,3	38,2	1,2	3,5	11	0,3	8
Nis.05	4.503	23,8	71,1	1,4	4,0	12	0,3	9
May.05	5.151	14,4	95,8	1,6	4,6	12	0,2	7
Haz.05	5.912	14,8	124,7	1,8	5,0	12	0,2	10
Tem.05	7.072	19,6	168,8	2,1	5,7	13	0,2	10
Ağu.05	7.937	12,2	201,7	2,2	6,1	13	0,2	10
Eyl.05	9.014	13,6	242,6	2,5	6,8	14	0,2	11
Ekim05	10.032	11,3	281,3	2,8	7,3	14	0,1	12
Kas.05	10.830	8,0	287,5	2,9	7,7	11	0,1	12
Ara.05	12.407	14,6	307,1	3,1	8,3	16	0,1	13

Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Çalışma Raporları, Mart 2006

Yukarıda da ifade edildiği üzere, Türk bankacılık sektöründe kriz sonrası dönemde kullanılan kredi hacmi artarken, bireysel kredilerinde de yükselme yaşanmıştır. Aşağıdaki şekilde konut kredilerinde artış hızının yüksek olduğu bununla birlikte dönemler itibariyle bir önceki aya göre değişken bir hızla arttığı görülmektedir. Şekil 4.10'da da reel faizler düştükçe konut alım gücünün de ters oranda arttığı görülmektedir. Tabi bu gösterge tek başına yeterli değildir. Bunun yanında ekonomik istikrar ve aynı oranda gelirlerinde artması gereklidir.

⁴⁴ Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Çalışma Raporları, Mart, 2006

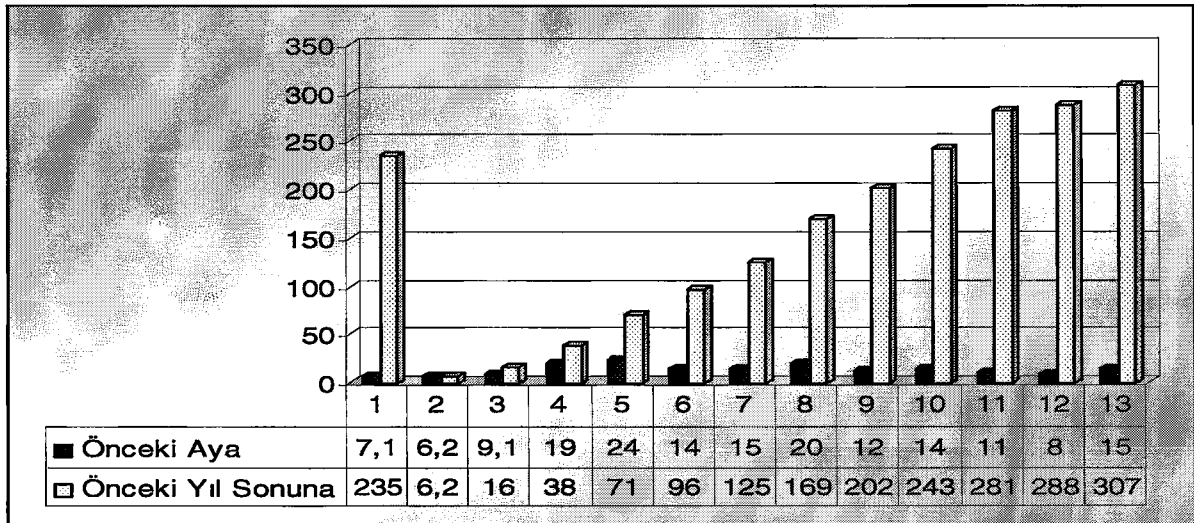
Şekil 4.10. Reel Faizin Konut Alım Gücüne Etkisi



Kaynak: M. Bahadır Teker, “İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi”, Sermaye Piyasası Kurulu, Kasım 2004

Türk bankacılık sektöründe kullanılan konut kredilerinin vade yapısı önceki dönemlere göre uzamıştır. Şöyle ki, sektörün 2005 yılı Eylül ayı itibariyle kullandığı 5 yıla kadar vadeli konut kredilerinin toplamı 6,2 milyar YTL tutarındadır. Bu tutar, toplam konut kredisi hacminin %63’ünü oluşturmaktadır. 5-10 yıl vadeli krediler toplamı ise 3,1 milyar YTL olup toplam içindeki payı %31,7 seviyesindedir. 10 yıldan uzun vadeli konut kredilerinin toplamı da 543,6 milyon YTL olup toplam içindeki payı %5,4 düzeyindedir.

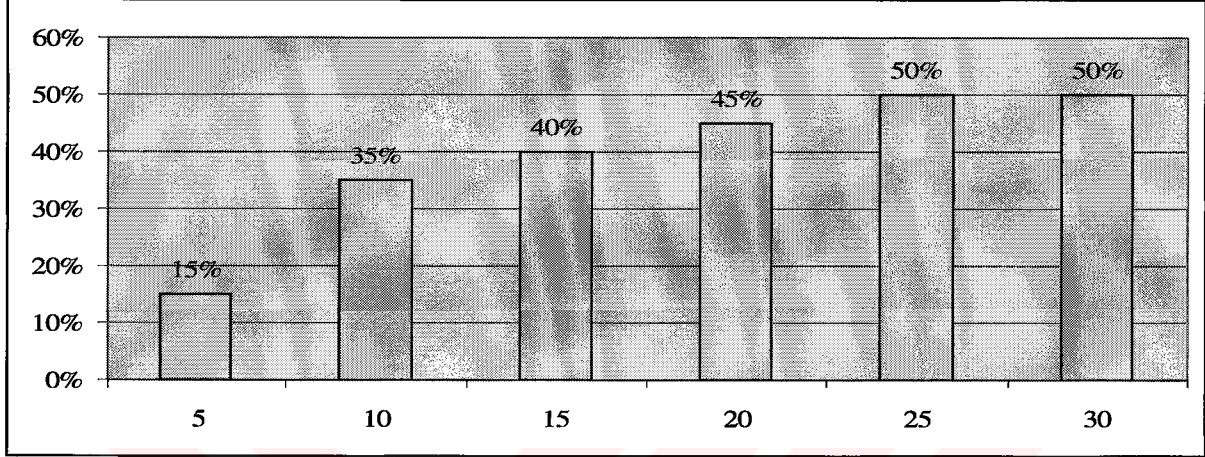
Şekil 4.11. Konut Kredilerinin Bir Önceki Yıla ve Aya Göre Değişimi (%)



Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Çalışma Raporları, Mart 2006

Her ne kadar faiz oranları düştükçe tüketicilerin konut alımı ve kredi kullanım oranları artsa da, kullandırılan kredinin vadesinin uzamasıyla konut alım gücünde olumlu etkilenmektedir. Aşağıdaki şekil 4.11'e ve tablo 4.8'e bakacak olursak bu oranlar daha net anlaşılacaktır.

Şekil 4.11. Vadenin Uzamasının Konut Alım Gücüne Etkisi



Kaynak: M. Bahadır Teker, “İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi”, Sermaye Piyasası Kurulu, Kasım 2004

Aşağıdaki tabloda da görüldüğü üzere şimdiye kadar kullanılan konut finansmanının ortalama vadesi 5-7 yıl arasındadır. Bu miktarlar banka bilançolarını çok etkileyecek ve risk oluşturacak seviyelere gelmemiştir.

Tablo 4.10..Konut Kredilerinin Vade Dağılımı (Eylül 2005)

Konut Kredileri	YTL (Bin)	ABD Doları (Bin)	%
0-1 Yıl Vadeli	958.912	715.286	9,7
1-2 Yıl Vadeli	1.064.888	794.337	10,7
2-3 Yıl Vadeli	1.191.755	888.971	12,0
3-4 Yıl Vadeli	1.174.889	876.390	11,9
4-5 Yıl Vadeli	1.839.095	1.371.845	18,6
5-10 Yıl Vadeli	3.143.771	2.345.048	31,7
10-15 Yıl Vadeli	469.087	349.908	4,7
15-20 Yıl Vadeli	74.557	55.615	0,7
Toplam Konut Kredisi	9.916.954	7.397.400	100

Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Çalışma Raporları, Mart 2006

İpotek bankacılığı ve konut finansmanının yayılmasıyla bankacılık sektörünün daha da büyüyeceğini söyleyebiliriz. Bu sektörün konut talebinde yaşanacak atışın çok sayıda alt sektöre canlılık getireceğini de söyleyebiliriz. Aşağıda bankacılık sektöründe yaşanabilecek gelişmeleri sıralayacak olursak;

- Sistem etkin bir şekilde işlerse, bankaların fonlama ve operasyon maliyetlerinde düşüşler yaşanacak. Düşük maliyetlerle düşük mortgage faizi sağlanacak ve bu durum tüketicilere yansıtılacaktır.
- Konut finansman pazarı büyüyecek, sistem daha iyi çalışacak, ikincil piyasalardan yeni krediler için kısa sürede finansman sağlanabilecektir.
- Büyükşehirler dışında tüm Türkiye’de konut kredisi kullanılması, kredi riskini dağıtacaktır.
- Mortgage sisteminde uygun risk mekanizmalarının kurulması ve teşviklerin sağlanmasıyla kredi faizleri düşecektir.
- Sistem bankalara; konut kredisi portföyünün satılması, ipoteye dayalı menkul kıymet, ipotekli tahvil gibi, düşük maliyetli yeni fonlama kaynakları sağlayacaktır.
- Bankaların aldıkları risk sayısı fazla olduğu için, risk yönetimi tekniklerinde gelişmeler yaşanacaktır.
- Sistemin kurulmasıyla birlikte büyük miktarda yabancı sermayenin Türkiye’ye gelmesi beklenmektedir.

Bu olumlu beklentilerin yanında bankaların kredi kullandırma nedeniyle karşılaştığı riskler de vardır. Bunlar temerrüt riski, faiz oranı riski, erken ödeme riski, likidite riski, hukuki risk, dışsal şok riskleridir. Bankalar için genellikle faiz oranı riski ve erken ödeme riski diğer risklere nazaran daha önemlidir.

Konut kredilerinin aylık geri ödemelerinin zamanında ödenmemesi durumuna temerrüt riski denir. Mevcut durumda konut kredilerinde takibe dönüşüm oranının %0,1 seviyesinde olması temerrüt riskinin hali hazırda düşük olduğuna işaret etmektedir. Özellikle vadeye kalan gün sayısı azaldıkça temerrüt riskinin düştüğü de görülmektedir. Faiz oranı riski esas itibarıyla kredi kullandırıldıktan sonra faiz oranlarının artması durumunda konut kredisinin tüketiciyi koruma mevzuatı hükümleri nedeniyle artırılmaması durumudur. Ancak bilmemiz gereken bir şey vardır ki tüketiciler krediyi kullanmaya başladıkları gün ödeyecekleri paranın büyük kısmı faiz ödemelerine gitmektedir (Bakınız ekler bölümü). Bu nedenle de bankalar bir bakıma kendilerini faiz ödeme ve erken ödeme risklerine karşı korumaktadırlar. Daha önceki bölümde verdiğim 15 yıllık ödeme örneğine bakacak olursak orda da göreceğimiz üzere faiz ve anaparanın ödemelerinde başa baş noktasına geldiği sene 9. yıldan sonradır.

Bir diğerk risk ise erken ödeme riskidir. Faiz düşüşü yaşanan dönemlerde vadesinden önce tüketicinin krediyi kapatması nedeniyle yaşanan zarardır. Bazı gelişmiş ülkelerde bankaları korumak için “erken ödeme riski” uygulaması vardır. Türkiye’de ise “erken ödeme cezası” uygulaması 4077 sayılı Kanun uyarınca bulunmamaktadır. Şimdi burada çok önemli olan iki noktaya da değinmekte yarar vardır. Birincisi, uygulamaya geçmesi düşünülen ipotekli konut finansmanı sisteminde ise erken ödeme cezası uygulaması olacaktır. Bu uygulamanın olup olmayacağı Kanun taslağının hükümet tarafından nasıl yürürlüğe konacağına bağlıdır. Ancak bu haliyle yasallaşırsa “erken ödeme ücreti” tutarın yüzde 2'sini geçemeyecek. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilemeyecek.

İkinci önemli nokta ise, Maliye Bakanlığı konut kredilerinin ilk alımında uygulanan %15’lik Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu (KKDF) muafiyetinin daha sonraki yenilemede de uygulanabileceğini açıklamış olmasıdır. Böylece tüketiciler eski kredilerini kapatıp yenileme yaparken yüzde 15’lik ek maliyetten muaf olacaklardır.

Düşünceme göre daha önceden almış olduğunuz konut kredisinin ipotekli konut finansman sistemine aktarılmasında sorunlar çıkacaktır. Çünkü siz eski konut kredisi sisteminde erken ödeme cezasından ve KKDF muafiyetinden yararlanıyorsunuz. Oysaki İpotekli Konut Finansmanı Sistemi’nde erken ödeme cezası uygulaması vardır. Tüketiciler de sonuçta kendilerine en az maliyet olan sistemde kalacaklardır.

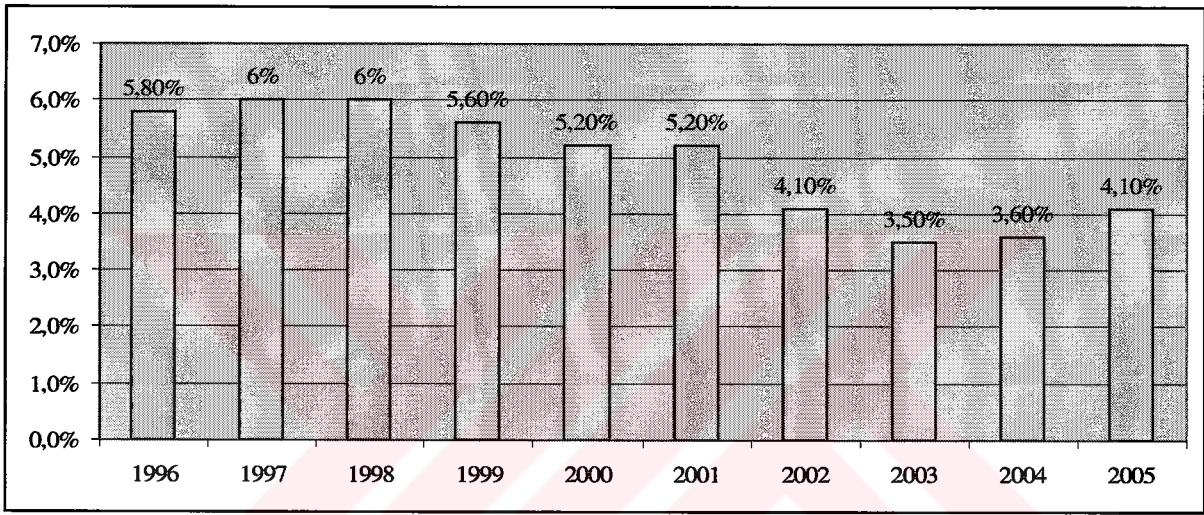
Kanun taslağında bankaları ilgilendiren bir diğerk konuda, müteahhitlerin kredi veren konut finansmanı kuruluşları ile birlikte düzenlediği satışlarda (bağlı krediler), evin teslim edilmemesi veya evdeki ayıpların (noksan veya hatalar) karşısında, kredi verenlerin tüketiciye karşı müteahhit ile birlikte olan sorumluluğunun, verdikleri kredi tutarı ile sınırlandırılmasıdır. Bu gün karşılaşılan en önemli sorunlardan biri bankaların kredi kullandırmak için henüz inşaatı bile başlamamış konutlara vermeleridir. Son yıllarda hızla artmaya başlayan büyük konut projelerine bankaların kaynak yaratmak için kredi vermelerini doğru buluyorum. Sonuçta bu projeleri yapan firmalar holdingler, köklü inşaat firmaları ve gayrimenkul yatırım firmalarıdır ve bu kredilere garantör konumundadırlar. Ancak bu krediler mahalle aralarında çalışan müteahhitlere de verilmeye başladığı anda bu konutların teslim edileceğinin garantisi yoktur. Sonuçta da hem kredi alan hem de krediyi kullandıran risklere ortak konumdadır.

4.3.3.İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin İnşaat Sektörüne Olan Etkileri

Ekonomik gelişme ve piyasalardaki güven ortamıyla en yakın ilişkili sektörlerin başında yapı sektörü yer almaktadır. Bu sektör, imalat, demir-çelik, inşaat malzemeleri, çimento, enerji vb. kendisine bağlı 200'den fazla alt sektörün harekete geçmesini sağladığından lokomotif sektör olarak anılmakta ve önemli bir istihdam kaynağı niteliğindedir.

GSMH ve İnşaat Sektöründe Büyüme

Şekil 4.13. İnşaat Sektörünün Gayrisafi Yurtiçi Hasıla İçindeki Payı



Kaynak: Z. Nur, Konut Finansmanı ve Türkiye II, Kasım 2005, 2005 yılı verileri ilk 6 ay içindir.

Sektörün GSMH içinde doğrudan payı %6 ve dolaylı payı ise yaklaşık %30'dur. İnşaat malzemesi ihracatı ve dış müteahhitlik hizmetleri ile birlikte değerlendirildiğinde ise bu sektör, ödemeler dengesine en büyük katkıyı sağlayan sektörlerin başındadır.

İnşaat sektörünü diğer sektörlerle karşılaştırdığımızda ve son on yıllık (1995-2004) kümülatif büyüme oranlarına bakıldığında tüm diğer sektörlerin gerisinde kaldığı görülmektedir. İnşaat sektörü bu dönemde %14.7 oranında gerilemesine karşın, 2005 yılında %19-20 seviyelerinde büyüme oranıyla ekonomideki büyümeyi tetiklemiş ve tüm sektörler arasında ilk sırada yer almıştır. Bu kapsamda, sektörde büyümeyi sağlayan en önemli belirleyici unsurun konut sektöründeki canlanma olduğunu görmekteyiz.⁴⁵

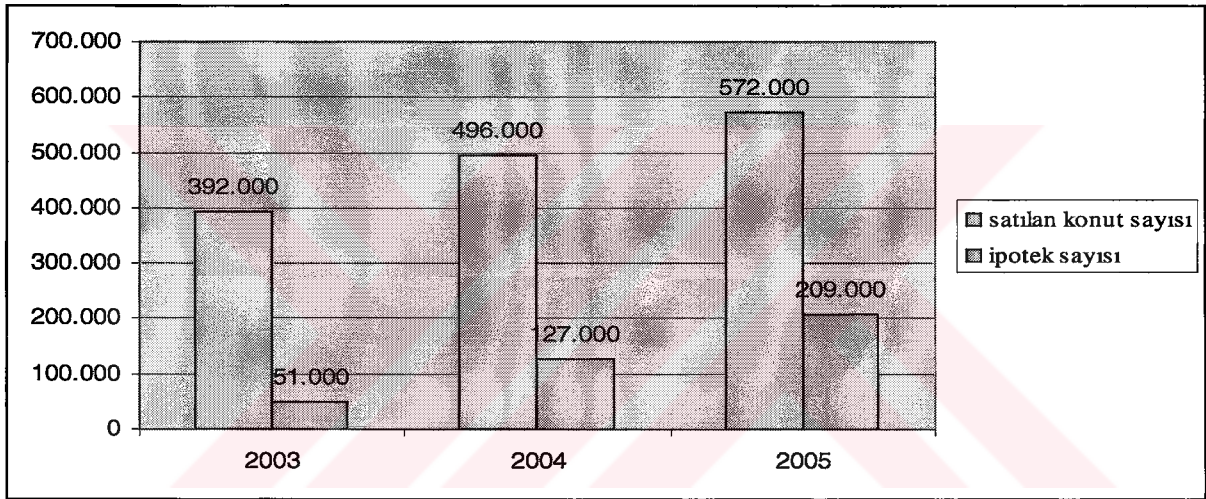
⁴⁵E. Bayraktar, İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi Ortaya Çıkabilecek Riskler – İnşaat Sektöründe Beklentiler, TÜSİAD, 26 Aralık 2005, s.15

Tablo 4.11. Gayrisafi Yurtiçi Hasıla ve İnşaat Sektörü Üretimi

Yıllar	GSYİH	İnşaat Sektörü
1996	14,77 YTL	0,86 YTL
1997	28,84 YTL	1,74 YTL
1998	52,22 YTL	3,12 YTL
1999	77,42 YTL	4,36 YTL
2000	124,58 YTL	6,48 YTL
2001	178,41 YTL	9,24 YTL
2002	277,57 YTL	11,40 YTL
2003	359,76 YTL	12,66 YTL
2004	430,51 YTL	15,38 YTL
2005	203,46 YTL	8,33 YTL

Kaynak: Z. Nur, Konut Finansmanı ve Türkiye II, Kasım 2005, 2005 yılı verileri ilk 6 ay içindir.

Şekil 4.13. Türkiye'deki Konut Satışları



Kaynak: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği, Gayrimenkul Sektöründe Yatırım Fırsatları, 2005

Türkiye'de konut talebi giderek artmaktadır. Konut talebini etkileyen faktörlere ilk bölümde değinmiştik. Önümüzdeki 10 yıl içerisinde inşaat sektörünü bekleyen bu büyük talebi birkaç unsura bağlayabiliriz. Bunlardan ilki nüfus artışıdır. Türkiye yılda ortalama %1.4 oranında nüfus artış hızına sahiptir. Bu oran dünya ortalamasının üzerindedir. Konut talebinin en fazla yoğunlaştığı 20 – 59 yaş grubu da Türkiye'de ağırlıklı bir yere sahiptir ve önümüzdeki yıllarda bu payın daha da artacağı düşünülmektedir. Hepsinin yanında kırdan kente göç olayı vardır. Bütün bu unsurlarda kentsel kesimde konut talebini yaratmaktadır.

Bir başka konuda niteliksiz konutların çoğunluğudur. Mevcut konutların yarıdan fazlasının iskanı yoktur. Bütün bunların yanında da 2005 yılında konut talebi 700.000'dir.

Konut inşaat izni sayılarına baktığımız zaman, son iki yıldır inşaat izni alanların sayısının arttığını görmekteyiz.

İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin arz tarafını oluşturan inşaat sektörü için, bu noktada, şunu vurgulamalıyız: Ülkemizde özellikle 1999'da Marmara Depremi ile ortaya çıkan tablo, insanımızın depreme karşı daha duyarlı olmasını sağlamış ve bununla birlikte konuta olan talebin ve bunu karşılayacak konut arzının yeniden biçimlenmesine neden olmuştur. Bu durum, gayrimenkul sektöründeki tasarım anlayışını da değiştirmiş; şehir planlama anlayışından imar planları ve mimari projelerdeki detaylara kadar tüm süreç yeniden ele alınmış; destekleyici yasal düzenlemelerle planlı kentleşme, konut üretimi ve kentsel dönüşüm projelerinin önü açılmıştır.⁴⁶ İpotekli Konut Finansmanının devreye girmesiyle inşaat sektöründeki gelişmeleri sıralayacak olursak;

- Konut finansmanı, yapı sektörünün hacminin büyümesini sağlayacaktır.
- Sistemin ruhsatlı, iskanlı, depreme dayanıklı kısacası nitelikli konutlara yönelik olması, bu tip konutlara olan talebi arttıracak, konutların standardı yükselecek.
- Sat-yap yerine yap-sat modeli işlerlik kazanacak. Konutlarda malzeme standartları düşürülmeden, yönetmeliklere uygun binalar üretilecek.
- Sistemin bitmiş konutlarda uygulanacak olması, nitelikli konut üretimini hızlandıracak.

Bu çerçevede inşaat sektöründe önümüzdeki dönemde nitelikli konut sunumu ile alt ve orta gelir grubuna yönelik konut üretimi ve kentsel yenilemeye yönelik konut üretimi önemini koruyacak olup, konut üretiminin sürekliliğinin sağlanması, zaman içinde piyasadaki konut fiyatlarının giderek erişilebilir ortalama bir düzeye gelmesi yönünde olumlu bir katkı sağlayacaktır.

Bununla birlikte, inşaat sektörünü arz ve talep boyutuyla en çok etkilediği görülen ipotekli konut finansman (mortgage) sisteminin kısa ve orta vadede ulaşamayacağı alt gelir grubu ve yoksullar için TOKİ uygulamaları önemini koruyacak, bu uygulamalar getirdiği kalite, sağlamlık, ucuzluk gibi kriterlerle spekülasyonlara da engel olacaktır. Bu şekilde geniş kesimlerin kaliteli konuta olan talepleri artacaktır.

⁴⁶ E. Bayraktar, a.g.k. s.16

4.3.4. İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin Gayrimenkul Değerleme Mesleğine Olan Etkileri

İpotekli Konut Finansmanı Sistemi yasa taslağında sık sık geçen değerlendirme, değerlendirme uzmanı ve değerlendirme şirketleri hakkında kısaca bilgi vermek gerekirse. SPK, Ağustos 2001'e çıkarmış olduğu Seri VIII, 34, 35 ve 36 no'lu tebliğlerle gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı ve değerlendirme şirketleri konularındaki ilk düzenlemeleri başlattı. Türkiye genelinde toplam 190 kişi sınavla, 114 kişi de SPK'da çalışmış olmaktan dolayı, toplam 304 kişi "Değerleme uzmanlığı" ehliyetini almıştır. 9 firma SPK tarafından listeye alınmıştır. Değerleme Uzmanı lisansı almak için ise; 4 yıllık üniversite mezunu olmak, en az 3 yıllık mesleki deneyim, lisanslama sınavında 5 ayrı modülden %70 ortalamayla başarılı olmak gerekmektedir.

İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin yasa taslağında gayrimenkul değerlemesine iki ana süreçte ihtiyaç duyulmaktadır. Gayrimenkuller ilk olarak kredinin verilmesi aşamasında değerlendirilmektedir. İkinci süreç ise takip aşamasıdır. Ödenmeyen ve takibe geçilen bir kredi de ilgili gayrimenkulün satışı için ihaleye çıkartılmadan önce yine değerlendirilmesi yapılmaktadır. Bu iki aşamada değerlendirme uzmanlarına çok büyük görevler düşmektedir. Gayrimenkulün değerinin doğru tespit edilmesi kredi veren açısından da kredi alan açısından da en kilit noktadır.

Mortgage sisteminin oturması ve kurumsallaşması açısından olmazsa olmaz faktörlerin başında güven gelmektedir. Yapılan değerlemeler doğru olmaz, gayrimenkuller nakde çevrilirken sorunlar yaşanırsa ilk finansal krizde ihtimalen sistem çöküntüye uğrar. Ayrıca özellikle ikincil piyasalarda yurtdışında ipotekli krediler menkulleştirilirken gayrimenkuller uluslar arası kabul görmüş değerlendirme standartlarında iş yapan gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlarına yaptırılmaktadır. Bunlar yaptırılmadığı takdirde, bu tarz ipotekli kredilerini yurtdışında satmak isteyen finansal kuruluşlar risk unsuru nedeniyle ya zorlanacaklar ya da portföy değerlerini düşürmeye mecbur kalacaklardır.⁴⁷

⁴⁷ IV. Sermaye Piyasaları Arenası, Sermaye Piyasalarının Büyütülmesi ve Derinleştirilmesi, Eylül, 2005, s.166

Yasa taslağında en çok tartışılan konu ise değerlendirme işinin kimler tarafından yapılacağıdır. Değerleme Uzmanları Derneği ve değerlendirme firmaları; bu işi mesleki anlamda daha bilimsel yapan ve ileride listeler halinde kayda geçen kamulaştırma bilirkişilerinin yapması gerektiğini düşünmektedirler. Bir inşaat mühendisi ve değerlendirme uzmanı olarak bende aynı görüşü paylaşmaktayım. Ancak piyasa şartlarına bakacak olursak şuanda değerlendirme işini SPK kaydı altında yapan yeterli sayıda çalışan yoktur. Bu da ipotekli konut finansmanı sistemi yürürlüğe girdiği anda oluşacak yoğunluğun nasıl karşılanacağı sorusunu karşımıza çıkarmaktadır. Tam burada yasa tasarisına bakacak olursak, sayısal yetersizlikten dolayı böyle bir sorun çıkacağı düşüncesiyle uzman bilirkişi kavramıyla geçiş dönemini geçirme düşüncesindedir. Yalnız bu bilirkişiler tam anlamıyla değerlendirme uzmanı olmadıklarından bu sistemin nasıl çalışacağı da bir başka sorundur. Değerleme Uzmanı Derneği bu konuya şöyle bir çözüm getirmiştir; Sadece ipotekli konut finansmanı sistemi için kullanılmak üzere SPK lisans alma süresini 1-1,5 yıla düşürebilir. Böylece değerlendirme uzmanı sayılarını arttırabilir. Bir değerlendirme uzmanı olarak şunu söyleyebilirim ki, günde ortalama 1 veya 2 daire ekspertizi yani değerlemesi yapan kişi 1 sene içerisinde konut değerlemesi üzerine yeterince deneyim kazanmış olacaktır.

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerini ve sistemi de doğrudan etkileyecek birkaç konuya daha değinmek istiyorum. Değerleme işi iki aşamadan oluşmaktadır. Bunlardan birincisi saha çalışması, diğeri ise ofis işleridir. Saha çalışmasında ilk önce gayrimenkul yerinde incelenir, daha sonra çevre ve piyasa araştırması yapılır ve son olarak tapu, kadastro ve belediyede bürokratik araştırmalar yapılır. Tapu müdürlüklerinde bilgi alabilmek için kanuni maddeye göre kişilerin konu ile ilgisinin ispat mecburiyeti vardır. Bu da tapudan her zaman bilgi alınmasını zorlaştırmaktadır. İşte bu nedenle değerlendirme uzmanlarına mutlaka yetki tanınmalıdır.

İpotekli Konut Finansmanı Sistemi gayrimenkul değerlendirme mesleğine ve uzmanlarına getireceklerini sıralayacak olursak;

- Mesleki faaliyette bulunmak için birlik üyesi olma koşulu,
- Birlik üyesi olmak için lisanslı değerlendirme uzmanı olma koşulu,
- Değerleme hizmetinin bağımsız uzmanlardan alınma zorunluluğu,
- Konut değerlendirme uzmanlığı için ehliyetlendirme,
- Konut Değerleme uzmanlığı ile Genel (ticari) Değerleme Uzmanlığının ayrıştırılması,
- Üst seviye lisansının altyapısının geliştirilmesi,

- SPK düzenlemelerinin değerleme konusunda düzenleme yapan tüm kurumla tarafından kabul edilmesi,
- Kurumlardan bilgi alma konusunda özel yetki,
- Değerleme ücretlerinin piyasa gerçeklerine uygun hale getirilmesi,
- Eğitimin kurumsallaştırılması,
- Kurumlarda değerleme hizmetini teslim alan kişilerin ehliyetli olmasının sağlanması,
- Mesleki sorumluluk sigortasının çerçevesinin belirlenmesini sıralayabiliriz.

4.3.5. İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Olan Etkileri

GYO'lar gayrimenkul portföy yönetimi yapmak amacıyla kurulan ve sermayelerinin en az yüzde 49'unu halka arz etmek zorunda olan sermaye piyasası kurumlarıdır. Bu kurumlar bir yandan sermaye piyasalarından fon sağlayabilecek, diğer yandan ise konut piyasasının üretim boyutuyla da kurumsal bir alt yapıya kavuşmalarına katkıda bulunabileceklerdir. GYO'ların hem Türk mali sistemi ve hem de konut sektörü açısından henüz çok yeni uygulamalar olması nedeniyle bunlardan beklenen faydaların bir anda gerçekleşmesini beklemek yanlış olur. Zira, bu kuruluşların sayıları ve toplam aktif büyüklükleri çok sınırlı düzeydedir.

GYO'lar, konut piyasasında hem finansman ve hem de üretim boyutuyla kurumsal bir yapının oluşmasında çok önemli bir rol oynayabilirler. Ancak, bunun gerçekleşmesi çok önemli iki faktöre bağlıdır. Bu faktörler karşılıklı etkileşim içinde olmakla beraber, bunların birincisi finansman, otelcide üretim boyutunu ilgilendirmekte. Finansman boyutuyla ilgili husus, IMKB'nın, GYO'ların sattığı konutlarla ilgili ipotek kredilerinin satın alınması ve/veya bu kurumların ihraç edeceği, IMKB'ce standartları daha önce belirlenmiş olan, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin gerek ulusal gerekse uluslararası piyasalarda ihracı aşamasında garantör rol oynaması. Böylece IMKB, hem bu kurumların likidite yaratmalarında rol oynayacak, hem de kendisinin satın alacağı ipotek kredilerinin koşullarını belirlerken kamu kesimi tarafından teşvik edilmek istenen kesimi desteklemiş olacaktır.⁴⁸

⁴⁸ A. Alp, "Konut Finansman Piyasası ve Altyapı Sorunu", GYODER, Gayrimenkul Zirvesi I

4.3.6.İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin Sigortacılık Sektörüne Olan Etkileri

Kredi veren kuruluşlar, satın alınan konutta oluşabilecek her türlü risk sonucu veya kredi talep edenin doğrudan kendisinin mağruz kalabileceği olaylar karşısında yaşayabileceği maddi sıkıntılara rağmen kredi borcunu ödeme güçlüğü çekmeden eksiksiz ve zamanında geri ödeneceğine dair emin olmak zorundadır. Bu nedenlerle kredi talep edenlerin satın almak istedikleri evin Konut ve Dask Sigortalarını, krediyi kullanan kişinin de Hayat sigortasını yaptırmaları şarttır.⁴⁹

İpotekli Konut Finansmanı ile beraber yapılması zorunlu sigortalar sayesinde hem sigorta sektörü büyüyecek hem de sigorta alışkanlığı olmayan insanlarımızı sigorta kavramına alışacaklardır.

⁴⁹ <http://www.evalsis.com/sigortalar.htm> , 02.02.2006

SONUÇ

Türkiye’de 1950’li yıllardan sonra hızlı bir kentleşme sürecine girilmiştir. Bunun doğal sonucu olarak da konut üretiminde ciddi problemlerle karşılaşmış, konut talebi yasal yollarla karşılanamamıştır. Bugüne kadar konut üretimi ve finansmanı yönünde belirgin politikalar uygulamaya konulmadığından, sanayileşmenin getirdiği göçle birlikte, kırsal çevrelerden kentlere akın eden dar gelirli yeni kentliler genellikle kamuya ya da bir başkasına ait araziler üzerinde, kendi olanakları ile konutlarını inşa etmişlerdir. Plansız, programsız yapılan bu inşaat süreci yıllar boyunca sürmüştür. Sonuçta hızla büyüyen kentlerin çoğu kez dış halkalarında gecekondu bölgeleri oluşmuştur. Konutların önemli bir bölümü yasa dışı ve kural dışı yollardan inşa edilmektedir. Bu tür konutların genellikle tapusu ve inşaat ruhsatı yoktur, inşaat sırasında arazi kullanım planlarına ve ilgili mevzuata uyulmaz. Bunların sonucu olarak da günümüzde büyük bir konut açığı sorunu oluşmuştur. Aslında bu konut sorunu yanında birçok sorunu da oluşturmuştur. Bunların başında da kayıt dışı ekonomi gelmektedir.

Türkiye’de mevcut verilere bakacak olursak konutların %55’i ruhsatsız ve izinsizdir. Ev sahipliği oranı %60’dır. Mevcut konutların %60’ı 20 yaşın üstünde %40’ının ise tadilata ihtiyacı vardır. Böylece bir perspektifte Türkiye’nin artık çok radikal bir konut politikasına ihtiyacı olduğunu söyleyebiliriz. Burada sorunun temelinin ekonominin bir türlü istikrara kavuşamaması ve gelir düzeyindeki eşitsizlik olduğunu söyleyebiliriz. Alt ve orta gelir gruplarına planlanmış şehir projeleri, gelir düzeylerine uygun konutlar sunmazsanız bunun yanında da kullanabilecekleri konut finansman araçları yaratamazsanız, konut sorununun ve gecekondu olgusunun önüne kalıcı olarak geçemezsiniz.

Bir diğer açıdan da konuya bakmakta fayda vardır. Tasarlanan Kanun değişikliklerini inceleyecek olursak metindeki 33 maddenin de bir finans tasarısı olduğudur. Bu tasarı ile İcra İflas Kanununda, Sermaye Piyasası Kanununda, Tüketicinin Korunması hakkında Kanunda, Finansal Kiralama Kanununda, Kurumlar Vergisi Kanununda, Gelir Vergisi Kanununda, Gider Vergisi kanununda, Harçlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılıyor. Bu da tümüyle piyasa düzenlemelerini içermektedir. Ancak kaçak yapılaşmanın, niteliksiz konutun, plansız kentleşmenin nasıl düzeleceği hakkında düzenlemeler yapılmamıştır. Bu yüzden bu sistemin kaçak yapılaşmayı önlemesi beklenmemelidir.

Tüm dünyada her yıl yaklaşık 5 trilyon dolarlık bir kaynağın sermaye piyasaları aracılığıyla konut sahibi olmak isteyen kişilere aktarılıyor. Geliştirilecek sistemin devreye girmesiyle tabii ki gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak yaşanan sorunların çözümüne yardımcı olacaktır. Finansal piyasaların gelişmesini ve inşaat sektörünün canlanmasını sağlayarak, ekonomik katkıda bulunacaktır. Mortgage sistemi ile birlikte bankaların ve finans kuruluşlarının kullandığı kredi her geçen yıl artacak. Bankaların daha fazla kredi satabilmek için daha fazla eleman istihdam etmesi gerekecektir. Finans kurumlarının kaydı altında gerçekleşecek konut alımları, arz tarafını oluşturan inşaat şirketlerini ve müteahhitleri de kayıtlı bir şekilde faaliyet göstermeye zorlayacaktır.

Düşünceme göre Dünya’da çeşitli uygulamaları olan konut finansmanı sistemi Türkiye’de en kısa zamanda yürürlüğe girmelidir. Her ne kadar bu konu ile ilgili piyasa oyuncularının bir kısmı endişe ile yaklaşırsa da, bence sistem işlemeye başladıktan sonra kendi içinde zaten eksiklerini gidererek ülkeye uygun bir finansman modeli oturacaktır. Ancak alt ve orta gelir gruplarının sistemden bu haliyle faydalanması zordur. Konut fiyatlarının geldiği noktalar bellidir. Bankaların uyguladıkları faiz politikaları ve aylık kredi ödemelerinin miktarları da bu kesimlerin yıllık kazançlarına uygun değildir. O halde şöyle bir sonuç çıkarabiliriz sistemden “kira öder gibi ev sahibi olma” düşüncesi yanıltıcı bir ifadedir. Piyasanın ve düzenlemelerin bu haliyle sistemden sadece gelir düzeyi yüksek olanlar yararlanabilirler diyebiliriz.

İpotekli Konut Finansmanı Sistemi’nin eğer tabana yayılması isteniyorsa en azından ilk kez konut sahibi olacaklara vergi avantajları sunulmalıdır. Ayrıca çok tartışılan erken ödeme cezası da kaldırılmalıdır. Kurulması düşünülen ikincil piyasalar içinde bu vergi avantajı uygulanmalıdır. 2006 yılında başlayan %15’lik stopaj uygulaması, çıkarılacak bu fonlar için uygulanmamalıdır. Böylece bu fonlara ilgi daha fazla olacaktır ve ipotek piyasasına sağlanan bu avantaj sayesinde de sistem kaynak problemini çözecektir. Bütün bunların yanında eklemek istediğim bazı şeyler daha var. Hükümet hiç vakit kaybetmeden mutlaka yerel yönetimlerle çalışarak imar planlarını yeniden gözden geçirmelidir. Kamu arsalarının verimli kullanılabileceği yeni imar planları ve yapı denetimi yasaları oluşturmalıdırlar. Aksi takdirde arsa azlığı nedeniyle konut maliyetleri daha da artacaktır. Bu da konut değerlerinin bugünkü seviyelerinin bile üstüne çıkmasına neden olacaktır.

Son olarak söylemek istediğim bence, kanun tasarısı hükümetçe tartışılan ipotekli konut finansmanı sistemi tüm dünya da nasıl başarıyla uygulanıyorsa zamanla Türkiye’de de başarıyla uygulanacaktır. Uzun vadede, Türkiye geçmişte yaşadığı siyasi ve ekonomik krizleri tekrar yaşamazsa bu sistem çok şeyi olumlu yönde değiştirecektir. En başta şehircilik anlayışımızı ve konuta olan bakış açımız değişecektir. Ancak başından beri söylediğimiz noktaları görmezden gelirse bu sistemin sadece yüksek gelir grubuna hitap eden bir finansman sisteminden öteye gitmesini sağlayamayız.



KAYNAKLAR

A) Kitaplar

Alp, A. ve Ufuk, M.(2000), Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB yayını, İstanbul

Coles, A.(2001),”Why US and EU Markets Are So Different”,European Mortgage Federation

Faris, M.(1991), Picking a Mortgage Strategy, Bank Management

Hardt, J.(2003), ”Regional Roles in Market Development and Standardization, ”DevelopingSecondary Mortgage Markets in Southeast Europe Conferance, Bulgaristan

Housing Finance For Developing Countries: A Methodology for Designing Housing Finance Institution, United Nations Center for Human Settlements(Habitat), Traning Material Series, Nairobi, 1991,

Nurcan, Ö.(1997), Türkiye’de Menkul Kıymetleştirme Uygulaması; Etkileri, Sorunlar ve Çözüm Önerileri, SPK Yayınları, No:106, Ankara

Stöcker, O.M.(2001), ”The Renaissance of Pfandbrief in Europe”, Housing Finance International, XV/4

Tantan, S.(1996), Menkul Kıymetleştirme: ABD Uygulamaları ve Bankacılık Sektörüne Etkileri, SPK Yayınları, Ankara

Türel, A., Güzel, A. ve Eraydın, A.(1996) ,Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri, T.C. Başbakanlık TOKİ Yayınları, Ankara, yayın no:3

Uludağ, İ.(1997), Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finans Sistemleri ve Teknikleri, İstanbul, İTO Yayınları

B) Makaleler

Akçay, B. (2003),”Avrupa Birliğine Üye Ülkelerde Konut Piyasalarına İlişkin Karşılaştırmalı Bir Çalışma”,İşletme ve Finans Dergisi, Cilt No:212

Anık, M.(2001),”Mortgage Usulü ve Türkiye’de Uygulanabilirliği”,Mortgage İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Kredisi Semineri, İstanbul

Alp, (2004) “Konut Finansman Piyasası ve Altyapı Sorunu”, GYODER, Gayrimenkul Zirvesi

Ardıçlı, S., (2003), “Türkiye’de Konut Sorunu ve Uzun Vadeli İpotek Kredileri (Mortgage Sistemi)”, Yüksek Lisans Tezi,Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (2006), Çalışma Raporları, Mart,

Bayraktar, E. (2005), İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi Ortaya Çıkabilecek Riskler – İnşaat Sektöründe Beklentiler, TUSİAD

Demircioğlu, D.(2005), "Arsa ve Yapı Üretiminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri",İTO Kongresi, İstanbul

Durkaya, M. ve Yamak, R. (2004), "Türkiye'de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi", İşletme ve Finans Dergisi, No.217

Erken, E. (2005), "İnşaat Sektörünün Sorunları ve Yeni Bir Açılım: Mortgage Sistemi" İstanbul Ticaret Odası Semineri, İstanbul

Karakaş, C. ve Özsan, O. (2004), "Türkiye'de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu"

Konut Özel İhtisas Komisyon Raporu, DPT, Aralık 1993 (Yayınlanmamış)

More, P. (2000), The Prondbrief: A European Perspective Euromoney Publications

Serameye Piyasaları Arenası IV.(2005), Sermaye Piyasalarının Büyütülmesi ve Derinleştirilmesi,

Taff, L.(2002), Investing İn Mortgage Securities, D.C.Amacom

Teker, B. (2004), "İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi", Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı, İstanbul

Yılmaz, M.U. (2000), "Türkiye'de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Merkezlerin Kurulması," SPK Kurul Yeterlilik Etütleri

C) İnternet Kaynakları

http://www.adresdergi.com.tr/dergi/konular/konu_0205_a.htm

<http://www.arkitera.com>.

<http://www.byegm.gov.tr/YAYINLARIMIZ/kitaplar/isteturkiye/turkce/makro265.htm>

http://www.cevko.org.tr/surdur/rapor_turk/6%20_%20yoksulluk.enson.pdf

<http://www.die.gov.tr/istTablolar.htm#ins.,11.01.2005>

<http://www.ekonomist.com.tr>

<http://www.eskidji.com>.

<http://www.evalsis.com>

<http://www.gyoder.org.tr>.

<http://www.konutdergisi.com/default.asp?i=hoku&hid=103>

www.makalem.com

<http://www.mekanmax.com>, 03.02.2006

www.morgage-turk.com

http://www.spk.gov.tr/konutfinansmani/mortgage_tr_en_23032005.pdf

<http://www.tcmb.gov.tr/kutuphane/TURKCE/tezler/AyhanGurbuz/tez.pdf>

D) Dergiler :

Capital Dergisi, (2005), Mayıs

Ekonomist Dergisi, (2005), Ekim



KAYNAKLAR

A) Kitaplar

Alp, A. ve Ufuk, M.(2000), Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB yayını, İstanbul

Coles, A.(2001),”Why US and EU Markets Are So Different”,European Mortgage Federation

Faris, M.(1991), Picking a Mortgage Strategy, Bank Management

Hardt, J.(2003), ”Regional Roles in Market Development and Standardization,
”Developing Secondary Mortgage Markets in Southeast Europe Conference, Bulgaristan

Housing Finance For Developing Countries: A Methodology for Designing Housing Finance
Institution, United Nations Center for Human Settlements(Habitat), Training Material Series,
Nairobi, 1991,

Nurcan, Ö.(1997), Türkiye’de Menkul Kıymetleştirme Uygulaması; Etkileri, Sorunlar ve
Çözüm Önerileri, SPK Yayınları, No:106, Ankara

Stöcker, O.M.(2001), ”The Renaissance of Pfandbrief in Europe”, Housing Finance
International, XV/4

Tantan, S.(1996), Menkul Kıymetleştirme: ABD Uygulamaları ve Bankacılık Sektörüne
Etkileri, SPK Yayınları, Ankara

Türel, A., Güzel, A. ve Eraydın, A.(1996) ,Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri, T.C.
Başbakanlık TOKİ Yayınları, Ankara, yayın no:3

Uludağ, İ.(1997), Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finans Sistemleri
ve Teknikleri, İstanbul, İTO Yayınları

B) Makaleler

Akçay, B. (2003),”Avrupa Birliğine Üye Ülkelerde Konut Piyasalarına İlişkin Karşılaştırmalı
Bir Çalışma”,İşletme ve Finans Dergisi, Cilt No:212

Anık, M.(2001),”Mortgage Usulü ve Türkiye’de Uygulanabilirliği”,Mortgage İpoteğe Dayalı
Uzun Vadeli Konut Kredisi Semineri, İstanbul

Alp, (2004) “Konut Finansman Piyasası ve Altyapı Sorunu”, GYODER, Gayrimenkul Zirvesi

Ardıçlı, S., (2003), “Türkiye’de Konut Sorunu ve Uzun Vadeli İpotek Kredileri (Mortgage
Sistemi)”, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (2006), Çalışma Raporları, Mart,

Bayraktar, E. (2005), İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi Ortaya Çıkabilecek Riskler –
İnşaat Sektöründe Beklentiler, TUSİAD

Demircioğlu, D.(2005), "Arsa ve Yapı Üretiminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri",İTO Kongresi, İstanbul

Durkaya, M. ve Yamak, R. (2004), "Türkiye'de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi", İşletme ve Finans Dergisi, No.217

Erken, E. (2005), "İnşaat Sektörünün Sorunları ve Yeni Bir Açılım: Mortgage Sistemi" İstanbul Ticaret Odası Semineri, İstanbul

Karakaş, C. ve Özsan, O. (2004), "Türkiye'de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu"

Konut Özel İhtisas Komisyon Raporu, DPT, Aralık 1993 (Yayınlanmamış)

More, P. (2000), The Prondbrief: A European Perspective Euromoney Publications

Seramatye Piyasaları Arenası IV.(2005), Sermaye Piyasalarının Büyütülmesi ve Derinleştirilmesi,

Taff, L.(2002), Investing İn Mortgage Securities, D.C.Amacom

Teker, B. (2004), "İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi", Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı, İstanbul

Yılmaz, M.U. (2000), "Türkiye'de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Merkezlerin Kurulması," SPK Kurul Yeterlilik Etütleri

C) İnternet Kaynakları

http://www.adresdergi.com.tr/dergi/konular/konu_0205_a.htm

<http://www.arkitera.com>.

<http://www.byegm.gov.tr/YAYINLARIMIZ/kitaplar/isteturkiye/turkce/makro265.htm>

http://www.cevko.org.tr/surdur/rapor_turk/6%20_%20yoksulluk.enson.pdf

<http://www.die.gov.tr/istTablolar.htm#ins.,11.01.2005>

<http://www.ekonomist.com.tr>

<http://www.eskidji.com>.

<http://www.evalsis.com>

<http://www.gyoder.org.tr>.

<http://www.konutdergisi.com/default.asp?i=hoku&hid=103>

www.makalem.com

<http://www.mekanmax.com>, 03.02.2006

http://www.spk.gov.tr/konutfinansmani/mortgage_tr_en_23032005.pdf

<http://www.tcmb.gov.tr/kutuphane/TURKCE/tezler/AyhanGurbuz/tez.pdf>

D) Dergiler :

Capital Dergisi, (2005), Mayıs

Ekonomist Dergisi, (2005), Ekim



EKLER

Ek 1 Sabit Faizli ipotek Kredisi Hesabı 15 Yıl İçin

Mortgage Miktarı	100.000,-YTL
Aylık Faiz Oranı	1.07 %
Ödeme Aralığı (Ay)	1
Bu verilere göre ;	
Toplam Ödenecek Miktar	235.174,53 YTL
Toplam Ödenecek Faiz	135.174,53 YTL
Yıllık Bileşik Faiz	13,62 %
Ödeme Miktarı (Aylık)	~ 1.306,-YTL

Yıl	Ay	Ödenen faiz	Ödenen anapara	Kalan
1	1	YTL1,135.00	YTL171.31	YTL99,828.69
1	2	YTL1,133.06	YTL173.25	YTL99,655.44
1	3	YTL1,131.09	YTL175.22	YTL99,480.22
1	4	YTL1,129.10	YTL177.21	YTL99,303.01
1	5	YTL1,127.09	YTL179.22	YTL99,123.79
1	6	YTL1,125.06	YTL181.25	YTL98,942.54
1	7	YTL1,123.00	YTL183.31	YTL98,759.23
1	8	YTL1,120.92	YTL185.39	YTL98,573.83
1	9	YTL1,118.81	YTL187.50	YTL98,386.34
1	10	YTL1,116.68	YTL189.62	YTL98,196.71
1	11	YTL1,114.53	YTL191.78	YTL98,004.94
1	12	YTL1,112.36	YTL193.95	YTL97,810.99
Toplam-Yıl: 1		YTL13,486.69	YTL2,189.01	YTL97,810.99
2	1	YTL1,110.15	YTL196.15	YTL97,614.83
2	2	YTL1,107.93	YTL198.38	YTL97,416.45
2	3	YTL1,105.68	YTL200.63	YTL97,215.82
2	4	YTL1,103.40	YTL202.91	YTL97,012.91
2	5	YTL1,101.10	YTL205.21	YTL96,807.70
2	6	YTL1,098.77	YTL207.54	YTL96,600.16

2	7	YTL1,096.41	YTL209.90	YTL96,390.26
2	8	YTL1,094.03	YTL212.28	YTL96,177.98
2	9	YTL1,091.62	YTL214.69	YTL95,963.29
2	10	YTL1,089.18	YTL217.13	YTL95,746.17
2	11	YTL1,086.72	YTL219.59	YTL95,526.58
2	12	YTL1,084.23	YTL222.08	YTL95,304.49
Toplam-Yil: 2		YTL13,169.21	YTL2,506.49	YTL95,304.49
3	1	YTL1,081.71	YTL224.60	YTL95,079.89
3	2	YTL1,079.16	YTL227.15	YTL94,852.74
3	3	YTL1,076.58	YTL229.73	YTL94,623.01
3	4	YTL1,073.97	YTL232.34	YTL94,390.67
3	5	YTL1,071.33	YTL234.97	YTL94,155.70
3	6	YTL1,068.67	YTL237.64	YTL93,918.05
3	7	YTL1,065.97	YTL240.34	YTL93,677.72
3	8	YTL1,063.24	YTL243.07	YTL93,434.65
3	9	YTL1,060.48	YTL245.83	YTL93,188.82
3	10	YTL1,057.69	YTL248.62	YTL92,940.21
3	11	YTL1,054.87	YTL251.44	YTL92,688.77
3	12	YTL1,052.02	YTL254.29	YTL92,434.48
Toplam-Yil: 3		YTL12,805.69	YTL2,870.01	YTL92,434.48
4	1	YTL1,049.13	YTL257.18	YTL92,177.30
4	2	YTL1,046.21	YTL260.10	YTL91,917.21
4	3	YTL1,043.26	YTL263.05	YTL91,654.16
4	4	YTL1,040.27	YTL266.03	YTL91,388.12
4	5	YTL1,037.26	YTL269.05	YTL91,119.07
4	6	YTL1,034.20	YTL272.11	YTL90,846.96
4	7	YTL1,031.11	YTL275.20	YTL90,571.77
4	8	YTL1,027.99	YTL278.32	YTL90,293.45
4	9	YTL1,024.83	YTL281.48	YTL90,011.97
4	10	YTL1,021.64	YTL284.67	YTL89,727.30
4	11	YTL1,018.40	YTL287.90	YTL89,439.39
4	12	YTL1,015.14	YTL291.17	YTL89,148.22
Toplam-Yil: 4		YTL12,389.45	YTL3,286.26	YTL89,148.22
5	1	YTL1,011.83	YTL294.48	YTL88,853.74
5	2	YTL1,008.49	YTL297.82	YTL88,555.92
5	3	YTL1,005.11	YTL301.20	YTL88,254.73

5	4	YTL1,001.69	YTL304.62	YTL87,950.11
5	5	YTL998.23	YTL308.08	YTL87,642.03
5	6	YTL994.74	YTL311.57	YTL87,330.46
5	7	YTL991.20	YTL315.11	YTL87,015.35
5	8	YTL987.62	YTL318.68	YTL86,696.67
5	9	YTL984.01	YTL322.30	YTL86,374.37
5	10	YTL980.35	YTL325.96	YTL86,048.41
5	11	YTL976.65	YTL329.66	YTL85,718.75
5	12	YTL972.91	YTL333.40	YTL85,385.35
Toplam-Yil: 5		YTL11,912.83	YTL3,762.87	YTL85,385.35
6	1	YTL969.12	YTL337.19	YTL85,048.16
6	2	YTL965.30	YTL341.01	YTL84,707.15
6	3	YTL961.43	YTL344.88	YTL84,362.27
6	4	YTL957.51	YTL348.80	YTL84,013.47
6	5	YTL953.55	YTL352.76	YTL83,660.71
6	6	YTL949.55	YTL356.76	YTL83,303.95
6	7	YTL945.50	YTL360.81	YTL82,943.14
6	8	YTL941.40	YTL364.90	YTL82,578.24
6	9	YTL937.26	YTL369.05	YTL82,209.20
6	10	YTL933.07	YTL373.23	YTL81,835.96
6	11	YTL928.84	YTL377.47	YTL81,458.49
6	12	YTL924.55	YTL381.75	YTL81,076.73
Toplam-Yil: 6		YTL11,367.09	YTL4,303.61	YTL81,076.73
7	1	YTL920.22	YTL386.09	YTL80,690.65
7	2	YTL915.84	YTL390.47	YTL80,300.18
7	3	YTL911.41	YTL394.90	YTL79,905.28
7	4	YTL906.92	YTL399.38	YTL79,505.89
7	5	YTL902.39	YTL403.92	YTL79,101.97
7	6	YTL897.81	YTL408.50	YTL78,693.47
7	7	YTL893.17	YTL413.14	YTL78,280.34
7	8	YTL888.48	YTL417.83	YTL77,862.51
7	9	YTL883.74	YTL422.57	YTL77,439.94
7	10	YTL878.94	YTL427.37	YTL77,012.57
7	11	YTL874.09	YTL432.22	YTL76,580.36
7	12	YTL869.19	YTL437.12	YTL76,143.24
Toplam-Yil: 7		YTL10,742.21	YTL4,933.50	YTL76,143.24

8	1	YTL864.23	YTL442.08	YTL75,701.15
8	2	YTL859.21	YTL447.10	YTL75,254.05
8	3	YTL854.13	YTL452.18	YTL74,801.88
8	4	YTL849.00	YTL457.31	YTL74,344.57
8	5	YTL843.81	YTL462.50	YTL73,882.07
8	6	YTL838.56	YTL467.75	YTL73,414.32
8	7	YTL833.25	YTL473.06	YTL72,941.27
8	8	YTL827.88	YTL478.43	YTL72,462.84
8	9	YTL822.45	YTL483.86	YTL71,978.99
8	10	YTL816.96	YTL489.35	YTL71,489.64
8	11	YTL811.41	YTL494.90	YTL70,994.74
8	12	YTL805.79	YTL500.52	YTL70,494.22
Toplam-Yil: 8		YTL10,026.69	YTL5,649.02	YTL70,494.22
9	1	YTL800.11	YTL506.20	YTL69,988.02
9	2	YTL794.36	YTL511.94	YTL69,476.08
9	3	YTL788.55	YTL517.76	YTL68,958.32
9	4	YTL782.68	YTL523.63	YTL68,434.69
9	5	YTL776.73	YTL529.58	YTL67,905.11
9	6	YTL770.72	YTL535.59	YTL67,369.53
9	7	YTL764.64	YTL541.66	YTL66,827.86
9	8	YTL758.50	YTL547.81	YTL66,280.05
9	9	YTL752.28	YTL554.03	YTL65,726.02
9	10	YTL745.99	YTL560.32	YTL65,165.70
9	11	YTL739.63	YTL566.68	YTL64,599.02
9	12	YTL733.20	YTL573.11	YTL64,025.91
Toplam-Yil: 9		YTL9,207.40	YTL6,468.31	YTL64,025.91
10	1	YTL726.69	YTL579.61	YTL63,446.30
10	2	YTL720.12	YTL586.19	YTL62,860.11
10	3	YTL713.46	YTL592.85	YTL62,267.26
10	4	YTL706.73	YTL599.58	YTL61,667.68
10	5	YTL699.93	YTL606.38	YTL61,061.30
10	6	YTL693.05	YTL613.26	YTL60,448.04
10	7	YTL686.09	YTL620.22	YTL59,827.82
10	8	YTL679.05	YTL627.26	YTL59,200.55
10	9	YTL671.93	YTL634.38	YTL58,566.17
10	10	YTL664.73	YTL641.58	YTL57,924.59

10	11	YTL657.44	YTL648.86	YTL57,275.72
10	12	YTL650.08	YTL656.23	YTL56,619.49
Toplam-Yil: 10		YTL8,269.29	YTL7,406.42	YTL56,619.49
11	1	YTL642.63	YTL663.68	YTL55,955.82
11	2	YTL635.10	YTL671.21	YTL55,284.61
11	3	YTL627.48	YTL678.83	YTL54,605.78
11	4	YTL619.78	YTL686.53	YTL53,919.24
11	5	YTL611.98	YTL694.33	YTL53,224.92
11	6	YTL604.10	YTL702.21	YTL52,522.71
11	7	YTL596.13	YTL710.18	YTL51,812.54
11	8	YTL588.07	YTL718.24	YTL51,094.30
11	9	YTL579.92	YTL726.39	YTL50,367.91
11	10	YTL571.68	YTL734.63	YTL49,633.28
11	11	YTL563.34	YTL742.97	YTL48,890.31
11	12	YTL554.90	YTL751.40	YTL48,138.90
Toplam-Yil: 11		YTL7,195.12	YTL8,480.59	YTL48,138.90
12	1	YTL546.38	YTL759.93	YTL47,378.97
12	2	YTL537.75	YTL768.56	YTL46,610.41
12	3	YTL529.03	YTL777.28	YTL45,833.13
12	4	YTL520.21	YTL786.10	YTL45,047.03
12	5	YTL511.28	YTL795.02	YTL44,252.01
12	6	YTL502.26	YTL804.05	YTL43,447.96
12	7	YTL493.13	YTL813.17	YTL42,634.78
12	8	YTL483.90	YTL822.40	YTL41,812.38
12	9	YTL474.57	YTL831.74	YTL40,980.64
12	10	YTL465.13	YTL841.18	YTL40,139.46
12	11	YTL455.58	YTL850.73	YTL39,288.74
12	12	YTL445.93	YTL860.38	YTL38,428.35
Toplam-Yil: 12		YTL5,965.16	YTL9,710.55	YTL38,428.35
13	1	YTL436.16	YTL870.15	YTL37,558.21
13	2	YTL426.29	YTL880.02	YTL36,678.18
13	3	YTL416.30	YTL890.01	YTL35,788.17
13	4	YTL406.20	YTL900.11	YTL34,888.06
13	5	YTL395.98	YTL910.33	YTL33,977.73
13	6	YTL385.65	YTL920.66	YTL33,057.07
13	7	YTL375.20	YTL931.11	YTL32,125.96

13	8	YTL364.63	YTL941.68	YTL31,184.28
13	9	YTL353.94	YTL952.37	YTL30,231.91
13	10	YTL343.13	YTL963.18	YTL29,268.73
13	11	YTL332.20	YTL974.11	YTL28,294.63
13	12	YTL321.14	YTL985.16	YTL27,309.46
Toplam-Yil: 13		YTL4,556.81	YTL11,118.89	YTL27,309.46
14	1	YTL309.96	YTL996.35	YTL26,313.12
14	2	YTL298.65	YTL1,007.65	YTL25,305.46
14	3	YTL287.22	YTL1,019.09	YTL24,286.37
14	4	YTL275.65	YTL1,030.66	YTL23,255.71
14	5	YTL263.95	YTL1,042.36	YTL22,213.35
14	6	YTL252.12	YTL1,054.19	YTL21,159.17
14	7	YTL240.16	YTL1,066.15	YTL20,093.01
14	8	YTL228.06	YTL1,078.25	YTL19,014.76
14	9	YTL215.82	YTL1,090.49	YTL17,924.27
14	10	YTL203.44	YTL1,102.87	YTL16,821.40
14	11	YTL190.92	YTL1,115.39	YTL15,706.02
14	12	YTL178.26	YTL1,128.05	YTL14,577.97
Toplam-Yil: 14		YTL2,944.21	YTL12,731.49	YTL14,577.97
15	1	YTL165.46	YTL1,140.85	YTL13,437.12
15	2	YTL152.51	YTL1,153.80	YTL12,283.32
15	3	YTL139.42	YTL1,166.89	YTL11,116.43
15	4	YTL126.17	YTL1,180.14	YTL9,936.29
15	5	YTL112.78	YTL1,193.53	YTL8,742.76
15	6	YTL99.23	YTL1,207.08	YTL7,535.68
15	7	YTL85.53	YTL1,220.78	YTL6,314.90
15	8	YTL71.67	YTL1,234.63	YTL5,080.27
15	9	YTL57.66	YTL1,248.65	YTL3,831.62
15	10	YTL43.49	YTL1,262.82	YTL2,568.80
15	11	YTL29.16	YTL1,277.15	YTL1,291.65
15	12	YTL14.66	YTL1,291.65	YTL0.00
Toplam-Yil: 15		YTL1,097.74	YTL14,577.97	YTL0.00

Ek 2 Sabit Faizli ipotek Kredisi Hesabı 15 Yıl İçin

Mortgage Miktarı	100.000,-YTL
Aylık Faiz Oranı	1.07 %
Ödeme Aralığı (Ay)	1
Bu verilere göre ;	
Toplam Ödenecek Miktar	415.841,95 YTL
Toplam Ödenecek Faiz	315.841,95 YTL
Yıllık Bileşik Faiz	13,62 %
Ödeme Miktarı (Aylık)	~ 1.155,-YTL

Yıl	Ay	Ödenen faiz	Ödenen anapara	Kalan
1	1	YTL1,135.00	YTL19.86	YTL99,980.14
1	2	YTL1,134.77	YTL20.09	YTL99,960.05
1	3	YTL1,134.55	YTL20.31	YTL99,939.74
1	4	YTL1,134.32	YTL20.54	YTL99,919.19
1	5	YTL1,134.08	YTL20.78	YTL99,898.42
1	6	YTL1,133.85	YTL21.01	YTL99,877.40
1	7	YTL1,133.61	YTL21.25	YTL99,856.15
1	8	YTL1,133.37	YTL21.49	YTL99,834.66
1	9	YTL1,133.12	YTL21.74	YTL99,812.92
1	10	YTL1,132.88	YTL21.98	YTL99,790.93
1	11	YTL1,132.63	YTL22.23	YTL99,768.70
1	12	YTL1,132.37	YTL22.49	YTL99,746.21
Toplam-Yıl: 1		YTL13,604.54	YTL253.79	YTL99,746.21
2	1	YTL1,132.12	YTL22.74	YTL99,723.47
2	2	YTL1,131.86	YTL23.00	YTL99,700.47
2	3	YTL1,131.60	YTL23.26	YTL99,677.21
2	4	YTL1,131.34	YTL23.52	YTL99,653.69
2	5	YTL1,131.07	YTL23.79	YTL99,629.90
2	6	YTL1,130.80	YTL24.06	YTL99,605.84
2	7	YTL1,130.53	YTL24.33	YTL99,581.50
2	8	YTL1,130.25	YTL24.61	YTL99,556.89
2	9	YTL1,129.97	YTL24.89	YTL99,532.00
2	10	YTL1,129.69	YTL25.17	YTL99,506.83

2	11	YTL1,129.40	YTL25.46	YTL99,481.37
2	12	YTL1,129.11	YTL25.75	YTL99,455.62
Toplam-Yil: 2		YTL13,567.74	YTL290.59	YTL99,455.62
3	1	YTL1,128.82	YTL26.04	YTL99,429.58
3	2	YTL1,128.53	YTL26.34	YTL99,403.25
3	3	YTL1,128.23	YTL26.63	YTL99,376.61
3	4	YTL1,127.92	YTL26.94	YTL99,349.68
3	5	YTL1,127.62	YTL27.24	YTL99,322.44
3	6	YTL1,127.31	YTL27.55	YTL99,294.88
3	7	YTL1,127.00	YTL27.86	YTL99,267.02
3	8	YTL1,126.68	YTL28.18	YTL99,238.84
3	9	YTL1,126.36	YTL28.50	YTL99,210.34
3	10	YTL1,126.04	YTL28.82	YTL99,181.52
3	11	YTL1,125.71	YTL29.15	YTL99,152.37
3	12	YTL1,125.38	YTL29.48	YTL99,122.89
Toplam-Yil: 3		YTL13,525.59	YTL332.74	YTL99,122.89
4	1	YTL1,125.04	YTL29.82	YTL99,093.07
4	2	YTL1,124.71	YTL30.15	YTL99,062.91
4	3	YTL1,124.36	YTL30.50	YTL99,032.42
4	4	YTL1,124.02	YTL30.84	YTL99,001.57
4	5	YTL1,123.67	YTL31.19	YTL98,970.38
4	6	YTL1,123.31	YTL31.55	YTL98,938.84
4	7	YTL1,122.96	YTL31.91	YTL98,906.93
4	8	YTL1,122.59	YTL32.27	YTL98,874.66
4	9	YTL1,122.23	YTL32.63	YTL98,842.03
4	10	YTL1,121.86	YTL33.00	YTL98,809.03
4	11	YTL1,121.48	YTL33.38	YTL98,775.65
4	12	YTL1,121.10	YTL33.76	YTL98,741.89
Toplam-Yil: 4		YTL13,477.33	YTL381.00	YTL98,741.89
5	1	YTL1,120.72	YTL34.14	YTL98,707.75
5	2	YTL1,120.33	YTL34.53	YTL98,673.22
5	3	YTL1,119.94	YTL34.92	YTL98,638.30
5	4	YTL1,119.54	YTL35.32	YTL98,602.99
5	5	YTL1,119.14	YTL35.72	YTL98,567.27
5	6	YTL1,118.74	YTL36.12	YTL98,531.15
5	7	YTL1,118.33	YTL36.53	YTL98,494.61

5	8	YTL1,117.91	YTL36.95	YTL98,457.67
5	9	YTL1,117.49	YTL37.37	YTL98,420.30
5	10	YTL1,117.07	YTL37.79	YTL98,382.51
5	11	YTL1,116.64	YTL38.22	YTL98,344.29
5	12	YTL1,116.21	YTL38.65	YTL98,305.64
Toplam-Yil: 5		YTL13,422.08	YTL436.25	YTL98,305.64
6	1	YTL1,115.77	YTL39.09	YTL98,266.55
6	2	YTL1,115.33	YTL39.54	YTL98,227.01
6	3	YTL1,114.88	YTL39.98	YTL98,187.03
6	4	YTL1,114.42	YTL40.44	YTL98,146.59
6	5	YTL1,113.96	YTL40.90	YTL98,105.69
6	6	YTL1,113.50	YTL41.36	YTL98,064.33
6	7	YTL1,113.03	YTL41.83	YTL98,022.50
6	8	YTL1,112.56	YTL42.31	YTL97,980.19
6	9	YTL1,112.08	YTL42.79	YTL97,937.41
6	10	YTL1,111.59	YTL43.27	YTL97,894.14
6	11	YTL1,111.10	YTL43.76	YTL97,850.37
6	12	YTL1,110.60	YTL44.26	YTL97,806.12
Toplam-Yil: 6		YTL13,358.81	YTL499.52	YTL97,806.12
7	1	YTL1,110.10	YTL44.76	YTL97,761.35
7	2	YTL1,109.59	YTL45.27	YTL97,716.09
7	3	YTL1,109.08	YTL45.78	YTL97,670.30
7	4	YTL1,108.56	YTL46.30	YTL97,624.00
7	5	YTL1,108.03	YTL46.83	YTL97,577.17
7	6	YTL1,107.50	YTL47.36	YTL97,529.81
7	7	YTL1,106.96	YTL47.90	YTL97,481.91
7	8	YTL1,106.42	YTL48.44	YTL97,433.47
7	9	YTL1,105.87	YTL48.99	YTL97,384.48
7	10	YTL1,105.31	YTL49.55	YTL97,334.93
7	11	YTL1,104.75	YTL50.11	YTL97,284.82
7	12	YTL1,104.18	YTL50.68	YTL97,234.15
Toplam-Yil: 7		YTL13,286.36	YTL571.97	YTL97,234.15
8	1	YTL1,103.61	YTL51.25	YTL97,182.89
8	2	YTL1,103.03	YTL51.83	YTL97,131.06
8	3	YTL1,102.44	YTL52.42	YTL97,078.64
8	4	YTL1,101.84	YTL53.02	YTL97,025.62

8	5	YTL1,101.24	YTL53.62	YTL96,972.00
8	6	YTL1,100.63	YTL54.23	YTL96,917.77
8	7	YTL1,100.02	YTL54.84	YTL96,862.92
8	8	YTL1,099.39	YTL55.47	YTL96,807.46
8	9	YTL1,098.76	YTL56.10	YTL96,751.36
8	10	YTL1,098.13	YTL56.73	YTL96,694.63
8	11	YTL1,097.48	YTL57.38	YTL96,637.25
8	12	YTL1,096.83	YTL58.03	YTL96,579.22
Toplam-Yil: 8		YTL13,203.41	YTL654.92	YTL96,579.22
9	1	YTL1,096.17	YTL58.69	YTL96,520.54
9	2	YTL1,095.51	YTL59.35	YTL96,461.18
9	3	YTL1,094.83	YTL60.03	YTL96,401.16
9	4	YTL1,094.15	YTL60.71	YTL96,340.45
9	5	YTL1,093.46	YTL61.40	YTL96,279.05
9	6	YTL1,092.77	YTL62.09	YTL96,216.96
9	7	YTL1,092.06	YTL62.80	YTL96,154.16
9	8	YTL1,091.35	YTL63.51	YTL96,090.65
9	9	YTL1,090.63	YTL64.23	YTL96,026.42
9	10	YTL1,089.90	YTL64.96	YTL95,961.46
9	11	YTL1,089.16	YTL65.70	YTL95,895.76
9	12	YTL1,088.42	YTL66.44	YTL95,829.31
Toplam-Yil: 9		YTL13,108.42	YTL749.91	YTL95,829.31
10	1	YTL1,087.66	YTL67.20	YTL95,762.12
10	2	YTL1,086.90	YTL67.96	YTL95,694.16
10	3	YTL1,086.13	YTL68.73	YTL95,625.42
10	4	YTL1,085.35	YTL69.51	YTL95,555.91
10	5	YTL1,084.56	YTL70.30	YTL95,485.61
10	6	YTL1,083.76	YTL71.10	YTL95,414.51
10	7	YTL1,082.95	YTL71.91	YTL95,342.61
10	8	YTL1,082.14	YTL72.72	YTL95,269.88
10	9	YTL1,081.31	YTL73.55	YTL95,196.34
10	10	YTL1,080.48	YTL74.38	YTL95,121.95
10	11	YTL1,079.63	YTL75.23	YTL95,046.73
10	12	YTL1,078.78	YTL76.08	YTL94,970.65
Toplam-Yil: 10		YTL12,999.66	YTL858.67	YTL94,970.65
11	1	YTL1,077.92	YTL76.94	YTL94,893.70

11	2	YTL1,077.04	YTL77.82	YTL94,815.88
11	3	YTL1,076.16	YTL78.70	YTL94,737.18
11	4	YTL1,075.27	YTL79.59	YTL94,657.59
11	5	YTL1,074.36	YTL80.50	YTL94,577.09
11	6	YTL1,073.45	YTL81.41	YTL94,495.68
11	7	YTL1,072.53	YTL82.33	YTL94,413.35
11	8	YTL1,071.59	YTL83.27	YTL94,330.08
11	9	YTL1,070.65	YTL84.21	YTL94,245.86
11	10	YTL1,069.69	YTL85.17	YTL94,160.69
11	11	YTL1,068.72	YTL86.14	YTL94,074.56
11	12	YTL1,067.75	YTL87.11	YTL93,987.44
Toplam-Yil: 11		YTL12,875.13	YTL983.20	YTL93,987.44
12	1	YTL1,066.76	YTL88.10	YTL93,899.34
12	2	YTL1,065.76	YTL89.10	YTL93,810.23
12	3	YTL1,064.75	YTL90.11	YTL93,720.12
12	4	YTL1,063.72	YTL91.14	YTL93,628.98
12	5	YTL1,062.69	YTL92.17	YTL93,536.81
12	6	YTL1,061.64	YTL93.22	YTL93,443.59
12	7	YTL1,060.58	YTL94.28	YTL93,349.32
12	8	YTL1,059.51	YTL95.35	YTL93,253.97
12	9	YTL1,058.43	YTL96.43	YTL93,157.54
12	10	YTL1,057.34	YTL97.52	YTL93,060.02
12	11	YTL1,056.23	YTL98.63	YTL92,961.39
12	12	YTL1,055.11	YTL99.75	YTL92,861.64
Toplam-Yil: 12		YTL12,732.53	YTL1,125.80	YTL92,861.64
13	1	YTL1,053.98	YTL100.88	YTL92,760.76
13	2	YTL1,052.83	YTL102.03	YTL92,658.73
13	3	YTL1,051.68	YTL103.18	YTL92,555.55
13	4	YTL1,050.51	YTL104.36	YTL92,451.19
13	5	YTL1,049.32	YTL105.54	YTL92,345.65
13	6	YTL1,048.12	YTL106.74	YTL92,238.92
13	7	YTL1,046.91	YTL107.95	YTL92,130.97
13	8	YTL1,045.69	YTL109.17	YTL92,021.79
13	9	YTL1,044.45	YTL110.41	YTL91,911.38
13	10	YTL1,043.19	YTL111.67	YTL91,799.71
13	11	YTL1,041.93	YTL112.93	YTL91,686.78

13	12	YTL1,040.64	YTL114.22	YTL91,572.56
Toplam-Yıl: 13		YTL12,569.25	YTL1,289.08	YTL91,572.56
14	1	YTL1,039.35	YTL115.51	YTL91,457.05
14	2	YTL1,038.04	YTL116.82	YTL91,340.23
14	3	YTL1,036.71	YTL118.15	YTL91,222.08
14	4	YTL1,035.37	YTL119.49	YTL91,102.59
14	5	YTL1,034.01	YTL120.85	YTL90,981.74
14	6	YTL1,032.64	YTL122.22	YTL90,859.52
14	7	YTL1,031.26	YTL123.61	YTL90,735.92
14	8	YTL1,029.85	YTL125.01	YTL90,610.91
14	9	YTL1,028.43	YTL126.43	YTL90,484.48
14	10	YTL1,027.00	YTL127.86	YTL90,356.62
14	11	YTL1,025.55	YTL129.31	YTL90,227.31
14	12	YTL1,024.08	YTL130.78	YTL90,096.53
Toplam-Yıl: 14		YTL12,382.29	YTL1,476.04	YTL90,096.53
15	1	YTL1,022.60	YTL132.27	YTL89,964.26
15	2	YTL1,021.09	YTL133.77	YTL89,830.50
15	3	YTL1,019.58	YTL135.28	YTL89,695.21
15	4	YTL1,018.04	YTL136.82	YTL89,558.39
15	5	YTL1,016.49	YTL138.37	YTL89,420.02
15	6	YTL1,014.92	YTL139.94	YTL89,280.07
15	7	YTL1,013.33	YTL141.53	YTL89,138.54
15	8	YTL1,011.72	YTL143.14	YTL88,995.40
15	9	YTL1,010.10	YTL144.76	YTL88,850.64
15	10	YTL1,008.45	YTL146.41	YTL88,704.23
15	11	YTL1,006.79	YTL148.07	YTL88,556.17
15	12	YTL1,005.11	YTL149.75	YTL88,406.42
Toplam-Yıl: 15		YTL12,168.22	YTL1,690.11	YTL88,406.42
16	1	YTL1,003.41	YTL151.45	YTL88,254.97
16	2	YTL1,001.69	YTL153.17	YTL88,101.80
16	3	YTL999.96	YTL154.91	YTL87,946.90
16	4	YTL998.20	YTL156.66	YTL87,790.23
16	5	YTL996.42	YTL158.44	YTL87,631.79
16	6	YTL994.62	YTL160.24	YTL87,471.55
16	7	YTL992.80	YTL162.06	YTL87,309.49
16	8	YTL990.96	YTL163.90	YTL87,145.60

16	9	YTL989.10	YTL165.76	YTL86,979.84
16	10	YTL987.22	YTL167.64	YTL86,812.20
16	11	YTL985.32	YTL169.54	YTL86,642.66
16	12	YTL983.39	YTL171.47	YTL86,471.19
Toplam-Yil: 16		YTL11,923.10	YTL1,935.23	YTL86,471.19
17	1	YTL981.45	YTL173.41	YTL86,297.78
17	2	YTL979.48	YTL175.38	YTL86,122.40
17	3	YTL977.49	YTL177.37	YTL85,945.02
17	4	YTL975.48	YTL179.38	YTL85,765.64
17	5	YTL973.44	YTL181.42	YTL85,584.22
17	6	YTL971.38	YTL183.48	YTL85,400.74
17	7	YTL969.30	YTL185.56	YTL85,215.18
17	8	YTL967.19	YTL187.67	YTL85,027.51
17	9	YTL965.06	YTL189.80	YTL84,837.71
17	10	YTL962.91	YTL191.95	YTL84,645.76
17	11	YTL960.73	YTL194.13	YTL84,451.62
17	12	YTL958.53	YTL196.33	YTL84,255.29
Toplam-Yil: 17		YTL11,642.43	YTL2,215.90	YTL84,255.29
18	1	YTL956.30	YTL198.56	YTL84,056.73
18	2	YTL954.04	YTL200.82	YTL83,855.91
18	3	YTL951.76	YTL203.10	YTL83,652.81
18	4	YTL949.46	YTL205.40	YTL83,447.41
18	5	YTL947.13	YTL207.73	YTL83,239.68
18	6	YTL944.77	YTL210.09	YTL83,029.59
18	7	YTL942.39	YTL212.47	YTL82,817.11
18	8	YTL939.97	YTL214.89	YTL82,602.23
18	9	YTL937.54	YTL217.33	YTL82,384.90
18	10	YTL935.07	YTL219.79	YTL82,165.11
18	11	YTL932.57	YTL222.29	YTL81,942.82
18	12	YTL930.05	YTL224.81	YTL81,718.01
Toplam-Yil: 18		YTL11,321.05	YTL2,537.28	YTL81,718.01
19	1	YTL927.50	YTL227.36	YTL81,490.65
19	2	YTL924.92	YTL229.94	YTL81,260.71
19	3	YTL922.31	YTL232.55	YTL81,028.16
19	4	YTL919.67	YTL235.19	YTL80,792.97
19	5	YTL917.00	YTL237.86	YTL80,555.11

19	6	YTL914.30	YTL240.56	YTL80,314.55
19	7	YTL911.57	YTL243.29	YTL80,071.25
19	8	YTL908.81	YTL246.05	YTL79,825.20
19	9	YTL906.02	YTL248.84	YTL79,576.36
19	10	YTL903.19	YTL251.67	YTL79,324.69
19	11	YTL900.34	YTL254.53	YTL79,070.16
19	12	YTL897.45	YTL257.41	YTL78,812.75
Toplam-Yil: 19		YTL10,953.07	YTL2,905.26	YTL78,812.75
20	1	YTL894.52	YTL260.34	YTL78,552.41
20	2	YTL891.57	YTL263.29	YTL78,289.12
20	3	YTL888.58	YTL266.28	YTL78,022.84
20	4	YTL885.56	YTL269.30	YTL77,753.54
20	5	YTL882.50	YTL272.36	YTL77,481.18
20	6	YTL879.41	YTL275.45	YTL77,205.73
20	7	YTL876.29	YTL278.58	YTL76,927.16
20	8	YTL873.12	YTL281.74	YTL76,645.42
20	9	YTL869.93	YTL284.94	YTL76,360.48
20	10	YTL866.69	YTL288.17	YTL76,072.31
20	11	YTL863.42	YTL291.44	YTL75,780.87
20	12	YTL860.11	YTL294.75	YTL75,486.13
Toplam-Yil: 20		YTL10,531.71	YTL3,326.62	YTL75,486.13
21	1	YTL856.77	YTL298.09	YTL75,188.03
21	2	YTL853.38	YTL301.48	YTL74,886.56
21	3	YTL849.96	YTL304.90	YTL74,581.66
21	4	YTL846.50	YTL308.36	YTL74,273.30
21	5	YTL843.00	YTL311.86	YTL73,961.44
21	6	YTL839.46	YTL315.40	YTL73,646.04
21	7	YTL835.88	YTL318.98	YTL73,327.06
21	8	YTL832.26	YTL322.60	YTL73,004.47
21	9	YTL828.60	YTL326.26	YTL72,678.21
21	10	YTL824.90	YTL329.96	YTL72,348.24
21	11	YTL821.15	YTL333.71	YTL72,014.53
21	12	YTL817.36	YTL337.50	YTL71,677.04
Toplam-Yil: 21		YTL10,049.24	YTL3,809.09	YTL71,677.04
22	1	YTL813.53	YTL341.33	YTL71,335.71
22	2	YTL809.66	YTL345.20	YTL70,990.51

22	3	YTL805.74	YTL349.12	YTL70,641.39
22	4	YTL801.78	YTL353.08	YTL70,288.31
22	5	YTL797.77	YTL357.09	YTL69,931.22
22	6	YTL793.72	YTL361.14	YTL69,570.08
22	7	YTL789.62	YTL365.24	YTL69,204.84
22	8	YTL785.47	YTL369.39	YTL68,835.46
22	9	YTL781.28	YTL373.58	YTL68,461.88
22	10	YTL777.04	YTL377.82	YTL68,084.06
22	11	YTL772.75	YTL382.11	YTL67,701.95
22	12	YTL768.42	YTL386.44	YTL67,315.51
Toplam-Yıl: 22		YTL9,496.80	YTL4,361.53	YTL67,315.51
23	1	YTL764.03	YTL390.83	YTL66,924.68
23	2	YTL759.60	YTL395.27	YTL66,529.41
23	3	YTL755.11	YTL399.75	YTL66,129.66
23	4	YTL750.57	YTL404.29	YTL65,725.37
23	5	YTL745.98	YTL408.88	YTL65,316.49
23	6	YTL741.34	YTL413.52	YTL64,902.97
23	7	YTL736.65	YTL418.21	YTL64,484.76
23	8	YTL731.90	YTL422.96	YTL64,061.80
23	9	YTL727.10	YTL427.76	YTL63,634.04
23	10	YTL722.25	YTL432.61	YTL63,201.43
23	11	YTL717.34	YTL437.52	YTL62,763.91
23	12	YTL712.37	YTL442.49	YTL62,321.41
Toplam-Yıl: 23		YTL8,864.24	YTL4,994.09	YTL62,321.41
24	1	YTL707.35	YTL447.51	YTL61,873.90
24	2	YTL702.27	YTL452.59	YTL61,421.31
24	3	YTL697.13	YTL457.73	YTL60,963.58
24	4	YTL691.94	YTL462.92	YTL60,500.66
24	5	YTL686.68	YTL468.18	YTL60,032.48
24	6	YTL681.37	YTL473.49	YTL59,558.99
24	7	YTL675.99	YTL478.87	YTL59,080.12
24	8	YTL670.56	YTL484.30	YTL58,595.82
24	9	YTL665.06	YTL489.80	YTL58,106.02
24	10	YTL659.50	YTL495.36	YTL57,610.66
24	11	YTL653.88	YTL500.98	YTL57,109.68
24	12	YTL648.19	YTL506.67	YTL56,603.02

Toplam-Yil: 24		YTL8,139.93	YTL5,718.40	YTL56,603.02
25	1	YTL642.44	YTL512.42	YTL56,090.60
25	2	YTL636.63	YTL518.23	YTL55,572.37
25	3	YTL630.75	YTL524.11	YTL55,048.25
25	4	YTL624.80	YTL530.06	YTL54,518.19
25	5	YTL618.78	YTL536.08	YTL53,982.11
25	6	YTL612.70	YTL542.16	YTL53,439.95
25	7	YTL606.54	YTL548.32	YTL52,891.63
25	8	YTL600.32	YTL554.54	YTL52,337.09
25	9	YTL594.03	YTL560.83	YTL51,776.25
25	10	YTL587.66	YTL567.20	YTL51,209.05
25	11	YTL581.22	YTL573.64	YTL50,635.42
25	12	YTL574.71	YTL580.15	YTL50,055.27
Toplam-Yil: 25		YTL7,310.58	YTL6,547.75	YTL50,055.27
26	1	YTL568.13	YTL586.73	YTL49,468.53
26	2	YTL561.47	YTL593.39	YTL48,875.14
26	3	YTL554.73	YTL600.13	YTL48,275.01
26	4	YTL547.92	YTL606.94	YTL47,668.07
26	5	YTL541.03	YTL613.83	YTL47,054.24
26	6	YTL534.07	YTL620.80	YTL46,433.45
26	7	YTL527.02	YTL627.84	YTL45,805.61
26	8	YTL519.89	YTL634.97	YTL45,170.64
26	9	YTL512.69	YTL642.17	YTL44,528.47
26	10	YTL505.40	YTL649.46	YTL43,879.00
26	11	YTL498.03	YTL656.83	YTL43,222.17
26	12	YTL490.57	YTL664.29	YTL42,557.88
Toplam-Yil: 26		YTL6,360.94	YTL7,497.39	YTL42,557.88
27	1	YTL483.03	YTL671.83	YTL41,886.05
27	2	YTL475.41	YTL679.45	YTL41,206.60
27	3	YTL467.69	YTL687.17	YTL40,519.43
27	4	YTL459.90	YTL694.97	YTL39,824.47
27	5	YTL452.01	YTL702.85	YTL39,121.61
27	6	YTL444.03	YTL710.83	YTL38,410.78
27	7	YTL435.96	YTL718.90	YTL37,691.88
27	8	YTL427.80	YTL727.06	YTL36,964.83
27	9	YTL419.55	YTL735.31	YTL36,229.52

27	10	YTL411.21	YTL743.66	YTL35,485.86
27	11	YTL402.76	YTL752.10	YTL34,733.76
27	12	YTL394.23	YTL760.63	YTL33,973.13
Toplam-Yıl: 27		YTL5,273.58	YTL8,584.75	YTL33,973.13
28	1	YTL385.60	YTL769.27	YTL33,203.87
28	2	YTL376.86	YTL778.00	YTL32,425.87
28	3	YTL368.03	YTL786.83	YTL31,639.04
28	4	YTL359.10	YTL795.76	YTL30,843.28
28	5	YTL350.07	YTL804.79	YTL30,038.49
28	6	YTL340.94	YTL813.92	YTL29,224.57
28	7	YTL331.70	YTL823.16	YTL28,401.41
28	8	YTL322.36	YTL832.50	YTL27,568.90
28	9	YTL312.91	YTL841.95	YTL26,726.95
28	10	YTL303.35	YTL851.51	YTL25,875.44
28	11	YTL293.69	YTL861.17	YTL25,014.27
28	12	YTL283.91	YTL870.95	YTL24,143.32
Toplam-Yıl: 28		YTL4,028.51	YTL9,829.82	YTL24,143.32
29	1	YTL274.03	YTL880.83	YTL23,262.48
29	2	YTL264.03	YTL890.83	YTL22,371.65
29	3	YTL253.92	YTL900.94	YTL21,470.71
29	4	YTL243.69	YTL911.17	YTL20,559.54
29	5	YTL233.35	YTL921.51	YTL19,638.03
29	6	YTL222.89	YTL931.97	YTL18,706.06
29	7	YTL212.31	YTL942.55	YTL17,763.51
29	8	YTL201.62	YTL953.24	YTL16,810.27
29	9	YTL190.80	YTL964.06	YTL15,846.20
29	10	YTL179.85	YTL975.01	YTL14,871.20
29	11	YTL168.79	YTL986.07	YTL13,885.13
29	12	YTL157.60	YTL997.26	YTL12,887.86
Toplam-Yıl: 29		YTL2,602.87	YTL11,255.46	YTL12,887.86
30	1	YTL146.28	YTL1,008.58	YTL11,879.28
30	2	YTL134.83	YTL1,020.03	YTL10,859.25
30	3	YTL123.25	YTL1,031.61	YTL9,827.64
30	4	YTL111.54	YTL1,043.32	YTL8,784.32
30	5	YTL99.70	YTL1,055.16	YTL7,729.16
30	6	YTL87.73	YTL1,067.13	YTL6,662.03

30	7	YTL75.61	YTL1,079.25	YTL5,582.78
30	8	YTL63.36	YTL1,091.50	YTL4,491.28
30	9	YTL50.98	YTL1,103.88	YTL3,387.40
30	10	YTL38.45	YTL1,116.41	YTL2,270.99
30	11	YTL25.78	YTL1,129.09	YTL1,141.90
30	12	YTL12.96	YTL1,141.90	YTL0.00
Toplam-Yil: 30		YTL970.47	YTL12,887.86	YTL0.00



ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi 29.04.1980

Doğum yeri Lefkoşe / KIBRIS

Lise 1991 – 1998 FMV Nişantaşı Özel Işık Lisesi

Lisans 1998 - 2002 Yıldız Üniversitesi Mühendislik Fak.
İnşaat Mühendisliği Bölümü

Çalıştığı kurum(lar)

2002 - 2003 Önder İnşaat Mühendislik Ltd Şti.
2005-Devam ediyor Elit Gayrimenkul Değerleme

