

**KONUT FİNANSMANI SİSTEMİ (MORTGAGE) VE
TÜRKİYE'DEKİ BANKACILIK UYGULAMALARI**

Aynur IŞIK

YÜKSEK LİSANS TEZİ

İŞLETME ANABİLİM DALI

Yrd. Doç. Dr. O.Berna İPEKTEN

2010

Her Hakkı Saklıdır

**ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI**

Aynur IŞIK

**KONUT FİNANSMANI SİSTEMİ (MORTGAGE) VE
TÜRKİYE'DEKİ BANKACILIK UYGULAMALARI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**TEZ YÖNETİCİSİ
Yrd. Doç. Dr. O. Berna İPEKTEN**

ERZURUM - 2010

18 / 08 / 2010

SOSYAL BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Atatürk Üniversitesi Lisansüstü Eğitim-Öğretim ve Sınav Yönetmeliğine göre hazırlamış olduğum “Konut Finansmanı Sistemi (Mortgage) ve Türkiye’deki Bankacılık Uygulamaları” adlı tezin/raporun tamamen kendi çalışmam olduğunu ve her alıntıya kaynak gösterdiğimi taahhüt eder, tezimin/raporumun kağıt ve elektronik kopyalarının Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü arşivlerinde aşağıda belirttiğim koşullarda saklanmasına izin verdiğimi onaylarım:

Lisansüstü Eğitim-Öğretim yönetmeliğinin ilgili maddeleri uyarınca gereğinin yapılmasını arz ederim.

Tezimin/Raporumun tamamı her yerden erişime açılabilir.

Tezimin/Raporum sadece Atatürk Üniversitesi yerleşkelerinden erişime açılabilir.

Tezimin/Raporumun yıl süreyle erişime açılmasını istemiyorum. Bu sürenin sonunda uzatma için başvuruda bulunmadığım takdirde, tezimin/raporumun tamamı her yerden erişime açılabilir.



18/08/2010

Aynur IŞIK

TEZ KABUL TUTANAĞI

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Yrd. Doç. Dr. O. Berna İPEKTEN danışmanlığında, Aynur IŞIK tarafından hazırlanan bu çalışma 18/08/2010 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından İşletme Anabilim Dalı'nda Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan : Yrd. Doç. Dr. O. Berna İPEKTEN

İmza: 

Jüri Üyesi : Doç. Dr. Bener GÜNGÖR

İmza: 

Jüri Üyesi : Yrd. Doç. Dr. Hayati AKSU

İmza: 

Yukarıdaki imzalar adı geçen öğretim üyelerine aittir. /...../.....

Prof. Dr. Mustafa YILDIRIM

Enstitü Müdürü

İÇİNDEKİLER

ÖZET	IV
ABSTRACT	V
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ	VI
ÇİZELGELER DİZİNİ	VIII
ŞEKİLLER DİZİNİ	IX
ÖNSÖZ	X
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM**MORTGAGE SİSTEMİ VE UYGULANMASI**

1.1. MORTGAGE SİSTEMİNİN TANIMI VE TARİHÇESİ	2
1.2. MORTGAGE SİSTEMİNİN ÖNEMİ VE AMACI	6
1.3. MORTGAGE SİSTEMİNİN UYGULANMASI	7
1.3.1. Mortgage Sistemine Finansman Sağlayan Kuruluşlar	9
1.3.1.1. Kurumsal Olmayan Finansman Kuruluşları	10
1.3.1.2. Kurumsal Finansman Kuruluşları	11
1.3.1.2.1. Özel Kurumsal Mortgage Finansmanı	11
1.3.1.2.2. Kamu Mortgage Finansmanı	12
1.3.1.2.3. Uluslar Arası Kuruluşlar	12
1.4. KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ	13
1.4.1. Doğrudan Finansman Sistemi	14
1.4.2. Sözleşme Sistemi	15
1.4.3. Mevduat Finansman Sistemi	16
1.4.4. İpotek Bankası Sistemi	17
1.4.5. İpotek Karşılığı Menkul kıymetleştirilmiş Krediler	18
1.5. MORTGAGE TÜRLERİ	19
1.5.1. Klasik Mortgage Kredisi-Sabit Faizli Mortgage Kredisi (Fixed Rate Mortgage-FRM)	19
1.5.2. Değişken Faizli Mortgage Kredisi (Variable Rate Mortgage- ARM)	23

1.5.3. Basamaklı Ödemeli Mortgage Kredisi (Tiered Payment Mortgage- TPM).....	25
1.5.4. Dereceli Mortgage Kredisi (Graduated Payment Mortgage-GPM)	25
1.5.5. Yalnız Faiz Ödemeli Mortgage Kredisi (Payment Interest Only Mortgages)	26
1.5.6. Kaydırılabilir Mortgage Kredisi	26
1.5.7. Kazanç Paylaşımli Mortgage Kredisi (Shared Appreciation Mortgage) ...	27
1.5.8. Balon Mortgage Kredisi (Balloon Mortgage)	27
1.5.9. Artan Net Varlık Mortgage Kredisi (Growing Equity Mortgage).....	28
1.5.10. Karma Mortgage Kredisi (Hybrid Mortgage Loans)	28
1.5.11. Yeniden Mortgage Kredisi (Re-Mortgage Loans).....	28
1.5.12. İkinci Mortgage Kredisi (Second Mortgage Loans).....	29
1.5.13. İki oranlı Mortgage Kredisi (Dual Rate Mortgage)	29

İKİNCİ BÖLÜM

MENKULKIYMETLEŞTİRME VE İPOTEĞE DAYALI MENKUL KİYMETLER

2.1. MENKUL KİYMETLEŞTİRMENİN TANIMI VE GELİŞİMİ.....	30
2.1.1. İkincil İpotek Piyasalarının Gelişimi ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme	32
2.1.2. İpotekten Geçen Menkul Kıymetler	33
2.2. İPOTEĞE DAYALI MENKUL KİYMET ÇEŞİTLERİ	34
2.2.1. Ödeme Aktarmalı Kıymetler (Mortgage Pass Through Securities-MPSs)	34
2.2.2. Teminatlı İpotek Yükümlülükleri (Collateralized Mortgage Obligations-CMO).....	35
2.2.3. Getirisi Ayrılan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (Stripped Mortgage Backed Securities- SMBs).....	36
2.2.4. İpoteğe Dayalı Tahviller (Mortgage Backed Bonds- MBBs)	37
2.2.5. Katılma Belgeleri Participation Certificates- PCs).....	37
2.2.6. Ticari İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (Commercial Mortgage Backed Securities)	37

2.3. İPOTEĞE DAYALI MENKUL KIYMETLERİN AVANTAJLARI VE DEZAVANTAJLARI	38
---	-----------

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMANI SİSTEMİ VE BANKACILIK UYGULAMALARI

3.1. TÜRKİYE'DE MORTGAGE SİSTEMİNİN YAPISI	39
3.2. TÜRKİYE'DE MORTGAGE SİSTEMİNİN GELİŞİMİ.....	41
3.3. TÜRKİYE'DEKİ BANKALARDA YILLAR İTİBARIYLA KONUT KREDİLERİNİN DAĞILIMI	46
3.3.1. 1989-1995 Yılları Arasında Konut Kredilerinin Değişimi.....	48
3.3.2. 1996-2000 Yılları Arasında Konut Kredilerinin Değişimi.....	51
3.3.3. 2001-2006 Yılları Arasında Konut Kredilerinin Değişimi.....	55
3.3.4. 2007 Yılı 5582 Sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun (Mortgage Yasası) Yürürlüğe Girmesinden Sonra Günümüze Kadar (2010 yılı) Konut Kredilerinin Değişimi	59
3.3.4.1. 2007 Yılı Konut Kredilerinin Gelişimi	61
3.3.4.2. 2008 Yılı Konut Kredilerinin Gelişimi	64
3.3.4.3. 2009 Yılı Konut Kredilerinin Gelişimi	66
3.3.4.4. 2010 Yılı Konut Kredilerinin Gelişimi	68
3.5. TÜRKİYE'DE KONUT KREDİLERİNİN GELECEĞİ.....	72
SONUÇ.....	76
KAYNAKÇA	79
EKLER.....	86
EK. 1. Sabit Faizli Mortgage Kredisi Ödeme Tablosu	86
Ek. 2. Sabit Anapara Taksidi Ödemeli Kredi Ödeme Tablosu	87
Ek. 3. Kademeli Artan Geri Ödemeli Kredi Ödeme Tablosu.....	88
Ek. 4. Değişken Faizli Mortgage Kredisi Ödeme Tablosu	89
ÖZGEÇMİŞ.....	90

ÖZET
YÜKSEK LİSANS TEZİ
KONUT FİNANSMANI SİSTEMİ (MORTGAGE) VE TÜRKİYE'DEKİ
BANKACILIK UYGULAMALARI

Aynur IŞIK

Danışman: Y. Doç. Dr. O. Berna İPEKTEN

2010 - Sayfa: 90 + X

Jüri: Yrd. Doç. Dr. O. Berna İPEKTEN

Doç. Dr. Bener GÜNGÖR

Yrd. Doç. Dr. Hayati AKSU

Bu tez, Türkiye'de Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Konularda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun(Mortgage yasası) öncesi ve sonrası Türkiye'deki konut kredilerinin değişimini ve gelişimini izlemeyi ve mortgage sisteminin geleceği hakkında çıkarımlar yapmayı amaçlamaktadır. Çalışmada mortgage (konut finansmanı sistemi) sisteminin gelişimi, işleyişi ve unsurları tanıtılmıştır. Bu sistemde kullanılan kredi çeşitleri örneklerle açıklanmıştır. Ayrıca sistemin ikinci ayağı olan menkulkiymetleştirme hakkında yapılan araştırmalar çalışmaya yansıtılmıştır. Son olarak, Türkiye'de konut finansmanını sağlamak için yapılan çalışmalar araştırılarak çalışmaya aktarılmıştır. Mortgage sistemi dahilinde, Türkiye'de daha önce de uygulanan konut kredilerinin 1989-2010 yılları itibariyle değişimi Türkiye Bankalar Birliği'nden elde edilen istatistiki bilgilere göre ortaya konmuş ve yorumlanmıştır. İstatistiki verilere dayanılarak yapılan incelemede, Türkiye'de konut kredilerinin uluslar arası ve ulusal ekonomik dalgalanmalardan, faiz oranlarından, bireylerin gelir düzeylerinden etkilendiği sonucuna varılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Mortgage, Konut kredileri

ABSTRACT
MASTER'S THESIS
HOUSING FINANCE SYSTEM (MORTGAGE) AND BANKING
APPLICATIONS IN TURKEY

Aynur IŞIK

Advisor: Assoc. Prof. Dr. O. Berna İPEKTEN

2010 - Pages: 90 + X

Jury: Assist. Prof. Dr. O. Berna İPEKTEN

Assoc. Prof. Dr. Bener GÜNGÖR

Assist. Prof. Dr. Hayati AKSU

This thesis aims to pursue the change and development of housing loans before and after The Law(Mortgage Act) About Amending in Various Subjects Related to Housing Finance System in Turkey and to deduce about the future of mortgage system. The development, process and elements of mortgage (housing finance system) system have been introduced in the study. The types of loans which are used in tihs system are explained with examples. Besides, researches about securitization that is the second part of the system have been reflected to the study. Finally, the studies which are carried out in order to supply housing finance in Turkey have been transferred to the study by searching. The change of housing loans between 1989-2010 applied before in Turkey within mortgage system has been presented and interpreted according to the statistical information obtained from the Banks Association of Turkey. By the research made according to the statistical data, it is resulted that housing loans in Turkey are affected by international and national economic fluctuations, interest rates and individuals' level of income.

Key Words: Mortgage, housing loans

KISALTMALAR ve SİMGELER DİZİNİ

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
Age	: Adı geçen eser
Agm	: Adı geçen makale
Agr	: Adı geçen rapor
APK	: Araştırma Planlama Koordinasyon
ARM	: Variable Rate Mortgage
AT	: Avrupa Topluluğu
BM	: Birleşmiş Milletler
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
CMO	: Collateralized Mortgage Obligation
D.İ.E	: Devlet İstatistik Enstitüsü
EMF	: European Mortgage Federation
FHLMC (Freddie Mac)	: Federal Housing Loan Mortgage Corporation
FHA	: Federal Housing Administration
FmHA	: Farmer's Home Administration
FNMA (Fannie Mae)	: Federal National Mortgage Association
FRM	: Fixed Rate Mortgage
GEM	: Golden Empire Mortgage
GNMA (Ginnie Mae)	: The Government National Association
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
IFC	: International Finance Corporation
İDMK	: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler
İ.İ.B.F.	: İktisadi ve İdiki Bilimler Fakültesi
İMKB	: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
LİBOR	: London Interbank Offered Rate
MBB	: Mortgage Backed Bonds
MPS	: Mortgage Pass-Through Securities
OYAK	: Ordu Yardımlaşma Kurumu

VII

PC	: Participation Certificates
SMBS	: Stripped Mortgage Backed Securities
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
S.	: Sayı
s.	: Sayfa
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
Trsz	: Tarihsiz
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TPM	: Tiered Payment Mortgage
TÜFE	: Tüketici Fiyatları Endeksi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
VA	: Veterans Administration
VDMK	: Varlığa Dayalı Menkul Kıymet

ÇİZELGELER DİZİNİ

Tablo 1.1. Mortgage ile Konut Satın Alma Süreci.....	9
Tablo 3.1. 1995 Yılına Kadar Konut Kredisi Veren Mevduat Bankaları.....	47
Tablo 3.2. 1989-1995 Yılları Kullanılan Konut Kredileri.....	48
Tablo 3.3. 1989-1995 Yılları Kişi Başına Düşen Konut Kredisi Tutarları	50
Tablo 3.4. 1996-2000 Yılları Dönemleri İtibariyle Kullanılan Konut Kredi Tutarları .	51
Tablo 3.5. 1997-2000 Yılları Kişi Başına Düşen Konut Kredisi Tutarları	53
Tablo 3.6. 2008 Yılında Kullanılan Konut Kredisi Tutarları	64
Tablo 3.7. 2010 Yılı Ocak-Mart Dönemi ve Bakiye Konut Kredi Tutarları.....	68
Tablo 3.8. 2000-2010 Yılları Kişi Başına Düşen Konut Kredisi Tutarları	69
Tablo 3.9. Türkiye’de GSMH’nin Gelir Gruplarına Göre Dağılımı	73

ŞEKİLLER DİZİNİ

Grafik 3.1. 1989-1995 Yıllarında Konut Kredilerinin Dağılımı.....	49
Grafik 3.2. 1989-1995 Yılları Kişi Başına Düşen Konut Kredisi Tutarları Grafiği	50
Grafik 3.3. 1996-2000 Yılları Konut Kredilerinin Dağılımı.....	52
Grafik 3.4. 1997-2000 Yılları Kişi Başına Düşen Konut Kredisi Tutarları Grafiği	53
Grafik 3.5. 1996-2000 Yılları Arasında Kanuni Takibe Düşen Konut Kredilerinin Dağılımı.....	54
Grafik 3.6. 2001-2006 Yılları Kullanılan Konut Kredilerinin Dağılımı.....	55
Grafik 3.7. 2001-2006 Yılları Kanuni Takipteki Konut Kredilerinin Dağılımı.....	58
Grafik 3.8. 2007 Yılında Kullanılan Konut Kredilerinin 2006 Yılı ile Karşılaştırılması.....	62
Grafik 3.9. 2008 Yılı Konut Kredileri Dağılımı	65
Grafik 3.10. 2008-2009 Yıllarında Kullanılan Konut Kredilerinin Dağılımı	66
Grafik: 3.11. 2001-2010 Yılları Kişi Başına Düşen Konut Kredisi Tutarları Grafiği...	70
Grafik 3.12. 2007-2010 Yıllar Kanuni Takipteki Konut Kredileri Dağılımı	71

ÖN SÖZ

Bu çalışma, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı'nda, Y.Doç.Dr. O.Berna İPEKTEN yönetiminde bir yüksek lisans tezi olarak hazırlanmıştır.

Çalışmamızın konusunu, insanların en önemli ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını karşılamak için finansman imkanı tanıyan ve son yıllarda gündemimize oturan mortgage (konut finansmanı sistemi) oluşturmaktadır. Bu sistemin Türkiye'deki ticari bankalar tarafından uygulanan kısmı olan, konut kredilerinin değerlendirilmesi üzerine bir çalışma yapılmıştır. Kullanılan kredi istatistiklerine ulaşmak, bankaların kendilerinden mümkün olmadığı için Türkiye Bankalar Birliği istatistiklerine başvurulmuştur. Araştırma sonucu elde edilen istatistikler tablo ve grafiklere dönüştürülerek kullanılan kredilerin yıllar itibariyle karşılaştırmalarını yapmak mümkün olmuştur.

Çalışmama bilgi ve tecrübeleriyle değerli katkılarda bulunan danışman hocam sayın Doç. Dr. O.Berna İPEKTEN'e, çalışmalarım boyunca desteklerini esirgemeyen aileme teşekkürlerimi arz ederim.

Erzurum-2010

Aynur IŞIK

GİRİŞ

Türkiye’de yıllardan beri süregelen ve hala tam anlamıyla çözüm bulunamamış konulardan birisi insanların konut gereksinimidir. Kişiler konut ihtiyaçlarını karşılamak için finansman yaratmakta sıkıntı yaşamaktadırlar. Çünkü Türkiye’de özellikle orta ve alt gelir grubunda yer alan insanların satın alma gücü sınırlıdır ve konut finansmanı için tasarruf imkanları bulamamaktadırlar.

Bireylere konut finansman kaynakları yaratmak için devlet tarafından günümüze kadar çeşitli çalışmalar yapılmıştır. Bu çalışmaların bazıları başarısızlıkla sonuçlansa da bir kısmı TOKİ gibi halen devam etmektedir. Özel anlamda da insanlar kooperatif yoluyla konut edinme imkanı bulmuşlardır. Ancak yapılan bütün çalışmalar ülkemizdeki konut sıkıntısını tam anlamıyla bitirememiştir. Bu aşamada ticari bankaların da devreye girerek konut kredileri yoluyla konut finansmanı yaratması oldukça önemlidir. Bu sebeple Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa ülkelerinde insanların konut ihtiyacını karşılamak amacıyla uzun yıllar önce uygulamaya konmuş ve denenmiş mortgage sisteminin ülkemize adapte edilerek insanların uzun vadede ve daha az maliyetli kredi kullanarak ev sahibi olmaları doğrultusunda önemli adımlar atılmıştır. 2007 yılında 5582 Sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun (Mortgage Yasası) ile ticari bankalar tarafından verilen kredilerin işleyişi ve bu kredilerin menkul kıymetleştirilerek ikincil piyasasının oluşturulması için zemin oluşturulmaya çalışılmıştır. Bu bağlamda, mortgage yasası ile birlikte kişilerin konut taleplerini karşılamak için başvurdukları konut kredilerini kullanmada etkilendikleri diğer unsurlar üzerinde de durulmalıdır.

Bu kapsamda yapılan çalışmanın birinci bölümünde, mortgage sisteminin kapsamı, işleyişi ve unsurları hakkında bilgi verilmiştir. İkinci bölümde mortgage sisteminin ikincil piyasası olan menkul kıymetleştirme üzerinde durulmuştur. Üçüncü bölümde ise Türkiye’de mortgage yasası öncesi konut finansmanı konusunda yapılan çalışmalardan bahsedilmiş, konut kredilerinin mortgage yasasından önce ve sonra kaydettiği gelişmeler istatistikî değerlerle ifade edilerek, sistemin krediler üzerindeki etkisi ile ilgili sonuçlara varılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

MORTGAGE SİSTEMİ VE UYGULANMASI

1.1. MORTGAGE SİSTEMİNİN TANIMI VE TARİHÇESİ

İnsanoğlunun barınma ihtiyacı yüzyıllardan beri varolagelmıştır. İnsanların bu barınma ihtiyacını karşılayacak olan mekanlar da konut olarak adlandırılmaktadır. “Konut, insanların sağlıklı, güvenli ve rahat bir şekilde barınma, beslenme, giyinme gibi ihtiyaçlarını karşılayacakları su, kanalizasyon, elektrik gibi altyapı tesisleri olan ve fiziksel büyüklüğü olan bir mekandır.”¹

Konut insanların yaşamı için vazgeçilmez bir unsurdur. İnsanların içinde yaşamını sürdürme işlevini yerine getirmesi yanında kira ve sermaye geliri olarak da ekonomik bir yarar sağlamaktadır.

Konut ayrıca Türk insanı için;

- manevi bakımdan ifade ettiği değer,
- gelecekteki geçim sorununa destek amaçlı olarak yarattığı kira geliri imkânı,
- ve gayrimenkulün değerindeki yükseliş nedeniyle iyi bir yatırım aracı olması

gibi sebeplerle önem arz etmektedir.²

Konut, 1948 tarihi itibarıyla tüm dünya ülkelerince temel insan haklarından kabul edilmiştir. Anayasamızda da, devletin konut gereksinimini karşılayacak tedbirleri alması gerektiği vurgulanmıştır. Devlet, sosyal devlet anlayışıyla geçmişte çeşitli modeller geliştirerek bu görevini yerine getirmeye çalışmıştır.³ Ancak yapılan bazı uygulamalar başarısızlıkla sonuçlanmış, bazıları da biraz olsun bu ihtiyacı karşılamıştır. Nitekim yapılan çalışmaların yeterli düzeyde olmadığı yapılan istatistiklerde açık bir şekilde görülmektedir.

Maliye Bakanlığının 2005 yılı baz alınmak suretiyle gayrimenkul sermaye iratları çalışması kapsamında yapmış olduğu tespitlere göre; Türkiye’de toplam konut sayısının 16 milyon 969 bin olup, bunların 3 milyon 766 bininde kiracıların oturduğu ve halen kirada oturan 4 milyona yakın aileye ek olarak, nüfus artışı dolayısıyla da yılda ortalama 300 bin civarında ilave konut ihtiyacı doğduğu belirlenmiştir. Aynı şekilde Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından yapılan bir araştırmada 2000-2010 yılları arasında

¹ Osman Oy, *Türkiye’de Mortgage Uygulanması: Konut Finansman Sistemi ve Ana Hatları ile Gayrimenkul Mevzuatı*, Beta Yayınları, İstanbul 2007, s.4.

² Oy, Age., s.4.

³ Fatih Söyler, “Mortgage: İpotekli Konut Finansmanı”, *Mimarlık Dergisi*, S.328, (Mart-Nisan 2006).

kentsel nüfus artışının 11 milyon olacağı ve bu nüfusa bağlı olarak bu dönemde 2.9 milyon konuta ihtiyaç olacağı öngörülmüştür.⁴ 2009 yılı itibariyle 500 bin adet olan konut ihtiyacının 2015 yılında ise 800 bin adetin üzerine çıkması tahmin edilmektedir.⁵

2000’li yıllarla birlikte az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler kentleşme yolunda ilerlemeye başlamışlardır. Kentleşmeye yönelme bu ülkelerde göçle birlikte barınma ihtiyacının giderilmesi sorununu ortaya çıkarmıştır.⁶ Bu ülkelerden biri olan Türkiye’de de nüfus artışı, köyden kente göç, evlenmemiş insan sayısının artışı, bölünen ve birey sayısı giderek azalan aileler, niteliksiz konutların varlığı gibi nedenlerle konut gereksinimi süreklilik göstermektedir.⁷ Ülkemizde 50’li yıllardan bu yana köyden kentlere yoğun bir göç yaşandığı için kırsal alanlardaki konutların büyük bir kısmı kırk yaşın üzerinde, bakımsız, hiçbir mühendislik hizmeti görmeden yerel usta ve kalfalar tarafından yapılmış yapılardan oluşmaktadır. Yapı malzemesi olarak moloz taş, kerpiç, briket, taşıyıcı olmayan tuğla kullanılarak yapıldıkları için, deprem güvenliği sınırlı olan yapılardır. %15’i ise 50 yaşın üzerinde ve çok bakımsız oldukları için sahipleri tarafından terkedilmiş olup, yıkılacak durumdadır. Kent merkezleri ve belediye hudutları içerisindeki yapıların ise % 40’i imar mevzuatına aykırı veya ruhsatsız (kaçak), %30’u ise eski ve ciddi bakım ve onarıma muhtaç durumdadır. 1999 İzmit Körfezi Depremi sonrasında da yasal yapıların büyük bir kısmının bile deprem yönetmelikleri, yangın, ısıyalıtımı yönetmelikleri ve yapılarla ilgili diğer yönetmeliklere aykırı yapıldığı görülmüştür.⁸ Ayrıca, yaklaşık 17 milyonluk konut stoğunun %55’i ruhsatsız, %60’ı 20 yaşından büyük ve ancak %70’i sahipli durumdadır.⁹ Kişiler bu konutları kendi kaynakları veya kişisel ilişkilerini kullanarak finanse etmekte, mali piyasalar aracılığıyla ile konut finansmanı ise çok sınırlı düzeyde kalmaktadır. Ülkede kişilerin kendi kaynakları ile veya yakınlarından ödünç almak suretiyle ev sahibi olma oranı %89’dur. Hane halkının konut edinebilmek için kurumsal bir şekilde finansman sağladığı tek alan, banka konut kredileridir. Konut kredilerinin konut alımında

⁴ Oy, Age., s.5

⁵ M.Ferit Kartal, “ABD Mortgage Krizi Türkiye için Bir Fırsat Olabilir mi?”, 2009, Erişim Tarihi: 10 Mayıs 2009, Emlak,Mimarlık, İç Mimarlık ve Tasarım Hakkında Her Şey Ağ Sitesi: <http://homevhome.blogspot.com/2009/04/abd-mortgage-krizi-turkiye-icin-frsat.html>

⁶ Elif Karakurt Tosun, “Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Konut Finansmanı”[Elektronik Sürüm], *Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi*, 2(2),2006, s.1

⁷ Yücel Ayırçay, Ufuk Yıldırım, “İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Son Düzenlemeler Işığında Sistemin Türkiye’de İşlenişi”[Elektronik Sürüm], *Selçuk Üniversitesi Karaman İ.İ.B.F Dergisi*, 9(12), 2007, s.52.

⁸ Oktay Ergünay, *Türkiye’de Yapı Üretiminde Çağdaş Sigorta ve Finans Sistemleri*, Erişim Tarihi: 02 Haziran 2009, Prota Mühendislik Ağ Sitesi:

http://www.prota.com.tr/prota_muhendislik/images/yayin_makaleler/cagdas_sigorta_finans_sistemleri.pdf

⁹ *Konut Finansmanı ve Mortgage*, (t.y.). Erişim: 05 Haziran 2009, <http://istanbulkentsempozyumu.org>

kullanılma oranı ise yalnızca %3'tür.¹⁰ İnsanların konut ihtiyaçlarının karşılanması için şimdiye kadar kullanılan konut finansman yöntemlerinin yeterli olmadığı anlaşılmıştır. Bu sebeple Başbakanlık tarafından yayınlanan genel gerekçede açıklandığı gibi; hem bireylerin konut ihtiyacının karşılanması hem de inşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilişkili sektörlerin sağlıklı gelişimi için konut finansman sorununun çağdaş finansal yöntemlerle çözülerek, konut sahipliğinin artırılmasıyla birlikte sosyal ve ekonomik kalkınmaya, planlı kentleşmeye olumlu etkisi olacaktır. Ülkemizdeki kaçak yapılaşma, niteliksiz konut üretimi, plansız kentleşme, kayıt dışılık, kiraların yüksekliği gibi gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak yaşanan önemli sorunları çözmek ve deprem tehlikesinin getirdiği risklerden kaçınmak için gerekli olduğu bilinmektedir. Öte yandan vadesi kısa ve geri ödeme taksitleri yüksek konut kredilerinin orta ve düşük gelir gruplarına hitap etmediği bir gerçektir. Ülkemizde oluşturulacak konut finansman sistemi tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında köprü vazifesi görerek, konut alıcılarının daha yaygın bir şekilde ve daha uygun koşullarla borçlanabilmesini sağlayacaktır. Bu temel fonksiyonunun yanı sıra, geliştirilecek konut finansman sistemi gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak yaşanan ve yukarıda sıralanan sorunların çözümüne yardımcı olacak, finansal piyasaların gelişmesini ve inşaat sektörünün canlanmasını sağlayarak, ekonomik kalkınmaya katkıda bulunacaktır. Bu sistem dünyada uzun bir süreden beri uygulanmakta olan Mortgage sistemidir.¹¹

“Mort” Fransızca ölü ve taşınmaz anlamında gelmektedir. “Gage” sözcüğü ise Alman hukukuna göre kaparo veya depozito anlamındadır. Bu sözcüklerin birleşimi olan mortgage, bir taşınmazın alınan borç karşılığı depozit, ipotek veya rehin olarak verilmesidir.¹² Mortgage aslında bir kredi değil, hukuki bir dökümandır. Türkçeye “ipotekli emlak kredisi senedi” olarak çevrilebilir.¹³

Gayrimenkule dayalı en eski ipotek örneği, M.Ö. 2000 yılında Mezopotamya’da görülmüştür. Gayrimenkulün ekonomik değerinin tedavülü yoluyla finansman sağlanması ise ilk defa Prusya’da Büyük Fredrich’in 29.08.1769 tarihli Emirnamesi ile başlamıştır. İsviçre’nin Cenevre Kantonu’nda, 31.01.1857 tarihli kanun ile bazı kredi kuruluşlarına gayrimenkul teminatı karşılığında senet ihraç etme hakkı verilmiştir.

¹⁰ Karakurt Tosun, Aqm., s.10.

¹¹ Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun Genel Gereke,(2007), *T.C Resmi Gazete*, 5582, 12 Şubat 2007.

¹² Ercan Alptürk, *Soru ve Cevaplarıyla Mortgage Sistemi:Tutsat*, Yaklaşım Yayınları, Ankara 2007.

¹³ Onur Özsan, “Mortgage Sisteminin Temelleri”[Elektronik Sürüm], *Active-Finans Dergisi*, S.43, 2005, s.2.

Almanya’da 13.07.1899 tarihinde İpotek Bankaları Kanunu ve 21.12.1927 tarihinde İpotekli Senetler Kanunu ile ipotek senetleri finansman araçlarına çevrilmiştir.¹⁴

Mortgage uygulaması 1190 yılının başlarında ilk olarak İngiltere’de görülmeye başlamıştır. O dönemde, İngiltere’de kreditorler, konut satın almak isteyenlere kredi verirken, konutun tapusunu, üzerlerinde tutarak borcun ödenmemesi halinde konutu satarak paralarını geri alırlardı. Hatta, bu uygulamaya ilişkin bir kanun İngiliz Hukukunda yer almaktaydı. Bu nedenle, ilk mortgage kredileri İngiltere’de ve daha sonra da Avrupa’da gelişerek yaygınlaşmaya başlamıştır. Daha sonra Avrupa’dan ABD’ye olan göçlerle birlikte, 1900’lu yıllardan itibaren, mortgage sistemi ABD’de de yaygınlaşmaya başlamıştır.¹⁵ 1916 yılında Federal Arazi Bankası (Federal Land Banks) ve Fedaral Konut Kredileri Bankası (Federal Home Loan Bank) faaliyete geçmiştir. 1933 yılında kurulan Konut Sahipleri Kredileri Birliği (Home Owners Loan Corporation) ile Federal Çiftlik Kredileri Birliği (Federal Farm Loan Corporation) üyelerinden bazıları, aldıkları ipotekli kredileri ödeyememişler, birlikler de borçları devralarak finansman kuruluşlarına garantili tahviller vermişlerdir.¹⁶ Bu durum bize 1930’larda ABD’de ilk düzenli mortgage uygulamalarının sigorta şirketlerinin öncülüğünde başladığını göstermektedir. O yıllar, ABD’de, 2 milyon inşaat işçisinin işsiz kaldığı, mortgage kredilerinin konut tutarının %50’si oranında ve 3-5 yıl vade ile verildiği ve bu kredilerin çoğunun geri ödenmediği yıllardır. ABD Kongresi inşaat ve mortgage piyasalarındaki bu olumsuz durumu düzeltmek üzere 1934 yılında FHA’yı (Federal Housing Administration) kurmuştur. FHA’nın amacı, kreditorlerin verdikleri mortgage kredilerinin geri dönmeme riskini garanti altına almak için mortgage sigortası yapmaktadır.¹⁷

1938 yılında FHA tarafından sigortalanan kredilerin ikinci el piyasada alım-satımını yapan Federal Ulusal Kredi Kurumu (Federal National Mortgage Association-FNMA), 1968 yılında, Hükümet Ulusal İpotek Kurumu (The Government National Mortgage Association-GNMA) ve 1970 yılında kurulan Federal Konut Kredileri İpotekleri Birliği (Federal Housing Loan Mortgage Corporation) düşük faizli uzun

¹⁴ M.Tugay Nural, *Mortgage Sistemi, Dünya Üzerindeki Uygulamaları ve Türkiye’deki Uygulanırlığı*, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), Haliç Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2006.s.4.

¹⁵ Suna Oksay, Tolga Ceylantepe, Batuhan Özgün, “Dünyada Uygulanan Mortgage Kredi Sigortası Ürünleri ve Türkiye’deki Mevcut Durum”, *Önce Kalite Dergisi*, 13(94), (Ağustos 2005).

¹⁶ Nural, Age., s.4.

¹⁷ Suna Oksay, Tolga Ceylantepe, *Mortgage ve Mortgage Sigortaları*, Sigorta Araştırma ve İnceleme Yayınları, İstanbul 2006, s.9.

vadeli kredilerin finansmanı için ipotekli kredilerin toplandığı havuzlardaki fonlar karşılığında Katılma Senetleri (Mortgage Participation Certificates) veya ipoteğe dayalı menkul kıymetler (Mortgage- Backed Securities) ya da ipotekli tahviller (Mortgage Bonds) ihraç etmektedirler. Avrupa ülkelerinde ise yapılan değişiklikler şunlardır: İlk olarak Avrupa Topluluğu'nda, Roma Antlaşması m.57 / II- 66 ve 12.12.1977 tarih 77/ 780/ EEC sayılı direktif uyarınca, kredi kurumlarının ipotek kredisi alanında faaliyet serbestisini sağlamak için Ekonomik ve Sosyal Komisyon tarafından 27. 05. 1985 tarihinde COM 87/ 225 sayılı direktif önerisi hazırlanmıştır. Bu öneri, özellikle AT Banka Danışma Kurulu tarafından, çeşitli eleştirilere maruz kalmış ve aynı kurulca direktifin takip edilmemesine karar verilmiştir. Daha sonra kurulan ve görevi Avrupa'yı ipotek konusunda temsil etmek olan Avrupa İpotek Federasyonu (European Mortgage Federation- EMF) tarafından, Avrupa Birliği ülkelerindeki ipotek bankaları, ticari bankaları, mevduat bankaları, birlik (co-operative) bankaları, yapı toplulukları (building societies), şemsiye şirketleri (umbrella companies) ve sigorta şirketleri gibi konut sektöründe ipotekle ilgili bulunan kuruluşlar bir araya getirilmeye çalışılmıştır.¹⁸

1.2. MORTGAGE SİSTEMİNİN ÖNEMİ VE AMACI

İnsanların yaşayabilecekleri bir çevrede hayatlarını sürdürme isteği dünya var olduğundan beri önemli bir ihtiyaçtır. Ülkelerin ve toplumların tarihi, sosyal yaşamı ve kültürel yaşamı birbirinden farklı olsa da insanoğlunun sağlıklı bir çevrede yaşama kaygısı hiç değişmemiştir. İnsanoğlu barınma ihtiyacına en kısa sürede ulaşmaya çalışır.¹⁹ Bu ihtiyaçlarını karşılayacak finansmanı bankalardan kredi yoluyla almaktadırlar. Böylece tüketiciler daha iyi koşullarda konut sahibi olabilmektedir. Bu sistem, ipoteğe dayalı konut kredileri kredi veren kuruluşlar için ikincil piyasalarda fon imkanı ve likidite avantajı sağlamaktadır. Finansal piyasalarda kullanılan yatırım aracı çeşitliliğine ve kurum çeşitliliğine yol açtığından bu piyasaların büyümesini sağlayarak dolayısıyla ekonomik büyümeye de katkı sağlamaktadır.²⁰

¹⁸ Nural, Age., s.5.

¹⁹ Ayşegül Durmaz, *İpotekli Konut Finansman Sistemi(Mortgage) ve Bu Sistemi Uygulayan Ülkelerde Mortgage Kullanım Miktarlarına Etki Eden Faktörlerin Analizi*, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Muğla 2007, s.3.

²⁰ Hakan Berbercuma, *Mortgage Konut Finansman Sistemi ve Türkiye'deki Yapı*, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, İstanbul, (trsz).

Mortgage sistemi birincil ve ikincil piyasaların oluşmasına neden olacak ve ihraç edilecek tahvillerle piyasaya girmek isteyen yerli ve yabancı yatırımcıları ülkeye getirecektir.²¹

Gayrimenkul yatırımlarının klasik yatırım araçları içerisinde yer alması ve yatırımcıların riskten sakınması, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının mali piyasalarda işlem görmesini kolaylaştıracaktır. Gayrimenkul enflasyona karşı korunmada en iyi yatırım alternatiflerinden biridir.²² Finansal sektöre ilave fon sağlanması yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklıklarının daha sağlıklı büyümesine yol açılacak olması da sistemin avantajları arasındadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları sistemin sağlayacağı kaynaklarla menkul kıymetleştirme veya sermaye artırımı yapmak suretiyle halka arz miktarını artıracaklardır, bu sayede gayrimenkul yatırım ortaklıklarının büyümesi de gerçekleşebilecektir.

Ayrıca konut sektörünün finansal sektörle bağlantısının kurulması inşaat sektörüne ait vergi kayıplarının azalmasına ve kayıt dışı gelirlerin ekonomiye aktarılmasını sağlayacaktır. Sisteminin işlevselleşmesiyle birlikte, konut talebinde oluşacak artış inşaat sektöründe ve buna bağlı 200 den fazla alt sektörde canlanmayı yaşatacaktır. Böylelikle sistem, ekonomik büyümenin sağlanmasında ve işsizliğin azaltılmasında önemli bir rol oynayacaktır. Uygulamanın yapı standartlarını zorunlu hale getirmesi, kaçak yapılaşmayı ve niteliksiz konut üretimini azaltacağı düşünülmektedir.²³

1.3. MORTGAGE SİSTEMİNİN UYGULANMASI

İpoteğe dayalı uzun vadeli konut finansman tekniği olarak da bilinen Mortgage Sistemi, dünya üzerinde iki model olarak uygulanmaktadır. Bunlar:

-Konut finansmanının ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finanse edildiği Amerikan modeli,

-Almanya ve Danimarka'da uygulanan ipotek bankalarıdır.

Mortgage sürecinde, kredi almak isteyen bireyler ya doğrudan ya da mortgage brokerlik firmaları aracılığıyla krediyi almak için talep yaratmakta, müşteriye parayı

²¹ Sibel Belma Bolay Gerçek, *Mortgage*, (Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2007, s.2.

²² Nazım Ekren, Osman Gürbüz, "Gayrimenkullerin Menkul Kıymetleştirilmesi"[Elektronik Sürüm]. *Active Finans Dergisi*, S.5, 1999, s.1.

²³ Ayıncay, Yıldırım, *İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Son Düzenlemeler Işığında Sistemin Türkiye'de İşlenişi*, s.54.

veren finansal kuruluşlar da kredi karşılığında imzalatılan sözleşmeleri, ya kendi portföyünde tutarak ya da paketler haline getirerek ikincil piyasada satmaktadırlar.²⁴

Mortgage sisteminde iki tip piyasada vardır:

-Birincil piyasa: Finans kuruluşlarının kişilere verdiği kredilerden oluşur. Burada teminat olarak çoğunlukla tüketicinin ödeme gücü ve almak istediği konut dikkate alınmaktadır. Kredi almak isteyenlere 5-30 yıla varan vadelerle kredi verilmekte, krediyi alan vade bitimine kadar da kredi ödemesi yapmaktadır.

-İkincil piyasa: İpotek kredilerine dayalı olarak çıkarılan menkul kıymetlerin alınıp satıldığı piyasadır. İpotek kredilerini menkul kıymet ihraç eden kurumlara bedelini tahsil ederek devretmektedirler. Böylece vermiş oldukları ipotek kredilerini vadeden önce nakite çevirerek yeni ipotek kredileri verebilmektedirler. İpotek kredilerini devralan kuruluşlar da ipotek kredilerini karşılık göstererek menkul kıymetleştirme yaparak, menkul kıymetleri yurt içi ve yurt dışı yatırımcılara satmaktadırlar.²⁵ Bu durumu şöyle örneklendirebiliriz: Bir şahsa ait %8'lik mortgage kredisinin %7.5 ile ikincil piyasaya satıldığını varsayalım; kurum kredi talep eden şahsa 136.000 \$ vermiştir ve 360 ay boyunca 1.000 \$ alacaktır. Kurum bu şahıstan alacaklarını %7.5'ten ikincil piyasada satınca 143.000 \$ girdi sağlamış oldu. Kurumun bu durumda 7.000 \$ (143.000\$-136.000\$) geliri olmuştur. Aynı kurum mortgage kredilerini paketler halinde de ikincil piyasalara satabilir. Kurumun aynı ay içinde verdiği kredilerin paket halinde toplam 5.000.000\$ olarak satıldığını düşünelim. %8'lik kredilerden oluşan paketin %7.5 ile satılması durumunda kurumun getirisi 247.000\$ olacaktır.²⁶ Bu işlemde alıcı olanlar, genellikle zenginler, emeklilik fonları, sigortalar, direkt müşteri ile ilişki halinde olmayan toptan piyasadan kişiler olmaktadır. İkinci el piyasası, finans kuruluşlarının likidite sorunu yaşamalarını engellemekte ve verdiği kredilerin teminatını en çabuk şekilde geri almasında yardımcı olmaktadır.²⁷ İkincil piyasalar, birincil konut finansmanı piyasasına fon sağlamaktadır. Dolayısıyla ikincil piyasanın işlerliği, düzgün işleyen bir birincil piyasayla ve ipotek konusu gayrimenkulün likiditesiyle yakından ilişkilidir.²⁸

²⁴ Oy, Age., s.95-96.

²⁵ Yasin Bozkır, Konut Finansmanında Tutsat Sistemi (Mortgage) ve Türkiye Uygulaması, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Balıkesir 2007, s.48.

²⁶ Atıl Karagöz, 'Mortgage Piyasası ve Türkiye'de Uygulanabilirliği' [Elektronik Sürüm]. *Active Finans Dergisi*, 1999, s.3.

²⁷ Nural, Age., s.21.

²⁸ Özsan, Agm., s.4.

Buraya kadar değindiğimiz mortgage sistemi ile konut satın almak isteyen kişilerin yapmaları gerekenler Tablo 1’de ifade edilmiştir.

Tablo 1.1. Mortgage ile Konut Satın Alma Süreci²⁹

	PİYASA	YAPILAN İŐLEMLER
1.	Birincil Piyasa	Konut satın almak isteyen kişi satın almak üzere bir ev bulur ve kredi veren bir kuruma giderek kredi başvurusunda bulunur. Kredi veren kurum, başvurudaki bilgiler ışığında kredi alan kişinin mal varlığını ve gelirini tespit eder ve bir ön değerlemeye tabi tutar.
2.	Birincil Piyasa	Kredi talep eden kişinin mal varlığı ve geliri talep ettiği kredi miktarı için uygun bulunursa başvuru işleme alınır ve konut değerinin, gayri menkul değerleme uzmanları tarafından tespit edilmesi talep edilir ayrıca tapu sicil kayıtları incelenir.
3.	Birincil Piyasa	Kredi alan kişi konut değerinin belirli bir oranını peşin olarak verir. Bu oran ülkeden ülkeye değişmekte hatta kimi ülkelerde %100’e kadar ulaşmaktadır.
4.	Birincil Piyasa	Kredi veren tarafından mortgage ile bağlantılı mortgage sigortalarının yapılması talep edilir.
5.	Birincil Piyasa	Kredi onaylanır ve kredi veren kurum, gayri menkul üzerine ipotek koymak suretiyle konut almak isteyen kişiye kredi verir. (İpotek)
6.	İkincil Piyasa	Kredi veren kurum, kredi karşılığında alınan ipoteklere dayalı olarak çıkardığı menkul kıymetleri ikincil piyasalarda fon fazlası olan yatırımcılara satar ve daha fazla borç vermek için para toplar. (Menkulleştirme)

1.3.1. Mortgage Sistemine Finansman Sağlayan Kuruluşlar

Mortgage sistemine finansman sağlayan kuruluşlar, kurumsal olmayan ve kurumsal olan kuruluşlar başlıkları altında incelenecektir. Gelişmiş ülkelerde finansman genelde para ve sermaye piyasalarından sağlanırken, gelişmekte olan ülkelerde özel ve kamu kuruluşları ile bütçeden tahsis edilen fonlardan sağlanmaktadır.³⁰

²⁹ Oksay, Ceylantepe, *Mortgage ve Mortgage Sigortaları*, s.16.

³⁰ Bozkır, Age., s.32.

1.3.1.1. Kurumsal Olmayan Finansman Kuruluşları

Kurumsal olmayan finansman kaynaklarına sermaye piyasası yeterince gelişmemiş olan gelişmekte olan ülkeler daha çok yönelmektedir. Konut finansmanında kullanılan kurumsal olmayan kaynakları şu şekilde sıralayabiliriz;

- Hanehalkının cari gelirinden yapmış olduğu tasarruflar veya bu tasarruflarla alınan altın gibi değerlerin satılmasıyla sağlanan fonlardır.

- Yakın aile çevresi veya arkadaşlardan sağlanan kredilerdir. Bu fonlara faiz uygulanmamaktadır.

- İşveren veya işyerinde çalışan meslektaşlardan sağlanan fonlar, genellikle faiz uygulanmaktadır. İşyerindeki personel sandıklarından sağlanan kredilerdir.

- Gayri resmi kredi kuruluşlarından alınan kredilerdir. Bu kredilerin hem vadesi düşük hem de faiz oranları yüksektir.

- Tasarruf ve Kredi Birlikleri: Ortak değer ve amaçları taşıyan 50-150 arası katılımcı bir araya gelerek tasarruf yapmaktadırlar. Üyelerine, genelde piyasa faiz oranlarından daha düşük, 5 yıl gibi orta vadeli kredi kullanırlar.

- Müteahhit firmalardan sağlanan fonlar: Müteahhit firma, Türkiye’de yap-satçı olarak da tanımlanmaktadır, genellikle inşaata başlarken, peşinattan sonra kalan bedele, kendi belirledikleri vade ve vade farkı koşulları ile konut alıcısına kredi kullanırlar.

- Konut kooperatifleri: Konut kooperatifleri, konut işinde uzmanlaşmışlardır. Üretilen konutlar, kooperatifin mülkiyetindedir. İnşaat tamamlandıktan sonra konut üyelerin mülkiyetine geçmektedir. Kooperatifler, gelişmekte olan ülkelerde görülmektedir.

- İşçi Evleri: İşverenin, çalıştırdığı işçilerin konutlarını finanse ettiği bir sistemdir. Bu sistemde, işveren çalışanlarına, piyasa koşullarından daha uygun koşullarda kredi kullanarak, konutların bedelinin tamamını veya bir kısmını karşılamaktadır. Bazı ülkelerde hükümetler, düşük gelirli grupların konut sahibi olabilmeleri için işverenlere bazı teşvikler sağlamaktadır.³¹

³¹ Ali Alp, M.Ufuk Yılmaz, *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, İMKB Yayınları, İstanbul 2000, s.8-10.

1.3.1.2. Kurumsal Finansman Kuruluşları

Kurumsal finansman kaynakları özel ve kamu kuruluşları ile uluslar arası kuruluşlar başlıkları altında incelenecektir.

1.3.1.2.1. Özel Kurumsal Mortgage Finansmanı

Özel kurumsal konut finansmanı, kurumsal sektör veya kamu otoriteleri tarafından piyasaya girişleri onaylanmış olan ve hukuki bir temele dayanan bir konut finansman türüdür.³² Kurumsal sektör; resmi, bilinen ve görülen kurum ve kuruluşlardan oluşmaktadır. Kamu tarafından kurulan ipotek bankaları ve taşınmaz şirketleri, özel sektör tarafından kurulan finansman kurumları gibi uzman konut finansman kurumları ile ticari bankalar, sigorta şirketleri, sosyal güvenlik kurumları, emeklilik fonları gibi genel finansman kurumları kurumsal finansmana örnek olarak gösterilebilir.³³ Uzman konut finansman kurumlarına örnek olarak, İngiltere’de faaliyet gösteren Building Societies(Yapı Toplulukları), A.B.D.’de faaliyet gösteren Loan and Savings Associations (Kredi ve Tasarruf Birlikleri), Almanya’da faaliyet gösteren Bausparkassen’ı örnek olarak verilebilir.³⁴ Türkiye’de ise halihazırda sistem işlemediğinden bu kuruluşlara bir isim verilmemiştir. Ayrıca ABD’de faaliyet gösteren Fannie Mae, Ginnie Mae, Freddie Mae, Almanya’da faaliyet gösteren Hypothekenbanken, İngiltere’de Halifax, Nationwide, Bradford Bingley, Leed Permanent³⁵ gibi ipotek bankaları da uzman konut finansman kurumlarındandır. Türkiye’de ise faaliyetlerini sadece bu alana yoğunlaştırmış finansman kuruluşu bulunmamaktadır. Bu kuruluşlar yasal çerçevelerde mevduat toplamakta ve konut kredisi vermektedirler. Genel Finansman Kurumları da ticari bankalar, sigorta şirketleri ve emeklilik fonlarıdır. Ticaret bankaları mevduat toplamakta ve bunları satmaktadırlar. Sigorta şirketleri ipotek kredilerini ya da ihraç edilmiş ipoteğe dayalı menkul kıymetleri satın alarak dolaylı bir şekilde fon sağlamaktadır. Emeklilik fonları da ipotek kredileri ve ipoteğe dayalı menkul kıymetleri satın almaktadırlar.³⁶

³² Alp, Yılmaz, *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, s.10.

³³ Hülya Demir ve Vildan Kurt Palabıyık, “Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi”[Elektronik Sürüm], *Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetim Dergisi*, S.92, 2005, s.6.

³⁴ Serdar Gulamov, *İpotek Sisteminin Türkiye Sermaye Piyasasına Muhtemel Etkileri*, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bursa 2007, s.25.

³⁵ Ali Hepşen, *Gelişmiş Ülkelerdeki İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme Uygulamaları*, 2008, Erişim Tarihi: 01 Temmuz 2009, Alomaliye ağ sitesi: http://www.alomaliye.com/2008/ali_hepsen_gelismis.htm

³⁶ Alp, Yılmaz, *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, s.13-14.

1.3.1.2.2. Kamu Mortgage Finansmanı

Kamu konut finansmanı, kamu tarafından gerçekleştirilen dolaysız fon aktarımı olarak kamu konutu ve kamuca inşa edilen konut projeleri ile kamu desteklemeleri (sübvansiyonlar) ve teşvikler (vergi indirimleri) gibi dolaylı fon aktarımlarından oluşmaktadır.³⁷ Türkiye’de kamusal anlamda, devlet tarafından konut sektörüne finansman desteği sağlamak amacıyla oluşturulan kurumsal örgütlenmeler; 1958 yılında kurulan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi(TOKİ)’dir. Konut alıcılarına finansman desteği sağlayan mevcut kurumlardan Sosyal Sigorta, Bağ-kur ve Ordu Yardımlaşma(OYAK) kurumları hem konut inşa etmişler hem de konut edinmek isteyen üyelerine konut kredisi sağlamışlardır. 1963 yılından itibaren üyelerine konut kredisi sağlayan SSK, 1984 yılında TOKİ’ye bağlı Toplu Konut Fonunun kurulması ile birlikte yeni konut kredisi vermeyi durdurmuş ve üyelerine yeni kredilerin fon aracılığıyla verilmesini istemiştir. Bağ-kur, prim ödeyen sigortalılarına 1976-1980 yılları arasında ipotekli konut kredisi vermiş, ancak kredi olarak dağıttığı fonların yüksek enflasyon karşısında kısa sürede erimesi nedeniyle finansman sorunları yaşayan kurum, 1980 yılında kredi verme işlemini durdurmuştur. OYAK ise, 1963 yılından bu yana üyelerine ipotekli konut kredisi vermeyi sürdürmektedir.³⁸

ABD’de ise kamu destekli kurumlara Ginnie Mae firması örnek gösterilebilir. Bu kuruluşlar ipoteğe dayalı menkul kıymeti devlet garantisi altında ihraç etmektedirler. Bu sayede piyasada istikrar, kredi desteği ve yatırımcıları çekmek için gerekli standardizasyon sağlanmış olmaktadır.³⁹

1.3.1.2.3. Uluslar Arası Kuruluşlar

Uluslar arası anlamda konut ihtiyacının karşılanmasının kaçınılmaz bir gerçek olduğu anlaşılmıştır. Bu sebeple bu ihtiyacın giderilmesi için finansman sağlayan uluslar arası kuruluşların hizmet vermesi için çalışmalar yapılmıştır. Bu kuruluşlardan bazıları teknik yardım sağlamakta, bazıları ise mali yardım sağlamaktadır. Özellikle

³⁷ Demir, Kurt Palabıyık, *Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi*, s.6.

³⁸ Ali Hepşen, *Türkiye’de İpotekli Konut Kredilerini Gelişimi*, 2007, Erişim Tarihi: 01 Eylül 2009, Alomaliye ağ sitesi: http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_turkiyede_ipotekli.htm

³⁹ Ali Hepşen, *İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler*, 2007, Erişim Tarihi: 30 Eylül 2009, Alomaliye ağ sitesi: http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_ipotege_dayali.htm

gelişmekte olan ülkelerde konut standartının yükseltilmesine yönelik mali yardımlar sağlanmaktadır.

Birleşmiş Milletler bünyesinde oluşturulan ve hizmet veren bir kuruluş üye ülkelere konut üretimi ve finansmanı ile ilgili teknik yardım sağlamakta; konut finansmanı sağlamamaktadır. BM ile birlikte uluslar arası düzeyde gelişmekte ve az gelişmiş ülkelere teknik ve maddi yardımlarda öncülük eden, Dünya Bankası (World Bank) ve onun bağlı kuruluşu Uluslar arası Finans Kurumu (IFC), Avrupa Kalkınma ve Yeniden İnşa Bankası (European Bank for Reconstruction and Development), Uluslar arası Para Fonu (International Monetary Fund), Uluslar arası Amerika Birleşik Devletleri Kalkınma Temsilciliği (United States Agency for International Development) ve Avrupa Birliği (European Union) gibi aktif kuruluşlar da uluslar arası konut finansman kaynakları arasında sayılmaktadır. Bu kuruluşlar, konut ile ilgili olarak üye ülkelere teknik yardım sağlamanın yanında mali yardımda verebilmektedir. Ancak bu mali yardımlar, gelişmişlik düzeyi çok düşük olan ülkelere oldukça sınırlı düzeyde yapılmaktadır. Dünya Bankası mali kredi sağlarken, kredinin verildiği ülkenin garantisini istemektedir. Uluslar arası Finans Kurumu, genellikle üye ülkelerdeki finansal kuruluşlara ortak yada bu kuruluşlara belirli şartlarda kredi sağlayarak fon aktarmaktadır.⁴⁰ Avrupa Konseyi Kalkınma Bankası'nda, bu doğrultuda kredi vermektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, gayrimenkul finansmanının % 30'u uluslararası kurumlar tarafından karşılanmaktadır.⁴¹

Uluslar arası kuruluşlardan edinilen izlenim, bu kuruluşların yardımlarının teknik anlamda kaldığıdır. Bundan sonra oluşturulacak uluslar arası gayrimenkul ihraç piyasalarından sağlanacak fonlarla daha çok mali destek edinilecektir.

1.4. KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ

İnsanların barınma ihtiyaçlarının karşılanması için zaman içinde çeşitli gelişmeler yaşanmıştır. Bu gelişmelerin bir kısmı konut inşalarında teknolojik altyapının kullanılması ile ilgili olurken bir kısmı da konut finansman sistemlerinin çeşitlendirilmesi ile ilgili olmuştur. Her iki durumdaki yeniliklerin ve çeşitliliklerin temel amacı da insanların ihtiyacı olan konutların daha nitelikli olması ve bu konutlara kısa sürede sahip olabilmeleridir.

⁴⁰ Alp, Yılmaz, *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, s.19.

⁴¹ Bozkır, Age., s.19.

Bu amaçla uygulanan konut finansman sistemlerinin neler olduğu üzerinde durulacaktır. Konut finansman sistemlerinin uygulanması ülkeler açısından farklılıklar göstermektedir. Kullanılan finansman yöntemleri toplumların demografik yapısına, ülkelerin gelişmişlik düzeylerine, sermaye piyasası kurum, kural ve finansman araçlarının etkinliği gibi ekonomik ve sosyal faktörlerine bağlı olmaktadır.⁴² Tüm ülkeler tarafından tercih edilmiş evrensel bir konut finansman sistemi bulunmamaktadır.⁴³ Örneğin, ABD ve İngiltere’de konut finansmanında ipotek karşılığı menkulleştirilmiş krediler baskın bir yöntem olarak kullanılmaktadır. Almanya’da konut finansmanı alanında tasarruf bankaları ve ihtisaslaşmış ipotek bankaları etkindir. İtalya’da ipotekli kredi piyasası gelişmemiş ve konutların %70’inin kişisel tasarruflarla finansmanı yoluna gidilmiştir.⁴⁴ Türkiye’de ise konut alımlarının %1’inden daha azı finansman sistemi yoluyla fonlanmaktadır.⁴⁵ Türkiye’de kurumsallaşmamış konut finansman yapısı içerisinde konutlar, kişisel tasarruflarla ve ticari bankalarla sağlanmaktadır.⁴⁶

Bu bağlamda uygulamada beş ayrı konut finansman yönteminin varlığından söz edilmektedir. Bunlar: doğrudan finansman sistemi, sözleşme sistemi, mevduat finansman sistemi, ipotek banka sistemi ve ipotek karşılığı menkulleştirilmiş krediler sistemidir.⁴⁷

1.4.1. Doğrudan Finansman Sistemi

Bu sistemde, konut satın almak isteyenler ihtiyaç duydukları fonları yakınlarından temin ederler. Bu şekilde kendi birikimlerine ekledikleri fonlarla konut bedelini peşin ödemekte ya da ilk peşin ödemeyi gerçekleştirmektedir.⁴⁸ Sistemin en önemli özelliği ihtiyaç duyulan ek kaynağın aracısız temin edilmesidir. İhtiyaç duyulan kaynak insanların yakın ilişki içinde bulunduğu aile bireyleri, akraba ve arkadaş gibi

⁴² Kürşat Yalçın, *İpotek Karşılığı Menkullüyleştirilmiş Krediler*, Gazi Kitabevi, Ankara 2006, s.5.

⁴³ Yalçın Cebe, *İpotekli Konut Kredi Sistemi ve Türkiye Uygulaması*, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2007, s.22.

⁴⁴ Yalçın, Age., s.6.

⁴⁵ *Türkiye için Planlanan Mortgage Sistemi*, (t.y.), Erişim: 02 Eylül 2009, <http://www.arkitera.com/g2-mortgage-sistemi.html>

⁴⁶ Hepşen, *Türkiye’de İpotekli Konut Kredilerinin Gelişimi*.

⁴⁷ Yalçın, Age., s.10.

⁴⁸ Alp, Yılmaz, *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, s.25.

yakın çevreden edilmektedir.⁴⁹ Bunun yanı sıra müteahhitlere borçlanılarak ve yapı kooperatiflerinden yararlanarak da konut için finansman sağlanabilmektedir.⁵⁰

Sistem, konut sektörünün organize olmadığı gelişmekte olan ülkelerde bazen de finansal kurumların mali sıkıntıya düştüğü gelişmiş ülkelerde kullanılmaktadır.⁵¹ Sonuç olarak sistemin kaynakları sınırlı olduğu için yaygın olarak kullanılan bir finansman sistemi değildir.

1.4.2. Sözleşme Sistemi

Konut talebinde bulunanların birikimlerinin yetmediği durumlarda, bu tutarı tasarruf sandıklarına ödeme yapmaları karşılığında, piyasa koşullarının dışında, düşük faizle karşılamaya yönelik bir sistemdir. Sistemin yaşaması, konut edinmek isteyenlerin sisteme aktardıkları tasarruflara ve ödedikleri primlere bağlıdır. Tasarruf sandıkları şeklinde, konut edinmek isteyenlerin bizzat örgütlenmeleri ya da devletin öncülüğünde ortaya çıkan bir sistem olarak dikkati çekmektedir.⁵²

Bu sistem özellikle Almanya'daki Bausparkassen'ler (Yapı Tasarruf Sandıkları) ile Fransa'daki tasarruf kurumlarında gelişmiş bir şekilde uygulanmaktadır.⁵³ Bu ülkelerde istikrarlı bir fiyat seviyesinin olması, tasarruf dönemi sona erdiğinde, konutun hemen satın alınmasını garanti eden tamamlayıcı kredilerin olması ve herhangi bir dönemde ödünç alandan daha fazla tasarruf sahibinin bulunması sebebiyle bu sistem tercih edilmektedir.⁵⁴ Sistem şu şekilde çalışmaktadır: Eğer on kişi fiyatı 100.000 TL olan konutların sahibi olmak istiyorsa ve her biri yılda sadece 10.000 TL biriktirebiliyorsa, bu kişiler ancak 10 yıl sonra konutlara sahip olabilir. Ancak on kişi işbirliğine giderse daha birinci yılda birinci kişi, ikinci yılda ikinci kişi ev sahibi olabilmektedir. Sisteme yeni katılanlar, geri ödeme faizleri ve taksitlerle birlikte onuncu kişi de 4-5 yılda ev sahibi olabilmektedir. Böylece konut edinmek isteyenler kendi aralarında bir sinerji yaratmış olmaktadır. Sandıklar üyelerinden aldıkları tasarrufları, üyelerine konut edinme için belli koşullar altında vermektedir. Kredi, sandıkla kişiler arasındaki ilişkiyi düzenleyen bir sözleşme çerçevesinde verilmektedir. Yapılan

⁴⁹ Yalçiner, Age., s.11.

⁵⁰ (www.bahcesehir .gen.tr), Erişim Tarihi: 12 Ekim 2009.

⁵¹ Yalçiner, Age., s.12.

⁵² Selim Kılıç, "Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları"[Elektronik Sürüm], *Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 14(1), 2007, s.233.

⁵³ Alp, Yılmaz, *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, s.25.

⁵⁴ Yalçiner, Age., s.13.

sözleşme ile her iki tarafa da belli yükümlülükler getirmektedir. Sözleşme tasarrufçuya belli bir miktarda parayı sandığa yatırma, sandığa da kuruluş amaçları doğrultusunda toplanan paraları üyelere dağıtma zorunluluğu getirmektedir.⁵⁵

Gelişmekte olan ülkelerde, sözleşme yönteminin değişik versiyonları kullanılmaktadır. Örneğin; Türkiye’de bir dönem Emlak Kredi Bankası’nda Yapı Tasarrufları Bölümü oluşturularak tasarruf hesabı açtırılmış belirli bir süre beklenildikten sonra, 15 yıl vadeli, düşük faizli konut kredisi kullandırılmıştır.⁵⁶

1.4.3. Mevduat Finansman Sistemi

Bu sistem, mevduat toplayan kurumların toplamış oldukları mevduatların bir kısmını ya da tamamını daha sonra konut finansmanına sevk etmesine dayanan bir sistemdir. Örneğin ticari bankalar topladıkları mevduatları çeşitli alanlara plase ederler. İşte bu alanlardan biri de konut almak isteyenlere verilen konut kredileridir.⁵⁷ Örneğin; ABD’deki Loan and Savings Associations (Tasarruf ve Kredi Birlikleri), İngiltere’deki Building Societies (Yapı Toplulukları) mevduat finansman kurumlarıdır.⁵⁸ Ayrıca Kolombiya’daki CAV’lar ve Brezilya’daki Cohabslar da tasarrufları toplayıp, bunları ödünç veren nitelikteki finansal kurumlardır. Türkiye’de ise bankacılık sistemi hariç, mevduat finansman sistemi vasıtasıyla konut finansmanı sağlayan kurumsal bir yapı bulunmamaktadır.⁵⁹ Türkiye’deki mevcut mevduat bankalar da kısa vadeli mevduat yapısıyla uzun vadeli konut finansman sistemini sürdürememektedir. Çünkü bankaların kredi kullandırabilmesi eldeki kaynakların fazla olması ile yakından ilgilidir.

Bu sistemde finansal kurumlar, büyük miktarda mevduat havuzu biriktirerek, bu mevduatın bir bölümünü ya da tamamını tutar, vade uyumsuzluğu ve kredi riskini de alarak ipotek kredisi olarak fon talep edenlere sunarlar.⁶⁰

⁵⁵ Kılıç, Agm., s.235-236.

⁵⁶ Yalçın, Age., s.14.

⁵⁷ *Konut Finansman Sistemleri*, (t.y.). Erişim Tarihi: 05 Eylül 2009, <http://www.veribaz.com/viewdoc.html?konut-finansman-sistemleri-393356.html>

⁵⁸ Alp, Yılmaz, *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, s.26.

⁵⁹ Yalçın, Age., s.16.

⁶⁰ Neslihan Süme, *Gayrimenkul Finansmanında İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme*, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), Yıldız Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2007, s.6.

1.4.4. İpotek Bankası Sistemi

Bu sistemde ipotek bankaları menkul kıymetler ihraç edip fon toplamakta ve bu fonlar ile gayrimenkul kredisi vermektedirler. Sistem 1800'lü yılların başında Danimarka'da uygulamaya konmuş ve günümüzde de başarı ile uygulanmaya devam etmektedir. Bugün birçok Avrupa ülkesinde ipotek bankacılığı modeli, gayrimenkul finansman yöntemi olarak kullanılmaktadır. Bu bankalar konut kredisi verdikleri gibi, aynı zamanda büyük çaplı inşaat projelerine veya kamu destekli projelere de kredi verebilmektedir. İpotek kredilerinin koşulları yasalarca çok detaylı şekilde belirlenmiştir. Bu piyasadaki faiz oranları serbest olarak belirlenmektedir.⁶¹

Sistem 2 şekilde işlemektedir: Almanya'da uygulanan ipotek havuzunun oluşturulduğu, yeni krediler verilerek ve yeni tahvil ihraç edilerek krediler için finansman sağlandığı Pfanbrief modeli ve ipotek bankalarının tahvil ihraççısı değil aracı olarak tüketici kredilerini bir araya getirip tüketiciler adına tahvil ihracına aracılık ettikleri Danimarka modelidir.⁶² Pfanbrief modelinde ipotek bankalarında tahviller kendi bünyelerinde kalmakta yani bilanço içi menkulleştirme yapılmaktadır. Bilanço içi menkulleştirmede, sistemde ipotek varlığı tarafından temsil edilen gayrimenkul kredisinin temerrüt, erken ödeme gibi riskleri menkul kıymetin yatırımcısına devredilmemekte, krediyi veren ihraççı kuruluşun bilançosunda kalmaktadır.⁶³ Bu durumda bankalar bu tür risklerin altına girmekte, Danimarka modelinde ise tahviller yatırımcılara aktarıldığından bankalar risk altına girmemektedir.

Bu sistem tahvil piyasaları gelişmiş olan ülkelerde etkindir. İhraç edilen bu tahvilleri sigorta şirketleri, emeklilik fonları ve bankalar gibi finansal araçlar satın almaktadır.⁶⁴ İpotek bankacılığı modeli AB'de özellikle Almanya ve Danimarka'da başarılı bir şekilde uygulanmaktadır.⁶⁵ Brezilya, Arjantin gibi ülkeler de zamanla ipotek Pazar modellerini benimsemişlerdir. Ancak İpotek sistemi, Türkiye'de çok düzgün işlememektedir. Çok az ev ipotekle finanse edilmektedir. Bunun üç ana sebebi vardır. Birincisi; Hazine kağıtlarındaki faiz oranlarının yüksek olması ve bütçe açığı yüzünden bankalar gayrimenkul alımı ya da yatırımı yerine hükümete borç vermektedir. İkincisi;

⁶¹ Adnan Ölmez, "İpotekli Konut Finansmanı Mortgage: Hayal mi, Gerçek mi?", *Zaman Gazetesi*, (20 Kasım 2004).

⁶² Yalçın, Age., s.18-19.

⁶³ Güray Küçükkoçaoğlu, "Bireysel Emeklilik Bağlantılı Konut Finansman Sistemi", *Active Finans Dergisi*, S.48, 2006, s.5. Erişim Tarihi: 10 Eylül 2009, <http://www.makalem.com>

⁶⁴ Alp, Yılmaz, *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, s.28.

⁶⁵ Murat Gökşin Berberoğlu ve Suat Teker, "Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi"[Elektronik Sürüm], *İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi*, 2(1), 2005, s.59.

Emlak Bankası gibi devlet bankaları, hükümet politikasına göre para yardımı yapmaktadır. Ancak bu sistem ülkenin yüksek nüfusu ve yoğun ev ihtiyaçları yüzünden iyi işlememektedir. Üçüncüsü; daha büyük özel sektör bankaları, endüstriyel holdinglerin parçaları ve kendi gruplarının diğer aktivitelerini finanse ettikleri için şu anda ipotek işine girmek için çok hevesli değildirlir.⁶⁶

1.4.5. İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler

1970'lerden itibaren ABD ve gelişmiş bir çok ülkede konut kredileri, devlet güvencesi kapsamındaki kurumlar tarafından toplanarak, krediler menkul kıymete dönüştürülerek, konut finansmanı yaratılması adına önemli adımlar atılmıştır.⁶⁷

Bu sistemde bankalar veya diğer tasarruf kuruluşları kullandıkları konut kredilerini servis ücreti keserek tüm hakları ile birlikte ikincil piyasa kuruluşlarına diğer bir deyişle ipotek merkezlerine devretmektedirler. İpotek merkezi kuruluşu bankalardan devraldıkları kredilere dayanarak ipotek tahvili çıkarmakta ve bunları kurumsal yatırımcılara garanti ücreti keserek ihraç etmektedirler. Örneğin tüketiciye % 6 ile kullanılan konut kredisi banka tarafından % 0,25 servis ücreti kesilerek ipotek merkezine devredilmekte, ipotek merkezi de 0,25 garanti ücreti keserek kurumsal yatırımcılara devretmektedir. Sonuç olarak kurumsal yatırımcının getirisi % 5,5 olmaktadır. Bu sistem ipotek bankacılığı modeline benzese de en önemli farkları; teminatların bilanço dışına çıkarılması ve gelen nakit akımlarının servis ve garanti ücretlerinin kesilerek aynen yatırımcılara aktarılmasıdır. Tüketicilere verilen gayrimenkul kredilerinin bankaların bilançolarından çıkması nedeni ile sermaye yeterliliği açısından bankalar serbest sermayeye kavuşmakta, diğer yandan yeni krediler için kaynak temin etmektedirler. İpotek merkezleri devraldığı ipotek kredilerini kendi portföyünde tutabilmekte ya da birleştirip kredi havuzu oluşturarak ipotek tahvili ihracı yapabilmektedirler. İpotek merkezleri satın aldığı kredinin ödenmemesi riskini de üzerine almakta, ancak ihraç ettiği ipotek tahviline bunu yansıtılmamaktadırlar.⁶⁸

İlk kez, 1970 yılında, Ginnie Mae garantisi ile ihraç edilen İpoteğe dayalı ödeme aktarmalı menkul kıymetler (MPS), ipoteğe dayalı menkul kıymet türleri içerisinde en çok kullanılan menkul kıymet türüdür. Önceleri sabit faizli ipotek kredilerinin menkul

⁶⁶ (www.yükselgayrimenkul.com), Erişim Tarihi: 5 Kasım 2009.

⁶⁷ Berberoğlu, Teker, *Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi*, s.59.

⁶⁸ Ölmez, Agm.

kıymetleştirilmesi ile başlayan MPS uygulaması, daha sonra değişken faizli, artan tutarlı ve indirimli ipotek kredilerinin de menkul kıymetleştirilmesi ile genişlemiştir. Sistemde bulunan yedd-i emin sayesinde saklanmaya alınan ipotek kredileri menkul kıymetler için teminat vazifesi görmektedir. Söz konusu menkul kıymetleri satın alan yatırımcılar ise ipotek havuzunun sağlayacağı nakit akımları üzerinde, satın alacakları menkul kıymet pay oranı kadar mülkiyet hakkına sahiptirler. Bir başka ifade ile havuzda yer alan kredilerin geri ödenme planlarına göre yatırımcılara her ay sahip oldukları pay oranında anapara ve faiz ödemesi yapılmaktadır. Bu yapının bir özelliği olarak, kredi veren kurum, menkul kıymetleştirme işleminde kullanılacak kredilerini bilançosunun dışına çıkartmakta, dolayısıyla kredilere ilişkin riskler de yatırımcılara transfer edilmektedir. Doğal olarak ipotek kredilerine ilişkin risklerin varlığı, menkul kıymet sahiplerinin eline geçecek olan nakit akımlarının tahmin edilmesini de engellemektedir. Ginnie Mae'nin veya özel sektör kurumları olan diğer finansal kurumların MPS'leri sigorta şirketleri, emeklilik fonları ve risk almak istemeyen bireysel yatırımcılar tarafından talep edilmektedir.⁶⁹

1.5. MORTGAGE TÜRLERİ

Mortgage kapsamında konut almak isteyenlere kullandırılan 13 adet kredi türü mevcuttur. Araştırmanın bu bölümünde mortgage kredileri tanıtılacak ve en çok kullanılan mortgage kredileri ile ilgili örnekler verilecektir.

1.5.1. Klasik Mortgage Kredisi-Sabit Faizli Mortgage Kredisi (Fixed Rate Mortgage-FRM)

1970 öncesinde gelişmiş ülkeler de dahil birçok ülkede kullanılan uzun vadeli, sabit faizli, anapara ve faizi kapsayan sabit aylık ödemeli bir yöntemdir. Aylık taksit tutarları eşit olmasına rağmen taksit tutarını oluşturan faiz ve anapara tutarları eşit değildir. Aylar itibariyle taksitlerdeki anapara ve faiz payları değişmektedir. Kredinin vadesi ve faiz oranları ise sabittir.⁷⁰

Bir örnekle açıklamaya çalışırsak; 15 yıl vadeli, %1 faiz oranıyla 110.000 TL'lik kredinin hesaplamaları ve aylık ödemeleri şöyle olacaktır:

⁶⁹ Hepşen, *İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler*.

⁷⁰ Yalçınar, Age., s.109.

Aylık faiz oranı	: 0,01
Bugünkü değer anüite faktörü	: 83,32
BDAF	: $(1 + f)^n - 1/f(1 + f)^n$
Vade	: 15 yıl-180 ay
Toplam borç	: 110.000
Aylık taksit (toplam borç/BDAF)	: 1.320,21

Örneğe ilişkin ödeme tablosu Ek-1’de verilmiştir. Ek-1’de de görüldüğü gibi 2. Ayın faiz hesaplaması 1. Ayın anapara ödemesi düşüldükten hesaplanmıştır. Aylar itibariyle anapara ödemesi aynı kalmakta, faiz ödemeleri ise düşmektedir. Son ayda faiz ödemesi anapara ödemesinden daha az olacaktır.

Bu tip sabit faiz oranlı kredilerde, piyasa faiz oranları düşerse borç alanın yeni oluşan düşük faizden yeniden borçlanabilmek amacıyla veya başka nedenlerle borcunu kapatması imkânı tanınabilmektedir. Bu durumda borç veren ödenmiş bulunan taksitleri hesaba katarak aşağıda yer alan formüle göre alacağını tahsil edebilir.⁷¹

Eğer borç 78’inci ayda kapatılmak istenmiş ise aşağıdaki Formül 1.1 kullanılarak hesaplama yapılacaktır.

$$BDAF = (1 + f)^{n-1} - 1/f(1 + i)^{n-t} \quad (1.1)$$

$$n-t = 102$$

$$F : 0,01$$

$$N : 180$$

$$T : 78$$

$$BDAF : 63,76$$

$$\text{Bakiye borç} = \text{aylık taksit} * BDAF : 84.177$$

$$78 \text{ ay boyunca toplam ödeme} : 102.960$$

$$\text{Erken borç ödemede toplam ödeme} : 187.137$$

Bu durum, borç veren açısından risk unsuru oluşturmaktadır, zira kapatılan kredinin yeniden pazarlanabilmesi ancak daha düşük faiz oranından mümkün olacaktır. Bu da borç veren açısından gelir kaybı demektir. Faiz oranları yükseldiğinde ise kimse kredisini kapatmak istemeyecek ve borç veren yüksek maliyetle bu tip kredileri finanse

⁷¹ Leyla Dolun, *İpoteğe Dayalı Konut Kredisi(Mortgage)* (Rapor No:GA/07-06-29), Türkiye Kalkınma Bankası Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Müdürlüğü, Ankara 2007.

etme durumunda kalacaktır. Dolayısıyla sabit oranlı krediler istikrarlı ekonomilerde daha kolay uygulanabilmektedir. Enflasyon ortamlarındaki belirsizlikler gerek borç veren gerek alan açısından yükselen maliyet ve geri ödenememe riskini beraberinde getirmektedir.⁷²

Bu kredi türü enflasyon oranlarının ve faiz oranlarının çok değişken olmadığı ülkelerde başarılı bir şekilde uygulanmaktadır. Sabit oranlı mortgage kredilerinin uygulanan farklı şekilleri de mevcuttur. Yukarıda örneğini verdiğimiz sabit geri ödemeli kredinin dışında, sabit anapara ödemeli ve kademeli artan geri ödemeli şekilde de kullanılmaktadır.⁷³ Sabit faizli mortgage kredilerinde, krediyi vadesinden önce kapatarak faiz indiriminden yararlanmak mümkündür. Ancak ödenecek tutarın %2'si kadar erken ödeme ücreti ödenmek zorundadır.⁷⁴

Diğer sabit oranlı mortgage kredi çeşiti olan, sabit anapara taksidi ödemeli kredileri açıklamak için yukarıdaki veriler kullanılacaktır.

Aylık faiz oranı	: 0,01
Vade	: 15yıl-180ay
Toplam borç	: 110.000
Sabit anapara taksidi	: 611

Örneğin ödeme tablosu Ek-2'de gösterilmiştir. Bu tür kredilerde kredi anapara tutarı aylık eşit taksitler halinde ödenirken faiz azalan bakiye üzerinden hesaplanır. Dolayısıyla vade başında ödenen faiz tutarı giderek azalır.⁷⁵ Sabit taksit ödemeli kredilerde hesaplama aynı şekilde 1. Aydan sonra, anapara ödemesi düşüldükten sonra kalan tutardan faiz hesaplanmaktadır. Vade sonunda görülecektir ki ödenen faiz tutarı, anapara ödemesinden daha az olacaktır.

Son olarak yukarıdaki örneğin verileri ile kademeli artan geri ödemeli kredilerin ödeme tablosu Ek-3'de yer almaktadır.

Aylık faiz oranı	: 0,01
Kademeli artış süresi	: 5 yıl
Artış oranı (yıllık)	: 0,06
Vade	: 15 yıl-180 ay
Toplam borç	: 110.000

⁷² Dolun, Agr., s.6.

⁷³ Yalçınır, Age., s.110.

⁷⁴ Mustafa Topaloğlu, "Mortgage Kredilerinde Erken Ödeme Ücreti(Cezası)"[Elektronik Sürüm]. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12(1-2), 2008, s.188.

⁷⁵ Dolun, Agr., s.7.

Bu tip kredilerin hesaplanmasında kredi taksitlerinin kaç yıl boyunca ve ne kadar oranda artırılabileceği, hangi dönemden itibaren sabitleneceği önemlidir. Hesaplamanın daha iyi anlaşılabilmesi için yukarıdaki örnek olayı ele alırsak ve 15 yıllık (180 ay) bir kredinin ilk 5 yılında (60 ay) kademeli artış öngörüldüğü ve yıllık artışın %6 oranında olacağı, faizin ise sabit olarak yıllık %12 olduğu kabul edilirse, öncelikle ilk 5 yıl için geçerli olan %6'lık artışın etkisini hesaplanacaktır. Öncelikle sabit kredi için aşağıdaki Formül 1.2 kullanılacak, daha sonra hesaplamalar yapılacaktır.⁷⁶

$$KS = \frac{1}{BDAF_{i\%12,12}(GDAF_{U\%,T})+(1+g)^T \frac{BDAF_{i\%12}(N-T)^{12}}{GDF_{i\%12,T(12)}}} \quad (1.2)$$

Eşitlikteki bilinmeyenleri açıklayalım:

KS : Kredi sabiti

BDAF : Bugünkü değer anüite faktörü

GDAF : Gelecek değer anüite faktörü

GDF : Gelecek değer faktörü

T : Ödemelerin artacağı yıl

N : Kredinin vadesi

g : Ödemelerdeki kademeli artış oranı

i : İpotek kredisi faiz oranı

Hesaplama öncelikle U değeri hesaplanacaktır.

$$U = \left((1 + g) / GDF_{i\%/12,12} \right) - 1$$

$$U = [(1 + 0,06) / (1 + 0,01)^{12}] - 1 = -0,05930379$$

Bu değer ile ilk beş yıllık gelecek değer anüite hesabı;

$$GDAF_{U,T} = (1 - 0,059303796)^5 - 1 / -0,059303796 = 4,441101$$

$$BDAF_{f,12} = (1 + 0,01)^{12} - 1 / 0,01(1 + 0,01)^{12} = 11,255078$$

Beş yıllık dönem sonunda taksitler sabitleneceğinden bakiye kalan 120 ay için;

⁷⁶ Dolun, Agr., s.7.

$$BDAF_{f,180-60} = (1 + 0,01)^{120} - 1/0,01(1 + 0,01)^{120} = 69,7000522$$

$$GDF_{f,60} = (1 + 0,01)^{60} - 1/0,01(1 + 0,01)^{60} = 1,816697$$

Bu değerler formüle koyulduğunda;

$$KS = 1/[(11,255078)(4,441101) + (1,338225)(69,70522)/1,816697] = 0,0098686^{77}$$

bulunur.

Bu kredi türünün ödeme tablosu Ek-3'de yer almaktadır. İlk yıllarda taksit ödenmesine rağmen anapara azalmamakta hatta artmaktadır, bu da ilk yıllarda kredi kullanan kişinin geliri beklendiği gibi giderek artmıyorsa veya taşınmazın değeri düşüyorsa risk unsurunu arttırmaktadır.⁷⁸

Genel olarak sabit geri ödemeli mortgage kredileri, finansman kurumların, kredinin taşıdığı risklerin büyük bir kısmını üstlendikleri, kredi alanların ise en az düzeyde risk aldıkları kredi çeşidi olmasından dolayı kredi alanlar için en avantajlı seçenektir.⁷⁹

1.5.2. Değişken Faizli Mortgage Kredisi (Variable Rate Mortgage- ARM)

Faiz ve geri ödemeleri, kredi sözleşmesinde belirlenen bir değişim endeksine bağlı olarak vade içinde belirli dönemlerde yeniden değiştirilen ipotek kredisidir.⁸⁰ Bu türde faiz oranı ve aylık taksitler genelde sabit faizli konut kredisine göre daha düşüktür. Ancak faiz oranı ve aylık ödemeleriniz yılda en az bir kere yeniden belirlenir ve artabilir. Bu değişiklik bir finansal endekse bağlıdır. Kredi vadesi boyunca ana para ve faiz ödemesi faiz oranlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak değişecektir.⁸¹ Faiz oranı ve aylık ödemelerdeki değişim her yıl olabileceği gibi üç yılda bir veya her beş yılda bir yapılabilir. İki faiz oranı değişimi arasındaki süreye ayarlama dönemi denir. Bankalar faiz oranındaki bu değişimi, endeks oranına bağlarlar. Endeks oranları, hazine bonusu, devlet tahvili faiz oranı, TÜFE, LIBOR ve enflasyon oranı vb. olabilmektedir. Bu endeksler genelde faiz oranlarındaki genel harekete göre artar veya azalır. Eğer endeks

⁷⁷ Yalçınar, Age., s.121-123.

⁷⁸ Dolun, Agr., s.8.

⁷⁹ Demir, Kurt Palabıyık, *Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi*, s.7-8.

⁸⁰ Demir, Kurt Palabıyık, *Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi*, s.8.

⁸¹ Arif Uğur, *Mortgage*, Destek Yayınları, İstanbul 2007.

oranı artarsa bir çok durumda mortgage oranı da artar. Diğer taraftan endeks oranı düşerse aylık ödemeniz de düşer. Ayrıca değişken faizli mortgage'da geçerli olacak faizi belirlerken borç verenler endekse bir kaç puan eklerler. Buna marj denir. Bu marj her borç verene göre değişse de kredinin vadesi boyunca genellikle sabit kalır.⁸²

Değişken faizli mortgage kredisi bir örnekle açıklanacaktır.

Faiz oranı	: 11+1=12%	10+1=11%	13+1=14%	9+1=10%	9+1=10%
(1yıllık tahvil getirisi+1)					
	1.yıl	2.yıl	3.yıl	4.yıl	5 -10 yıllar
Vade	: 10yıl-120ay				
BDAF	: 69,71	68,34	57,38	59,47	59,47
Toplam borç	: 150.000				

Yukarıdaki verilere göre hazırlanan ödeme tablosu Ek-4'de gösterilmektedir. Bu hesaplamada endeks olarak tahvil oranı kullanılmıştır. Uygulanan marj oranı da %1'dir. Bu kredi için 1. Ayda ödenecek taksit tutarı %12 faiz oranıyla 2.152 TL olacaktır. Endekslere bağlı faiz oranı her yıl değişmektedir. 1. yılın sonunda tahvil faiz oranları %10'a düştüğünde otomatik olarak taksit tutarları da düşmektedir.

Ancak sabit faizli mortgage kredi faizlerinden daha düşük faiz ödemesinin yapıldığı bu kredi türü, kredi alanlara cazip gelse de faiz oranı riski hem kredi veren kuruluş için hem de kredi alan için mevcuttur.

Bunu şu şekilde örneklendirebiliriz: Bazı kredi kuruluşları tarafından kredi vadesinin ilk yıllarında iskonto oranı denilen oranlarda mevcut piyasa faiz oranlarından daha düşük faiz oranları uygulanmaktadır. Bu oran belli bir süre uygulanmakta ve süre sonunda faiz oranı artmaktadır. Aslında yüksek tutarlı iskontoları evi satan karşılar. Satıcı borç verene ödeme yapar ve böylece borç veren size başlangıçta daha düşük bir oran önerir. Satıcı da bunu evin fiyatını yükselterek karşılar. İskontoların uygulanması şu şekildedir: Endeks + marjdan oluşan değişken faiz oranı %10 olduğu bir durumda borç veren ilk yıl için %8 gibi bir oran uygular. Bu şartlarda ilk yıl için aylık ödeme tutarınız 476.95 TL olduğunu varsayarsak Ancak iskontolu oranla ödeme tutarınız uzun süreli olmayacaktır. İkinci yıl %10 uygulandığında ödeme tutarınız 568.82 TL olacak,

⁸² Arif Uğur, *Değişken Faizli Konut Finansman Sistemi(Mortgage) Nedir?*, 2008, Erişim tarihi: 01 Ağustos 2009, Bilginin Adresi Ağ Sitesi: <http://www.bilgininadresi.net>

%12 uygulandığında ise 665.43 TL olacaktır. Bu durumda ikinci yılda yapılan artışlar ödeme tutarınızı ciddi bir şekilde artırmaktadır. Bu nedenle kredi kuruluşları tarafından uygulanan iskonto oranlarına ilk etapta aldanmamak ve ilerideki faiz artışlarının ödeme tutarlarını ne kadar artıracakını hesaplamak gerekmektedir. Ayrıca iskonto döneminde elde edilecek tasarrufun konut kredisinin vadesi boyunca olan artışları karşılayıp karşılamadığı veya bu indirimın evin fiyatına yansiyıp yansımadığı da dikkat edilmesi gereken hususlardandır.⁸³

Ayrıca değişken faizli mortgage kredilerinin vadeden önce krediyi alan tarafından ödenmesi halinde bankanın erken ödeme ücreti alma hakkı yoktur. Bu sebeple ve uzun vadede faiz oranlarında meydana gelen düşüşlerin yarattığı avantaj dolayısıyla gelişmiş mortgage piyasalarında yaygın olarak tercih edilmektedir.⁸⁴

1.5.3. Basamaklı Ödemeli Mortgage Kredisi (Tiered Payment Mortgage-TPM)

Bu kredi türünde kredinin faizi piyasa faiz oranının altında başlatılmakta, sonraki dönemlerde faiz oranları artırılarak hesaplanan taksit miktarlarıyla ödemeler artırılmaktadır. Bu yönüyle değişken faizli mortgage kredisine benzemekle beraber burada artırılabilecek faiz oranları önceden belirli bir ödeme planıyla sabitleştirilmesiyle farklı bir kredi türüdür.⁸⁵

Basamaklı ödemeli mortgage kredisinin kredi alanlara sağladığı avantaj, düşük bir ödeme tutarıyla alınabilmesidir. Ayrıca bu kredi yüksek faiz oranlarının piyasaya hakim olduğu ve kredi taleplerinin azaldığı dönemlerde uygulanmaktadır.⁸⁶

1.5.4. Dereceli Mortgage Kredisi (Graduated Payment Mortgage-GPM)

Bu tür krediler, başlangıçta düşük daha sonraki dönemlerde kademeli olarak artan aylık geri ödemelere sahiptir. Kredi borçlusunun kredinin başlangıç yıllarında daha düşük aylık ödeme yapmasını sağlamaktadır. Ödemeler ilk beş yıldan yedi yıla kadar belli bir yüzde ile artmakta, kredinin geri kalan vadesi boyunca da sabit kalmaktadır. Ancak bu ödemeler standart sabit faizli kredi ödemelerine göre daha

⁸³ Uğur, Agm.

⁸⁴ *Değişken Faizli Mortgage Nedir?*, (t.y.). Erişim Tarihi: 10 Ekim 2009, <http://www.tuketicifinansman.net/2008/08/degisken-faizli-mortgage-nedir.html>

⁸⁵ Ayhan Gürbüz, *İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye Uygulaması*, (TCMB Uzman Yeterlilik Tezi), Ankara 2002, s.33.

⁸⁶ Alp, Yılmaz, *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, s.91.

yüksektir.⁸⁷ Bu sebeple, ilk defa ipotek kredisi almak isteyenler ile gelir düzeyleri yıllar geçtikçe artacağına inanılan gayrimenkul alıcıları için iyi bir alternatiftir.⁸⁸ Dereceli mortgage kredisi ikincil piyasalarda fazla talep görmediği için değişken faizli krediler kadar yaygın kullanılmamaktadır.

1.5.5. Yalnız Faiz Ödemeli Mortgage Kredisi (Payment Interest Only Mortgages)

1987 yılında Fannie Mae tarafından çıkartılan yalnız faiz /yalnız anapara ödemeli menkul kıymetler, en çok tercih edilen menkul kıymet türüdür. Adından da anlaşılacağı gibi, bunlar aynı ipotek havuzunun teminat ve nakit akımına dayanmakla birlikte havuzdan gelen anapara ödemelerinin bir tahvil grubuna, faiz ödemelerinin ise bir diğer tahvil grubuna tahsis edildiği menkul kıymetlerdir.⁸⁹

Aylık taksit tutarlarını herkesin ödeyebileceği bir düzeye getirmek için, çoğu kredi kuruluşu ilk yıllarda faiz ödemelerinde ödeme kolaylıkları sunmaktadır. Geleneksel konut kredisinde her ay ana para ve faizi içeren taksit ödemesi yapılmaktadır. Borçlanılan ana para vade boyunca azalır. Ancak sadece faiz ödemeli kredide belirli bir dönem süresince sadece faiz ödemesi yapılmaktadır. Bundan sonra da ana para ve faizi ödenmeye başlanmaktadır. Örneğin 5 yıl sadece faiz ödemeli 30 yıl vadeli mortgage kullanıldıysa, ilk beş yıl sadece faiz, sonraki 20 yılda anapara ve faiz ödemesi yapılmak zorundadır.⁹⁰

1.5.6. Kaydırılabilir Mortgage Kredisi

Ticari gayrimenkul alım-satımında uygulanan bu kredi türü, bir gayrimenkulün üzerine alınan kredi bakiyesinin başka bir gayrimenkule herhangi bir ekstra ücret ödemediği kaydırılabilirliği şeklinde gerçekleşmektedir. Kaydırma işlemi yılda bir kez yapılabilmesiyle birlikte vade sonuna kadar birden fazla yapılabilir.⁹¹ Örneğin bir daireyi büro olarak kullanım amaçlı satın alan yatırımcı-borçlu, bu büroyu daha merkezi

⁸⁷ Bolay Gerçek, Age., s.29.

⁸⁸ Ali Hepşen, *Gayrimenkul Piyasalarında Diğer Konut Kredisi Türleri*, 2007, Erişim Tarihi: 30 Eylül 2009, Alomaliye ağ sitesi: http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_digerkonut.htm

⁸⁹ Sevim Yıldız, *Mortgage Backed Securities (İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler)*, 2008, Erişim Tarihi: 05 Ekim 2009, Blogcu ağ sitesi: <http://sevim1983.blogcu.com/ipotege-dayali-menkul-kiymetler/3646774>

⁹⁰ (www.mortgage.tr.org/haber/030.php), Erişim Tarihi: 22 Kasım 2009.

⁹¹ Murat Bahadır Teker, *Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı*, SPK Yayınları, Ankara 2000, s.19.

bir işyeri-plazadaki daha pahalı bir büro ile değiştirmek isteyebilir.⁹² Bu ve benzeri yeni gayrimenkule krediyi transfer ederken geçen süre içerisinde meydana gelebilecek faiz artışlarından etkilenmemektedir. Bu kredi türünü, ödeme kredibiliteleri yüksek olan ve ödeme güvencesi verebilen kredi borçluları kullanabilmektedir.⁹³

1.5.7. Kazanç Paylaşımli Mortgage Kredisi (Shared Appreciation Mortgage)

Krediye konu olan gayrimenkulün satılması durumunda borç veren kuruluşun, gayrimenkulün satışından pay alması karşılığında kredi faiz oranında indirim yapması şeklinde gerçekleşmektedir. Bu tür kredilerde vade en fazla 10 yıldır. Eğer gayrimenkul 10 yıldan daha kısa bir sürede satılırsa satış fiyatı esas alınmaktadır. 10 yıl içinde gayrimenkul satılmamış ise fiyatı piyasada araştırılarak tespit edilmekte ve satış bedelinin kredi veren kuruma düşen payı ödenmektedir. Eğer kredi borçlusu bu miktarın tamamını karşılayamıyorsa kalan kısım için yeni bir kredi açılmaktadır. Bu mortgage kredi türü pek yaygın değildir ve temlik edilmesi pek kolay değildir.⁹⁴ Bu kredi türünün en önemli avantajı, yüksek enflasyon durumunda aylık ödemeler, klasik mortgage kredisi düzeyinin altında kalır.⁹⁵

1.5.8. Balon Mortgage Kredisi (Balloon Mortgage)

Geri ödeme gücü ve tarihçesi zayıf, dolayısıyla kredi riski yüksek kişi ve gruplara verilen mortgage kredileridir. Kişilerin kredi geçmişi iyi değilse ama yine de ev sahibi olmak istiyorsa ve gelecekte daha fazla gelir elde edeceğini düşünüyorsa ve bu durumda biraz daha riskli müşterilerle çalışan, daha yüksek faiz ödemek zorunda olduğu şirketlerden kredi almaktadır. Bu durumda alınan ev değer kazanmakta, kredi veren kuruluşun menkul kıymetlerini satın alan yatırımcılar riski yüksek olduğu için daha yüksek faiz getirisi elde etmektedir. Ancak gayrimenkul fiyatlarındaki durgunluk ve

⁹² Sibel Bayraktar, *İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler, ABD ve Türkiye Uygulamaları, ABD ve Avrupa Ülkeler İçin Ekonometrik Bir İlişki Çalışması* (Yayımlanmış Doktora Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2007, s.9.

⁹³ Jack Guttentag, *The Mortgage Encyclopedia*, McGraw-Hill, Newyork USA 2004, p.156.

⁹⁴ Teker, Age., s.19.

⁹⁵ Frank J. Fabozzi, *The Handbook of Mortgage-Backed Securities*, McGraw-Hill, Newyork USA 2005, p.125.

pekçok bölgesel piyasada fiyat gerilemeleri yaşanmaya başlarsa bu krediyi almak pek de cazip olmamaktadır.⁹⁶

1.5.9. Artan Net Varlık Mortgage Kredisi (Growing Equity Mortgage-GEM)

Faiz oranının vade boyunca sabit kaldığı, ancak kredi sözleşmesinde belirlenen dönemlerde, enflasyon ve gelir artış oranları dikkate alınarak belirlenen bir orana göre kredi geri ödeme tutarlarının artırıldığı ipotek kredisi türüdür.⁹⁷ Her ay kredi ödemesi artırılarak anapara daha hızlı geri ödenmektedir. Örneğin, 30 yıllık % 9.5 faiz oranlı 100.000\$ tutarında GEM kredisinin başlangıçta ki aylık ödemesi 840.85 \$'dır. Bu tutar klasik mortgage kredisi ile aynıdır. Fakat, bu kredi türü ile aylık ödemesi zamanla artar ve tamamı 15 yılda ödenebilir. Bu krediler menkulleştirilmiştir. Bu kredi türü, Dereceli Mortgage Kredisine benzemektedir. Fakat başlıca farkı, başlangıç ödemesi klasik sabit faizli kredi ile aynı olurken dereceli kredide daha düşüktür.⁹⁸

1.5.10. Karma Mortgage Kredisi (Hybrid Mortgage Loans)

Geri ödemeler belli bir süre sabit kaldıktan sonra faiz oranı, kredi sözleşmesinde belirlenen endekse göre yeniden belirlenerek değişken oranlı olarak devam ettirildiği kredi türüdür. Kredi için belli bir süreliğine sabit faiz oranı tahsis edilip, bu süreden sonra belirlenen endekse göre değişken faiz oranı ile devam edilmektedir.

Karma ipotek kredileri, kredi veren kuruluşları gelecekte oluşacak faiz oranı riskine karşı koruyan kredilerdir.⁹⁹ Bu krediler, kredi alanlara ise başlangıçtaki ödeme tutarları eşit geri ödemeli ipotekli konut kredisine göre daha düşük düzeyde olduğundan cazip gelmektedir.¹⁰⁰

1.5.11. Yeniden Mortgage Kredisi (Re-Mortgage Loans)

Kredi alanların faiz maliyetini azaltmak ve nakit elde etmek amacıyla eski krediyi kapatıp yeni kredi kullanmaları şeklinde uygulanmaktadır. Bu durumda yeni kredi için yayılan masraflar krediyi alan için maliyet oluşturmaktadır. Bu sebeple

⁹⁶ Selçuk Hakan, *Subprime Mortgage Nedir?*, 2007, Erişim Tarihi: 10 Ekim 2009, Ekonomi Türk Ağ Sitesi:

<http://ekonomiturk.blogspot.com/2007/03/subprime-mortgage-nedir.html>

⁹⁷ Demir, Palabıyık, *Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi*, s.8.

⁹⁸ Fabozzi, Age., p.124.

⁹⁹ Alp, A., *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, s.90.

¹⁰⁰ Cebe, Age., s.96.

krediyi alan, kredi veren kurumun masraf tutarını incelemeli, piyasadaki diğer fiyatları almalı ve mevcut kredi veren kuruma teklif götürmelidir.¹⁰¹

1.5.12. İkinci Mortgage Kredisi (Second Mortgage Loans)

Kredi borçlusunun geri ödememe durumunda gayrimenkulün ikinci derecede ipotek hakkına sahip olan mortgage kredisidir. Sabit veya değişken faizli olabilir. Yeniden finansman amaçlı kullanılabilir. İkinci mortgage kredisi veren kurum geri ödeyememe durumunda birinci kredi kurumundan geriye kalanı alabilir. Dolayısı ile risk yüksek olduğundan faiz oranı birinci mortgage kredisine oranla yüksektir.¹⁰²

1.5.13. İki oranlı Mortgage Kredisi (Dual Rate Mortgage)

Klasik ipotek kredisine benzeyen bu kredi çeşidinde faiz oranları vade boyunca bir kez değiştirilebilir.¹⁰³ Örneğin, 30 yıl vadeli, ilk 7 yılı boyunca yıllık %10 faizli bir ipotek kredisinin faiz oranı 7. Yılın sonunda önceden belirlenen bir endeks baz alınarak değiştirilmekte ve kredinin 7. Yılın sonundaki bakiyesi üzerinden artık yeni faiz oranı ile geri ödeme tutarları hesaplanmakta ve kredinin vade sonuna kadar bu oran uygulanmaktadır.¹⁰⁴ İpotek kredisinde yapılan faiz ayarlaması sayesinde kredi veren kurum zaman içinde karşılaşılabileceği faiz oranı riskini de azaltmaktadır.¹⁰⁵ Kredi alanlara da başlangıçta piyasadaki faiz oranlarına göre daha düşük bir faiz oranı sunulmaktadır.¹⁰⁶

¹⁰¹ Guttentag, Age., p.18.

¹⁰² Guttentag, Age., p.208.

¹⁰³ Demir, Kurt Palabıyık, *Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi*, s.8.

¹⁰⁴ Alp, Yılmaz, *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, s.92.

¹⁰⁵ Ali Hepsen, *Gayrimenkul Piyasalarında Diğer Konut Kredisi Türleri*, 2007, Erişim Tarihi: 03 Ocak 2010, Alomaliye ağ sitesi: http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_digerkonut.htm

¹⁰⁶ Alp, Yılmaz, *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, s.93.

İKİNCİ BÖLÜM

MENKULKİYMETLEŞTİRME VE İPOTEĞE DAYALI MENKUL KİYMETLER

Araştırmanın konusunu ipotekli konut kredileri oluşturduğundan, bu bölümde menkul kıymetleştirmeye, mortgage sisteminin bir parçası olduğu için kısaca değinilecektir.

2.1. MENKUL KİYMETLEŞTİRMENİN TANIMI VE GELİŞİMİ

Varlık Dayalı Menkul Kıymetler (VDMK) veya menkul kıymetleştirme (securitization), borçlanma aracı olarak banka kredilerinin yerini alan ciro edilebilir enstrümanların gelişmiş halidir. Bir başka ifadeyle menkul kıymetleştirme, likit olmayan aktiflerin ihraç edilebilecek ve sermaye piyasalarında alım satım yapılabilecek menkul kıymete dönüştürülmesidir. Bu kapsamdaki aktifler arasında ikametgah amaçlı ipotekler, otomobil kredileri, kredi kartı alacakları ve kira ödemeleri yer almaktadır.¹⁰⁷ Menkul kıymetleştirme ile ticari faaliyetlerden elde edilen varlıklar ve gelecekteki gelirleri karşılık gösterilerek borçlanma senedi ihraç edilmektedir.¹⁰⁸ Menkul kıymetleştirme ile kurumsal ve bireysel yatırımcılardan toplanan sermaye, finansal varlıklar, menkul kıymetlere dönüştürülerek tekrar yatırımcılara satılmaktadır. Bu menkul kıymetlerin satışından elde edilen gelir, yeni ipotek kredileri ya da diğer tür kredilerin fonlanmasında kullanılmaktadır.¹⁰⁹ Daha önce de değindiğimiz gibi gayrimenkul risksiz bir yatırım aracı olduğundan ipotek kredilerinin menkul kıymete dönüştürülerek piyasalarda yer alması yatırımcılar tarafından her zaman talep görecektir.

1970’li yılların ikinci yarısından itibaren ve özellikle 1980’li yıllar boyunca uluslararası finans sistemini etkileyen gelişmelere paralel olarak finans dünyası birçok yenilikle tanışmıştır. 1980’li yıllarda forward, future, swap, option ve varlığa dayalı menkul kıymet uygulaması gibi bilanço dışı finansman teknikleri gelişmeye başlamıştır.¹¹⁰ Geleneksel bankacılığın yerini menkul kıymetleştirme olgusu almıştır. İlk olarak, 1970 yılında ABD’de başlayan menkul kıymetleştirme, 1977’de özel

¹⁰⁷ Pelin Ataman Erdönmez, “Aktif Menkul Kıymetleştirmesi”[Elektronik Sürüm], *Bankacılar Dergisi*, S.57, 2006, s.75.

¹⁰⁸ (www.tuketicifinansman.net), Erişim Tarihi: 03 Ocak 2010

¹⁰⁹ Süme, Age., s.35.

¹¹⁰ Nursen Vatansever, “Varlığa Dayalı Menkul Kıymet Uygulaması”[Elektronik Sürüm], *Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1(1), 2000, s.1.

sektörlerin piyasaya girmesiyle devam etmiştir. 1980’li yılların ortalarına kadar konut kredileri olarak hükümet desteğiyle gelişimini sürdürmüş ve 1985 yılında bilgisayar leasing alacaklarının menkul kıymete dönüştürülmesiyle ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin ihracı gerçekleşmiştir.¹¹¹

ABD’de başlayan ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı Danimarka, Fransa, Almanya ve İngiltere gibi gelişmiş ülkeler de başvurulan bir yöntemdir.¹¹² Avrupa ülkelerinde, 1985 yılında yasalaşan mortgage menkul kıymetlere ilişkin uygulamalar 1989 yılından itibaren uygulamaya geçmiştir.¹¹³ ABD ve Avrupa’daki gayrimenkul finansmanına yönelik ipotekli krediler ile gayrimenkul finansmanı karşılaştırıldığında, sistem ve organizasyon açısından en büyük fark, kredi sağlamada devletin etkinliğidir. ABD’de ipotek kredisi piyasası federal ipotek bankaları ile sadece ipotek piyasasını yönlendirmek için devlet tarafından kurulmuş kuruluşlar tarafından kontrol edilmekte iken, Avrupa’da merkezi olmayan, sadece ulusal anlamda devletlerin kurmuş olduğu kuruluşlar yanında çok çeşitli kredi sağlayıcılarının etkinliği görülmektedir.¹¹⁴

1970’lerde ve özellikle 1980’lerde ikinci piyasaların doğuşu ipotek havuzlarının büyük çoğunlukla üç kuruluş tarafından standartlaştırılmasıyla gerçekleşmiştir. The Federal Home Loan Mortgage Corporation (Freddie Mac), the Federal National Mortgage Association (Fannie Mae) ve devlet tarafından ihraç edilen krediler için the Government National Mortgage Association (Ginnie Mae). Bu kurumlar devlet garantili ipoteklerin satın alınması ve bunların menkul kıymet ihraç etmek suretiyle fonlanmasına aracılık etmişlerdir. 1970’de Ginnie Mae yeni bir kredi piyasası aracı ihraç etmiştir. Böylelikle, menkul kıymetleştirme ortaya çıkmıştır. Amerika’da menkul kıymetleştirmede en önemli itici güç hükümetin ev sahipliğini özendirmesidir. Bu amacı gerçekleştirmek üzere ipotek piyasaları için ikincil piyasalar oluşturulmuştur.

1970 yılında ortaya çıkan menkulleştirme süreci, 2008 yılı ikinci çeyrek itibariyle 10,2 trilyon ABD Doları ve Avrupa’da ise yaklaşık 2,3 trilyon ABD Doları rakamları ile önemli bir finansman kaynağı durumuna erişmiştir. 2005 yılı itibariyle ABD’nde ihraç edilen VDMK tutarı 1,9 trilyon ABD Doları, hisse senedi ihraç tutarı ise

¹¹¹ Erdem Alptekin, “Menkul Kıymetleştirme ve Küresel Finans Krizindeki Rolü”, *Ar-Ge Bülten*, (Nisan 2009), s.13.

¹¹² Alp, A. ve Yılmaz, U., “Konut İpotek Kredilerinin Sermaye Piyasası Yoluyla Finansmanı”, *Active Finans Dergisi*, S.8, 1999, s.2.

¹¹³ Oksay, Ceylantepe, *Dünya’da Uygulanan Mortgage Kredi Sigortası Ürünleri ve Türkiye’deki Mevcut Durum*.

¹¹⁴ Burak Adıgüzel, *İpotekli Sermaye Piyasası Araçları*, Beta Yayınları, İstanbul 2008, s.16.

18,2 trilyon ABD Doları'dır. VDMK ihraçları Hisse Senetleri'nin yaklaşık % 11'i düzeyindedir.¹¹⁵

2.1.1. İkincil İpotek Piyasalarının Gelişimi ve İpoteğe dayalı Menkul Kıymetleştirme

İlk ikinci el ipotek piyasasının gelişimi ABD'de kurulan çeşitli kurumlar sayesinde başlamıştır. 1929'daki Büyük Buhran döneminden sonra ikinci el ipotek piyasasının gelişmesi için bazı yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu sebeple 1934 yılında yürürlüğe giren Ulusal Konut Kanunu çerçevesinde yapılan ilk değişiklik birinci ve ikinci el ipotek piyasasında konut mülkiyetinin artışı desteklemek için kamu destekli kurumların oluşturulmasıdır. Bu amaçla kurulan Federal Merkez Bankası (Federal Reserve Bank) iskontolu olarak ticari bankalara likidite sağlamıştır. Uzman Konut Finansman kurumları (Tasarruf ve Kredi Birlikleri, Tasarruf Bankaları) için likitide ise, Federal Konut Kredi Bankaları (Federal Home Loan Banks) kurularak yaratılmıştır. Bu kurumlara hazineden borçlanma imkanı tanınmıştır. Daha sonra sabit geri ödemeli, sabit faizli ve tamamen amortize klasik ipotek kredilerinin kullanımını teşvik etmek için krediyi sigortalayarak yatırımcının kredi riskini üstlenen Federal Konut İdaresi (Federal Housing Administration-FHA) kurulmuştur. Yatırımcıların temerrüt riskine karşılık, mortgage kredilerinin %10'unu sigorta yaparak riski azaltmıştır. FHA'dan sonra 1944 yılında Emekliler İdaresi (Veterans Administration-VA) da kredileri sigorta altına alan kuruluş olarak kurulmuştur.

FHA ve VA tarafından sigorta edilmiş ipotek kredilerini yatırım amacıyla satın alarak ikinci el ipotek piyasasını oluşturmak üzere ABD Hükümeti tarafından desteklenen Federal İpotek Birliği (Federal National Mortgage Association-FNMA) kurulmuştur. FNMA'nın bu piyasada hazine tarafından yeterince desteklenmemesi ve dolayısıyla ipotek kredilerini satın alamaması sebebiyle 1968'de bu kurumun etkinliğini artırmak amacıyla mevcut FNMA (Fannie Mae) ve Hükümet İpotek Birliği (Government Mortgage Association, Ginnie Mae-GMA) olarak ikiye ayrılmıştır.

Fannie Mae, ABD'nin konut kredilerine fon sağlayan en büyük kuruluştur. Kredi kurumları ya kredileri doğrudan Fannie Mae'ya satarlar ya da Fannie Mae garantili mortgage kredilerine dayalı menkul kıymetlerden kredi havuzları oluştururlar.

¹¹⁵ Alptekin, Agm., s.13.

Mortgage kredileri satın almakla beraber, Fannie Mae fon yaratmak amacıyla daha önce satın aldığı mortgage kredilerini satabilir. Kredi satışları Fannie Mae tarafından büyük sigorta şirketlerine, emeklilik fonlarına ve uluslar arası yatırımcılara yapılmaktadır. Geleneksel olarak Fannie Mae'nın rolü düşük ve orta gelir düzeyinde ki vatandaşa konut sağlamak üzere konut finansman piyasasıyla sınırlı kalmaktadır. Özel şirket olarak hissedarlarının karlarını maksimum seviyelere çıkarma yükümlülüğü vardır.

Ginnie Mae, Amerikan hükümetinin tam güveni ve kredisıyla FHA ve VA'nın sigorta ettiği ipotek kredilerini satın alarak, konut kredisi piyasasını desteklemektedir. Kredi veren kurum aynı faiz oranından ve benzer vadelerden oluşan FHA, VA veya FmHA konut kredilerinden bir havuz oluşturduklarında Ginnie Mae'ya başvuru yaparlar. Bu havuzların içerisindeki krediler toplamı en az 1 Milyon USD olmalıdır. Kredi kurumunun başvurusu kabul edildiği takdirde, kurum havuzdaki krediler tutarı kadar menkul kıymet veya tahvil düzenleyebilir. Ginnie Mae, bu menkul kıymet alıcıları için anapara ve faiz ödemelerine garanti verir.¹¹⁶

Ayrıca 1970 yılında FHA, VA tarafından sigorta edilen ipotek kredileri ile belirleyeceği standartları taşıyan klasik ipotek kredilerini satın alan Federal Konut İpotek Kredisı Şirketi (Federal Home Loan Mortgage Corporation, Freddie Mac-FHLMC) kurulmuştur. Bu şirkette federal garanti taşımayan klasik veya geleneksel denen ipoteklere ikinci pazar oluşturma ve likiditeyi arttırarak kredi arzını çoğaltma işini yapmaktadır.¹¹⁷

2.1.2. İpotekten Geçen Menkul Kıymetler

Dünya üzerinde yaygın olarak uygulanmakta olan bilanço dışı ve bilanço içi diye adlandırılan, iki ana ikincil piyasa sistemi bulunmaktadır. Bilanço dışı ikincil piyasa sistemleri, ipotek varlıklarının krediyi açan kuruluşun bilançosunun dışında uzman bir ikincil piyasa kuruluşu veya doğrudan satışlar vasıtasıyla menkulleştirilmesidir. Bilanço dışı işlemlerde krediyi veren kuruluşlar menkulleştirilen ipotek varlığının temsil ettiği temerrüt, erken ödeme gibi tüm riskleri menkul kıymetin yatırımcısına aktarmaktadır. Söz konusu risk aktarımı sebebiyle bilanço dışı menkul kıymetlere ipotekten geçen (mortgage pass-through) menkul kıymetler denilmektedir. Yaygın olarak kullanılan standart bilanço dışı menkul kıymet enstrümanları ipotek havuzları ile teminat altına

¹¹⁶ Alp, Yılmaz, *Konut İpotek Kredilerinin Sermaye Piyasası Yoluyla Finansmanı*, s.2-4.

¹¹⁷ Adıgüzel, Age., s.14.

alınmıştır. Kredi veren kuruluşlar özel bir şirket aracılığı ile ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç edebilecekleri gibi, ipotek teminatlı alacak havuzlarını menkulleştirme işlemini yapacak uzman bir kuruluşa satabilirler. Kreditör kuruluş, bu satıştan nakit girişi sağlayabileceği gibi, nakit yerine riski ayarlanmış menkul kıymetlerden de alabilir. Bu şekilde uzun vadeli düşük riskli bir nakit akışı da sağlamış olur. Bu modelde satılan ipotek teminatlı alacaklar, kreditörün bilançosundan çıkarak, yatırımcının bilançosuna geçmektedir.¹¹⁸

2.2. İPOTEĞE DAYALI MENKUL KIYMET ÇEŞİTLERİ

İpotek edilen gayrimenkulün satın alınması amacıyla verilen kredilerin bir araya getirildikten sonra menkul kıymete dönüştürülmesinde farklı yapılar kullanılmaktadır. İpoteğe dayalı menkul kıymet (Mortgage Backed Securities-MBSs) yapılarını şu şekilde sıralamak mümkündür:

2.2.1. Ödeme Aktarmalı Kıymetler (Mortgage Pass Through Securities-MPSs)

İpoteğe dayalı ödeme aktarmalı menkul kıymetler (MPS), ipotek kredilerinden oluşan bir havuzun sahiplik hakkını ve bunlardan sağlanan ödemeleri temsil etmektedir. İlk kez, 1970 yılında, Ginnie Mae garantisi ile ihraç edilen MPS'ler, İDMK türleri içerisinde en çok kullanılan menkul kıymet türüdür. Önceleri sabit faizli ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi ile başlayan MPS uygulaması, daha sonra değişken faizli, artan tutarlı ve indirimli ipotek kredilerinin de menkul kıymetleştirilmesi ile genişlemiştir.¹¹⁹

GNMA (Government National Mortgage Assosication) ve diğer 2 kamu destekli ipotek kurumu olan FNMA (Federal National Mortgage Assosication), FHLMC (The Federal Home Loan Mortgag Corporation), yatırımcılara anapara ve faiz ödemelerinin zamanında yapılacağını garanti eder. Bu garanti karşılığında belirli bir ücret alır. İpotek kredilerinin faiz oranıyla bu kredilere dayalı olarak çıkarılan menkul kıymetlerin faiz oranları arasında %0,5 oranında bir farklılık vardır. Bu fark GNMA'nın garanti ücreti ile

¹¹⁸ Onur Özsan, ve Cem Karakaş, "Türkiye'de, Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu", *Active Finans Dergisi*, S.36, 2006, s.3. Erişim Tarihi: 01 Şubat 2009, <http://www.makalem.com>

¹¹⁹ Ali Hepşen, *İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler*, 2007, Erişim Tarihi: 30 Eylül 2009, Alomaliye ağ sitesi: http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_ipotege_dayali.htm

İpotek kredisi sağlayan kurumun servis ücreti olmaktadır. İpotek kredisini düzenleyen kurumlar kredinin geri ödemelerini tahsil edip, hizmet ve diğer ücretleri düşüktükten sonra kalan tutarı menkul kıymet sahiplerine transfer ederler.¹²⁰ Ödeme Aktarmalı Menkul Kıymetler (Mortgage Pass-Through Securities) de menkul kıymetlerin ihraççısı konut kredisi kullanan kişilerden aylık ödemeleri tahsil etmekte ve elde edilen nakitle yatırımcının aylık faiz geliri ödemeleri yapılmaktadır.¹²¹

Bu menkul kıymetlerin anapara ve faiz ödemelerinde hükümet garantisi olması dolayısıyla likiditesi yüksek ve riski düşüktür. Bu nedenle Ödeme Aktarmalı Menkul Kıymetler, ipoteye dayalı menkul kıymetler arasında en yüksek ihraç hacmine sahiptirler.

Ancak bazı durumlarda bu menkul kıymetler için ipotek havuzundaki kredilerin bazıları erken ödemeye konu olabilir. Bu durumda menkul kıymetin fiyatı ve getirisini olumsuz etkileyen erken ödeme riski ortaya çıkar.¹²²

2.2.2. Teminatlı İpotek Yükümlülükleri (Collateralized Mortgage Obligations- CMO)

Uzun vadeli yatırım yapmak isteyen yatırımcılar için erken ödeme riskini azaltmak amacıyla 1983 yılında FNMA tarafından ipoteye dayalı menkul kıymetlerin diğer bir türü olan teminatlı ipotek yükümlülükleri (collateralized mortgage obligations- CMO) geliştirilmiştir.

Teminatlı ipotek yükümlülüklerinde bir araya getirilen birden fazla ipotek; vade yapıları, riskleri ve getirileri açısından sınıflandırılıp gruplara ayrılmakta ve her bir grubu temsil eden teminatlı borçlanma senetleri ihraç edilmektedir. Teminatlı ipotek yükümlülüklerinin getirdiği başlıca yenilik, ipoteklerin kısa vadeli ve uzun vadeli menkul kıymetler şeklinde sınıflandırılmasıyla nakit akışındaki düzensizliği ortadan kaldırmasıdır. Değişik risk, getiri ve vade özelliklerine göre ihraç edildiklerinden farklı planları ve tercihleri olan yatırımcı gruplarının beklentilerini karşılamaktadır.¹²³

Teminatlı ipotek yükümlülükleri, CMO, seriler (tranches) halinde ihraç edilen menkul kıymetlerden oluşur. CMO'larda ipotek kredilerinin oluşturduğu havuzdan sağlanan nakit akımları, seriler arasında önceden belirlenmiş kurallar dahilinde

¹²⁰ Fabozzi, Age., p.156.

¹²¹ Cebe, Age., s.110.

¹²² Teker, Age., s.42.

¹²³ Berbercuma, Age., s.24.

paylaştırılır. Genelde CMO'larda 4 seri vardır. Bu seriler A,B,C ve Z serileri olarak adlandırılır. A serisi bu seriler içinde en kısa vadeli ve en düşük getirili menkul kıymettir. Z serisi ise en uzun vadeli ve en yüksek getiri oranını vaat eden menkul kıymettir. Yatırımcılara önceden planlanan takvimde tüm faiz ödemeleri yapılmaktadır. İlk seriye yalnız anapara ödemesi yapılmaktadır. İkinci serideki yatırımcı, ilk seriye ait anapara ödemesi tamamlanıncaya kadar sadece faiz almaktadır. Üçüncü dilimdeki yatırımcı da birinci ve ikinci serideki anapara ödemeleri tamamlanıncaya kadar sadece faiz almaktadır. Dördüncü dilim yani Z sınıfındaki yatırımcılar, önceki dilimlerdeki ödemeler tamamlanıncaya kadar ne faiz ne de anapara ödemesi alamazlar. İlk serinin ortalama ömrü 2-3 yıl, ikinci dilimin 5-7 yıl, üçüncü dilimin 10-12 yıl, ve Z diliminin ortalama ömrü 15-20 yıldır. Geri ödemelerde en yüksek getiriyi dördüncü dilim almaktadır.¹²⁴

2.2.3. Getirisi Ayrılan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (Stripped Mortgage Backed Securities- SMBs)

1986 yılında FNMA tarafından piyasaya sunulan bu menkul kıymet türü, ipotek havuzunda yer alan ipotek kredilerinin faiz kısımları ve/veya anapara nakit akımlarının birbirinden ayrılarak iki veya daha çok SBMS ihracına dayanak teşkil etmek üzere yeniden dağıtım yoluyla yatırımcıların erken ödeme ve faiz oranlarına karşı iyi bir pozisyon almalarını sağlamıştır. SBMS'lerde her seri ayrı bir özelliğe sahip olarak ihraç edilmektedir. Bir seri sadece teminatlardan gelen faizlere dayanılarak ihraç edilirken diğer seri sadece anapara dönüşlerine dayanmaktadır.¹²⁵

SBMS'ler çeşitlendirilmiş olmaları nedeniyle farklı türlerdeki yatırımcı ihtiyaçlarına cevap vermektedirler. SBMS'ler temelde yapay getirili menkul kıymetler ve yalnız faiz/yalnız anapara ödemeli menkul kıymetler olmak üzere iki farklı şekilde ihraç edilmektedir. İlk ihraçta teminat havuzunda yer alan ipotek kredilerinin faiz ve anaparalarından sabit oranlar alınarak bu nakit akışlarına dayalı olarak ihraç edilen yapay getirili menkul kıymetlere sınıfına girmektedir. İpotek havuzunda yer alan

¹²⁴ Gökben Altaş, "İpotekli Konut Finansman Sistemi", *Sermaye Piyasasında Gündem*, S.60, 2007, s.20, Erişim Tarihi: 10 Mart 2010, SPK Aracı Kuruluşları Birliği Sitesi: www.tspakb.org.tr

¹²⁵ Teker, Age., s.55.

kredilerin sırasıyla yalnız faizinden ve yalnız anapara nakit akışlarından pay alınan ise yalnız faiz/yalnız anapara ödemeli menkul kıymetlerdir.¹²⁶

2.2.4. İpoteğe Dayalı Tahviller (Mortgage Backed Bonds- MBBs)

İpoteğe dayalı tahviller (Mortgage Backed Bonds-MBB) ipotek kredilerine dayalı olarak ihraç edilen ve diğer menkul kıymet türlerine göre daha basit yapıdaki menkul kıymetlerdir.¹²⁷ İpoteğe dayalı tahvil ihracının ödemeleri ipotek kredilerinden oluşan bir havuzla teminat altına alınmakta ve bu teminat tutarı ihraç edilen tahvil tutarının iki katına kadar olabilmektedir. MBB'lerin vadeleri 5-12 yıla kadar olabilmekte, faizleri genellikle 6 aylık dönemlerde, anapara ise vade sonunda ödenmektedir.¹²⁸ Burada amaç geri ödenmeme durumunda yatırımcının korunmasını sağlamaktır. Bu özelliklerinin dışında klasik bir tahvilin her türlü özelliğine sahiptirler.

2.2.5. Katılma Belgeleri Participation Certificates- PCs)

İngilizce literatürde "Participation Certificates, PCs" olarak adlandırılır. Bu belge satın alınan ipotek grupları için geliştirilmiştir ve değeri oranında düzenlenmiş olduğu ipotek grubu üzerinde ortaklık hakkı verir. Bu belgenin çeşitleri Freddie Mac tarafından ihraç edilir. Altın Katılım sertifikası bunların en bilinenidir.¹²⁹

2.2.6. Ticari ipoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (Commercial Mortgage Backed Securities)

İngilizce literatürde "Commercial MBS" olarak adlandırılır. Ticari ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ticari gayri menkul ile güvence altına alınmış krediler tarafından teminatlandırılan tahviller veya diğer borç enstrümanlarıdır. Ticari gayrimenkuller, ekonomik kar amacı güdülen, gelir getiren gayrimenkullerdir. Daireler, toplu konutlar, oteller, restoranlar, toptan ve ya perakende satış birimleri ve ofis binaları bu gayrimenkul çeşidinin kapsamındadır.¹³⁰

¹²⁶ Teker, Age., s.56.

¹²⁷ Alp, Yılmaz, *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, s.128.

¹²⁸ *Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması*, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, İstanbul 2005, s.102.

¹²⁹ Bayraktar, Age., s.54.

¹³⁰ Bayraktar, Age., s.55.

2.3. İPOTEĞE DAYALI MENKUL KIYMETLERİN AVANTAJLARI VE DEZAVANTAJLARI

İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin avantajları şunlardır:

- Varlıklarının büyük bir kısmı alacaklardan oluşan kurumlar için alacaklarının vadelerinden önce paraya çevrilmelerini sağlayarak likiditeyi artırmaktadır.
- Portföy çeşitlendirmesi sayesinde portföy riskini azaltmaktadır.
- Devlet garantisi taşımaları nedeniyle diğer yüksek getirili menkul kıymetlerle karşılaştırıldığında iflas riski yoktur.
- Menkul kıymetleştirme sayesinde kredi veren kurumlar arasında oluşan rekabet sayesinde kredi kullanıcıları daha ucuza fon kullanabilme imkanına sahip olabilmektedir.¹³¹

İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin dezavantajları ise şunlardır:

- Yatırımcıların ellerindeki menkul kıymetler, borçluların borçlarını erken ödeme yapmaları durumunda riskle karşı karşıya kalmaktadır. Erken ödeme esnasında piyasa faiz oranları düşmüş ise, yatırımcılar düşük getiri elde etmektedirler.
- Kredi veren kurum, açmış olduğu kredileri satacağı düşüncesiyle bunlar için yeterli analiz yapmaması kurum açısından sakınca yaratabilmektedir.¹³²
- Menkul kıymetleştirme yapabilmek amacıyla kredi veren kurumların, konut kredilerinde kredi yeterliliklerini göz ardı etmeleri 2008 yılında ABD’de mortgage krizine neden olmuştur.

¹³¹ *Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması*, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, İstanbul 2005, s.46-48.

¹³² *Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması*, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, İstanbul 2005, s.49-50.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE’DE KONUT FİNANSMANI SİSTEMİ VE BANKACILIK UYGULAMALARI

3.1. TÜRKİYE’DE MORTGAGE SİSTEMİNİN YAPISI

Türkiye’de yaşayan insanların yıllardır var olan konut ihtiyaçlarını temin etmelerini sağlayacak bir finansman sistemine gerek olduğu görülmektedir. Çünkü büyük bir çoğunluk konut alımını kendi birikimleriyle gerçekleştirmektedir. Bu çoğunluğu da genellikle orta ve yüksek gelirli kesim oluşturmaktadır. Bu nedenle özellikle düşük gelirli için uzun vadeli bir konut finansman sistemi oluşturmanın zamanının geldiğine inanılmaktadır. Türkiye’de, ileride ayrıntılı bir şekilde bahsedileceği gibi yıllar itibariyle insanların konut ihtiyacını karşılamaları için hem kamu kurumları ile hem de özel kurumlar aracılığıyla finansman sağlanmaya çalışılmıştır. Ancak yapılan çalışmalar bugün itibariyle ülkenin konut ihtiyacını tam anlamıyla karşılamaya yetmemiştir.

Yıllar itibariyle yürütülen çalışmalar sonucunda halen Türkiye’deki konut finansman sisteminde, ipotek kredileri ve süreklilik arz eden kredi tipleri henüz tam olarak yerleşememiştir. Yüksek enflasyon oranları nedeniyle küçük hacimli (2000 yılı itibariyle 1,5 milyar TL (2794 \$) ile 100 milyar TL (186289 \$) arasında değişen) ve sabit faizlerde 2–3 yıl vadeli krediler verilebilmiştir. Birkaç ticari banka ve TOKİ, değişken faizlerde 8–20 yıl vadeli krediler verse de, Şubat 2001 ekonomik krizi sonrasında bunların da vade süresi kısaltılmıştır.¹³³ Ancak enflasyonun ve faizlerin düşmesi sonucu oluşan ekonomik düzelmelerin etkisiyle yeni bir konut finansman sisteminin uygulanması mümkün olabilecektir.

Ülkemizde, gelişmekte olan birçok ülkede olduğu gibi, uzun yıllar süren yüksek faiz ve enflasyon ortamı yüzünden, gayrimenkul sektörüne ve konut finansmanına gereken önem verilememiştir. Hızlı nüfus artışı, köylerden kentlere göç, düşük gelir seviyeleri, gelir dağılımındaki bozukluklar ve kurumsallaşmamış bir finansman sistemi nedeniyle gayrimenkul sektörü olumsuz şartlarla karşı karşıya kalmıştır. Bunun sonucu olarak, uygunsuz ve yasal olmayan yapılaşma ve gecekondulaşma artmış, sağlıklı ve kalitesiz konutlar üretilmiş, çarpık kentleşme kontrolden çıkmış ve konut sorunu

¹³³ Demir, Kurt Palabıyık, *Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi*, s.8.

giderek büyümüştür. Geçmişteki konut politikaları ve uygulamalar da konut sorununu çözme konusunda yetersiz kalmıştır.

Konut sorununu çözmek için denenen konut politikaları özellikle son yıllarda hem kamusal hem de özel anlamda konut finansman modellerinin geliştirilmesine yönelmiştir. Ancak, 2004 yılına kadar Türkiye ekonomisinin en belirgin özelliklerinden biri olan sürekli ve yüksek oranlı enflasyon, orta ve uzun vadeli finansman sistemine ihtiyaç duyan konut finansmanını da olumsuz yönde etkilemiştir. Türkiye’de, bireysel birikimlerin kişilerin gelirleri doğrultusunda yetersiz kalması ve yüksek enflasyon kredi maliyetlerini artırmaktadır. Bankaların kaynaklarını, sadece topladıkları kısa vadeli ve yüksek faizli mevduatlardan sağlamaları da aynı şekilde kredi maliyetlerini yükseltmektedir. Böylece, özellikleri gereği düşük faizli, orta veya uzun vadeli sunulması gereken konut kredileri, yüksek faiz oranları nedeniyle küçük hacimli ve en çok beş yıl vadeli sunulabilmiştir. Bu durumda hem borçlanma ve geri ödeme yönünden kredi kullanan, hem de kredinin geri dönüşünü sağlama yönünden kredi veren kurumların riskleri artmaktadır. Bu nedenle, Türkiye’de mevcut ipotek kredileri ile konut finansman sisteminde süreklilik sunan kredi çeşitleri henüz yerleşmemiştir.¹³⁴

Türkiye, beş ayrı dönem süresince konuta yönelik kurumsallaşmanın sağlanması ve sorunların çözümüne yönelik olarak Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Türkiye Emlak Bankası, kooperatifler, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, yapı tasarruf hesabı, gayrimenkul sertifikaları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gibi gerekli yapılanmaları kurmuş, ancak doğru bir zamanlama ile birbirleriyle eşgüdüm içinde çalıştırmasını ve değişen koşullara uygun yeni düzenlemelerin yapılmasını sağlayamamıştır. Konu, yıllarca kamu destekli program ve uygulamalarla çözülmeye çalışılmış, piyasa mekanizmasına bağlı çözümler üretilmemiştir.

Konut sektörüne sağlanan kaynaklar (vergiler), kaynak dağıtımındaki yanlışlar (kişilerin değil inşaatın kredilendirilmesi), stratejik planlama hataları (konut satın alma istemi hacminin dikkate alınmaması), kalıcı ve sürdürülebilir mekanizmaların (menkul kıymetleştirme) kurulamaması, ekonomik istikrarsızlık ve hükümetlerin taşınmaz ile ilgili popülist politikaları (hazine arazilerinin satışı, gecekondular politikaları, Orman Kanunu’nun 2/B uygulamaları, 50 yılda yirmiye yakın imar affi) gibi nedenlerle konut finansmanı Türkiye’de hala çözülememiş bir sorundur. Ülkemizde yeterince

¹³⁴ Demir, Kurt Palabıyık, *Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi*, s.3-4.

kurumsallaşmış bir konut finansman sisteminin olmamasından dolayı, konut finansmanı çoğunlukla hane halklarının kendi birikimleri, yakınlarına veya konut yapımcılarına borçlanmaları yoluyla sağlanmaktadır.¹³⁵

Türkiye’de ancak yakın tarihteki gelişmeler sonucu konut finansmanında uzun vadeli ipotek kredisi için yasa değişikliği tartışılmaya başlanmıştır. Bu konuda kanunlarda bazı eksiklikler mevcuttur. Taşınmaz satışı ve kredi ilişkisi, Türk hukukunda yasal temeli olan işlemlerdir. Bu konudaki eksiklik, taşınmaz kredilerinin tüketicinin korunması hakkındaki kanuna bağlı olmamasındadır. Ayrıca, Türk hukukunda ipoteğin paraya çevrilmesindeki hukuki süreç, sisteme geçişin yaygınlaşmasını zorlaştıracak niteliktedir. Sistem için gerekli olan, borçlunun ödemelerde zorlanması halinde ortaya çıkacak sigorta, Türk Ticaret Kanunu’nda mevcut olup, uygulaması bulunmamaktadır. Ekonomide dönem dönem oluşan iyileşmeler ve faiz oranların düşmeye başlaması da bu değişikliği tetiklemiştir.¹³⁶

Bu gelişmeler sonucunda Amerika’da ve Avrupa’da uygulanan mortgage (konut finansmanı sistemi) sisteminin uygulanmasına olanak veren sistem Şubat 2007’de 5582 sayılı kanunla kabul edilmiştir.¹³⁷

3.2. TÜRKİYE’DE MORTGAGE SİSTEMİNİN GELİŞİMİ

Ülkemizde, T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı tarafından yapılan konut ihtiyacı araştırmasının verileri ışığında, 2010 yılı sonunda 13 milyona yakın yeni konuta ihtiyaç duyulduğu hesaplanmıştır.¹³⁸ DPT verilerine göre, Türkiye’de 2.5 milyon konut açığı bulunmakta ve her yıl 150.000 adet artmaktadır.¹³⁹

İkinci Dünya Savaşı yıllarına kadar ulusal düzeyde sistemli bir konut politikası izlenmemiş; ancak 1950’li yıllarla birlikte hızlı kentleşmeye bağlı olarak ağırlaşan konut sorununu ve yaşanan finansman problemlerini çözmek amacıyla, çeşitli konut politikaları izlenmiş ve yeni kurumlar oluşturulmuştur.¹⁴⁰ İlk olarak halkın konuta yönelik girişimlerini desteklemek ve gerekli kredileri sağlamak amacıyla 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. 1946 yılında bankanın, Emlak Kredi Bankası adı

¹³⁵ Demir, Kurt Palabıyık, *Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi*, s.6.

¹³⁶ Demir, Kurt Palabıyık, *Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi*, s.8.

¹³⁷ Murat Berberoğlu, “Mortgage- İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Bu Sistemin Türkiye’de Uygulanabilirliği”[Elektronik Sürüm], *Uluslar arası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi*, 1(1), 2009, 125-126.

¹³⁸ Ali Hepsen, *Türkiye’de İpotek Piyasası*, 2008, Erişim Tarihi: 3 Ocak 2010, Alomaliye ağ sitesi:

http://www.alomaliye.com/2008/ali_hepsen_turkiyede_ipotek.htm

¹³⁹ Ekren, Gürbüz, , *Gayrimenkullerin Menkul Kıymetleştirilmesi*, s.1.

¹⁴⁰ Hepsen, *Türkiye’de İpotek Piyasası*.

altında yeni bir kimlikle bir konut finansman kaynağı olarak örgütlenmesi gerçekleşmiştir. 1950'li yıllarda kentleşmenin hızlanmış, gecekondu sorununun başlamıştır. Bu dönemde, konut üretimini artırmak için yeni yapılan konutlar 10 yıl süre ile bina vergisinden bağışık (muaf) tutulmuş, bireysel krediler ile konut edinimi özendirilmiştir. 1958 yılında, bölge, şehir, kasaba ve köylerin planlaması, konut politikaları belirlemek ve uygulamak, konut yapmak veya yaptırmak, yapı malzemesi konuları ile uğraşmak, afetlerden önce ve sonra gerekli önlemleri almak, kentsel altyapıyı gerçekleştirmek amacıyla İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur. 1961 Anayasasının kabul edilmesiyle birlikte 49. Maddesinde yoksul ya da dar gelirli ailelerin sağlık koşullarına uygun konut gereksinimlerinin karşılanması için devletin, sosyal devlet anlayışı doğrultusunda gerekli önlemleri alması yükümlülüğü getirilmiştir.

1960 yılını takiben Devlet Planlama Teşkilatının kurulması ile birlikte kalkınma planları hazırlanmıştır. Birinci, ikinci ve üçüncü beş yıllık kalkınma planları dönemlerinde konut sorununa bir çözüm olarak kredili destekleme düşünceleri ile toplu konutun artışı sağlanmaya çalışılmıştır. Dördüncü beş yıllık (1978–1983) kalkınma planında ise sosyal anlamda, nüfus artışı, ailelerin küçülme eğilimi ve yenilenme faktörü dikkate alınarak konut gereksinimi hesaplanmıştır. Kamu arazi ve arsalarının konut üretmek için kamu kredi kurumları ile yerel yönetimlere verilmesi ve kooperatifler yoluyla konut edinimi öngörülmüştür. Ayrıca arsa fiyatlarındaki aşırı artışları önleyebilmek amacıyla devlet tarafından ucuz arsalar satın alınması ve bu arsaların altyapı tesisleri yapılarak konut, sanayi ve turizm alanları için ayrılması benimsenmiş, bu amaçla 1969 yılında Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur. 1980'li yıllarda konut açığı sorunu en yüksek düzeye çıkmıştır. Bu sebeple Bakanlar Kurulu, 1980 yılında konutsuzlara konut edindirme amacıyla Milli Konut Politikası belirlemiştir ve 1981 yılında 2,5 yıl yürürlükte kalacak olan 2487 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır.¹⁴¹ Ancak bütçeden pay aktarımında yaşanan sorunlar gibi nedenlerle kanun 1984 yılında yürürlükten kaldırılmış ve yerine 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu getirilmiştir. Bu kanunla Kamu Konut Fonu, Toplu Konut Fonuna dönüştürülmüş ve bazı mal ve hizmetlerden alınan kesintiler, katkı payları ile fonun kapsamı genişletilmeye çalışılmış, Toplu Konut İdaresi kurulmuştur. Toplu Konut

¹⁴¹ Demir, Kurt Palabıyık, *Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi*, s.5.

İdaresi gerek toplu konut inşaatında gerek finansmanında bankalar aracılığı ile katkıda bulunmak suretiyle konut sektörünün içinde yer almıştır.¹⁴²

Ayrıca Türkiye’de dönem dönem çeşitli kurumlar konut finansmanı sağlamışlardır. 1963 yıllarında konut kredisi sağlamaya başlayan Sosyal Sigorta (SSK), 1984 yılında TOKİ’ye bağlı Toplu Konut Fonu’nun kurulmasıyla konut kredisi vermeyi durdurmuştur.¹⁴³ Sosyal Sigortalar Kurumu, 1963-80 yılları arasında özel konut yatırımlarına %10’u kadar krediyi sağlamıştır.¹⁴⁴ Bağ-Kur, prim ödeyen sigortalılarına 1976-1980 yılları arasında ipotekli konut kredisi vermiş; ancak kredi olarak dağıttığı fonların yüksek enflasyon karşısında kısa sürede erimesi nedeniyle finansman sorunları yaşayan kurum, 1980 yılında kredi verme işlemini durdurmuştur.¹⁴⁵ Bağ-Kur 1976-80 yılları arası özel konut yatırımlarına %2.7’si tutarında kredi sağlamıştır.¹⁴⁶ OYAK ise, 1963 yılından bu yana üyelerine ipotekli konut kredisi vermeyi sürdürmektedir.¹⁴⁷ Ordu Yardımlaşma Kurumu, 1963-92 arası 55.000 adet konuta kredi kullanırmıştır.¹⁴⁸ Ticari Bankalar ise 1989 yılından itibaren Pamukbank’ın öncülüğünde konut kredisi alanına girmişlerdir. 1958 yılında Bakanlar Kurulu’nun aldığı karar uyarınca T.Emlak Bankası, T.Öğretmenler Bankası ve T.Vakıflar Bankası dışında kalan bankaların 1979 yılına kadar ipotekli konut kredisi açmaları engellenmiştir. 1979 yılından sonra ise, ucuz konut kredisi vermek cazip olmadığı için T.Emlak Bankası dışındaki diğer ticari bankalar, bu alana ilgi göstermemişlerdir. Ancak, 1989 yılından sonra bankalar, tüketici kredisi çerçevesinde riski dağıtmak ve yeni kaynak yaratmak amacıyla kısa vadeli konut kredisi vermeye başlamışlardır. Ticari bankalar tarafından verilen bu kredilerde vadeler en fazla 3 yıl, geri ödemeler aylık bazda ve genellikle döviz cinsinden olmuştur. Kredilerin bu şekilde verilmesindeki temel amaç; yüksek olan enflasyon ve faiz oranları nedeniyle bankaların kendilerini faiz oranı ve döviz kuru risklerine karşı korunmak istemeleridir.¹⁴⁹

1992 yılında Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından varlığa dayalı menkul kıymetler ile ilgili çıkarılan tebliğle, menkul kıymetleştirme konusunda bir adım atılmıştır. 31 Temmuz 1992 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan, Sermaye Piyasası

¹⁴² Dolun, Agr., s.16.

¹⁴³ Hepşen, *Türkiye’de İpotek Piyasası*.

¹⁴⁴ Feyzullah Yetgin, *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Performans Değerlemesi ve Türkiye Uygulaması*, İMKB Yayınları, İstanbul 2002, s.38.

¹⁴⁵ Hepşen, *Türkiye’de İpotek Piyasası*.

¹⁴⁶ Yetgin, Age., s.38.

¹⁴⁷ Hepşen, *Türkiye’de İpotek Piyasası*.

¹⁴⁸ Yetgin, Age., s.38.

¹⁴⁹ Hepşen, *Türkiye’de İpotek Piyasası*.

Kurulu'nun Seri III., No.14 Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin Kurul Kaydına Alınmasına ve Genel Finans Ortaklarının Kuruluş ve Faaliyet İlkelerine Dair Esaslar Tebliği ile uygulamaya girmiştir. Varlığa dayalı menkul kıymetler, 1990'ların ikinci yarısında ülkemizde kullanılmaktayken, günümüzde fazla tercih edilmemektedir. Türkiye'deki VDMK uygulaması, gelişmiş ülkelerle karşılaştırıldığında ülkemizde yapılan VDMK ihraçlarının daha çok bankacılık kesimi tarafından yapıldığı buna karşın büyük şirketler ve genel finans ortaklıklarının söz konusu ihraçlarda etkin olmadıkları dikkati çekmektedir. Türkiye'de VDMK uygulamasının gelişmiş ülkelerdeki gibi başarı kazanabilmesi için daha etkin bir hale getirilmesi gerekmektedir.¹⁵⁰ 22.07.1995 tarihinde 22351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VI, 7 no'lu tebliğ ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın kuruluşu ve işleyişi ile ilgili temeller atılmıştır. Bu tebliğ ile gayrimenkul sertifikaları ülkemiz ekonomisine bir yatırım aracı olarak kazandırılmış ancak halen uygulama olanağı bulamamıştır. Konut finansmanının sermaye piyasaları içinde yer almasına altlık olacak yapılanmaların bu kadar gecikmiş olması, konut finansmanında sorunların çözümünü de geciktirmiştir. 1995'de yayımlanan Toplu Konut Tasarruf Sistemi ve Konut Kredileri Yönetmeliği uyarınca yapı tasarruf hesabı ile bireysel tasarrufların teşvik edilmesi getirilmiştir. Toplu Konut İdaresi tarafından, 1984 yılından 2003 yılı Ağustos sonuna kadar kredi açılan konut sayısı 1.048.310'dur. Bunlardan 1.018.084'ü tamamlanmıştır.¹⁵¹

Türkiye'de, köyden kente göç, yaşlı nüfus, evlenmemiş insan sayısının artışı, bölünen ve birey sayısı giderek azalan aileler, konut isteminde artışa neden olmuştur. VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda 1996-2000 dönemi için 2.540.000 adet konut gereksinimi saptanmış ve bu dönem sonunda yaklaşık olarak 1.300.000 konut inşa edilebilmiştir. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde ise, nüfusu 20.000 ve üstü olan yerleşme yerlerinde, demografik gelişmelerden doğacak yeni konut gereksiniminin 2.714.000 adet olacağı varsayımının yanında, yenileme ve afet konutları olarak birikmiş gereksinimler de dahil, her yıl 72.200 olmak üzere, beş yılda toplam 361.000 konutun yapılması gerekmektedir. Bu durumda, Plan döneminde kentleşme ve nüfus artışı ile yenileme ve afetten kaynaklanan toplam konut gereksinimi 3.075.000 adet olarak

¹⁵⁰ Alptekin, Agm., s.13.

¹⁵¹ Devlet Planlama Teşkilatı, *VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı 2001-2005*, Şubat 2003, Erişim Tarihi: 14 Nisan 2010, <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/viii/konut/konut.htm>

belirlenmiştir.¹⁵² Türkiye İstatistik Kurumunun 2009 yılında yayınlamış olduğu istatistiklere bakıldığında, 2008 yılı itibariyle yapı ruhsatı alınan konut sayısı 503.565 adet, yapı kullanma izni alınan konut sayısı 357.286 adet olduğu görülmektedir.¹⁵³ Buna karşılık DİE'nün tahminlerine göre 2000-2010 döneminde kentsel nüfus artışı 10 milyon 970 bin 493 olarak öngörülmektedir. Bu durumda, hane halkı büyüklükleri ve nüfusa bağlı olarak 2 milyon 860 bin 343 konuta ihtiyaç duyulacağı hesaplanmıştır.¹⁵⁴

Türkiye'de kişilerin daha önce de ifade edildiği gibi satın alacakları konutları kendi kaynakları veya yakınlarından edinerek finanse etmektedir. Halen kişilerin kendi kaynakları ile veya yakınlarından ödünç almak suretiyle ev sahibi olma oranı %89'dur. Konut edinmek için finansman sağladıkları tek alan ise konut kredileridir.

Konut finansmanı için kullanılan konut kredilerinin, Türkiye'de kullanılma oranı 2006 yılı için yaklaşık %2,5 seviyesinde kalmış olmasına karşılık gelişmiş ülkelerden ABD'de %53, AB ülkelerinde ortalama %43 seviyesindedir.¹⁵⁵ Aynı zamanda GSMH içerisindeki payı Hollanda'da % 85, Danimarka'da % 81, ABD'de %70 olan ipotekli konut kredileri ülkemizde ise % 2,5'a ulaşmış, yani 2005 sonu itibariyle 12,5 milyar TL olarak bankacılık sektörü konut finansmanı sağlamıştır. Bu oran, konut sektörümüzün yeterince gelişmediği ve ekonomiye katkısının istenen düzeyde olmadığı anlamına gelmektedir. Bu sektör için yapılması gerekenlerin olduğunu göstermektedir.¹⁵⁶ Türkiye, dünyanın en kalabalık 20 ülkesinden biridir ve nüfus artış hızı dünya nüfus artış hızı ortalamasının üstündedir. Ülkemizin 2000-2025 yılları arasında toplam nüfus artış hızının % 22 olacağı, konut sahipliği ihtiyacının odak noktası olan 20-59 yaş aralığındaki artış tahmininin ise % 40 olacağı tahmin edilmektedir.¹⁵⁷ Bu bağlamda 1950'lerden itibaren artmaya başlayan konut açığı, kamunun destekleri (sübvansiyonları) ve kamusal kurumların oluşturduğu fonlar ile kapatılamamıştır.

Türkiye'nin coğrafi açıdan %80'inin deprem bölgesi kapsamında olması sebebiyle özellikle yaşanan depremlerden sonra konut kalitesinin artırılması gereklilik

¹⁵² Devlet Planlama Teşkilatı, *VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı 2001-2005*, Şubat 2003, Erişim Tarihi: 14 Nisan 2010, <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/viii/konut/konut.htm>

¹⁵³ Türkiye İstatistik Kurumu, *İstatistiklerle Türkiye*, Aralık 2009, Erişim Tarihi: 15 Nisan 2010, http://www.tuik.gov.tr/Kitap.do?metod=KitapDetay&KT_ID=0&KITAP_ID=5

¹⁵⁴ *Türkiye Nitelikli Konut Fakiri*, (t.y.). Erişim Tarihi: 02 Mayıs 2010, http://www.yapi.com.tr/Haberler/turkiye-nitelikli-konut-fakiri_2007.html

¹⁵⁵ Oksay, S., Ceylantepe, T., *Mortgage Sigorta Ürünleri Konut Finansmanı Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi*, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği Yayınları, İstanbul 2006, s.106.

¹⁵⁶ Şükrü Cicioğlu ve Fatih Gümüş, *Mortgage(Tutulu Satış) Konut Finansman Sistemi*, 2008, Erişim Tarihi: 20 Nisan 2010, <http://www.uyurgezer.net/mortgage-tutulu-satis-konut-finansman-sistemi-t80114.html>

¹⁵⁷ Ercan Alptürk, *Alternatif Finansman Yöntemi: Mortgage*, 2006, Erişim Tarihi: 14 Mayıs 2010, Ceteris Paribus Ağ Sitesi: <http://www.ceterisparibus.net/arsiv.htm>

arzettmektedir. Bu sebeple gayrimenkul sektörü 1999 yılı Ağustos ayında ve 2000 Kasım ayında meydana gelen iki büyük deprem nedeniyle eskiye göre daha fazla bilinçlenmiş, kurumsal ve kalitesini ispat etmiş firmaların öne çıkmasına neden olmuştur.¹⁵⁸ Ayrıca ülkemizde, uzun yıllardan sonra politik ve ekonomik istikrar sağlanmış, Avrupa Birliği'ne üyelik sürecinde piyasalarda güven oluşmuş, enflasyon tek haneli rakamlara düşmüş ve faiz oranları gerilemiştir. Son 3 yıldır ortalama yüzde 8 oranında büyüyen milli ekonomide, aynı dönemde inşaat sektörü yıllık bazda yüzde 20'ler seviyesinde artış kaydederek dünyanın en hızlı gelişen piyasalarından birisi haline gelmiştir. Ekonomideki iyileşmeye paralel olarak yeni bir konut finansman sistemi uygulanabilme imkanı doğmuştur. Bu olumlu konjonktür içinde, mortgage sisteminin 2007'nin ilk çeyreğinde kanunlaşarak devreye girmesi, etkin işleyen ve kurumsal bir konut finansmanı sisteminin ilk adımlarını oluşturmuştur. Dünya da uzun yıllardır başarı ile uygulanan ve vatandaşa "kira öder" gibi ev sahibi olma olanağı getiren sistem olarak ifade edilen, Mortgage (ipoteğe dayalı konut finansmanı) sisteminin ülkemizde de uygulamaya geçirilmiştir.¹⁵⁹

Özetle, Türkiye'de uzun yıllar konut sorununun çözümü yapılan çalışmalar, nüfus artışı, kentlere aşırı göç sonucu çarpık kentleşme, yüksek enflasyon, yeterli konut finansman kuruluşunun olmaması ve yasal düzenlemelerin yapılmaması ve finansman kuruluşlarının kaynaklarının kısıtlı olması gibi sebeplerden ötürü tam anlamıyla amacına ulaşamamıştır.

3.3. TÜRKİYE'DEKİ BANKALARDA YILLAR İTİBARIYLA KONUT KREDİLERİNİN DAĞILIMI

1989 yılına kadar Pamukbank'ın önderliğinde verilen konut kredileri, sadece Toplu Konut Fonu'ndan kooperatif, kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumlarına açılan toplu konut kredisi kullanımına aracılık görevini üstlenmiştir. Kredi kaynaklarından konut finansmanına katkı sağlayan ilk özel banka bu uygulamaya 01.07.1989 tarihinden itibaren konut alıcılarına Konut destek kredisi açarak başlamıştır.¹⁶⁰ Bu şekilde 1990'lı yıllarla birlikte tamamlanmış konutların el değiştirmesinde finansman sağlanması amacıyla bireysel kredi enstrümanı olarak Konut

¹⁵⁸ Yetgin, Age., s.34.

¹⁵⁹ (www.genbilim.com), Erişim Tarihi: 15 Nisan 2010.

¹⁶⁰ Belgin Akçay, "Bankacılık Sistemi İçinde Konut Finansmanının Yeri", *Planlama Dergisi*, 1(4), 1996, s.42, Erişim Tarihi: 1 Mayıs 2010, http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/137fdd1f79d56c7_ek.pdf

Kredileri de yer almaya başlamıştır.¹⁶¹ Daha sonra eklenen bankalar ile birlikte konut almak isteyen fertlerin birikimlerine ilaveten konutun rayiç bedelinin bir kısmı kadar kredi verilmiştir. 1995 yılına kadar bu anlamda konut kredisi veren bazı bankalar ve limitleri tablo halinde gösterilmiştir.

Tabloda da belirtildiği gibi, bu dönemlerde dikkati çeken nokta faiz oranlarının yüksekliğidir. Faiz oranlarının yüksek olmasıyla birlikte verilen konut kredilerinin vadeleri de oldukça kısadır.

Tablo 3.1. 1995 Yılına Kadar Konut Kredisi Veren Mevduat Bankaları¹⁶²

Bankalar	Kredi Vermeye Başlama Tarihi	Konut Satınalma Değerini Karşılama Oranı (%)	Kredi Limitleri (TL)	Faiz Oranı (%)	Vade
Kamusal Sermayeli Bankalar					
T.Emlak Bankası	1947	80	5 milyar	6,25-6,75	3-5 yıl
T.Halk Bankası	1991	60	500 milyon	8,5-9	1-2 yıl
T.Vakıflar Bankası	1992	70	1.5 milyar	7,5-9,25	1-3 yıl
Özel Sermayeli Bankalar					
Akbank	1990	60	2 milyar	7,25-7,75	1-2 yıl
T.İş Bankası	1991	75	Limitsiz	7,75-8,5	1-2 yıl
Pamukbank	1989	60	TL-Limitsiz	9,5	1-3 yıl
			DM-Limitsiz	1,6	1-3 yıl
			Limitsiz	1,6	1-3 yıl
			\$-Limitsiz		

Araştırmanın bu bölümünde konut kredilerinin yıllar itibariyle seyri incelenecek, artış ve azalışlarda nelerin rol oynadığı ile ilgili yorumlar yapılacaktır.

3.1.1. 1989-1995 Yılları Arasında Konut Kredilerinin Değişimi

Türkiye Bankalar Birliğinden alınan verilere göre 1989-1990 yılları arasında tüketiciler tarafından talep edilen konut kredileri aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir.

¹⁶¹Levent İşeri, "Konut Finansmanında Bankaların Rolü" [Bildiri], 09-12 Mart 2006 Türkiye Milli Kooperatifler Birliği Manavgat/Antalya Kongresi Konuşma Metinleri, Mart 2006, Antalya.

¹⁶² Akçay, Agm., s.43.

Tablo 3.2. 1989-1995 Yılları Kullanılan Konut Kredileri¹⁶³

YILLAR	Kullanılan Konut Kredi Tutarı (MİLYON TL)	Kişi Sayısı
1989	6.345	3.044
1990	265.982	43.559
1991	168.456	5.138
1992	700.976	17.944
1993	4.896.901	49.150
1994	5.378.173	19.120
1995	2.635.317	36.093
TOPLAM	14.052.150	174.048

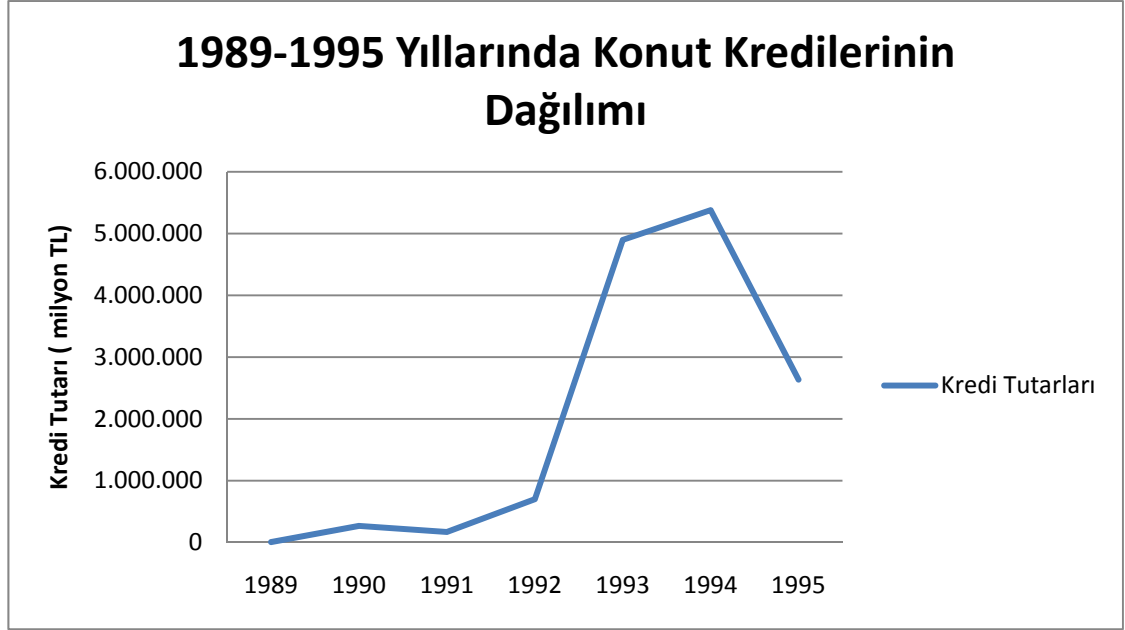
Tabloda yer alan veriler, Mart-Haziran-Eylül 1990 dönemlerinde konut kredisi veren 12 bankanın toplam konut kredi tutarları, Aralık1990-Mart-Haziran 1991 döneminde 16 bankanın toplam kredi tutarları, Eylül 1991 döneminden sonraki bütün dönemlerde ise 19 bankanın toplam kredi tutarlarını kapsamaktadır.

Konut kredilerinde, 1990'da Körfez krizi etkisini hissettirmiş ve 1991 yılında kriz etkisini sürdürmüştür. 1990'da GSMH'de %7,6 oranında bir artış gözlenirken, 1991 yılında %0,3 oranında bir artış olmuştur. Kredi faiz oranları yüksek seyretmiştir. 1993 yılında kredilerde artış sözkonusudur. GSMH'de %8,1 oranında büyüme gerçekleşmiştir. 1990-1993 yıllarında özellikle dövize endekli krediler daha çok kullanılmıştır. TL kredilerinde geri ödeme taksitlerinin yüksekliği talebi azaltmıştır. 5 Nisan 1994'de TL'yi değerlendirme adınan ekonomik kararlar doğrultusunda yapılan devalüasyonun etkisiyle TL kredilerinde artış söz konusu olmuştur. Bu aşamada, dövize endekli kredi alanlar olumsuz etkilenmiş, mağdur olmuş ve konutzedeler olmuştur. Bu dönemde sadece mevduat toplama işi yapan aynı zamanda topladıkları mevduatın %15'i kadar yasal yükümlülüğü olan bankaların, likit sıkıntılarında düşüklerinde destekleyecek bir garantör olmaksızın konuta uzun vadeli ve düşük faizle kredi olanağı sunmaları

¹⁶³ Türkiye Bankalar Birliği, (http://www.tbb.org.tr/tr/Banka_ve_Sektor_Bilgileri/Istatistiki_Raporlar.aspx), Erişim Tarihi: 10 Mayıs 2010.

zordur. 1995 yılında ancak yüksek gelirli kesimin konut kredilerini kullanmaları mümkün olmuştur.¹⁶⁴

Tablodaki verileri grafiğe dönüştürünce görüyoruz ki 1994 yılında konut kredi tutarları, bu yıllar içinde en yüksek seviyede gerçekleşmiştir.



Grafik 3.1. 1989-1995 Yıllarında Konut Kredilerinin Dağılımı

Ekonominin büyük bir sıkıntı içinde olduğu 1995 yıllarında ticari bankalar tarafından kullanılan konut kredilerinin hacminde ciddi daralmalar olmuştur.¹⁶⁵

Konut kredilerinin değerlendirilmesinde kişi başına düşen konut kredisi miktarları da önemlidir. Kişi başına düşen konut kredisi tutarları, tam anlamıyla enflasyondan arındırılmış rakamlar olmasa da güvenilir sonuçlar vermektedir. 1989-1995 yılları itibariyle kişi başına düşen konut kredisi tutarları, Türkiye Bankalar Birliğinden alınan verilerden hesaplanarak aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

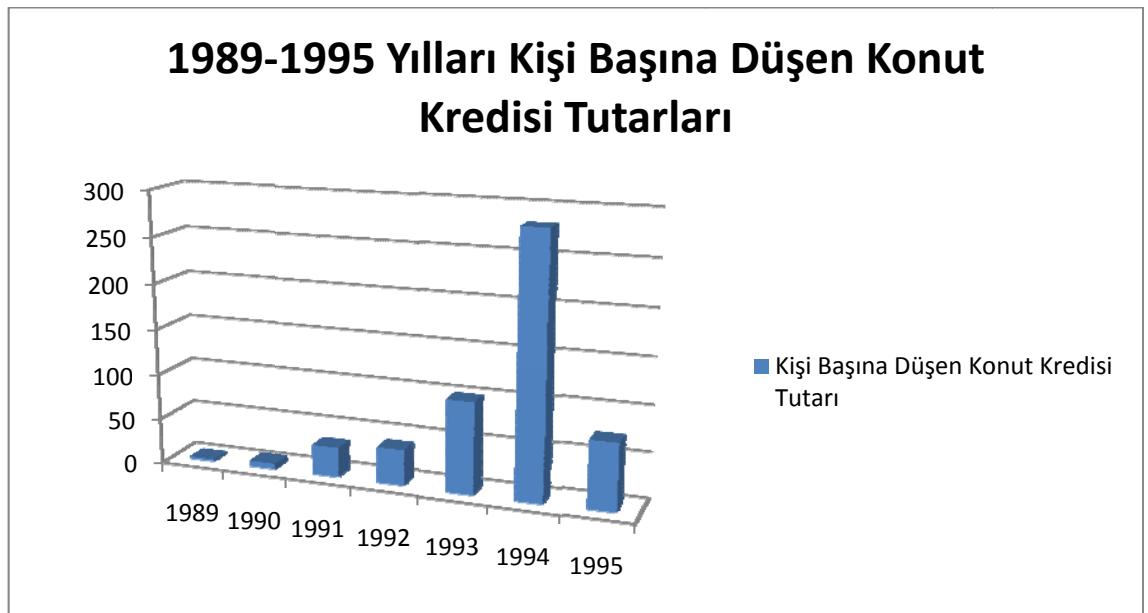
¹⁶⁴ Akçay, Agm., s.43-44.

¹⁶⁵ Hepşen, *Türkiye’de İpotekli Konut Kredilerinin Gelişimi*.

Tablo 3.3. 1989-1995 Yılları Kişi Başına Düşen Konut Kredisi Tutarları

Yıllar	Kişi Başına Düşen Konut Kredisi Tutarı (milyon TL)
1989	2,08
1990	6,10
1991	32,78
1992	39,06
1993	99,63
1994	281,28
1995	73,01

Tablo 3.3.'ü grafiğe dönüştürürsek aşağıdaki gibi olacaktır.

**Grafik 3.2.** 1989-1995 Yılları Kişi Başına Düşen Konut Kredisi Tutarları Grafiği

1989 yılında kişi başına düşen konut kredisi tutarı 2,08 milyon TL iken, 1990 yılında 6,10 milyon TL'ye artmıştır. 1991 yılından sonra düzenli bir şekilde artış gösteren tutarlar 1993 yılında aşırı bir artış göstermiş, 1995 yılında ise ciddi tutarda bir azalış göstermiştir.

3.3.2. 1996-2000 Yılları Arasında Konut Kredilerinin Değişimi

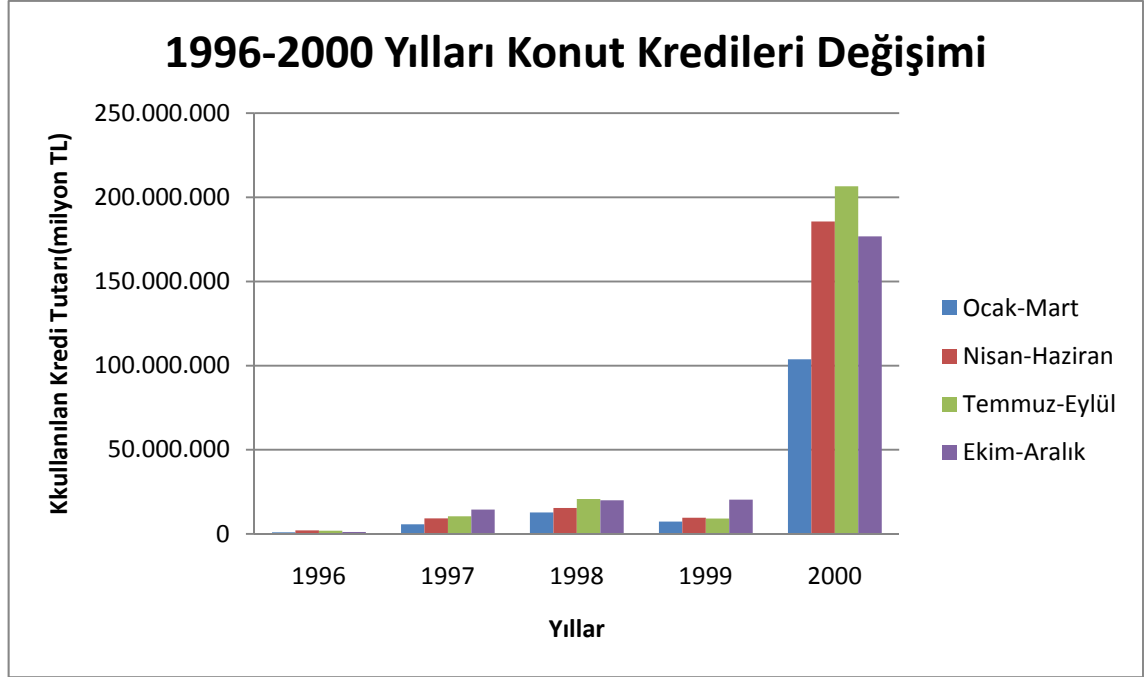
Türkiye Bankalar Birliğine üye bankalar tarafından alınan bilgiler doğrultusunda bankaların 1996-2000 yıllarında dönemler itibariyle kullandıkları konut kredi tutarları aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir.

Tablo 3.4. 1996-2000 Yılları Dönemleri İtibariyle Kullanılan Konut Kredi Tutarları¹⁶⁶

Yıllar	Kullanılan Konut Kredi Tutarları (milyon TL)				TOPLAM (milyon TL)
	Ocak-Mart	Nisan-Haziran	Temmuz-Eylül	Ekim-Aralık	
1996	932.383	2.075.101	1.888.379	1.133.864	6.029.727
1997	5.769.000	9.205.000	10.516.000	14.509.000	39.999.000
1998	12.723.000	15.423.000	20.796.000	20.030.000	68.972.000
1999	7.314.000	9.628.000	9.185.000	20.381.000	46.508.000
2000	103.774.000	185.665.000	206.569.000	176.816.000	673.204.000
TOPLAM	130.512.383	212.368.101	248.954.379	232.869.864	834.712.727

1995 yılından itibaren yükselmeye başlayan faizlerin 1996 Ocak ayında en yüksek düzeye ulaşması sebebiyle 1995'in son dönemine göre konut kredilerinin kullanımı, 1996 yılında % 57 oranında azalmıştır. Bunun sebebi 1995 yılı sonunda erken seçimin piyasalarda yarattığı belirsizlik olabilir. 1996 yılına kadar 19 bankanın verdiği kredi tutarları baz alınırken 1997 yılı verilerinde 26 bankanın verileri kullanılmıştır. 1997 yılındaki artışın bir kısmı banka sayısının artmasından da ileri gelebilir. 1997 yılında dönemler itibariyle düzenli bir şekilde artış izleyen konut kredilerini grafik üzerinde de şu şekilde görebiliriz.

¹⁶⁶ Türkiye Bankalar Birliği, (http://www.tbb.org.tr/tr/Banka_ve_Sektor_Bilgileri/Istatistiki_Raporlar.aspx), Erişim: 10 Mayıs 2010.



Grafik 3.3. 1996-2000 Yılları Konut Kredilerinin Dağılımı

1998 yılına kadar uygulanabilen anti-enflasyonist ekonomi politikası ile bankacılık ve finansman kesiminde enflasyonun düşeceğine olan inanç ve hükümetin uyguladığı sabite yakın döviz kuru garantisi inancı nedeniyle, bankalardan kullanılan tüketici kredilerinde aşırı bir artış gerçekleşmiştir. Bu kredilerin içinde taşıt kredisi ilk, konut kredisi ikinci sırada gelmektedir. TL’de aylık faiz oranları %2-3’lere kadar düşerken, vadeler de 5 yıla kadar, hatta Vakıfbank’ın dışarıdan sağladığı kaynağa dayalı olarak açılacak konut kredisi vadesinin 30 yıla kadar uzadığı gözlenmiştir. Kullanılan kredi miktarları ile yıllık kredi faizleri ya da enflasyon rakamları karşılaştırıldığında 1998 Asya krizi arkasından yaşanan durgunluk nedeniyle kullanılan kredi miktarında 1999 yılında yaklaşık 22.5 trilyon liralık bir azalma görülmüştür. (1998 yılı konut kredileri tutarı 68.972 milyar, 1999 yılı konut kredileri 46.508 milyar) Ancak izlenen sabit döviz kuru ve faizleri düşürme politikası ile 2000 yılında tüm tüketici kredilerinde olduğu üzere, ipotekli konut kredilerinde de aşırı bir artış gerçekleşmiştir.¹⁶⁷ 1999 Marmara depremleri, konut konusunda adeta bir dönüm noktası olmuş, yaşanan üzücü olaylardan sonra artan bilinçlenme sektörde önemli bir değişim başlatmıştır. Yapı denetimi, bina kalitesi ve çevre düzeni önem kazanmıştır. Konut sektörü için diğer bir önemli kilometre taşı da düzelen ekonomik parametrelerle birlikte faiz oranlarının cazip

¹⁶⁷ Gürbüz, Age., 53.

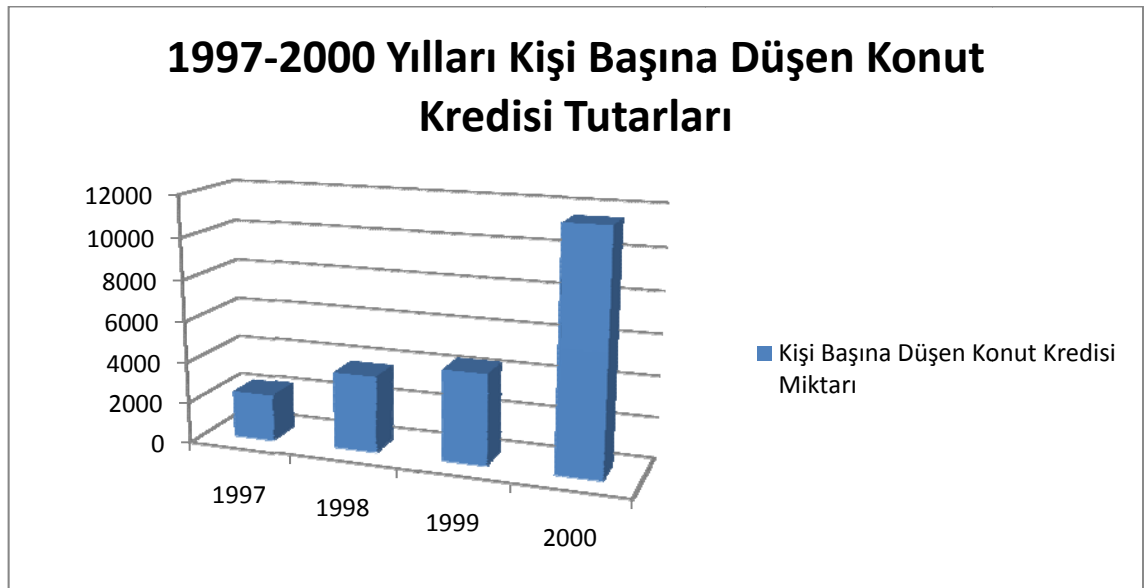
seviyelere inmesi ve bankaların yoğun desteğiyle konut kredilerinin yaygınlaşmasıdır. Fakat 2001 Şubat krizleri bu yapıyı çabuk bozmuştur. Faizler tekrar yükselirken, vadeler de oldukça kısalmıştır.

1997-2000 yıllarında ait kişi başına düşen konut kredisi miktarları ise aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir.

Tablo 3.5. 1997-2000 Yılları Kişi Başına Düşen Konut Kredisi Tutarları

Yıllar	Kişi Başına Düşen Konut Kredisi Tutarı (milyon TL)
1997	2265,07
1998	3709,76
1999	4393,34
2000	11485,18

Tabloyu aşağıdaki gibi grafik haline getirirsek yıllar bazındaki artışlar daha net görülecektir.



Grafik 3.4. 1997-2000 Yılları Kişi Başına Düşen Konut Kredisi Tutarları Grafiği

Kişi başına düşen konut kredisi tutarları, 1997 yılından itibaren düzenli olarak artış göstermiştir. Ancak 2000 yılında diğer yıllara nazaran büyük bir farklılık

gerçekleşmiştir ve 1999 yılında 4.393,34 milyon TL olan kredi miktarı 2000 yılında 11.485,18 milyon TL olmuştur.

Konut kredilerindeki değişimin sağlıklı incelenebilmesi için kullanılan kredilerin kanuni takibe uğramış kısımlarının da incelenmesi gerekmektedir. 1996-2005 yıllarında kanuni takibe uğramış kredi tutarlarının durumu ise şöyledir;



Grafik 3.5. 1996-2000 Yılları Arasında Kanuni Takibe Düşen Konut Kredilerinin Dağılımı¹⁶⁸

Grafikte görüldüğü gibi, kanuni takipteki kredi tutarları yıllar itibariyle artış göstermiştir. Ancak 1996 yılındaki kanuni takibe uğramış toplam tüketici rakamlarını ifade etmektedir. Aynı zamanda 1997 yılında kanuni takipteki krediler, toplam konut kredilerinin %0,40'ını, 1998 yılında %0,45'ini, 1999 yılında %0,17'sini ve 2000 yılında % 1,03'ünü oluşturmaktadır.

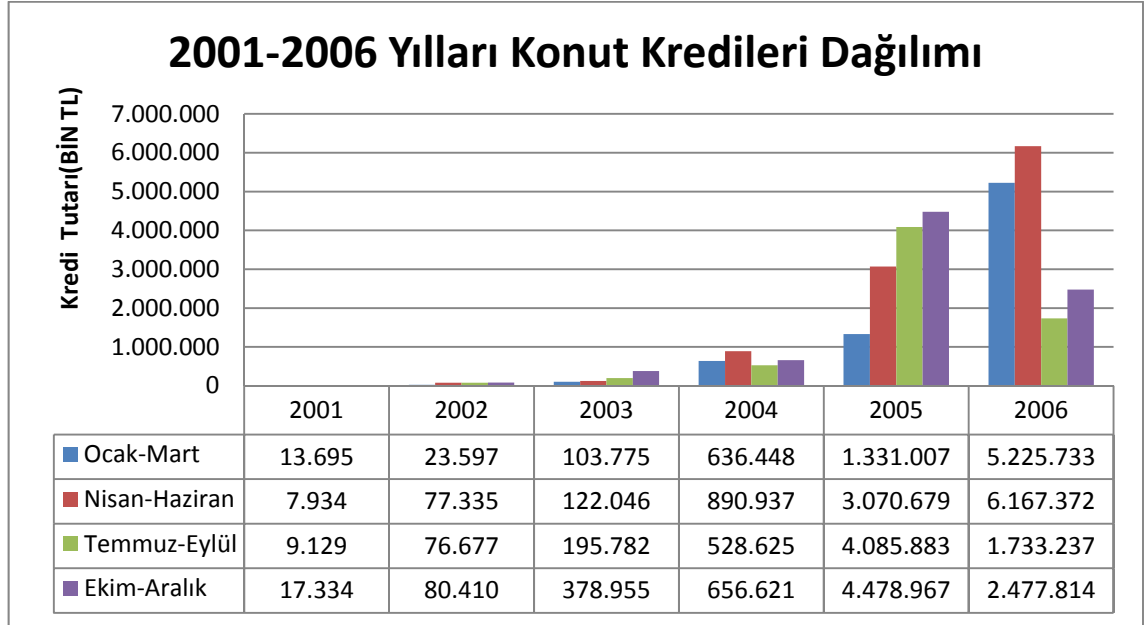
2000'li yılların başında ekonomide karşılaşılan finansal krizler sebebiyle döviz kurlarının aniden yükselişe geçmesi kredi borçlularını ödeme güçlüğü içine sokmuştur.¹⁶⁹

¹⁶⁸ Türkiye Bankalar Birliği, (http://www.tbb.org.tr/tr/Banka_ve_Sektor_Bilgileri/Istatistiki_Raporlar.aspx), Erişim Tarihi: 11 Mayıs 2010.

¹⁶⁹ Hepşen, *Türkiye'de İpotekli Kredilerin Gelişimi*.

3.3.3. 2001-2006 Yılları Arasında Konut Kredilerinin Değişimi

2001-2006 yıllarında bankalar tarafından verilen kredi tutarlarındaki değişim aşağıdaki grafikte detaylı bir şekilde gösterilmiştir.



Grafik 3.6. 2001-2006 Yılları Kullanılan Konut Kredilerinin Dağılımı¹⁷⁰

2000’li yılların başında yaşanan olumsuzluklar kredi borçlularına ödemede güçlük yaşattığı gibi yeni kredilerin açılması sınırlı hale gelmiştir. 2001 yılında faiz oranları, Temmuz ayı başında bazı yapısal reformlardaki gecikmeler ve 11 Eylül ABD’ye yönelik terörist saldırılar sonrasındaki geçici yükselmeler dışında, dönemin genelinde düşüş eğilimi göstermiştir. 2001 Ocak-Eylül döneminde GSYİH’da yüzde 6,4 GSMH’da ise yüzde 8,3 oranında bir küçülme gerçekleşmiştir. Yaşanan finansal krizler sonrası faiz oranlarının önemli oranda artması, istihdam kayıpları ve geleceğe yönelik belirsizliklerin artması sonucu tüketici ve yatırımcı güveninin zayıflaması, 2001 yılının ilk yarısında yurt içi talepte yüzde 17,5 oranında bir düşüşe yol açmıştır.

Tüketici ve yatırımcı güveninin zayıflığını koruması ve ekonomik aktivitedeki gerilemenin devam etmesine bağlı olarak bankacılık kesiminin kredi hacmi 2001 yılının üçüncü çeyreğinde de daralma eğilimini sürdürmüştür. Eylül ayı itibariyle Haziran

¹⁷⁰ Türkiye Bankalar Birliği, (http://www.tbb.org.tr/tr/Banka_ve_Sektor_Bilgileri/Istatistiki_Raporlar.aspx), Erişim Tarihi: 11 Mayıs 2010.

ayına göre reel olarak yüzde 0,6 oranında azalmış ve kredi hacmindeki 9 aylık daralma yüzde 15,3 seviyesine yükselmiştir.¹⁷¹

2003 yılının ilk çeyreğinde yaşanan Irak Savaşının yarattığı olumsuz etkilerin ortadan kalkmasıyla yılın ikinci yarısından itibaren küresel ekonomi iyileşme işaretleri göstermeye başlamıştır.¹⁷² 2003 yılının yaz döneminde konut kredilerinde bir artış gözlenmektedir. Faiz oranlarının ve enflasyonun düşmesine ve vadelerin uzamaya başlaması kredi hacminin önceki yıllara göre büyük bir artış göstermesinde etkili olmaktadır. Makroekonomik gösterge ve beklentilerdeki iyileşme, döviz kurları ve özellikle faiz oranlarındaki gerilemenin etkisiyle 2004 yılının ilk yarısında kredi hacmi belirgin şekilde genişlemiştir. Haziran 2004 döneminde tüketici kredilerindeki ve bu kredilerin içinde de konut kredilerinde %181,2 oranında artış dikkat çekmektedir.¹⁷³

Faizlerin düşmesiyle birlikte 2005 yılı geçmiş yıllara göre konut kredilerinde bir patlama yılı olarak tarihe geçmiştir.¹⁷⁴ Bankaların konut kredisi yarışına girmesi ve faiz oranlarının hızla inmesiyle birlikte konut kredisi stokunda 2005 yılı Mart ayında başlayan hızlı yükselme trendi 2006 yılı Temmuz ayına kadar devam etmiştir. Mart 2005’de konut kredilerinin 12.405.000 bin TL olan bakiye¹⁷⁵, Aralık 2006 sonu itibariyle 22.136.700 bin TL¹⁷⁶ seviyesine ulaşmıştır. Bu yükselişe rağmen toplam konut kredilerinin ülke gayri safi milli hasılasına oranı 2007 yılı itibariyle yüzde 4’ler seviyesindedir. Gelişmekte olan ülkelerdeki yüzde 10-15 ve gelişmiş ülkelerdeki yüzde 40-45 gibi oranlar dikkate alındığında, sektördeki fırsat ve potansiyelin büyüklüğü ortaya çıkmaktadır.

Bankalar Birliği tüketici kredileri raporlarına göre; 2001 yılında 2.911 kişiye konut kredisi kullanırılmışken, 2002 yılında 10.915 kişiye, 2003 yılında 25.999 kişiye, 2004 yılında 100.499 ve 2005 yılında 272.252 kişiye kullanırılmıştır.

Grafikte de görüldüğü üzere, 2001 yılında verilen toplam konut kredi tutarı 48.092 bin TL olarak gerçekleşerek 2000 yılına göre %92,8 gerilemiştir. 2001 yılından sonra 2002 yılında toplamda kullanılan konut kredileri 258.019 bin TL iken 2003

¹⁷¹ Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Bankacılık Sektörü Değerlendirme Raporu Eylül-2001*, BDDK, Ankara 2001.

¹⁷² Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Bankacılık Sektörü Değerlendirme Raporu Şubat-2004*, BDDK, Ankara 2004.

¹⁷³ Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Finansal Piyasalar Raporu Mart-Haziran 2006* (Rapor No:1-2), BDDK, Ankara 2006.

¹⁷⁴ Küçükocaoğlu, A.g.m., s.3.

¹⁷⁵ Dönem Sonunda Konut Kredi Bakiyesi= Dönem başı değeri+Dönem içinde kullanılan konut kredileri- Dönem içinde geri ödemesi yapılan konut kredileri.

¹⁷⁶ 2005 yılından itibaren tutarlar YTL cinsinden verilmiştir.

yılında yaklaşık % 310 artarak 800.558 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2003 yılından sonra ise sürekli bir artış göstermiştir ve 2006 yılında 15.604.156 bin TL olarak verilen konut kredisini 268.274 kişi kullanmıştır.

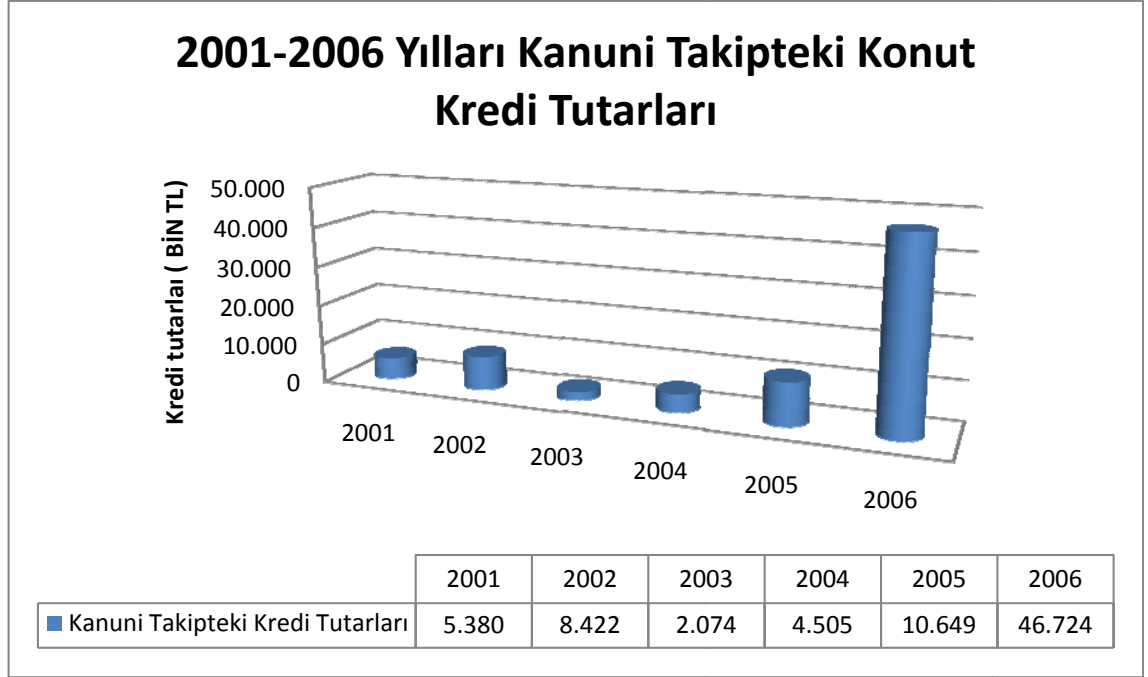
Aynı dönemde konut kredilerinin toplam krediler içindeki payı %0,9'dan %8,4'e, bireysel krediler içerisindeki payı ise %7'den %27,2'ye yükselmiştir. Öte yandan konut kredilerinin GSMH içerisindeki payı 2004 yılsonu itibarıyla %0,6, 2006 yılı ortası itibarıyla ise %4,3'tür. Konut kredilerinin hacminde görülen artışın ipotekli konut kredisi sistemi ile birlikte devam etmesi beklenmektedir. Konut kredilerinin mevcut hacmi, takibe düşme oranları, karşılıklar ve teminat yapıları göz önüne alındığında kısa vadede konut kredilerinin Türk bankacılık sektörünün mali bünyesini olumsuz etkileme ihtimalinin zayıf olduğu düşünülmektedir.¹⁷⁷ Eylül 2006 itibarıyla katılım bankaları dahil bankacılık sisteminin bireysel kredi hacmi 65,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bireysel krediler içerisinde en büyük payı %34'luk oranla konut kredileri almıştır. Bireysel kredilerin içerisinde son üç çeyrekte en hızlı büyüyen kalem %59,5'lik reel büyüme oranı ile konut kredileri olmuştur. Öte yandan, 2006 Mayıs ayına kadar düşme eğiliminde olan konut kredileri ortalama faiz oranı, bu tarihten sonra artma eğilimine girerek Temmuz ayında aylık %2 değerine ulaşmıştır. Sonradan hafifçe azalan konut kredisi ortalama faiz oranı Eylül itibarıyla aylık %1,9 oranına, Aralık itibarıyla de %1,88 oranına inmiştir.¹⁷⁸ Aralık 2006 itibarıyla Türkiye'deki bankalarda bireysel krediler içerisinde en büyük payı artış payına %33,8 ile konut kredileri sahip olmuştur.¹⁷⁹

Buraya kadar incelenen istatistiklerde bankalar tarafından verilen konut kredilerinin tüketiciler tarafından ödenmediği ve kanuni takibe uğraması söz konusu olduğu durumlar göz önüne alınarak tekrar gözden geçirilmelidir.

¹⁷⁷ Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Finansal Piyasalar Raporu Mart-Haziran 2006* (Rapor No:1-2), BDDK, Ankara 2006.

¹⁷⁸ Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Finansal Piyasalar Raporu Eylül 2006* (Rapor No:3), BDDK, Ankara 2006.

¹⁷⁹ Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Finansal Piyasalar Raporu Aralık 2006* (Rapor No:4), BDDK, Ankara 2007.



Grafik 3.7. 2001-2006 Yılları Kanuni Takipteki Konut Kredilerinin Dağılımı¹⁸⁰

2001-2007 yılları arasında kanuni takibe giren konut kredilerinin, bu yıllar içinde kullanılan toplam kredi tutarları içindeki paylarını inceleyecek olursak, 2001 yılında %0,08, 2002 yılında %0,30, 2003 yılında %3,85, 2004 yılında %6,02, 2005 yılında %12,17 ve 2006 yılında %3,33 olduğu görülmektedir. Grafikten de anlaşılacağı üzere 2003 yılında piyasalardaki olumlu havanın etkisiyle kredi sahiplerinin diğer yıllara nazaran ödeme zorluğu çekmediği söylenebilir. Ayrıca 2006 yılında da kanuni takipteki kredi tutarının artması, Haziran ayından sonra kredi faiz oranlarının yükselmesinden kaynaklanmış olabilir. Çünkü BDDK'dan alınan Aralık 2006 dönemine ait Finansal Piyasalar raporunda belirtildiği gibi hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı 2006 yılında %8'den %10,4'e yükselmiştir.

¹⁸⁰ Türkiye Bankalar Birliği, (http://www.tbb.org.tr/tr/Banka_ve_Sektor_Bilgileri/Istatistiki_Raporlar.aspx), Erişim Tarihi: 15 Mayıs 2010.

3.3.4. 2007 Yılı 5582 Sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun (Mortgage Yasası) Yürürlüğe Girmesinden Sonra Günümüze Kadar (2010 yılı) Konut Kredilerinin Değişimi

2005 yılında tüketiciler tarafından konut kredilerine karşı oluşan ilgi hükümet nezdinde de dikkatleri çekmiş ve bu kapsamda Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı hazırlanmaya başlamıştır. Konut Finansman Sisteminin belirli kurallar çerçevesinde oluşturulması ve yürütülmesi için gerek özel sektör olarak, gerekse hükümet tarafından girişimlerde bulunulmuştur. Bankalar tarafından sunulan mevcut konut kredilerine belirli bir düzenlemeyle birincil piyasaya destek olacak ikincil bir piyasa yapısının oluşturulması için çalışmalar başlatılmıştır.

Yapılan çalışmalar sonucunda Tutsat olarak da bilinen Mortgage sistemi, 21.02.2007 tarihinde 5582 Sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun, TBMM Genel Kurulu'nda kabul edilerek yasallaşmıştır. Bu yasa ile vatandaşın daha uzun vadeyle ve daha iyi şartlarda konut alabilmesi için, İpotek Finansmanı Kuruluşları oluşturulmuştur. Bankalar ipotek finansmanı kuruluşlarına iştirak edebilmektedir. Söz konusu kuruluşlar, emisyon primlerinin banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesna tutulmuş ve işlemleri damga vergisinden muaf olmuştur. Bu kuruluşlarca ihraç edilen menkul kıymetlerin elden çıkarılmasından doğan kazançlar da vergilendirilmemektedir. Konut sektörünün finansmanı ve alacakların menkul kıymetleştirilmesi için, Konut Finansmanı Fonu oluşturulmuştur. Konut finansmanına yönelik olmak kaydıyla, piyasanın gelişmesine engel olan sabit faizle borçlandırma zorunluluğu kalkmıştır.¹⁸¹ Merkez Bankası tarafından 7 Mayıs 2007 tarihli Değişken Faizli Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Kullanılabilecek Referans Endeksler Hakkında Basın Duyurusunda; 06.03.2007 tarih ve 26454 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 21.2.2007 tarih ve 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 24. maddesi ile 4077 Sayılı Kanuna eklenen 10/B maddesi ile ipotek teminatlı konut finansmanı sözleşmelerinde değişken faiz oranı uygulanmasına imkan

¹⁸¹ (<http://www.ozmenkonutlari.com/mortgage.php>), Erişim Tarihi: 20 Haziran 2010.

getirilmiştir.¹⁸² Değişken faizle borç verilmesi sonucunda, bankaların risk yönetiminin yanı sıra vatandaşın geri ödemeleri de vadeler uzaması nedeniyle kolaylaşmıştır. Yasaya göre, konut finansmanından kaynaklanan borçların geri ödeme tutarları, yurtiçinde veya yurtdışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan endekslere göre değişecek şekilde belirlenmektedir. Değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde kullanılabilir referans faizlerin ve endekslerin Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'na belirleneceği hüküm altına alındığı belirtilerek, 1 Haziran 2007 tarihinden geçerli olmak üzere, değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde kullanılabilir referans endeks İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) olarak belirlenmiştir. Faiz oranının sabit belirlenmesi halinde, sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın rızası dışında değiştirilmemektedir. Hatta finans kuruluşları, kredi kullanacak kişinin gelirine, alacağı konutun özelliklerine ve mortgage taksit tutarına bakarak, kredi kullanıcısına verdiği kredi skoru, kişinin kredi riskini gösterilebilmekte ve banka bu riske göre kişiye daha yüksek veya alçak bir faiz oranı uygulanabilmektedir.¹⁸³

Yasadan önce verilen mevcut konut kredileri, yasa çıktıktan sonra otomatik olarak sisteme dahil edilmiştir. Ancak sisteme dahil olmak istemeyen tüketiciler 3 ay için başvuruları durumunda muaf tutulabilmektedir. Konut finansman kuruluşları kredi veya kiralama işlemleri için Sözleşme Öncesi Bilgi formu doldurmaktadır. Sistem dahilinde kredi borcunu erken kapatma durumunda %2 erken ödeme cezası kesilmektedir. Mortgage Kredisinin değişken olması durumunda ise tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilmemektedir.¹⁸⁴ Konutların ve konut kredisi alan şahsın(hayat sigortası) sigorta yaptırılması istenmektedir. Kredi alan kişinin vefatı durumunda ise yakınları krediyi ödemeye devam etmemektedir. Borçlunun temerrüde düşmesi (borcunu ödememesi) halinde konut finansmanı kuruluşu, borçluya temerrüt tarihinden itibaren 5 iş günü içinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlü olmaktadır. Kredi kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ödenmesi talep hakkını saklı tutmuşsa bu hak, ancak birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşme halinde kullanılabilir. Finans sağlayan kuruluşun bu hakkını

¹⁸² (<http://www.oydanemlak.com/maslakmortgage5.html>), Erişim Tarihi: 20 Haziran 2010.

¹⁸³ (<http://www.oydanemlak.com/maslakmortgage5.html>), Erişim Tarihi: 20 Haziran 2010.

¹⁸⁴ Hepşen, *Türkiye'deki İpotekli Konut Kredilerinin Gelişimi*.

kullanabilmesi için en az 1 ay süre vererek muacceliyet (hemen ödenmeli) uyarısında bulunması gerekmektedir..

Yasaya göre, Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamındaki konutlar ve kooperatifler ile TOKİ'nin yapacağı konutlar da mortgage sistemi içinde değerlendirilmektedir. Ayrıca, kendi arsasına konut yapacak olanların da sistemden yararlanarak konut kredisi kullanabilmektedir.¹⁸⁵Konut finansmanı kuruluşu, konut finansmanı kapsamında verdikleri kredilerden dolayı, konutun ayıplı olmasına karşın, tüketiciye karşı satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte, teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ile kullanılan kredi miktarı kadar müteselsil sorumludur. İlan ve taahhüt edilen konutun teslimatının zamanında yapılmaması durumunda kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, bayi, acenta, ithalatçı, kullandığı kredi miktarı kadar sorumlu olmaktadır. Kredilerin devir olunulması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam etmektedir. Konut sahibi olan kişilerin konutlarını yenilemek ve güçlendirmek ihtiyacı duymaları halinde, sahip oldukları konutu teminat göstermek suretiyle krediye ulaşabilmektedir.

Kanunla, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği statüsünün oluşturulmasına ilişkin esaslar da belirlenmiştir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, kamu kurumu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadır. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının tebliğinden sonra 3 ay içinde gerekli başvuruyu yapacaktır. Birliğin statüsü, kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 yıl içinde yürürlüğe konulmuştur. Yetkileri kaldırılan ipotek finansmanı kuruluşlarının tedrici tasfiyelerine karar verilecek tasfiye işlemi Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülmektedir. Hakkında tedrici tasfiye kararı verilen ipotek finansmanı kuruluşunun ödemeleri duracaktır.

Mortgage yasasının yürürlüğe girmesinden sonra günümüze kadar verilen konut kredileri incelenirken her yıl tek tek ele alınacaktır.

3.3.4.1. 2007 Yılı Konut Kredilerinin Gelişimi

Kanunla yapılan bu değişiklikler doğrultusunda 2007 yılında tüketicilere verilen konut kredileri Bankalar Birliği verilerine göre aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir.

¹⁸⁵ (<http://www.ozmenkonutlari.com/mortgage.php>), Erişim Tarihi: 20 Haziran 2010.



Grafik 3.8. 2007 Yılında Kullanılan Konut Kredilerinin 2006 Yılı İle Karşılaştırılması¹⁸⁶

Grafiğe bakıldığında Bankalar Birliğinden alınan verilere göre, 2007 yılında genel olarak kullanılan konut kredilerinde dönemler itibariyle bir artış olduğu görülmektedir. Ancak ilk dikkat çeken nokta Ocak-Mart döneminde 2.445.708 bin TL'lik bir kredi kullanılmasına rağmen geçen yıl aynı döneme göre büyük bir azalış olmasıdır. Bankalar Birliği verilerine göre bu azalış %53'tür. Ayrıca Ocak-Mart 2007 döneminde toplam tüketici kredilerinde konut kredilerinin payı %28 olarak gerçekleşmiş ve 40.721 kişi tarafından kullanılmıştır.

Türk finansal sistemine genel olarak bakıldığında, büyüme eğiliminin Mart 2007'de de sürdüğü görülmektedir. Mart 2007 itibarıyla, finansal sistemin toplam aktif büyüklüğü bir önceki yılsonuna göre %5 oranında büyüyerek 592,6 milyar TL seviyesine ulaşmıştır. Türkiye ekonomisi GSMH'sı 2007 yılının birinci çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit fiyatlarla %6,7 artış göstererek 33,8 milyar TL olmuştur. Aynı dönemde GSYİH ise %6,8 oranında büyümüştür. Bununla beraber toplam bireysel kredi stokunun 2006'da 2005 yılına kıyasla daha yavaş arttığı gözlenmektedir. Yine 2007 Mart sonu itibarıyla %25,5 payla kredilerin artış hızındaki yavaşlama devam etmektedir. 2007 yılı ilk dönemi itibarıyla bankacılık sisteminin bireysel kredi hacmi (tüketici kredileri+kredi kartları) 72,4 milyar TL olarak

¹⁸⁶ Türkiye Bankalar Birliği, (http://www.tbb.org.tr/tr/Banka_ve_Sektor_Bilgileri/Istatistiki_Raporlar.aspx), Erişim Tarihi: 12 Mayıs 2010.

gerçekleşmiştir. Aynı dönemde reel olarak konut kredileri %2,6 oranında düşmüştür. Ayrıca konut kredi faiz oranları bu yılın ilk döneminde %1,65 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu düşüşte, Konut Finansmanına İlişkin Kanunun yürürlüğe girmesi etkili olmuştur.¹⁸⁷

2007 yılı ikinci çeyreğinde konut kredileri ortalama aylık faiz oranı %1,49 seviyesine kadar inmiştir. Bu eğilimin ortaya çıkmasında; genel seçimler öncesi toplam talepte görülen nispi yavaşlamaya rağmen, uluslararası fonlama olanaklarının devam etmesinin ve konut kredisi piyasasında yaşanan güçlü rekabetin etkili olduğu düşünülmektedir. Haziran 2007'de bireysel krediler türlerine göre incelendiğinde, bir önceki çeyreğe göre büyük bir değişim olmadığı görülmektedir. Bu dönemde, konut kredileri %33,9 ile en büyük payı almaya devam etmiştir. Bireysel krediler içerisinde önceki yıl sonuna göre büyüme konut kredilerinde %15,3'tür. 2007 yılı üçüncü çeyreğinde konut kredileri ortalama aylık faiz oranı %1,40 seviyesine kadar inmiştir. Bireysel kredilerin türleri itibarıyla artış hızlarına bakıldığında en hızlı artışın konut kredilerinde yaşandığı görülmektedir. Bu dönemde, konut kredileri %34,6 ile en büyük payı almaya devam etmiştir.¹⁸⁸

22 Temmuz seçiminin ardından özellikle konut kredisi kullanımında aylık bazda görülen ılımlı büyüme Ağustos ayında yerini yüzde 4,1'lik bir sıçramaya bırakmıştır. Merkez Bankası verilerine göre, yıl başından bu yana konut kredilerindeki aylık bazdaki artış hızı yüzde 1,5 ile yüzde 3,4 arasında değişmiştir. Bu durum seçim belirsizliğinin kalkmasından kaynaklanan bir rahatlama olabilir.¹⁸⁹ Halihazırda Türkiye'de 2007 itibarıyla 679 bin adetlik konut açığı ve 72 bin adetlik oturma müsait olmayan konut stoku bulunması kredi talebinin artacağına kanıtı olabilmektedir.¹⁹⁰

Sonuç olarak Nisan-Haziran 2007 döneminde konut kredileri 65.141 kişi tarafından 4.122 milyon TL tutarında kullanılmıştır. Bir önceki yılın Nisan-Haziran dönemine göre konut kredileri yüzde 33 azalırken, bir önceki yılın Nisan-Haziran dönemine göre toplam bakiyeler açısından, konut kredileri yüzde 24 artmıştır. Temmuz-Eylül dönemi geçen yılın aynı dönemine göre %146 artış gösteren konut kredileri, Ekim-Aralık dönemi ise geçen yılın aynı dönemine göre %89 artış göstermiştir.

¹⁸⁷Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Finansal Piyasalar Raporu Mart 2007* (Rapor No:5), BDDK, Ankara 2007.

¹⁸⁸Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Finansal Piyasalar Raporu Eylül 2007* (Rapor No:7), BDDK, Ankara 2007.

¹⁸⁹Konut Kredisi Bilgilendirme Portalı, (<http://www.kredimart.com/>), Erişim Tarihi: 22 Haziran 2010.

¹⁹⁰Konut Kredisi Bilgilendirme Portalı, (<http://www.kredimart.com/index.php#N40>), Erişim Tarihi: 22 Haziran 2010.

3.3.4.2. 2008 Yılı Konut Kredilerinin Gelişimi

Bankalar Birliğinden alınan veriler doğrultusunda 2008 yılı konut kredilerinin gelişimi aşağıdaki gibidir:

Tablo 3.6. 2008 Yılında Kullanılan Konut Kredisi Tutarları¹⁹¹

Dönem	Kullanılan Kredi miktarı (Milyon TL)	Kişi sayısı	Toplam Tüketici Kredilerindeki Payı %
Ocak-Mart	5.338	78.431	35
Nisan-Haziran	4.737	72.750	30
Temmuz-Eylül	3.704	58.661	24
Ekim-Aralık	1.581	27.441	19
TOPLAM	15.360	237.283	

Türkiye ekonomisi, 2008 yılının ikinci çeyreğinde %1,9 ile önceki dönemlerin ortalamasının altında büyümüştür. Tarım sektörünün küçülmesi ve imalat sanayi ve inşaat sektörlerinin önceki yıllara göre yavaş büyümesi bu dönemdeki iktisadi büyümeyi sınırlayan unsurlar olmuştur. Hem bireysel hem de ticari ve kurumsal kredilerdeki artışın 2007 yılında ivme kazandığı ve bu eğilimin 2008 yılında da devam ettiği görülmektedir. Özellikle bireysel krediler, 2002 yılından itibaren yüksek bir büyüme hızı sergilemiştir. Bireysel kredilerin türleri itibarıyla artış hızlarına bakıldığında en hızlı artışın konut kredilerinde yaşandığı görülmektedir.¹⁹²

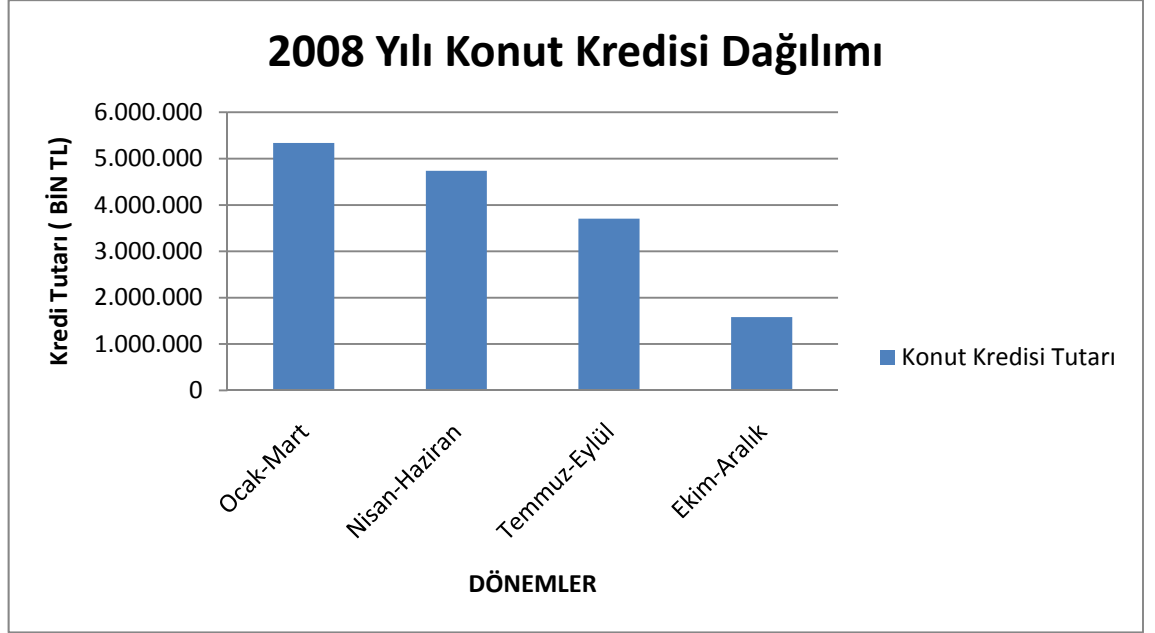
Küresel krizin Eylül ayı itibarıyla Türk bankacılık sektörünün kredilerinde belirgin bir hız kesmeye neden olmadığı düşünülmekle birlikte gelecek dönemde yurtdışı borçlanma maliyetlerinin artması ve ekonomik büyümenin yavaşlaması sonucu kredilerin artış hızı önceki dönemlere göre düşük kalabilecektir. Bankacılık sektörü tarafından kullanılan bireysel kredilere ilişkin değişim endeksi incelendiğinde, bu dönemde konut kredilerinde önceki dönemlerde kaydedilen yüksek büyümenin gevşediği görülmektedir. Geçen yılın Eylül ayında bir önceki çeyreğe göre %10 civarında artan konut kredileri bu yılın Eylül ayında %5 artmıştır. Tüketici kredilerinin %48'ini oluşturan konut kredileri geçen yılsonuna göre %22,8 artarken bir önceki

¹⁹¹ Türkiye Bankalar Birliği, (http://www.tbb.org.tr/tr/Banka_ve_Sektor_Bilgileri/Istatistiki_Raporlar.aspx), Erişim Tarihi: 12 Mayıs 2010.

¹⁹² Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Finansal Piyasalar Raporu Haziran 2008* (Rapor No:10), BDDK, Ankara 2008.

çeyreğe göre %5 artmıştır. Nominal faiz oranlarındaki ve kurlardaki yükselme, genel bekleyişlere ilişkin olumsuzluklar nedeniyle konut kredilerinde 2008 yılının önceki çeyreklerine göre üçüncü çeyrekte bir yavaşlama söz konusudur.¹⁹³

Yukarıdaki tabloda görüldüğü gibi, 2008 yılında bahsedilen olumsuzluklar konut kredi kullanımını etkilemiştir. Bu durumu grafikleştirirsek şu şekilde olacaktır.



Grafik 3.9. 2008 Yılı Konut Kredileri Dağılımı

Ocak-Mart 2008 döneminde tüketici kredilerinin mal ve hizmet gruplarına göre dağılımında yüzde 35'i konut kredilerini oluştururken Ekim-Aralık döneminde bu oran %19'a kadar azalmıştır. Aynı dönemde konut kredileri 78.431 kişi tarafından kullanılmışken Ekim-Aralık döneminde 27.441 kişi tarafından kullanılmıştır.

Yine Ocak-Mart döneminde konut kredileri, bir önceki yılın Ocak-Mart dönemine göre yüzde 118 artarken Temmuz-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13 azalırken, Ekim-Aralık döneminde ise % 66 azalmıştır.

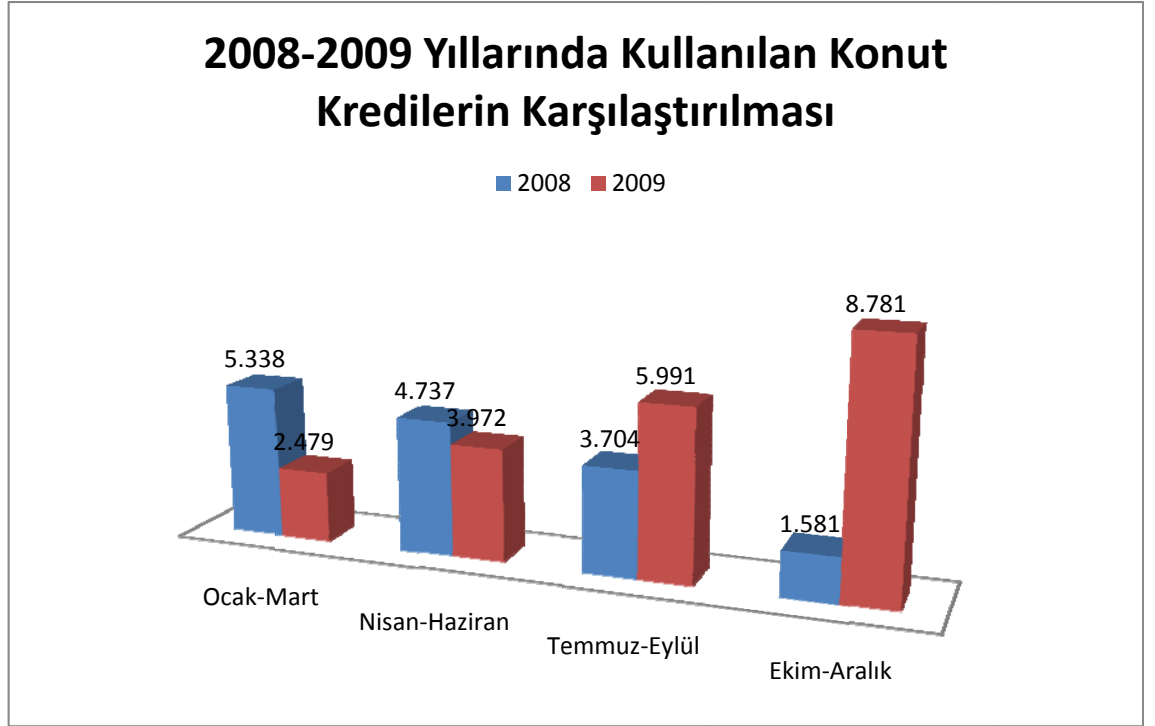
2005-2006 yıllarında büyük sıçrama yapan 2007 yılında da bu trendini sürdüren konut kredilerine olan talepteki artış, 2008 yılında faiz oranlarının bir türlü istenen noktaya gelememesi yüzünden sınırlanmıştır. Özellikle global kriz nedeniyle artan maliyetler yüzünden kredi faizleri 1,30'lar seviyesinden 1,50'leri aştı. Faizlerin

¹⁹³ Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Finansal Piyasalar Raporu Eylül 2008* (Rapor No:11), BDDK, Ankara 2008.

yükselmesi tüketicilerin alım gücünü azalttığı için, kişilerin alım gücünün artması gerekmektedir. Ayrıca yine piyasada halihazırda tüketiciye sunulan mortgage ürünleri sınırlıdır. Bu nedenle tüketicilerin gelir seviyelerindeki artış, mortgage ürünlerinin çeşitliliğini artıracak ve dolayısıyla mortgage ürünlerine talebi artıracaktır.¹⁹⁴

3.3.4.3. 2009 Yılı Konut Kredilerinin Gelişimi

2009 yılında kullanılan konut kredilerini dönemler itibariyle incelerken, bir önceki yılın verileriyle karşılaştırılarak ifade edilmeye çalışılacaktır. Grafik halinde daha anlaşılır olacağı düşünülerek aşağıdaki gibi grafiklendirilmiştir.



Grafik 3.10. 2008-2009 Yıllarında Kullanılan Konut Kredilerinin Dağılımı(milyon TL)¹⁹⁵

Grafikte 2008 ve 2009 yılı dönemlerinde tüketiciler tarafından kullanılan krediler yer almaktadır. İki yılın dönemlerini karşılaştırdığımızda dönemler itibariyle farklılıkların olduğunu görüyoruz. 2008 Eylül'de Lehman Brothers'ın batması ile en tepe seviyeye ulaşan krizin etkileri, Türkiye mortgage sektöründe en fazla 2008 Aralık

¹⁹⁴ Emlak Kulisi Sitesi, (http://www.emlakkulisi.com/6624_turkiye_de_mortgage_in_adi_var_kendi_yok), Erişim Tarihi: 23 Haziran 2010.

¹⁹⁵ Türkiye Bankalar Birliği, (http://www.tbb.org.tr/tr/Banka_ve_Sektor_Bilgileri/Istatistiki_Raporlar.aspx), Erişim Tarihi: 12 Mayıs 2010.

ve 2009 Ocak aylarında hissedilmiştir.¹⁹⁶ Ocak-Mart döneminde piyasalardaki olumsuz havanın etkisi devam ettiği için geçen yıla göre %53 azalmıştır. Nisan-Haziran döneminde bu yıl için bir artış söz konusu olsa da geçen yıla göre %16 azalma devam etmiştir. Temmuz-Eylül döneminde hızlı bir artışa geçen kredi kullanımı geçen yıl aynı döneme göre %61,74 artış göstermiştir. En hızlı artış 2009'un son döneminde gerçekleşmiş ve geçen yıl sonuna göre % 456 artışla yılı bitirmiştir.

2009 yılının ilk yarısında hem gayrimenkul sektörü, hem de bankaların konut kredileri açısından hareketin yaşanmadığı görülmektedir. Toplam konut kredi portföyü küçülme yaşayarak yılın ilk ayında gerilemeye başlamıştır. Şubat ayında ise gerileme durarak durgunluk dönemine başlamıştır.¹⁹⁷ Mart 2009 itibarıyla geçen yılsonuna göre tüketici kredileri %0,8 oranında küçülmüş, buna bağlı olarak toplam bireysel krediler %1,3 azalmıştır. Geçen yılsonuna göre tüketici kredilerinin yaklaşık yarısını oluşturan konut kredileri %0,7 küçülmüştür. Tüketicilerin ekonomik beklentilerindeki olumsuzluğa bağlı olarak vadeli harcamalarını azaltma eğilimi taşımaları söz konusudur.¹⁹⁸ Bu dönemde konut kredileri bir önceki yılın son üç aylık dönemine göre toplam bakiyeler açısından ancak yüzde 7 artış gösterebilmiştir.

Küresel ekonomik aktivitenin 2009 yılının ikinci çeyreği itibarıyla yavaş da olsa krizden çıkma eğilimine girdiği görülmektedir. 2008 yılının son çeyreğinden itibaren sanayi üretiminde görülen düşme kredi talebini olumsuz etkilemektedir. Benzer şekilde iç talepte görülen daralma genel anlamda kredi talebinin azalmasına neden olmaktadır. Ancak, Haziran 2009 itibarıyla toplam bireysel kredilerin yaklaşık %71'ini oluşturan tüketici kredileri 2008 yılsonu ve Mart 2009'da önceki çeyreklere göre azalırken Haziran 2009'da yeniden artışa geçmiştir. Bireysel kredi faiz oranlarındaki düşme trendi, vergisel teşvikler ve ekonomide iyileşme yönündeki beklentilerin artması bireysel kredilere olan tüketici talebini artırmıştır. Tüketici kredilerinin türleri incelendiğinde %47 payı olan konut kredilerinin %3,6 arttığı görülmektedir.

Eylül ayında bu hareketin sonucu olarak konut kredi pazarı yüzde 2.24 oranında büyüme yakalamıştır. Bunun ardından Ekim ayında da tüketicinin talebi aynı hızla devam etmiştir. Ekim ayında pazarın büyüme oranı yüzde 2.5'a ulaşmıştır. Konut kredi faizlerin ilk kez 10 yıl vadede yüzde 1'in altına gerilemesi, mortgage'ın Türkiye'de hayal olmaktan çıkmasını ve ucuz krediye hücumun başlamasını sağlamıştır. Global

¹⁹⁶ Konut Kredisi Bilgilendirme Portalı, (<http://konutkredileri.com/uncategorized/konut-kredisi-faizlerinde-dusus-egiliminin-sonuna-gelindi/>), Erişim Tarihi: 22 Haziran 2010.

¹⁹⁷ Esra Sahici, *Mortgage Kredisine Talep Artışı Var*, 2009, Erişim Tarihi: 01 Haziran 2010, <http://www.kredikartlari.us/mortgage-kredisine-talep-artisi-var>

¹⁹⁸ Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Finansal Piyasalar Raporu Haziran 2009* (Rapor No:14), BDDK, Ankara 2009.

mali krizin etkisiyle yılın ilk dokuz ayında yüzde 3 olarak gerçekleşen sektördeki büyüme, ucuz krediyle birlikte son üç ayda yüzde 13'e ulaştı. Temmuz-Eylül döneminde konut kredileri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 62 oranında artmış, Aralık sonunda ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 456 artmıştır. Sonuçta 2009 yılı Aralık sonunda konut kredilerinin bakiyesi 42.733 milyon TL'ye ulaşmıştır.

3.3.4.4. 2010 Yılı Konut Kredilerinin Gelişimi

Araştırmamızda son olarak Ocak-Mart dönemine ait bilgiler yayınlandığı için 2010 yılında bu döneme ait veriler yorumlanacaktır.

Tablo 3.7. 2010 Yılı Ocak-Mart Dönemi ve Bakiye Konut Kredi Tutarları¹⁹⁹

	Ocak-Mart 2010 (Milyon TL)	Yüzde pay	Yüzde değişme	
		Ocak-Mart 2010	Ocak-Mart 2009 dönemine göre	Ekim-Aralık 2009 dönemine göre
Akım				
Taşıt	1.579	7	143	-12
Konut	6.543	31	164	-25
İhtiyaç	13.183	62	73	8
Diğer	32	0	81	-9
Stok				
Taşıt	4.010	4	-17	-5
Konut	45.462	48	22	6
İhtiyaç	43.261	46	21	6
Diğer	1.350	1	286	127

2009'un özellikle son çeyreğinde görülen hızlı büyümenin 2010'un ilk ayında da devam ettiği görülmüştür. Geçen senenin ilk üç haftasında sektör 400 Milyon TL kadar daralırken, 2010'un ilk üç haftasında 500 Milyon TL'ye yakın bir artış gerçekleşmiştir. 2010 yılında konut fiyatlarının daha da artacağı beklentisi tüketicileri satın almaya itebilir düşüncesiyle kredilerin artması beklenmektedir.

¹⁹⁹ Türkiye Bankalar Birliği, (http://www.tbb.org.tr/tr/Banka_ve_Sektor_Bilgileri/Istatistiki_Raporlar.aspx), Erişim Tarihi: 16 Mayıs 2010.

Tabloda da yer aldığı gibi bu dönemde 6.543 milyon TL’lik kredi 95.608 kişi tarafından kullanılmıştır. Toplam tüketici kredilerinde konut kredilerinin payı ise %31 olmuştur. Bu dönemde kredi tutarı geçen yılın aynı dönemine göre %164 artış olmasına rağmen, 2009 yılı sonuna göre %25’lik bir azalış meydana gelmiştir. 2010 yılının krizden yavaş toparlanma senesi olacağı için kredi faiz oranlarındaki düşüş 2009 yılında olduğu gibi bir devamlılık arz etmediği için 2009 Aralık dönemine göre kullanılan kredi tutarlarında bir miktar azalma görülmüş olabilir.

Konut kredi faiz oranları 2010 yılı itibarıyla 5 yıllık kredilerde en az %0,88, 10 yıllık kredilerde en az %0,92, 20 yıllık kredilerde %1,14 oranında uygulanmaktadır.²⁰⁰ Ancak 2010 yılı boyunca faizlerin düşme eğiliminden ziyade sene sonuna doğru artma eğilim içinde olabileceği tahmin edilmektedir. 2010 boyunca konut kredisi faizlerinin mevcut düşük seviyelerde seyretmesi durumunda, konut kredilerinin %19 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.²⁰¹

2000’li yıllar için de kişi başına düşen konut kredilerinin hesaplanması gerekmektedir.

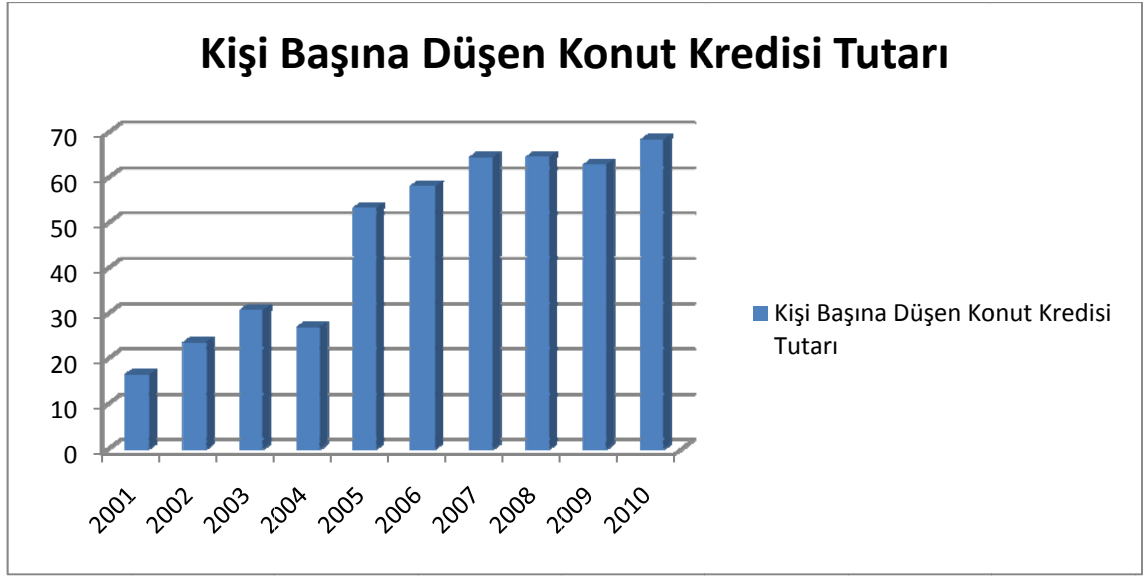
Tablo 3.8. 2000-2010 Yılları Kişi Başına Düşen Konut Kredisi Tutarları

Yıllar	Kişi Başına Düşen Konut Kredisi Tutarı (bin TL)
2001	16,5
2002	23,6
2003	30,79
2004	27
2005	53,4
2006	58,16
2007	64,51
2008	64,7
2009	62,93
2010	68,43

2001-2010 yılları arasında konut kredilerinin kişi başına düşen tutarları aşağıdaki gibi grafikleştirilmiştir.

²⁰⁰ Emlak Bilgi Sistemi, (<http://www.emlak.gen.tr/konutkredisi.php>), Erişim Tarihi: 20 Haziran 2010.

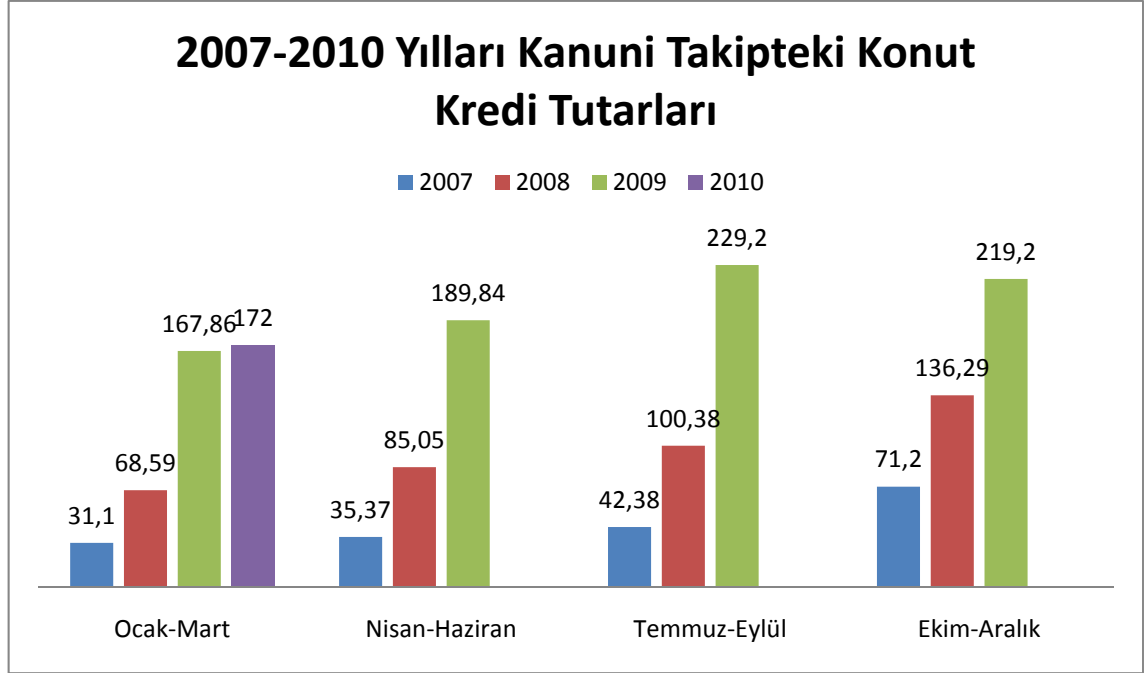
²⁰¹ *Konut Kredisi Faizlerinde Düşüş Eğiliminin Sonuna Gelindi*, (t.y.). Erişim Tarihi: 25 Haziran 2010, <http://konutkredileri.com/uncategorized/konut-kredisi-faizlerinde-dusus-egiliminin-sonuna-gelindi/>



Grafik: 3.11. 2001-2010 Yılları Kişi Başına Düşen Konut Kredisi Tutarları Grafiği

2000’li yıllar içinde kişi başına düşen konut kredisi tutarlarının en fazla artış gösterdiği yılların 2004 (27 bin TL) ile 2005 (53,4 bin TL) olduğunu görmekteyiz. 2001 yılında en düşük seviyede olan kredi tutarı, 2010 yılında en yüksek seviyede olmuştur. 2005 yılından itibaren düzenli artış gösteren krediler, 2009 yılında bir düşüş yaşamıştır. En fazla düşüş ise 2003(30,79 bin TL) ve 2004(27 bin TL) yılları arasında gerçekleşmiştir.

2007, 2008, 2009 ve 2010 yıllarında kanuni takibe giren kısmının değerlendirmesini yapmak da araştırma açısından gereklidir. Bu yıllara ait kanuni takipteki kredi tutarları grafikte gösterilmiştir.



Grafik 3.12. 2007-2010 Yıllar Kanuni Takipteki Konut Kredileri Dağılımı(milyon TL)²⁰²

Grafiği inceleyecek olursak, 2007 yılında yaklaşık 15.535 milyon TL'lik kredi kullanılarak karşılık kanuni takipteki kredi tutarı toplamda 180 milyon TL'dir. Bu durumu oranlayacak olursak, %1,15'lik bir oranının kanuni takibe uğradığı söylenebilir. Diğer yıllar için de aynı işlemi yaparsak, 2008 yılında kullanılan toplam konut kredilerin % 2,53'ü kanuni takibe uğramış ve 2009 yılındaki konut kredilerinin %3,79'ünün kanuni takibe uğramıştır. 2010 yılı için ise Ocak-Mart döneminde verilen konut kredilerini baz alarak %2,6 oranına ulaşılmaktadır. En yüksek oranın 2009 yılında olduğunu gördüğümüz bu oranların, 2008 yılında ortaya çıkan ve 2009 yılında da etkisini gösteren krizden kaynaklandığını söylemek mümkündür. Hatta 2009 yılı içinde Ekim-Aralık döneminde tüketicilerin ödeme sorunlarının bir nebze ortadan kalkmış olduğunu görülmektedir. 2010 yılının ilk üç aylık döneminde de oranın tekrar düştüğü gözlemlenmektedir. Genel olarak kanuni takipteki konut kredilerinin verilen kredilere oranla bu kadar düşük düzeyde seyretmesi bankaların kredileri kısa vadeli olarak vermelerine ve tüketicilerin borçlarına sadık olmalarına bağlanabilir.

²⁰² Türkiye Bankalar Birliği, (http://www.tbb.org.tr/tr/Banka_ve_Sektor_Bilgileri/Istatistiki_Raporlar.aspx), Erişim Tarihi: 16 Mayıs 2010.

3.5. TÜRKİYE'DE KONUT KREDİLERİNİN GELECEĞİ

Türkiye'de konut kredileri 2010 yılına kadar çeşitli evrelerden geçerek uygulanmaya devam etmektedir. 2010 yılına kadar yapılan çalışmalardan konut kredilerinin faiz oranlarından, ülkede yaşanan finansal krizlerden hatta uluslar arası yaşanan olaylardan ve ekonomik dalgalanmalardan, bireylerin gelir düzeyinden etkilendiği tespit edilmiştir.

Türkiye'de halihazırda Konut Kredisi pazarı haftada ortalama yüzde 0.5 büyüme kaydetmektedir. Dünya genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaya bağlı olarak konut kredisinde faizler dip yaptığı ve 2010'un başında bankalar arasında sıkı bir rekabet olduğu için mortgage sistemine olan talep artmaya devam edecektir. Konut kredi faizlerinde rekabet ortamında olan bankalar 10 yıl vadeli konut kredilerinde en düşük faiz oranı ile kredi vermektedirler. Bu faiz oranlarının 3-6 ay devam edeceği düşünülmektedir. Ancak yıl sonuna doğru faiz oranlarında artış olacağı öngörülmektedir. Bankalar konutlarda ekspertiz değerinin %75'ine kadar kredi kullandırmakta, kredi işlemleri en kısa sürede tamamlamakta, mortgage ürün çeşitlerini artırmakta ve müşterilere özel ödeme planı oluşturmaktadır.²⁰³

Türkiye'deki kentleşme oranları Marmara Bölgesi'nde %79, İç Anadolu Bölgesi'nde %69, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde %63, Ege Bölgesi'nde %62, Akdeniz Bölgesi'nde %60, Doğu Anadolu Bölgesi'nde %53 ve Karadeniz Bölgesi'nde %49 dolayında olmasına ve 2010 yılı itibariyle Türkiye'deki konut açığının 650.000-700.000 adet olduğu kabul edilirse konut kredilerine talebin artması mümkündür. Ancak konut kredilerine olan talebin yeni yasayla birlikte önümüzdeki yıllarda saydığımız sebeplerden artışı söz konusu olsa da bunu olumsuz etkileyen unsurlar vardır. Bu unsurları hem tüketici hem de kredi veren bankalar tarafından ayrı ayrı ele alabiliriz:

Birincisi, Türkiye'de gerek konut maliyetleri gerek standartları ne kadar düşük tutulursa tutulsun, hanelerin kendi gelirleriyle yasal yollardan konut edinebilme güçlüğü ortaya çıkmaktadır. Nüfusun oldukça büyük bir kısmı uygun alternatif finans yöntemleri sunulsa bile konut sahibi olamamaktadırlar. Türkiye'nin içinde bulunduğu ekonomik sıkıntılar ve bu sıkıntıların hane halkı gelirlerine yansımaları, standart düzeyde konut sahibi olma yollarını engelleyen bir unsur olmaktadır. Türk-İş tarafından yapılan araştırmaya göre, Aralık 2002 ayında dört kişilik bir ailenin aylık gıda harcaması tutarı

²⁰³ Emlak Bilgi Sistemi, (<http://www.emlak.gen.tr/konutkredisi.php>), Erişim Tarihi: 20 Haziran 2010.

380 lira, aylık zorunlu gıda harcamasının yanı sıra kira, ulaşım, sağlık, giyim ve eğitim harcamalarından oluşan ve yoksulluk sınırı olarak nitelendirilen harcamaların tutarı ise 1155 lira olmuştur. Buna göre gelir gruplarının yaklaşık % 20'si açlık sınırında ve % 75'i hane gelirleri açısından yoksulluk sınırının altında yaşamaktadır. Aslında bu çarpıcı sonuç Türkiye'de konut finansmanı açısından toplumun içinde bulunduğu durumu ortaya çıkarmaktadır. Dolayısıyla Türkiye'de kişi başına düşen gelirlerde ve gelir dağılımındaki dengesizlik konuta ulaşılabilirlik açısından çözülmesi gereken temel problem olarak ortaya çıkmaktadır. Bu noktada, tüketim eşikleri²⁰⁴ hakkında yapılan bir araştırmaya göre yıllık yaklaşık 5000 dolar üzerinde geliri olan hanelerin konut harcaması yapabildiği ortaya konulmuştur.²⁰⁵ Çünkü Türkiye'deki gelir dağılımı %20'lik dilimlere göre 2005 yılında şöyle açıklanmıştır:

Tablo 3.9. Türkiye'de GSMH'nin Gelir Gruplarına Göre Dağılımı

Yıllar	En düşük %20	İkinci %20	Üçüncü %20	Dördüncü %20	En Yüksek %20
2005	6.1	11.1	15.8	22.6	44.4

En düşük %20 toplam gelirden en az pay alan grubu, en yüksek %20'lik dilim ise toplam gelirden en fazla pay alan grubu yansıtmaktadır. Tablodan da gelir adaletsizliği açık bir şekilde görülmektedir. En düşük %20'lik düşük gelirden oldukça az pay almaktadır. Türkiye'de milli gelirin dağılımının adaletsiz olması ve konuta gereksinim duyan kişilerin veya ailelerin gelir düzeylerinin düşük seviyede olması, bu kişilerin konut edinebilmeleri için gerekli finansmanı sağlayamamalarına yol açmaktadır. Eğer kişi başına düşen gelirin ve milli gelirin artması sağlanırsa kişi ve ailelerinin tasarruflarının artması sağlanır. Bu da, konut talebinin artması ve nitelikli konutların yapılması anlamına gelmektedir.²⁰⁶ Ancak 2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması kapsamında, 2000 yılında yapılan bina sayımı verilerinden yola çıkılarak tamamlanan yeni araştırmaya göre, 2000 yılı itibariyle verilere göre, Türkiye genelinde il ve ilçe merkezleri itibariyle, hane halklarının yüzde 59,82'si ev sahibi, yüzde 31,6'sı

²⁰⁴ Eşik, bir hanenin herhangi bir harcama yapabilmesi için elde ettiği minimum geliri ifade etmektedir.

²⁰⁵ Cem DERES, Alper ÖZKAN, Pınar TÜRKER DEVECİGİL, Tolunay YILMAZ, *Türkiye'de Gelir Gruplarına Göre Konut Ödenebilirliği*, Konut Müsteşarlığı APK Daire Başkanlığı, Ankara 2002, s.9.

²⁰⁶ Rüveyda Kömürlü, *Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları*, (Yayımlanmış Doktora Tezi), Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul 2006, s.58-59.

kiracı, yüzde 2.2'si lojmanda oturmaktadır. Ev sahibi olmayıp da kira vermeden yakınlarının evlerinde oturanların oranı ise yüzde 5.5'tir. Kiracılık oranları bu kadar yüksekken ve aileler aylık gelirlerinin en azından %50'sini, hatta çoğunlukla %70'ini kiraya veriyorsa, bu oran konut talebini etkilemektedir. Çünkü aileler zaten ceplerinden kira adına çıkan yüklü parayı verince, kira ödemek yerine kendi evinin taksidini ödeyerek konut finansmanı yoluyla konut sahibi olmak isteyeceklerdir. Bir yandan da konut talebini de artırmış olacaklardır.²⁰⁷ Nitekim, TÜİK'in yayınlamış olduğu istatistiklerde, 2008 yılında 427.108 adet, 2009 yılında 531.746 adet konut satışı gerçekleştiği görülmektedir. 2010 yılı için ise sadece ilk 3 aylık konut satışının 85.857 adet olduğu tespit edilmiştir. 2010 yılının diğer dönemleri için istatistiki bilgiye sahip olunmadığından sağlıklı bir sonuca varılamaz. Ancak 2008 ve 2009 yıllarındaki artışlar kişilerin konut alma eğiliminin arttığı ve bu artışta da konut kredilerinin etkisi olduğu yadsınamaz.

İkinci durumu ise bankalar yönünden değerlendirecek olursak, Türkiye'de halen konut kredisi sigortası yapılmamaktadır ve açılan kredileri menkul kıymetleştirmek için bir mekanizma yoktur. 10- 15 yıllık vadelerle konut kredisi vermeye başlayan bankalar kredi riskini kendileri üstlenmektedir. Mortgage sisteminde ikincil piyasa çalışmaya başladığında konut kredisi portföyü oluşturan bankalar öncü rolü üstlenerek avantajlı hale gelecek, konut sahibi olmak isteyenlere yeni kredi açmak için kısa sürede ikincil piyasalardan finansman temin edebileceklerdir. Bu konuda yeni kurulmuş olan bireysel emeklilik sistemi, ikincil piyasalarda bu kredileri satın alarak önemli katkı sağlayacaktır. Bu sistem, ev sahiplerinin uzun vadede finansman ihtiyacını karşılarken aynı zamanda da müteahhitlerin ve proje geliştiricilerin üstündeki finansman yükünü azaltacaktır. Piyasada işlemekte olan konut kredisi sisteminde, krediye husus olan gayrimenkul risklere (deprem, sel, yangın, terör saldırısı, fırtına, kar vb.) karşı sigorta ettirilmekte, kredi başvurusu yapan kişiye de hayat sigortası veya ferdi kaza sigortası yaptırılmaktadır. Sigorta ve ipotek masrafları müşteri tarafından karşılanmaktadır. Bazı bankalar uzun vadeli konut kredisinin geri ödemelerini garanti altına almak için bir kefil ile yetinmeyerek iki tane müteselsil kefil istemektedir. Bankalar verdiği kredilerde,

²⁰⁷ Kömürlü, Age., s.59.

risklerin büyük bir kısmını kendileri yüklenmeleri sebebiyle çok sağlam güvenceler almaktadırlar.²⁰⁸

Ayrıca Türkiye’de inşaat sektörü ve konut üretim hızları incelendiğinde diğer Avrupa ülkeleri seviyelerinden aşağıda olmadığı görülmektedir. Bu anlamda, konut üretimi ve inşaat sektörü gerek teknoloji gerekse de deneyim açısından oldukça müspet bir seviyededir. Ekonomik krizlerin etkisinde kalan ülkemizde konuta erişebilirliğin artırılması ve özellikle orta ve alt gelir gruplarının konut sahibi olması mortgage sisteminin tam olarak işlenmesi ile mümkündür. Bunun için sosyal konut politikaları geliştirilerek konut maliyetleri düşürülmeli ve uzun vadeli de kredilendirme yaygın hale getirilmelidir.

²⁰⁸ *Türkiye’de Mortgage Sistemi*, (t.y.). Erişim Tarihi: 20 Haziran 2010, <http://www.bilgiara.com/bilgi/tizi-turkiye-de-mortgage-sistemi/>

SONUÇ

1989-2010 yılları arasında konut piyasasında ticari bankaların verdiği konut kredileri aktif olarak yer almıştır. 2007 yılındaki Mortgage yasasından önce verilen konut kredileri ile yasadan sonra mortgage kredisi adı ile verilen konut kredileri arasında işleyiş ve çeşit olarak bir takım farklılıklar mevcuttur. Ancak ikisinde de ortak olan amaç şahıslara konut edinmede finansman sağlamaktır. Yapılan araştırmada, farklılığın yasayla ortaya çıkan farklılıkların yanında dönemsel olarak konut kredilerinin dış faktörlerden etkilendiği bir gerçektir. Konut sektörü inşaat, ekonomi ve finansman sektörleriyle yakından ilgilidir. Dolayısıyla bu sektörlerdeki değişikliklerden birinci derecede etkilenmektedir. Araştırmaların sonucunda da bu açıkça görülmektedir. 1989 yılında 16 banka tarafından verilmeye başlanan konut kredileri 2010 yılında 35 banka tarafından verilmeye başlanmıştır. 1989-1995 döneminde konut kredi faizlerinin yüksek ve kısa vadeli olduğu bu yüzden üst kademede gelir seviyesi yüksek kişiler tarafından kullanıldığı sonucuna varılmıştır. Bu dönemde krediler 1990 Körfez krizinden ve 5 Nisan 1994 kararları sonucu mali piyasadaki değişikliklerden etkilenmiştir. 1995 yılı sonunda kullanılan konut kredileri 14.052.150 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 1996-2000 yıllarında konut kredilerinin durumunu incelediğimizde, krizin etkilerinin 1996 yılı kredilerinde %57 oranında görüldüğü, 1998 yılında faiz oranlarının ciddi bir şekilde düştüğü, kredi vadelerinin uzadığı görülmüştür. Ancak 1998 Asya Kriziyle ve 1999 depreminin etkisiyle krediler de 22,5 trilyon azalma meydana gelmiştir. Depremden kaynaklanan konut kalitesinin artırılması bilinciyle ve faizlerin düşmesiyle birlikte 2000 yılında artış gerçekleşmiştir. Son 5 yılda 570.203 milyar TL'ye ulaşmıştır. Bu dönemde kanuni takibe düşmüş kredi tutarı yaklaşık 12.458 milyar olarak tespit edilmiştir ve bu tutar dönemde kullanılan kredilerin %1,49'udur.

2001-2006 dönemindeki konut kredilerinde ilk düşüş 2001 krizi döneminde görülmüş ve 2000 yılı sonuna göre %92 oranında bir azalış meydana gelmiştir. 2003 yılının ikinci döneminden sonra faiz oranlarının düşmesiyle artan konut kredileri 2004 ve 2005 yılında artışını sürdürmüştür. Özellikle 2005 yılında bankaların konut kredilerinde rekabet ortamı oluşturmasıyla 272.252 kişiye 12.966.536 bin TL tutarında kredi sağlanmıştır. 2006 yılında bankalardaki bireysel krediler içinde %59,5'lik reel büyüme gösteren konut kredileri 2006'nın üçüncü döneminde bir düşüş yaşasa da genel olarak Aralık sonunda %33,8 oranı ile bireysel krediler içinde en yüksek artış payına

sahip olmuştur. 2006 yılı bir önceki yıllara karşılaştırıldığında %20,3 artış olmuştur. Konut kredilerinin bu dönemde artışında %1,88'e düşen faiz oranlarının da etkisi yadsınmaz. Dönemler itibariyle en fazla değişikliğin olduğu dönemlerden biri 2004-Aralık ile 2005-Aralık %582 ile en fazla artış, diğeri ise 2007-Aralık ile 2008-Aralık %66 oranı ile en yüksek düşüşün olduğu dönemlerdir. 2006 yılında 268.274 kişi tarafından 15.604.156 bin TL olarak kullanılan konut kredilerinin %0,49'luk kısmına tekabül eden 77.754 bin TL'si kanuni takibe uğramıştır.

Son yıllarda konut kredilerine olan talebin artmasıyla ve Türkiye'de konut sektöründeki eksiklikleri tamamlamak amacıyla hükümetin girişimleri sonucu 21/02/2007 tarihinde 5582 sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması hakkındaki kanun kabul edilerek Mortgage yasası kapsamında mevcut konut kredilerinde ve sistemde değişiklikler yapılmıştır. 2007 yılında genel anlamda artışlar olsa da Ocak-Mart dönemi geçen yılın aynı dönemine göre %53 azalmıştır. Mart döneminde 1,65 olan faiz oranlarının 1,40 seviyesine inmesiyle 2007 yılı sonunda 15.534.544 bin TL'lik konut kredisi kullanılmıştır. 2008 Ocak-Mart döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %118 artarken, Temmuz-Eylül 2008 döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13 azalmıştır. Ekim-Aralık 2008 dönemi ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %66 azalmıştır. Faiz oranları %1,30'lardan %1,50'lere çıkmıştır. 2009 yılı Ocak-Mart döneminde geçen yılın aynı dönemine göre %53 azalmış, Nisan-Haziran döneminde geçen yılın aynı dönemine göre %16 azalmış, Temmuz-Eylül döneminde geçen yılın aynı dönemine göre %61,74 artmış ve Ekim-Aralık döneminde geçen yılın aynı dönemine göre %456 artmıştır. 2010 yılına geldiğimizde Ocak-Mart döneminin verileri kullanılmıştır. Bu dönem geçen yılın aynı dönemine göre %164 artış gösteren konut kredileri, 2009 sonuna göre %25 azalmıştır. Tüketici kredileri içinde, konut kredilerin payı %31 olmuştur. Faiz oranları 5 yıllık kredilerde %0,88, 10 yıllık kredilerde %0,92 ve 20 yıllık kredilerde %1,14 oranında uygulanmaktadır. Son üç yılda kanuni takipteki krediler ise, 2007 yılında verilen kredilerin %1,15'lik kısmını, 2008 yılındaki kredilerin %2,53'lük kısmını, 2009 yılındaki kredilerin %3,79'lük kısmını ve 2010 yılındaki kredilerin %2,6'lük kısmını oluşturmaktadır. Kanuni takip oranlarının düşük olması, bankaların kredileri kısa vadeli vermeleri ve tüketicilerin borçlarına sadık olmalarından kaynaklanmaktadır. Kişi başına düşen konut kredi tutarları ise, 1989 yılında 2,08 milyon TL'den 1999 yılında 281,28

milyon TL'ye çıkmıştır. Ancak ani bir düşüşle 2005 yılında 73,01 milyon TL olmuştur. 2000 yılında da ani bir yükseliş yaşayan kredi tutarı 11.485, 18 milyon TL olmuştur. 2010 yılı itibariyle ise kişi başına düşen kredi tutarı 68,43 bin TL (YTL cinsinden hesaplanan tutardır) seviyesindedir.

Sonuç olarak konut kredileri ülkede ve uluslar arası düzeyde yaşanan ekonomik dalgalanmalardan, kredi faiz oranlarından ve bireylerin gelir düzeyinden etkilenmiş ve dönem dönem değişen oranlarda artış ve azalışlar yaşamıştır. Bu durumda Türkiye'deki konut sorunu hala çözülmemiş olduğundan ve her yıl ortalama 650.000-700.000 konut açığı ortaya çıktığından, konut açıkları inşaat sektörünü tetikleyecek ve sonuç olarak konut kredisi kullanımının bundan sonraki yıllarda da artarak devam edileceğine inanılmaktadır. Türkiye'de kiracı olan hanehalkının oranı %31,6 olması sebebiyle, şahıslar düşük faiz ve uzun vade ile uygun kredi çeşidi uygulandığında kira ödemek yerine konut kredisi kullanacaklardır. Bankaların düşük faiz oranıyla uzun vadeli kredi olanağı sağlamaları ancak mortgage sisteminde ikincil piyasa olan menkulkiymetleştirme yaparak kaynak temin etmeleri ile mümkündür.

KAYNAKÇA

- Adıgüzel, B., *İpotekli Sermaye Piyasası Araçları*, Beta Yayınları, İstanbul 2008.
- Akçay, B., “Bankacılık Sistemi İçinde Konut Finansmanının Yeri”, *Planlama Dergisi*, 1(4), 1996, 42-44, Erişim Tarihi: 01 Mayıs 2010, http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/137fdd1f79d56c7_ek.pdf
- Alp, A. ve Yılmaz, U., “Konut İpotek Kredilerinin Sermaye Piyasası Yoluyla Finansmanı”, *Active Finans Dergisi*, S.8, 1999, 2-4.
-, *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, İMKB Yayınları, İstanbul 2000.
- Alptekin, E., “Menkul Kıymetleştirme ve Küresel Finans Krizindeki Rolü”, *Ar-Ge Bülten*, (Nisan 2009), 13.
- Alptürk, E., *Alternatif Finansman Yöntemi: Mortgage*, 2006, Erişim Tarihi: 14 Mayıs 2010, Ceteris Paribus Ağ Sitesi: <http://www.ceterisparibus.net/arsiv.htm>
-, *Soru ve Cevaplarıyla Mortgage Sistemi:Tutsat*, Yaklaşım Yayınları, Ankara 2007.
- Altaş, G., “İpotekli Konut Finansman Sistemi”, *Sermaye Piyasasında Gündem*, S.60, 2007, 20, Erişim Tarihi: 10 Mart 2010, SPK Aracı Kuruluşları Birliği Sitesi: www.tspakb.org.tr
- Ataman Erdönmez, P., “Aktif Menkul Kıymetleştirme”[Elektronik Sürüm], *Bankacılar Dergisi*, S.57, 2006, 75.
- Ayrıçay, Y., Yıldırım, U., “İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Son Düzenlemeler Işığında Sistemin Türkiye’de İşlenişi”[Elektronik Sürüm], *Selçuk Üniversitesi Karaman İ.İ.B.F Dergisi*, 9(12), 2007, 52-54.
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Bankacılık Sektörü Değerlendirme Raporu Şubat-2004*, BDDK, Ankara 2004.
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Bankacılık Sektörü Değerlendirme Raporu Eylül-2001*, BDDK, Ankara 2001.
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Finansal Piyasalar Raporu Eylül 2006* (Rapor No:3), BDDK, Ankara 2006.
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Finansal Piyasalar Raporu Eylül 2007* (Rapor No:7), BDDK, Ankara 2007.

- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Finansal Piyasalar Raporu Eylül 2008* (Rapor No:11), BDDK, Ankara 2008.
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Finansal Piyasalar Raporu Haziran 2009* (Rapor No:14), BDDK, Ankara 2009.
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Finansal Piyasalar Raporu Mart-Haziran 2006* (Rapor No:1-2), BDDK, Ankara 2006.
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Finansal Piyasalar Raporu Aralık 2006* (Rapor No:4), BDDK, Ankara 2007.
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Finansal Piyasalar Raporu Mart 2007* (Rapor No:5), BDDK, Ankara 2007.
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Finansal Piyasalar Raporu Haziran 2008* (Rapor No:10), BDDK, Ankara 2008.
- Bayraktar, S., *İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler, ABD ve Türkiye Uygulamaları, ABD ve Avrupa Ülkeler İçin Ekonometrik Bir İlişki Çalışması* (Yayımlanmış Doktora Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2007.
- Berbercuma, H., *Mortgage Konut Finansman Sistemi ve Türkiye'deki Yapı*, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, İstanbul, (Trsz).
- Berberoğlu M.G., ve Teker S., "Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi"[Elektronik Sürüm], *İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi*, 2(1), 2005,59.
- Berberoğlu, M., "Mortgage- İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Bu Sistemin Türkiye'de Uygulanabilirliği"[Elektronik Sürüm], *Uluslar arası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi*, S.1, 2009, 125-126.
- Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması*, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, İstanbul 2005.
- Bolay Gerçek, S.B., *Mortgage*, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2007.
- Bozkır, Y., *Konut Finansmanında Tutsat Sistemi (Mortgage) ve Türkiye Uygulaması*, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Balıkesir 2007.

- Cebe, Y., *İpotekli Konut Kredi Sistemi ve Türkiye Uygulaması*, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2007.
- Cicioğlu, Ş. ve Gümüş F., *Mortgage(Tutulu Satış) Konut Finansman Sistemi*, 2008, Erişim Tarihi: 20 Nisan 2010, <http://www.uyurgezer.net/mortgage-tutulu-satis-konut-finansman-sistemi-t80114.html>
- Değişken Faizli Mortgage Nedir?*, (t.y.). Erişim tarihi: 10 Ekim 2009, <http://www.tuketificinansman.net/2008/08/degisken-faizli-mortgage-nedir.html>
- Demir, H. ve Kurt Palabıyık, V., “Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi”[Elektronik Sürüm], *Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetim Dergisi*, S.92, 2005, 3-8.
- DERES, C., Özkan, A., Türker Devecigil, P., Yılmaz, T., *Türkiye’de Gelir Gruplarına Göre Konut Ödenebilirliği*, Konut Müsteşarlığı APK Daire Başkanlığı, Ankara 2002, 9.
- Devlet Planlama Teşkilatı, *VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı 2001-2005*, Şubat 2003, Erişim tarihi: 14 Nisan 2010, <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/viii/konut/konut.htm>
- Dolun, L., *İpoteğe Dayalı Konut Kredisi(Mortgage)* (Rapor No:GA/07-06-29). Türkiye Kalkınma Bankası Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Müdürlüğü, Ankara 2007.
- Durmaz, A., *İpotekli Konut Finansman Sistemi(Mortgage) ve Bu Sistemi Uygulayan Ülkelerde Mortgage Kullanım Miktarlarına Etki Eden Faktörlerin Analizi*, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Muğla 2007.
- Ekren N., Gürbüz, O., “Gayrimenkullerin Menkul Kıymetleştirilmesi” [Elektronik Sürüm]. *Active Finans Dergisi*, S.5, 1999, 1.
- Emlak Bilgi Sistemi, (<http://www.emlak.gen.tr/konutkredisi.php>), Erişim Tarihi: 20 Haziran 2010.
- Emlak Bilgi Sistemi, (<http://www.emlak.gen.tr/konutkredisi.php>), Emlak Kulisi Sitesi, (http://www.emlakkulisi.com/6624_turkiye_de_mortgage_in_adi_var_kendi_yok), Erişim Tarihi: 23 Haziran 2010.
- Ergünay, O., *Türkiye’de Yapı Üretiminde Çağdaş Sigorta ve Finans Sistemleri*, 2006, Erişim: 2 Haziran 2009, Prota Mühendislik Ağ Sitesi: http://www.prota.com.tr/prota_muhendislik/images/yayin_makaleler/cagdas_sigorta_finans_sistemleri.pdf

- Fabozzi, F.J., *The Handbook of Mortgage-Backed Securities*, McGraw-Hill, Newyork USA 2005.
- Gulamov, S., *İpotek Sisteminin Türkiye Sermaye Piyasasına Muhtemel Etkileri*, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bursa 2007.
- Guttentag, J., *The Mortgage Encyclopedia*, McGraw-Hill, Newyork USA,2004.
- Gürbüz, A., *İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye Uygulaması*, (TCMB Uzman Yeterlilik Tezi), Ankara 2002.
- Hakan, S., *Subprime Mortgage Nedir?*, 2007, Erişim tarihi: 10 Ekim 2009, Ekonomi Türk Ağ Sitesi: <http://ekonomiturk.blogspot.com/2007/03/subprime-mortgage-nedir.html>
- Hepşen, A., *Gayrimenkul Piyasalarında Diğer Konut Kredisi Türleri*, 2007, Erişim tarihi: 03 Ocak 2010, Alomaliye ağ sitesi: http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_digerkonut.htm
-, *Gelişmiş Ülkelerdeki İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme Uygulamaları*, 2008, Erişim tarihi: 01 Temmuz 2009, Alomaliye ağ sitesi: http://www.alomaliye.com/2008/ali_hepsen_gelismis.htm
-, *İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler*, 2007, Erişim tarihi: 30 Eylül 2009, Alomaliye ağ sitesi: http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_ipotege_dayali.htm
-, *Türkiye”de İpotek Piyasası*, 2008, Erişim tarihi: 03 Ocak 2010, Alomaliye ağ sitesi: http://www.alomaliye.com/2008/ali_hepsen_turkiyede_ipotek.htm
-, *Türkiye”de İpotekli Konut Kredilerini Gelişimi*, 2007, Erişim tarihi: 01 Eylül 2009, Alomaliye ağ sitesi: http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_turkiyede_ipotekli.htm
- İşeri, L., “Konut Finansmanında Bankaların Rolü” [Bildiri], *09-12 Mart 2006 Türkiye Milli Kooperatifler Birliği Manavgat/Antalya Kogresi Konuşma Metinleri*, Mart 2006, Antalya.
- Karagöz, A., Mortgage Piyasası ve Türkiye”de Uygulanabilirliği[Elektronik Sürüm]. *Active Finans Dergisi*, S.5, 1999, 3.
- Karakurt Tosun, E., “Türkiye”de Konut İhtiyacı ve Konut Finansmanı”[Elektronik Sürüm], *Paradoks Ekononmi, Sosyoloji ve Politika Dergisi*, 2(2), 2006, 1-10.

- Kartal, M.F., “*ABD Mortgage Krizi Türkiye için Bir Fırsat Olabilir mi?*”, 2009, Erişim Tarihi: 10 Mayıs 2009, Emlak, Mimarlık, İç Mimarlık ve Tasarım Hakkında Her Şey Ağ Sitesi: <http://homevhome.blogspot.com/2009/04/abd-mortgage-krizi-turkiye-icin-frsat.html>
- Kılıç, S., “Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye’deki Uygulamaları”[Elektronik Sürüm], *Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 14(1), 2007, 233-236.
- Küçükkocaoğlu, G., “Bireysel Emeklilik Bağlantılı Konut Finansman Sistemi”, *Active Dergisi*, S.48, 2006, 3-5. Erişim Tarihi: 10 Eylül 2009, <http://www.makalem.com>
- Konut Finansman Sistemleri*, (t.y.). Erişim Tarihi: 05 Eylül 2009, <http://www.veribaz.com/viewdoc.html?konut-finansman-sistemleri-393356.html>
- Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun Genel Gerekçe,(2007), *T.C Resmi Gazete*, 5582, 12 Şubat 2007.
- Konut Finansmanı ve Mortgage*, (t.y.), Erişim Tarihi: 05 Haziran 2009, <http://istanbulkentsempozyumu.org>
- Konut Kredisi Bilgilendirme Portalı, (<http://konutkredileri.com/uncategorized/konut-kredisi-faizlerinde-dusus-egiliminin-sonuna-gelindi/>), Erişim Tarihi: 22 Haziran 2010.
- Konut Kredisi Bilgilendirme Portalı, (<http://www.kredimart.com/>), Erişim Tarihi: 22 Haziran 2010.
- Konut Kredisi Faizlerinde Düşüş Eğiliminin Sonuna Gelindi*, (t.y.). Erişim Tarihi: 25 Haziran 2010, <http://konutkredileri.com/uncategorized/konut-kredisi-faizlerinde-dusus-egiliminin-sonuna-gelindi/>
- Kömürlü, R., *Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları*, (Yayımlanmış Doktora Tezi), Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul 2006.
- Nural, M.T., *Mortgage Sistemi, Dünya Üzerindeki Uygulamaları ve Türkiye’deki Uygulanırlığı*, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), Haliç Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2006.

- Oksay, S., Ceylantepe, T., *Mortgage Sigorta Ürünleri Konut Finansmanı Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi*, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği Yayınları, İstanbul 2006.
-, *Mortgage ve Mortgage Sigortaları*, Sigorta Araştırma ve İnceleme Yayınları, İstanbul 2006.
- Oksay, S., Ceylantepe, T., Özgün, B., “Dünyada Uygulanan Mortgage Kredi Sigortası Ürünleri ve Türkiye”deki Mevcut Durum”, *Önce Kalite Dergisi*, 13(94), (Ağustos 2005).
- Oy, O., *Türkiye”de Mortgage Uygulaması:Konut Finansman Sistemi ve Ana Hatları ile Gayrimenkul Mevzuatı*, Beta Yayınları, İstanbul 2007.
- Ölmez, A., “İpotekli Konut Finansmanı Mortgage: Hayal mi, Gerçek mi?”, *Zaman Gazetesi*, (20 Kasım 2004).
- Özsan, O. ve Karakaş, C., “Türkiye”de, Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu”, *Active Finans Dergisi*, S.36, 2006, 3. Erişim Tarihi: 01 Şubat 2009, <http://www.makalem.com>
- Özsan, O., “Mortgage Sisteminin Temelleri”[Elektronik Sürüm]. *Active Finans Dergisi*, S.43, 2005, 2-4.
- Sahici, E., *Mortgage Kredisine Talep Artışı Var*, 2009, Erişim Tarihi: 01 Haziran 2010, <http://www.kredikartlari.us/mortgage-kredisine-talep-artisi-var>
- Söyler, F., “Mortgage: İpotekli Konut Finansmanı”, *Mimarlık Dergisi*, S.328, (Mart-Nisan 2006).
- Süme, N., *Gayrimenkul Finansmanında İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme*, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), Yıldız Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2007.
- Teker, M.B., *Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı*, SPK Yayınları, Ankara 2000.
- Topaloğlu, M., “Mortgage Kredilerinde Erken Ödeme Ücreti(Cezası)”[Elektronik Sürüm]. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12(1-2), 188.
- Türkiye Bankalar Birliği,
(http://www.tbb.org.tr/tr/Banka_ve_Sektor_Bilgileri/Istatistiki_Raporlar.aspx),
Erişim Tarihi: 10 Mayıs 2010.

- Türkiye için Planlanan Mortgage Sistemi*, (t.y.), Erişim Tarihi: 02 Eylül 2009,
<http://www.arkitera.com/g2-mortgage-sistemi.html>
- Türkiye İstatistik Kurumu, *İstatistiklerle Türkiye*, Aralık 2009, Erişim Tarihi: 15 Nisan 2010,
http://www.tuik.gov.tr/Kitap.do?metod=KitapDetay&KT_ID=0&KITAP_ID=5
- Türkiye Nitelikli Konut Fakiri*, (t.y.). Erişim Tarihi: 02 Mayıs 2010,
http://www.yapi.com.tr/Haberler/turkiye-nitelikli-konut-fakiri_2007.html
- Uğur, A., *Değişken Faizli Konut Finansman Sistemi(Mortgage) Nedir?*, 2008, Erişim Tarihi: 01 Ağustos 2009, Bilginin Adresi Ağ Sitesi:
<http://www.bilgininadresi.net>
- Uğur, A., *Mortgage*, Destek Yayınları, İstanbul 2007.
- Vatansever, N., “Varlığa Dayalı Menkul Kıymet Uygulaması”[Elektronik Sürüm],
Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 1(1), 2000, 1.
- Yalçın, K., *İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler*, Gazi Kitabevi, Ankara 2006.
- Yetgin, F., *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Performans Değerlemesi ve Türkiye Uygulaması*, İMKB Yayınları, İstanbul 2002.
- Yıldız, S., *Mortgage Backed Securities(İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler)*, 2008, Erişim Tarihi: 05 Ekim 2009, Blogcu ağ sitesi:
<http://sevim1983.blogcu.com/ipotege-dayali-menkul-kiymetler/3646774>
(<http://www.oydanemlak.com/maslakmortgage5.html>), Erişim Tarihi: 20 Haziran 2010.
(<http://www.ozmenkonutlari.com/mortgage.php>), Erişim Tarihi: 20 Haziran 2010.
([www.bahcesehir .gen.tr](http://www.bahcesehir.gen.tr)), Erişim Tarihi: 12 Ekim 2009.
(www.genbilim.com), Erişim Tarihi: 15 Nisan 2010.
(www.mortgagetr.org/haber/030.php), Erişim Tarihi: 22 Kasım 2009.
(www.tuketificfinansman.net), Erişim Tarihi: 03 Ocak 2010.
(www.yukselgayrimenkul.com), Erişim Tarihi: 05 Kasım 2009.

EKLER**EK. 1. Sabit Faizli Mortgage Kredisi Ödeme Tablosu**

Aylık faiz oranı	: 0,01
Bugünkü değer anüite faktörü	: 83,32
BDAF	: $(1 + f)^n - 1/f(1 + f)^n$
Vade	: 15 yıl-180 ay
Toplam borç	: 110.000
Aylık taksit (toplam borç/BDAF)	: 1.320,21

Aylar	Dönem Başı Bakiye	Aylık Taksit	Faiz	Anapara Geri Ödemesi	Dönem Sonu Bakiye
1	110.000	1.320	1.100	220	109.780
2	109.780	1.320	1.098	222	109.557
3	109.557	1.320	1.096	225	109.333
4	109.333	1.320	1.093	227	109.106
5	109.106	1.320	1.091	229	108.877
6	108.877	1.320	1.089	231	108.645
7	108.645	1.320	1.086	234	108.412
8	108.412	1.320	1.084	236	108.175
9	108.175	1.320	1.082	238	107.937
10	107.937	1.320	1.079	241	107.696
11	107.696	1.320	1.077	243	107.453
12	107.453	1.320	1.075	246	107.207
13	107.207	1.320	1.072	248	106.959
14	106.959	1.320	1.070	251	106.708
15	106.708	1.320	1.067	253	106.455
16	106.455	1.320	1.065	256	106.200
17	106.200	1.320	1.062	258	105.941
18	105.941	1.320	1.059	261	105.681
19	105.681	1.320	1.057	263	105.417
20	105.417	1.320	1.054	266	105.151
..
..
170	13.676	1.320	137	1.183	12.493
171	12.493	1.320	125	1.195	11.297
172	11.297	1.320	113	1.207	10.090
173	10.090	1.320	101	1.219	8.871
174	8.871	1.320	89	1.232	7.639
175	7.639	1.320	76	1.244	6.396
176	6.396	1.320	64	1.256	5.139
177	5.139	1.320	51	1.269	3.871
178	3.871	1.320	39	1.282	2.589
179	2.589	1.320	26	1.294	1.295
180	1.295	1.320	13	1.307	-

Toplam ödenen 237.638

Ek. 2. Sabit Anapara Taksidi Ödemeli Kredi Ödeme Tablosu

Aylık faiz oranı : 0,01

Vade : 15yıl-180ay

Toplam borç : 110.000

Sabit anapara taksidi : 611

Aylar	Dönem Başı Bakiye	Aylık Taksit	Faiz	Anapara Geri Ödemesi	Dönem Sonu Bakiye
1	110.000	1.711	1.100	611	109.389
2	109.389	1.705	1.094	611	108.778
3	108.778	1.699	1.088	611	108.167
4	108.167	1.693	1.082	611	107.556
5	107.556	1.687	1.076	611	106.944
6	106.944	1.681	1.069	611	106.333
7	106.333	1.674	1.063	611	105.722
8	105.722	1.668	1.057	611	105.111
9	105.111	1.662	1.051	611	104.500
10	104.500	1.656	1.045	611	103.889
11	103.889	1.650	1.039	611	103.278
12	103.278	1.644	1.033	611	102.667
13	102.667	1.638	1.027	611	102.056
14	102.056	1.632	1.021	611	101.444
15	101.444	1.626	1.014	611	100.833
16	100.833	1.619	1.008	611	100.222
17	100.222	1.613	1.002	611	99.611
18	99.611	1.607	996	611	99.000
19	99.000	1.601	990	611	98.389
20	98.389	1.595	984	611	97.778
...
...
158	14.056	752	141	611	13.444
159	13.444	746	134	611	12.833
160	12.833	739	128	611	12.222
161	12.222	733	122	611	11.611
162	11.611	727	116	611	11.000
163	11.000	721	110	611	10.389
164	10.389	715	104	611	9.778
165	9.778	709	98	611	9.167
166	9.167	703	92	611	8.556
167	8.556	697	86	611	7.944
168	7.944	691	79	611	7.333
169	7.333	684	73	611	6.722
170	6.722	678	67	611	6.111
171	6.111	672	61	611	5.500
172	5.500	666	55	611	4.889
173	4.889	660	49	611	4.278
174	4.278	654	43	611	3.667
175	3.667	648	37	611	3.056
176	3.056	642	31	611	2.444
177	2.444	636	24	611	1.833
178	1.833	629	18	611	1.222
179	1.222	623	12	611	611
180	611	617	6	611	0

Toplam ödenen 209.550

Ek. 3. Kademeli Artan Geri Ödemeli Kredi Ödeme Tablosu

Aylık faiz oranı	: 0,01
Kademeli artış süresi	: 5 yıl
Artış oranı (yıllık)	: 0,06
Vade	: 15 yıl-180 ay
Katsayı	: 0,0098686
Toplam borç	: 110.000

Aylar	Dönem Bası Bakiye	Aylık Taksit	Faiz	Anapara Geri Ödemesi	Dönem Sonu Bakiye
1	110.000	1.086	1.100	-14	110.014
2	110.014	1.086	1.100	-14	110.029
3	110.029	1.086	1.100	-14	110.043
4	110.043	1.086	1.100	-14	110.057
5	110.057	1.086	1.101	-15	110.072
6	110.072	1.086	1.101	-15	110.087
7	110.087	1.086	1.101	-15	110.101
8	110.101	1.086	1.101	-15	110.116
9	110.116	1.086	1.101	-15	110.132
10	110.132	1.086	1.101	-15	110.147
11	110.147	1.086	1.101	-15	110.162
12	110.162	1.086	1.102	-16	110.178
13	110.178	1.151	1.102	49	110.129
14	110.129	1.151	1.101	50	110.079
15	110.079	1.151	1.101	50	110.029
16	110.029	1.151	1.100	51	109.978
17	109.978	1.151	1.100	51	109.927
18	109.927	1.151	1.099	52	109.875
19	109.875	1.151	1.099	52	109.823
20	109.823	1.151	1.098	53	109.770
...
...
160	27.290	1.453	273	1.180	26.110
161	26.110	1.453	261	1.192	24.918
162	24.918	1.453	249	1.204	23.714
163	23.714	1.453	237	1.216	22.498
164	22.498	1.453	225	1.228	21.270
165	21.270	1.453	213	1.240	20.030
166	20.030	1.453	200	1.253	18.777
167	18.777	1.453	188	1.265	17.512
168	17.512	1.453	175	1.278	16.234
169	16.234	1.453	162	1.291	14.943
170	14.943	1.453	149	1.304	13.640
171	13.640	1.453	136	1.317	12.323
172	12.323	1.453	123	1.330	10.993
173	10.993	1.453	110	1.343	9.650
174	9.650	1.453	97	1.356	8.294
175	8.294	1.453	83	1.370	6.924
176	6.924	1.453	69	1.384	5.540
177	5.540	1.453	55	1.398	4.142
178	4.142	1.453	41	1.412	2.731
179	2.731	1.453	27	1.426	1.305
180	1.305	1.453	13	1.440	-135

Toplam ödenen 247.812

Ek. 4. Değişken Faizli Mortgage Kredisi Ödeme Tablosu

Faiz oranı : 11+1=12% 10+1=11% 13+1=14% 9+1=10% 9+1=10%
(1yıllık tahvil getirisi+1)

1.yıl 2.yıl 3.yıl 4.yıl 5 -10 yıllar
Vade : 10yıl-120ay
BDAF 69,71 68,34 57,38 59,47 59,47
Toplam borç : 150.000

Aylar	Dönem Başı Bakiye	Aylık Taksit	Faiz	Anapara Geri Ödemesi	Dönem Sonu Bakiye	Faiz Oranı
1	150.000	2.152	1.479	673	149.327	0,12
2	149.327	2.152	1.473	679	148.648	0,12
3	148.648	2.152	1.466	686	147.962	0,12
4	147.962	2.152	1.459	693	147.270	0,12
5	147.270	2.152	1.453	699	146.570	0,12
6	146.570	2.152	1.446	706	145.864	0,12
7	145.864	2.152	1.439	713	145.151	0,12
8	145.151	2.152	1.432	720	144.430	0,12
9	144.430	2.152	1.425	727	143.703	0,12
10	143.703	2.152	1.417	735	142.968	0,12
11	142.968	2.152	1.410	742	142.226	0,12
12	142.226	2.152	1.403	749	141.477	0,12
13	141.477	2.073	1.279	794	140.683	0,11
14	140.683	2.073	1.272	801	139.882	0,11
15	139.882	2.073	1.265	808	139.074	0,11
16	139.074	2.073	1.257	816	138.258	0,11
17	138.258	2.073	1.250	823	137.435	0,11
18	137.435	2.073	1.243	830	136.605	0,11
19	136.605	2.073	1.235	838	135.767	0,11
20	135.767	2.073	1.227	846	134.921	0,11
...
...
103	31.962	2.026	263	1763	30.199	0,10
104	30.199	2.026	248	1778	28.421	0,10
105	28.421	2.026	234	1792	26.629	0,10
106	26.629	2.026	219	1807	24.821	0,10
107	24.821	2.026	204	1822	22.999	0,10
108	22.999	2.026	189	1837	21.163	0,10
109	21.163	2.026	174	1852	19.310	0,10
110	19.310	2.026	159	1867	17.443	0,10
111	17.443	2.026	143	1883	15.561	0,10
112	15.561	2.026	128	1898	13.662	0,10
113	13.662	2.026	112	1914	11.749	0,10
114	11.749	2.026	97	1929	9.819	0,10
115	9.819	2.026	81	1945	7.874	0,10
116	7.874	2.026	65	1961	5.913	0,10
117	5.913	2.026	49	1977	3.935	0,10
118	3.935	2.026	32	1994	1.942	0,10
119	1.942	2.026	16	2010	-68	0,10
120	- 68	2.026	- 1	2027	- 2.095	0,10

Toplam ödeme 248.376

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler	
Adı Soyadı	Aynur IŞIK
Doğum Yeri ve Tarihi	Balıkesir – 25/07/1981
Eğitim Durumu	
Lisans Öğrenimi	Gazi Üniversitesi Ticaret ve Turizm Eğitimi Fakültesi Muhasebe ve Finansman Öğretmenliği Bölümü
Y. Lisans Öğrenimi	Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
Bildiği Yabancı Diller	İngilizce
Bilimsel Faaliyetleri	-
İş Deneyimi	
Stajlar	Öğretmenlik
Projeler	
Çalıştığı Kurumlar	Gümüşhane Ticaret ve Anadolu Ticaret Meslek Lisesi Selendi Çok Programlı Lisesi Bursa-Gürsu Latif Dörtçelik Ticaret Meslek Lisesi
İletişim	
E-Posta Adresi	aynurisik10@hotmail.com
Tarih	18/08/2010