

**T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**



MORTGAGE KREDİ KULLANIMI VE KONUT SATIŞI İLİŞKİSİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Okan DİLEKOĞLU

**İşletme Anabilim Dalı
İşletme Yönetimi Programı**

Aralık, 2021

**T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**



MORTGAGE KREDİ KULLANIMI VE KONUT SATIŞI İLİŞKİSİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Okan DİLEKOĞLU
(Y1710.045010)**

**İşletme Anabilim Dalı
İşletme Yönetimi Programı**

Dr. Öğr. Üyesi Nurgün KOMŞUOĞLU YILMAZ

Aralık, 2021

ONAY FORMU



YEMİN METNİ

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum “Türkiyedeki Mortgage Kredi Kullanımının Konut Satışına Etkisi” başlıklı çalışmamın, tez proje safhasından sonuçlanmasına kadar ki bütün süreçlerde bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığımı ve yararlandığım eserlerin Bibliyografya’ da gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve onurumla beyan ederim. (01/03/2021)

Okan DİLEKOĞLU

ÖNSÖZ

Yüksek lisans öğrenimim boyunca desteğini esirgemeyen ve her konuda ışık tutan saygı değer Dr. Öğretim Üyesi Nurgün Komşuoğlu Yılmaz hocam başta olmak üzere tüm emeği geçen hocalarıma,

Bu çalışmamda bana yardım eden değerli eşim Bihter Dilekoğlu'na Lisans ve yüksek lisans süresince maddi manevi yanımda olan beni hep destekleyen, motive eden, bana inanan güvenen annem Hanife Dilekoğlu ve Babam Reştan Dilekoğlu sonsuz teşekkür ederim.

Aralık 2021

Okan DİLEKOĞLU

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	ii
İÇİNDEKİLER	iii
KISALTMALAR	v
ÇİZELGE LİSTESİ.....	vii
ŞEKİL LİSTESİ.....	viii
ÖZET.....	ix
ABSTRACT	x
1. GİRİŞ ve AMAÇ	1
1.1 Mortgage	3
1.1.1 Mortgage sisteminin uygulanma sebepleri ve nedenleri;	4
1.1.2 Mortgage sisteminden beklenenler;	5
1.2 Dünya Ve Türkiyedeki Mortgage Kredi Sisteminin Tarihçesi	5
1.2.1 Dünya'daki konut finansmanı	5
1.2.2 Dünya'da konut finansmanının tarihçesi	6
1.2.3 Türkiye'de mortgage sistemi	6
1.2.3.1 Türkiyede mortgage sistemi tarihçesi	6
1.2.3.2 Türkiyedeki mortgage sisteminin gelişimi.....	8
1.2.4 Amerikan mortgage sistemi	9
1.2.4.1 Amerika Birleşik Devletlerin 'de mortgage sistemi tarihçesi.....	9
1.2.4.2 Amerikan mortgage sistemine genel yaklaşım	10
1.2.5 Avrupa Birliği ülkelerinde mortgage sistemleri.....	11
1.2.5.1 Avrupa mortgage modeli genel yaklaşımı;	11
1.3 Mortgage Faiz Oranı Belirleyen Değişkenler	18
1.3.1 Faiz oranlarını belirleyen ana başlıklar	18
1.3.1.1 Bankaya özgü değişken durumlar	18
1.3.1.2 Makro ekonomik değişken durumlar	19
2. MORTGAGE KREDİ SİSTEMİNİN AVANTAJ VE DEZAVANTAJLARI 21	
2.1 Mortgage Kredi Sisteminin Avantajları	21
2.2 Mortgage Kredi Sisteminin Dezavantajları	21
2.3 Mortgage Kredisinin Tüketici İçin Avantajları	22
2.4 Mortgage Kredilerinin Tüketiciler İçin Dezavantajı	23
2.5 Mortgage Kredilerinin Bankaları İçin Dezavantajı	24
3. MORTGAGE KREDİLERİ FAİZ ORANLARI, HUKUKA ETKİSİ VE SİGORTA KAVRAMI.....	26
3.1 Mortgage Kredilerini Faiz Oranlarının Yıllar İçindeki Oranları.....	26
3.2 Türkiye'deki Mortgage Kredilerini Hukuka Etkisi	26
3.2.1 Yönetmelikler.....	29
3.2.2 Tebliğler	30
3.3 Mortgage Sisteminde Sigortacılık	31
3.3.1 Mortgage sigortası türleri.....	32

3.3.1.1 Mortgage hayat sigortaları ve mortgage koruma Sigortası	32
3.3.2 Mortgage ödemelerini koruma sigortası	33
3.3.3 Mortgage değer kaybı garanti sigortası	34
3.3.4 Tapu sicili sigortası	35
3.3.5 Yapı sigortası	35
3.4 Mortgage Sistemi İçerisinde Yeralan Taraflar	36
3.4.1 Kredi alanlar	36
3.4.2 Kredi verenler (Mortgage Originators);	36
3.4.3 İpotek aracıları (Mortgage Brokers);	36
3.4.4 Emlakçılar (Real Estate Agents);	37
3.4.5 İpotek Hizmeti Veren Kurumlar (Mortgage Servicer);	37
3.4.6 Sigorta şirketleri (Mortgage Insurance Companies);	37
3.4.7 Özel amaçlı kurumlar;	37
3.4.8 Yatırımcılar;	38
3.5 Mortgage Kredileri Birincil Ve İkincil Piyasalar	38
3.5.1 Birincil ipotek piyasaları	38
3.5.2 İkincil ipotek piyasaları	39
4. MORTGAGE KREDİLERİ RİSKLERİ	40
4.1 Mortgage Kredi Çeşitleri Ve İşleyişi	40
4.1.1 Mortgage kredi çeşitleri	40
4.1.1.1 Klasik ipotekli konut kredisi	41
4.1.1.2 Artan geri ödeme tutarlı ipotekli konut kredileri	42
4.1.1.3 Değişken faiz oranlı ipotekli konut kredileri	43
4.1.1.4 Ters ipotekli konut kredileri (Reverse Mortgage)	44
4.1.1.5 Fiyat düzeyine ayarlanan ipotekli konut kredisi	45
4.1.1.6 Yüksek ödemeli ipotekli konut kredileri	46
4.1.1.7 Karma (Hybrid) ipotekli konut kredileri	46
4.1.1.8 Sabit oranlı ödemeli ipotekli konut kredileri	47
4.1.1.9 İki oranlı ipotek konut kredileri (DRM)	47
4.1.1.10 İki aşamalı ipotekli konut kredileri	48
4.1.1.11 Balon ipotekli konut kredileri (Balloon Mortgage)	48
4.2 Mortgage Kredilerin Risk Unsurları	49
4.2.1 Erken ödeme riski	50
4.2.2 Faiz oranı riski	51
4.2.3 Kredi riski	51
4.2.4 Likidite riski	52
5. KONUT FAİZ ORANLARI VE KONUT SATIŞ ADETLERİ	54
6. KORELASYON	61
6.1 Korelasyon Çeşitleri	61
6.2 Normal Dağılım	62
7. SONUÇ VE ÖNERİLER	69
KAYNAKLAR	71
ÖZGEÇMİŞ	74

KISALTMALAR

T.C	: Türkiye Cumhuriyeti
SSK	: Sosyal Güvenlik Kurumu
BAĞ-KUR	: Bağımsız çalışanlar kurumu
OYAK	: Ordu Yardımlaşma Derneği
GSYH	: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GSYİH	: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TBB	: Türkiye Bankalar Birliği
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AB	: Avrupa Birliği
FHA	: Federal Konut İdaresi
FNMA	: Federal İpotek Birliği
FHLMC	: Federal Konut İpotek Kredisı Kurumu
GNMA	: Devlet Ulusal İpotek Birliği
VA	: Emekli Askerler İdaresi
KKDO	: Kırsal Kaba Doğum Oranı
EMFA	: Avrupa Mortgage Finans Ajansı
SYR	: Sermaye Yeterliliği Rasyosu
KOBİ	: Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksıdır
MI	: İpotek Sigortası
TI	: Tapu Sigortası
LTV	: Kredi Tutarının Konutun Değerine Oranı
PLAM	: Fiyat Düzeyine Ayarlanan İpotekli Konut Kredisı
DRM	: İki Oranlı İpotekli Konut Krediler
GPM	: Kademeli Ödeme İpotek

TKHK : Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun

Md : Madde

AGE : Adı Geçen Eser

M.Ö : Milattan Önce



ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 1.1: Birleşik Krallık ile AB Temel Ekonomik Göstergelerin Karşılaştırılması	13
Çizelge 1.2: Almanya ile AB Temel Ekonomik Göstergelerin Karşılaştırılması.....	15
Çizelge 5.1: 2019 Faiz Oranı	54
Çizelge 5.2: 2018 Faiz Oranı	54
Çizelge 5.3: 2017 Faiz Oranı	55
Çizelge 5.4: 2016 Yılı Faiz Oranı.....	55
Çizelge 5.5: 2015 Yılı Faiz Oranı.....	56
Çizelge 5.6: 2014 Yılı Faiz Oranı.....	56
Çizelge 5.7: 2013 Yılı Faiz Oranı.....	57
Çizelge 6.1: 20 SPSS programındaki Normal Dağılıma Uygunluk verisi.	63

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.1: Mortgage Kredi Diyagramı	4
Şekil 1.2: Türkiye’deki 2000-2006 Yılları Arasında Toplam Tüketici Kredileri İçinde Konut Kredilerinin Payı	7
Şekil 1.3: Türkiye’deki Konut Kredilerinin GSYH’ye Oranı	8
Şekil 1.4: Konut Kredilerinin GSYH Oranı Avrupa Ülkeleri ve Türkiye	17
Şekil 1.5: Avrupa’daki Mortgage Piyasa karşılaştırması	17
Şekil 1.6: Mortgage kredilerinin 2004-2018 arasındaki faiz oranları.....	18
Şekil 3.1: Bankaların Konut kredilerinde uyguladıkları aylık faiz oranları	26
Şekil 5.1: Adana İli 2013-2020 yılı arası ipotekli konut satış rakamı	57
Şekil 5.2: Ankara ili 2013-2020 yılı arası ipotekli konut satış rakamı	57
Şekil 5.3: Antalya ili 2013-2020 yılı arası ipotekli konut satış rakamı	58
Şekil 5.4: Eskişehir ili 2013-2020 yılı arası ipotekli konut satış rakamı	58
Şekil 5.5: Gaziantep ili 2013-2020 yılı arası konut satış rakamı	58
Şekil 5.6: İstanbul ili 2013-2020 yılı arası ipotekli konut satış rakamı	59
Şekil 5.7: İzmir ili 2013-2020 yılı arası ipotekli konut satış rakamı	59
Şekil 5.8: Konya ili 2013-2020 yılı arası ipotekli konut satış rakamı	60
Şekil 5.9: Ordu ili 2013-2020 yılı arası ipotekli konut satış rakamı.....	60
Şekil 5.10: Trabzon ili 2013-2020 yılı arası ipotekli konut satış rakamı.....	60
Şekil 6.1: Adana İli İçin Korelasyon Analizi.....	64
Şekil 6.2: Ankara İli İçin Korelasyon Analizi	64
Şekil 6.3: Antalya İli İçin Korelasyon Analizi	65
Şekil 6.4: Eskişehir İli İçin Korelasyon Analizi	65
Şekil 6.5: Gaziantep İli İçin Korelasyon Analizi.....	66
Şekil 6.6: İstanbul İli İçin Korelasyon Analizi	66
Şekil 6.7: İzmir İli İçin Korelasyon Analizi	67
Şekil 6.8: Konya İli İçin Korelasyon Analizi	67
Şekil 6.9: Ordu İli İçin Korelasyon Analizi	68
Şekil 6.10: Trabzon İli İçin Korelasyon Analizi.....	68

MORTGAGE KREDİ KULLANIMI VE KONUT SATIŞI İLİŞKİSİ

ÖZET

Bu tezde insanın en temel ihtiyacı olan barınma ihtiyacını karşılamak için geçmişten günümüze yapılan çalışmalar ve geliştirilen sistemler hakkında bilgi verilecektir. Geçmiş dönemlere baktığında her dönem insanlar barınmak için yapılar üretmiş ve üretilen yapıların inşası ve finansman yöntemi her dönem farklılık göstererek değişerek ve gelişerek şu an ki mortgage sisteminin oluşmasına katkı sağlamıştır.

Mortgage sistemine tüketiciler neden ihtiyaç duyar, sistemden beklentileri nelerdir ve hangi sebeplerle tüketici sisteme dahil olacaktır gibi soruların cevabını bulabileceğiniz tez de aynı zamanda sistemin avantaj ve dezavantajlarını anlamanızı sağlayacak bilgiler aktarılacaktır.

Dünya’da, Avrupa’da ve ülkemizde mortgage sistemine neden ihtiyaç duyulmuştur sorusunun yanında tarihçesinden, uygulanma şeklinden bahsederek karşılaştırmalar yapılacaktır. Mortgage sistemini uygulayan ülkeler arasında farklılıkların sebeplerinin nedeni araştırılarak faiz oranlarının değişkenlik sebepleri incelenecek ve tüketiciye aktarılacak bilgi sahibi olması hedeflenmiştir.

Mortgage sistemine dahil olacak tüketici ve finans kurumlarının kendilerini güvenceye alacakları mortgage sistemindeki sigortacılık tanımından, çeşitlerinden bahsedilecek ve her iki tarafında kendisini güvenceye alabileceği mortgage sisteminin vazgeçilmezi olan sigorta türleri anlatılarak sistemin sorunsuz çalışması için gerekli tedbirlerin üstünde durulacaktır.

Mortgage sistemindeki birincil ve ikincil piyasaların neler olduğunu, sistemin neden iki piyasadan oluştuğu inceleyip, bu piyasaların birbiri ile bağlantılı olup olmadığını inceleyerek tüketiciye bilgi vereceğim.

Mortgage sistemine dahil olmak isteyen tüketicilerin finans kurumlarından kredi kullanırken karşılaşacağı risk grupları ve kredi çeşitlerini anlatılacaktır. Bu anlatım doğrultusunda tüketicinin kendisine uygun kredi çeşidini seçmesi hedeflenmektedir. Tüketici kendine uygun krediyi seçmesine rağmen ödeyememesi ya da erken ödeme yapıp krediyi kapatması durumunda kendisini ve finans kurumunu bekleyen risk unsurları ele alınacaktır.

Araştırmanın sonucunda mortgage kredi sistemine dahil olan tüketicinin konut satış rakamını nasıl etkilediğini konut faiz oranları ve konut satış adetlerinden bahsettilmiştir ve bölüm 5’teki sayısal veriler ile göstermektedir.

Yukarıda bahsedilen unsurlara istinaden ülkemizdeki 2013-2020 yıllı arasındaki 10 büyük ilde yapılan konut satış rakamlarının faiz oranı arasındaki ilişki incelenecektir. Bu inceleme korelasyon analizi kullanılarak yapılacaktır.

Anahtar Kelimeler: *Mortgage, Kredi, Ekonomi, Faiz, Banka, Gayrimenkul, Tüketici*

RELATION USE OF HOUSING LOAN AND HOUSING SALES

ABSTRACT

In this thesis, information will be given about the studies and studies to be done about the housing design that is about to be reviewed. In his view of the past periods, the peoples of his period produced structures for sheltering, and its construction and completion method with round-trip shows in each period and the round-trip round-trip process.

It needs the use of vehicles for the mortgage, it is designed from the system and with which vehicles it will be included in the system.

Comparisons by mentioning the history, the way of application, from the world due to the use of mortgages in Europe and in the world. It is aimed to have information that will be examined and transferred by showing the reasons for the place among the schools that implement the mortgage system.

Mortgage will be comprehensively explained for the work to be done from insurance systems, which will be taken from the comprehensive system and the whole of finance will be mentioned.

From the morttaki system and those passing through the channels, these markets are in the form of a general rule and are made of thin material to information material.

Mortgage will be explained for the risk and collection to be gained from the financing to be used to benefit from the training. Selecting this ad offers targeted credit service programs. Planning to pay for non-payment to the consumer for choosing the appropriate loan.

Talking about what happened in the housing loan field of research, he mentions the point and the goal in 5, which is mentioned without mentioning the drawing and represents the show.

The biggest feature of 2013 is going to be subtle, with relationships among sales figures going through the largest part of 2020. I suspect this review section.

Keywords: *Mortgage, Credit, Economy, Interest, Bank, Real Estate, Consumer*

1. GİRİŞ ve AMAÇ

İngilizce de “mortgage” olarak bilinen, sözlük anlamı ise, ipotek, gayrimenkul rehini olan, terim anlamı ise “satın alma gücü olmayan tüketicilere destek olarak konut edindirme” olan sözcük, araştırmamın konusunu oluşturmaktadır (Gülşen, 2008).

İlk çağlarda insanlar doğal olarak mağara, ağaç kovukları gibi korunaklı yerlerde barınma ihtiyacını karşılamayı başarmıştır. Doğal kaynakların bulunduğu yerlere yakın bölgelerde yaşamaya başlayan insanlar önce avlanmayı öğrenmiş ardından ateşi keşfederek ısınma problemini çözmüş ve kendilerini vahşi yaşamdan korumayı başarmıştır. Göçebe hayatın benimsendiği o yıllarda ilk basit konutlar ağaç dalları ve yapraklar ile inşa edilmiştir. Sonrasında tarım ve hayvancılığı öğrenen insanlık yerleşik hayata ilk adımı atarak yaşam alanını konforlu hale getirmek için sürekli kendisini geliştirmiş ve konut inşa etmeye başlamıştır (Çölkesen, 2005).

Barınma ihtiyacını çözen insanoğlu sonrasında tarımcılığı öğrenerek yerleşik hayata geçmiş, dayanıklı konutlar inşa etmeyi başarmıştır. Bu sayede bugünkü konut yapısının temellerini oluşturularak yapılar inşa edilmeye başlanmıştır. 1800’lü yıllara gelindiğinde ticaretin ve sanayinin gelişimi ile kentleşme hızlanmış, köyden kente göç başlayarak konut talebinde artış gerçekleşmiştir. Konut talebiyle yeni yerleşim yerleri belirlenerek barındırma ve yeni konut inşa çalışmaları dönem itibariyle çözülmesi gereken bir sorun olmuştur. Konut inşa tekniklerinin öğrenilip uygulanması kadar, arz edilecek konutlarında tüm gelir gruplarına hitap etmesini sağlamakta çok önemli bir konu haline gelmiştir (R.Brayant,1956).

Yapılan konut çalışmaları ilk zamanlar belirli bir plan ve düzene bağlı olmadığı için olumlu sonuçlar vermemiştir. Bilinen ilk Mortgage sistemi Tarihsel olarak M.Ö. 2000 yılında Mezopotamya’da bulunmuştur (Akçay, 1992).

Mortgage sisteminin asıl amacı geliri düşük olan tüketicilere 30 yıla kadar farklı kredi türleri ve faizleriyle kredi imkânı sunarak konut sahibi olabilmeleri amaçlayan konut finansman sistemidir. Mortgage sistemi, ipotek karşılığında menkul kıymetleşmiş kredileri belirten finansal sistemdir. Tüketicinin kredi vadesi boyunca ödeme yaparak satın aldığı ve son taksiti ödeyene kadar taşınmazın mülkiyetinin ipotekli olarak kullanılmasını sağlayan bir sistemdir (Kabataş, 2007).

Gelişmiş ülkelerde yıllardır uygulanan ve konut finansmanı olarak tanımlanan mortgage sisteminde birincil piyasalarda ipotekli kredileri düzenlenmekte, ikincil piyasalarda ise düzenlenmiş olan krediler alınıp, satılmaktadır. Birincil piyasaya fon sağlanabilmesi, ikincil piyasaların gelişmişliği ile doğru orantılıdır.

Dünyada henüz çok yaygın olmayan mortgage sistemi oldukça gelişmiş bir ikincil piyasaya sahip olan ABD’de oldukça önemli yere sahiptir (Çapraz, 2013).

Amerika ve Avrupa’da başarıyla uygulanan mortgage sistemi 20.yy’ın sonuna doğru Türkiye’de uygulanmaya başlanmıştır. Konut üretimi ve konut satın alma meselelerine finansal çözüm olarak tasarlanmak istenmiş ve “Konut Finansman Sistemi Kanun Taslağı” hazırlayarak çalışmalar yapılmıştır (Bolay, 2007).

Ülkemizde konut finansmanı alanında, 21.02.2007 tarihinde 5582 sayılı konut finansmanı sistemiyle ilgili bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında yeni bir sistem kurulmuştur. Bu kapsamda, satın alınacak ya da sahibi olunan konutun teminatı karşılığında kredi kullanmak, finansal kiralama yoluyla konut edinmek veya bunların yeniden finanse edilebilmesi için kredi kullanmak konut finansmanı olarak kabul edilmiş ve tüm bunlar tüketicinin korunması hakkında Kanun’a tabi kılınmıştır (Can, 2013).

Çalışmanın asıl amacı, mortgage sisteminin tanımı, tarihi gelişimi, mortgage kredi türleri, kredi faizleri, mortgage sisteminin avantaj ve dezavantajları gibi konular üzerinde çalışarak tüketiciyi bilinçlendirmek, gelişmiş ülkelerdeki örnekleriyle sistemin birincil ve ikincil piyasalarının işleyişlerini ayrıntılarıyla incelemektir.

1.1 Mortgage

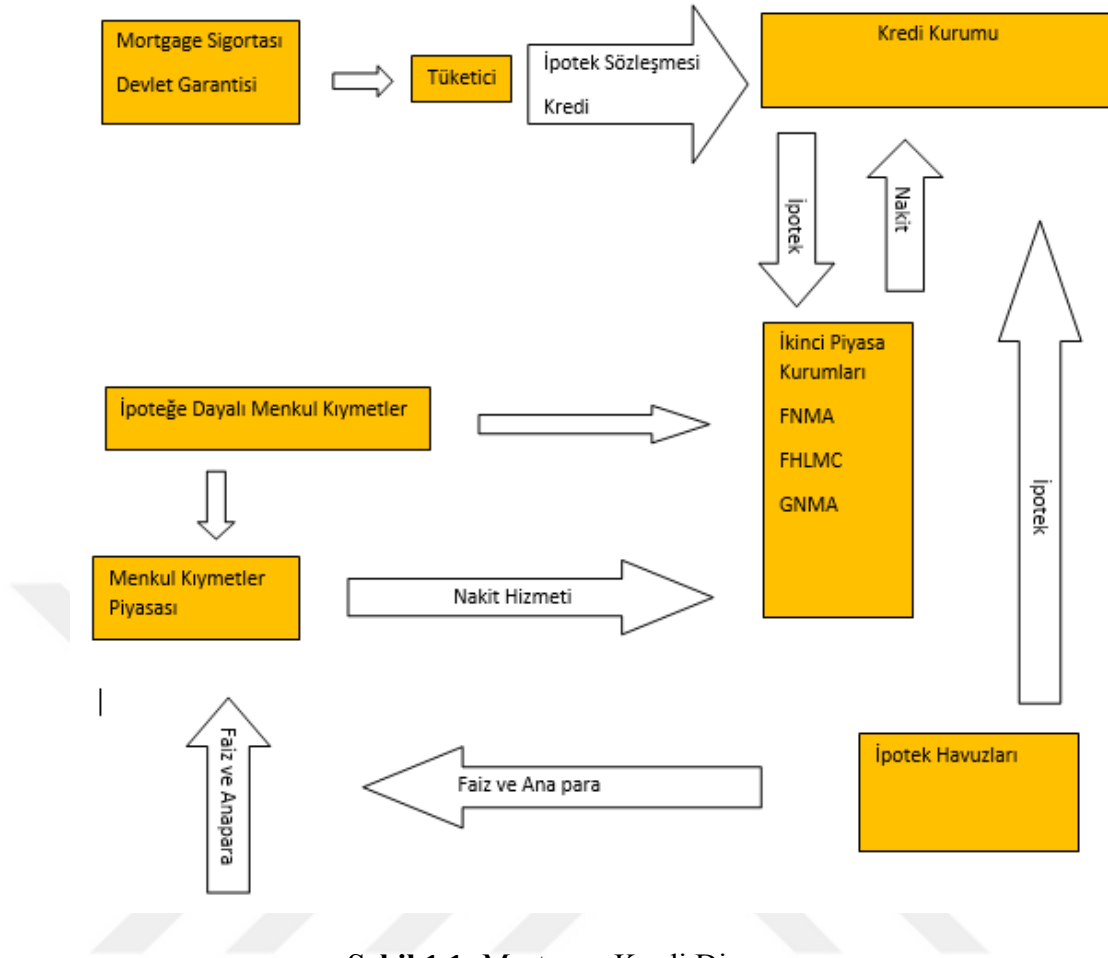
Mortgage tanımını birden fazla şekilde yapılabilir; İlk akla gelen tanım gayrimenkulün ipotek edilerek kurum ya da kişiye devredilmesi, satılmasıdır. Mortgage aslında ipotek edilerek alınan konutun finansmanı için kullanılan bir çeşit gayrimenkul finansman sistemidir (Gülşen, 2008).

Mortgage terimi için Türk Dil Kurumun “tutulu satış” olarak kabul etmiştir. Türk Dil Kurumu’nun tutulu satış olarak nitelendirdiği bu tabir bir malın ipotek edilerek, borç olarak temin edilen para karşılığı satın alınması anlamına gelen iktisadi bir terimdir.

“Gage” Almanca ’da taahhüt edilen bir söze istinaden verilen depozit; “Mort” ise Fransızca ’da gayrimenkul anlamına eş değerdir. Mortgage ise bu iki kelimenin bir araya gelmesiyle meydana gelerek taşınmazın kredi karşılığında rehin olarak vermesi olarak adlandırılır (Kantar, 2010).

Mortgage kelime olarak ipotek, gayrimenkul rehini anlamına gelmektedir ve hukuki bir belgeyi tanımlamaktadır. Bu belge ipotekli konut kredisi senedi olarak adlandırılabilir (Federation, 2005).

Yukarıda farklı tanımlardan anlaşılaacağı üzere genel olarak ipotekli alınan menkul kıymetler kredisidir. Mortgage sistemin asıl amacı; konut sahibi olmak isteyen tüketicinin sahip olmak istediğı konutu ipotek altına alınmasını sağlayarak finans kuruluşlardan kredi almasıdır. Mortgage finans sisteminde ise iki adet piyasa bulunmaktadır. Birincil piyasalarda ipoteklere ilişkin anlaşmalar yapılarak, kredi almak isteyen tüketicilere kredi verenler tarafından (bankalar, finansal kuruluşlar) ipotek kredileri sunulmaktadır. İkincil piyasa ise ipotek kredilerine bağılı olarak çıkarılan menkul kıymetleri alıp satmaktadır. İki piyasa arasındaki ilişki şu şekildedir; finans kurumları temin ettikleri kredilere kaynak oluşturmak için kredilerinden oluşan faizli alacaklarını ipoteğe dayalı menkul kıymetlere satmakta ve bu kuruluşlara satılan kredilere istinaden ipotek yatırım fonu veya varlığa dayalı menkul kıymetler ihraç ederek yatırımcılara satmaktadır (Bozkır, 2007).



Şekil 1.1: Mortgage Kredi Diyagramı

1.1.1 Mortgage sisteminin uygulanma sebepleri ve nedenleri;

Tüketicinin tasarruf yaparak uygun vade ve ödeme imkanıyla mortgage sisteminden yararlanması en önemli sebebidir. Uzun vadeli konut finansmanına ilişkin işlevsel özel bir sistemin kurulmaması ve kamu desteğinin yeterli olmaması mortgage sisteminin hayata geçirilmesinin nedenidir. Uzun vadeli yatırım yapmak isteyen kurumlar için devlet borçlanma kağıtlarından sonra yatırım riski en az olan yatırım alternatifidir. Mortgage sistemine ihtiyaç duyulmasının diğer bir nedeni de kayıt dışı (gecekondu) konutların artmasıyla niteliksiz, plan ve projesi olmayan yapıların önüne geçilerek dayanıklı ve istenilen şartları karşılayacak konutların inşa edilmek istenmesidir. Yapılan konutları satın alınabilmesi için finansal kaynak yaratılmasıdır. Konut sahibi olmak isteyen tüketicilerin kurumsal olan konut finansman sistemleri ile buluşmasını sağlamak. Hazırda kullanılan kurumsal konut finansman sisteminin talebinin arttırmak istenmesi. Kurumsal konut finansmanı çerçevesinde

kullanılan banka konut kredilerinde vadelerin kısa olması ve kredi geri ödemelerinin yüksek olmasıyla alt ve orta gelir grubuna hitap etmemesi, tüketicilere ulaşacak kurumsal bir konut finansman sisteminin bulunmaması gibi mortgage sisteminin başlıca nedenleri bulunmaktadır (Çölkesen, 2005).

1.1.2 Mortgage sisteminden beklenenler;

Mortgage sistemden ilk olarak beklenti sadece geliri yüksek olan tüketicilerin değil düşük gelirli tüketicilerinde kurumsal konut finansmanı ile konut sahibi olmasını beklenmektedir. Mortgage sistemiyle beraber konut talebinde artışın olması, bu artışın inşaat ve ilişkili olan sektörlerle ekonomik fayda sağlaması beklenir. Aynı zamanda alınacak konutların maddi değerinin tarafsız kurumlarla belirlenecek olması hem kredi veren kurumu hem de tüketiciyi “karşılığı olmayan” bir krediye karşı koruyacaktır. Mortgage kredi taksitleri kira bedeline yakın olduğundan ve ev kredinin çekilmesi ile tüketicinin kullanımına açıldığından, kişiler aynı anda hem ev taksiti hem de kira ödemek zorunda kalmayacaktır. Sistemde ikincil piyasalar vasıtası ile yatırımcılara yönelik, alternatif uzun vadeli yatırım araçları ortaya çıkarılacak, kredi kurumları etkin fonlama kaynaklarına kavuşmasının sağlanması sistemden beklentilerdir (Sönmez, 2010).

1.2 Dünya Ve Türkiyedeki Mortgage Kredi Sisteminin Tarihçesi

1.2.1 Dünya’daki konut finansmanı

Dünya’da uzun yıllardır kullanılan mortgage sisteminin uygulanan ve başarılı bulunan iki adet konut finansman sistemi mevcuttur. Bu sistemlerin birbirlerinden farklı olmasının en büyük sebebi ülkelerin kendi ihtiyaçları doğrultusunda finansal sistem oluşturmalarıdır. Bunlardan ilki; konutun ipotek altına alındığı Mortgage sistemidir, ikincisi ise Avrupa Birliği’nden Almanya ve Danimarka’da istenilen formda uygulanmakta olan ipotek bankacılığı sistemidir. Gelişmiş ülkelerde her iki sistem yatırımcılarına fon sağlayabilmektedir. Fonlar sayesinde sistem çarkını döndürmekte ve tüketicilere uzun vade ile uygun faizli kredi imkanı sunabilmektedir (Berberoğlu, 2008).

1.2.2 Dünya’da konut finansmanının tarihçesi

Dünya’da konut finansmanını tarihsel olarak ele alındığımızda en önemli gelişmeyi şu şekilde özetleyebiliriz. Konuta dair ilk ipotek örneği, M.Ö. 2000 yılında Mezopotamya’da ortaya çıkmıştır. Dünya’da öngörülen ilk profesyonel konut finansman kurumu 1775 tarihinde İngiltere’de kurulmuştur (Akçay, 1992).

Gayrimenkulün maddi bedelinin karşılığında finansal destek elde edilmesi ilk kez Prusya’da Büyük Fredrich’in 29.08.1769 tarihli emirnamesi ile hayata geçmiştir. İsviçre’nin Cenevre Kantonu’nda, 31.01.1857 tarihli kanun ile birtakım kredi kuruluşlarına gayrimenkul teminatı karşılığında senet ihraç etme imkânı tanınmıştır. Almanya’da 13.07.1899 tarihinde ipotek bankaları kanunu ile 21.12.1927 tarihinde ipotekli senetler kanunuyla ipotek senetleri yatırımcılar tarafından alınıp satılabilen finansman araçlarına çevrilmiştir (Gürbüz, 2000).

Öteki yandan Danimarka’da 1795 yılında büyük yangın olarak dillendirilen birçok yapının hasar görmesi sebebiyle ve afetin yaralarını sarmak için konut finansmanı alanında çalışılmaya başlanmıştır. Bu çalışmalar sonucunda 1797 yılında ilk ipotek bankası devlet tarafından “Hujernes Kreditbasse i Kobenhavn” adı altında kurulmuştur (Realkredirtarder, 2005).

1.2.3 Türkiye’de mortgage sistemi

1.2.3.1 Türkiyede mortgage sistemi tarihçesi

Türkiye’de Cumhuriyet’in ilanından sonra konut inşaatında başlayan çalışmalar her dönemde yasal düzenlemeler ile ele alınmıştır. Bu düzenlemeler sonucunda ortaya yeni kurumsal yapılar çıkmış ve dünyadaki gelişmeler yakından takip edilmiştir. Ülkemizde ise köyden kente göç ile başlayan talep, konut eksikliğini ortaya çıkartarak büyük şehirlerde konut üretimi alanında çalışmaları başlatılmıştır (Karataş, 2009).

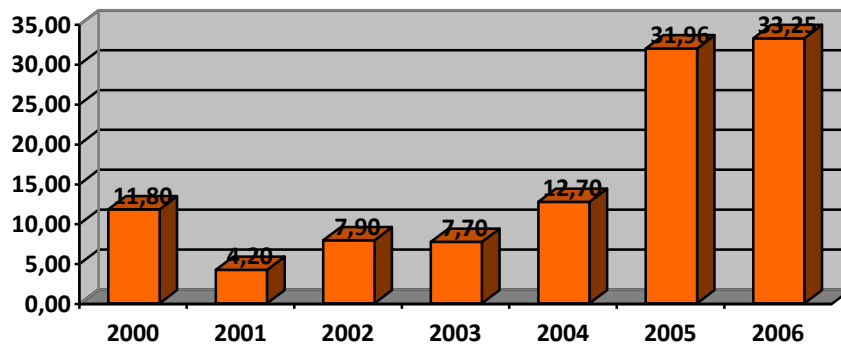
Konut ihtiyacının karşılanması için 1900’lü yılların başında konut inşalarına finansal destek sağlamak amacıyla konut kredileri verilmeye başlanmıştır. Bu finansal desteği veren kuruluşlar tarihsel olarak şu şekilde sıralanabilir; 1926 faaliyete geçen Emlak kredi bankası, 1950 yılından itibaren Sosyal sigortalar kurumu (SSK), 1976–1980 yılları arasında BAĞ-KUR ve 1963 yılından itibaren

OYAK tarafından daha sonra da 1989 yılı itibariyle diğer özel bankalarca konut kredisi vermeye başlamıştır. Aynı zamanda konut piyasasında, bayındırlık ve İskân bakanlığı, belediyeler ve kooperatifler de önemli bir yere sahiptir (Aydoğdu, 2007).

Resmi olarak Mortgage sistemi yasa tasarısı ile 21.02.2007 tarih ve 5582 sayılı konut finansmanı sistemindeki değişikliğiyle kabul edilerek yasalaşmıştır. 5582 sayılı Kanun, 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı Resmî gazete 'de yayımlanarak beklentilerin son bulduğu bir anda yürürlüğe girmiştir (Topaloğlu, 2011).

2007 yılında ülkemizde yürürlüğe giren kanun ile ülkemizde konut finansman sistemine çözüm getirecek adım atılmış konut almak isteyen tüketiciye uzun vade ve düşük faizle finansal destek verilmeye başlanmıştır. Geçmişte ülkemizde belli kurumlar aracılığıyla konut kredisi verilse de bu krediler ülke koşullarından dolayı uzun soluklu olmamış ve geniş kitlelere hitap etmemiştir. Başarılı şekilde uygulanan konut finansman sistemi, yapı kalitesini artırarak konut arzını da olumlu yönde etkilemiştir. Bu durumla, devlet, finans kuruluşları, üreticiler ve tüketiciler arasındaki dengeli ilişkinin kurulmasıyla tüketicilere kolaylık sağlanıp konut sahibi olmalarını desteklenmiştir (Bolay, 2007).

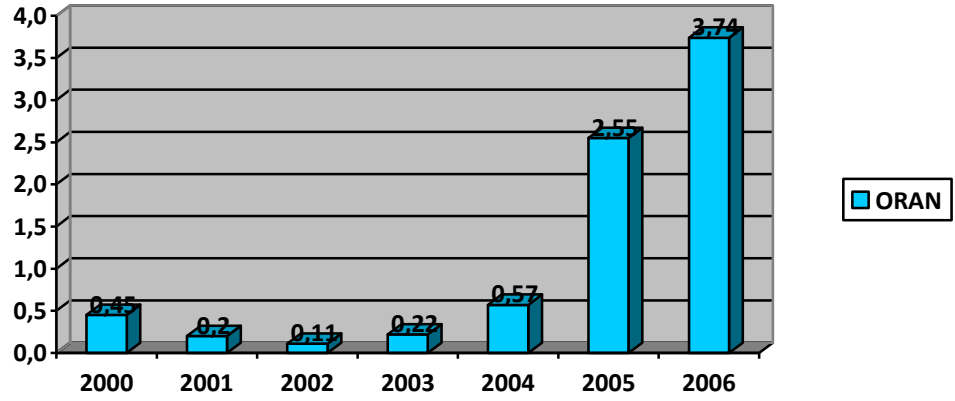
Aşağıdaki şekil 1.2'de 2000-2006 yılları arasında Türkiye'de kullanılan tüketici kredilerinin yıllara göre yüzdelik karşılığında bahsedilmiştir.



Şekil 1.2: Türkiye'deki 2000-2006 Yılları Arasında Toplam Tüketici Kredileri İçinde Konut Kredilerinin Payı

Kaynak: (Şeker, 2007).

Aşağıdaki şekil 1.3'te 2000-2006 yılları arasında Türkiye'de kullanılan konut kredilerinin GSYH'ya göre yüzdelik karşılığından verilmiştir.



Şekil 1.3: Türkiye'deki Konut Kredilerinin GSYH'ye Oranı

Kaynak:(Şeker, 2007).

1.2.3.2 Türkiyedeki mortgage sisteminin gelişimi

Ülkemizde konut finansman alanındaki finansal destek, 1926 yılında kurulan Emlak kredi bankası ile başlamıştır. Sonrasında 1950 yılı itibaren SSK, 1963 yılından itibaren OYAK (Ordu Yardımlaşma Kurumu) ve 1976–1980 yılları arasında BAĞ-KUR tarafından verilmiştir. Konut kredilerinin verilmesinin sebebi mortgage sisteminin geliştirilmek ve tüketicilerin sistemden faydalanmak istenmesidir. Gelişen konut finansal sistemle beraber bireysel ve genel konut kredisi sağlaması, köy evlerinin gelişmesi, gecekonduların yenilenmesi, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine imkân sağlamaktadır (Bayraktar, 2007).

1926 yılında kurulan ve asıl amacı konut edindirmek olan Emlak kredi bankası konut finansmanı için kaynaklarını kullanarak tüketiciye uygun krediler vererek tüketiciye fayda sağlamayı amaçlamıştır. Bu çabalar sonucunda 1963-1980 yılları arasında özel konut projelerinin %4'ü emlak kredi bankasınca finanse edilmiştir (Bolay, 2007).

SSK, 1984 yılında kurulan konut fonu dönemin en kuvvetli finansal kaynağını olmuş ve 1963-1980 yılları arasında özel konut yatırımlarının %10'u finanse edebilmiştir. SSK primi ödeyen sigortalılarca kurulmuş ve kuruluşuna destek olduğu kooperatiflere %4-%5 oranla sabit faizli ve 15 yıl geri ödemeli krediler

vermiştir. BAĞ-KUR, 1976–1980 yıllarında toplam özel konutların %2,7'sinin finansmanını sağlamıştır. Finansal faaliyetlerine uzun süre devam edemediği için 1980 yılında finansal desteğini sonlandırmıştır (Teker, 2004).

Bayındırlık ve iskân bakanlığı ise 1958'de ortaya çıkmış ve sorumlulukları arasında ülkemizin imar planının hazırlaması, ülke şartlarına uygun konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanması yer almaktadır. İmar ve iskân bakanlığı kurulduktan sonra konut inşasına destek olacak iki banka Emlak bankası ve İller bankası imar ve iskân bakanlığa bağlanmıştır (Aydın, 2006).

1.2.4 Amerikan mortgage sistemi

1.2.4.1 Amerika Birleşik Devletlerin 'de mortgage sistemi tarihçesi

Dünya'da yaygın olan ipotekli mortgage sistemiyle bağdaşan iki model mevcuttur. Bunlardan birincisi, konut finansman ipoteğine dayalı olan menkul kıymetleştirmeye dayalı Amerikan modelidir. ABD'nin Mortgage sistemiyle ilk tanışması ise 1800'lü yılların ilk çeyreğindedir. İkincisi ise; Avrupa modeli olarak da akıllara gelen Danimarka ve Almanya'da bulunan ipotek bankacılığı modelidir (Aslan, 2020).

1900'lü yılların başında Avrupadan göç alan Amerika sisteme tam anlamıyla 1930'lu yılların başında entegre olabilmıştır. Mortgage sistemine geçilmesinin diğer bir sebebi de Amerika'da tarım ve hayvancılığın artması sonucunda devlet tarım arazilerini satma kararı almasıyla bu arazileri alacak halkın birikimin olmaması ya da yetersiz olmasıdır. Arazilerin satışı konuşulmaya başlandığında mortgage sistemi yeniden gündeme gelmiştir. Satılacak olan arazilere finansal destek verilebilmesi için 1917 yılında Emlak Bankası Sistemi (Land Bank System) kurulmuştur. Amerika'da uygulanan mortgage sistemi Dünya'daki en gelişmiş ve en iyi işleyen konut finansman sistemi olarak zamanla kabul görmüştür (BDDK, 2008).

Amerikan mortgage sisteminin iyi işleminin en önemli sebebi ABD mortgage kredi piyasasına mortgage bankaların hakimiyetidir. Bu bankalar sayesinde ikincil piyasalar çok gelişmiştir ve fon sıkıntısı yaşamamaktadır. Mortgage havuzunun büyük kısmı hükümet destekli girişimlere satıldığından, ABD mortgage bankaları, işlerini yapmak için sınırlı öz kaynağa ihtiyaç duymaktadır.

Riskler yatırımcılara satılır riski göze alan yatırımcılar aldıkları riskleri kazanca çevirebilmektedirler (Gülşen, 2008).

1.2.4.2 Amerikan mortgage sistemine genel yaklaşım

Amerika Mortgage sisteminin yapı taşı birincil ve ikincil ipotek piyasası ve sermaye piyasası oluşmaktadır. ABD'deki Mortgage sisteminde, tüketiciye finansal destek sunan kurumlar borcu devrederek kredileri ikincil piyasalara satıp nakde dönüştürmektedir. Nakit akışının fazla olması sebebiyle düşük faizli kredi sunabilmektedir. İkincil pazardaki kurumlar, "Federal National Mortgage Association" (FNMA) ve "Government National Mortgage Association" (GNMA) gibi kamu kuruluşlarıyla beraber bir havuz oluşturarak yatırımcılara hisse satmaktadırlar. Gelir düzeyi düşük ve orta olan tüketiciyi hedef alan bu sistem ile 20-30 yıla varan ve kira ödercesine makul taksitlerle, Amerikalıların %65'i gayrimenkule sahip olmuştur (Berberoğlu, 2008).

Mortgage sistemine aktarılan ipotekler ile yeniden kredi verilebilmesi adına fon sağlayabilmektedir. İkincil piyasaya aktarılan bu ipotekler yasal olarak, kredi riski, faiz riski gibi risklerin azaltılması amacıyla çeşitli düzenlemelere bağlıdır.

Konut kredileri ile ilgili Federal İpotek Birliği (FNMA), Federal konut ipotek kredisi kurumu (FHLMC) gibi Devlet Ulusal İpotek Birliği (GNMA) gibi Devlet destekli kurumlar (Government Supported Enterprises) tarafından menkul kıymetleştirilmekte ve sermaye piyasalarında yatırımcılara ipoteğe dayalı menkul kıymet şeklinde satılmaktadır. Menkul kıymetleştirme yapan bu kurumların asıl amacı nakit akışları etkin olmayan ipotek havuzlarını, yatırımcıları da zarara uğratmayacak şekilde satarak nakitte çevirmek ve elde edilen fonu tekrar sisteme aktarmaktır (Lenhert, 2000).

Amerikan Mortgage Sisteminde sigorta kuruluşları, devlet garantisi sağlayan kurumlar, tüketici ve kredi kurumları sistemin birincil piyasasını oluşturur. Sigorta kurumlarının vazifesi kredi veren kurumlara tüketicilerin kullandıkları kredileri ödeyeceklerini garanti edeceklerdir. Sistemde bu görev özel sigorta şirketleri veya devlet garantisi sağlayan Federal Konut İdaresi (FHA) veya Emekli Askerler İdaresi (VA) tarafından sağlanmaktadır (Dalaman, 1998).

ABD'deki ipotekli konut finansman kurumları aşağıdakilerdir.

- Ticari Bankalar b. Kredi Birlikleri

- Tasarruf Bankaları d. Tasarruf ve Kredi Sandıkları

Bu kurumlar tarafından tüketiciye sunulan konut kredileri menkul kıymetleştirilirken bazı kurumlar tarafından sigorta edilmektedir. Bu kurumlar; Çiftçiler konut idaresi (Federal Farm Loan Corporation), Federal konut edindirme idaresi (FHA) ve Emekli askerler idaresidir. (Kantar, 2010).

1.2.5 Avrupa Birliği ülkelerinde mortgage sistemleri

1.2.5.1 Avrupa mortgage modeli genel yaklaşımı;

Avrupa Birliği'nde ortak kullanılan bir mortgage sisteminin mevcut olmadığı ve uygulanmadığı görülür. Bu nedenle tüketiciye sunulan kredilerin içeriğinin ve çeşitliliğinin yanında, menkul kıymetleştirmeye ilişkin farklı uygulamalarda söz konusudur (Ceylantepe, 2006).

Mortgage sistemi uygulamaları arasında farklılık olmasının en önemli nedeni ise ülkeler arasındaki yapısal farklılıkların olmasıdır. Örneğin ülkeler arasındaki politik, tarihsel ve kredi kurumlarının faaliyet gösterdiği yasal çerçeveler arasındaki farklılıklar, ülkelerin konut piyasalarının ve inşaat endüstrisinin durumu, ülkelerin genel ekonomik koşulları sistemler arasında farklılık olmasında etkili olmaktadır (Schillinger, 2001).

Tüm Avrupa'da ortak bir mortgage sistemi hayata geçirilmesi ve Avrupa'nın her yerinde aynı standartlarda uygulanması amaçlanarak çeşitli çalışmalar yapılmıştır. Konu ile ilgili projelerden bir tanesi Avrupa ipotek finans kurumu projesidir. European Mortgage Finance Agency Project-(EMFA) Proje, uluslararası kredilerin uyumlu hale gelmesi Amerika mortgage sistemindeki gibi FNMA ve FHLMC tarzında kurumlar kurularak ipotek piyasasındaki pasif faaliyetler vasıtası ile gerçekleştirilmesi üzerinde yoğunlaşmaktadır (Anzar, 2004).

Avrupa komisyonu AB'deki ipotekli konut kredilerinin tek bir standarda gelmesi için önündeki engelleri kaldırmak ve alınabilecek önlemleri belirlemek amacı ile dört aşamalı bir çalışma başlatmıştır. Bu çalışma için Mart 2003'te bir forum grubu oluşturulmuştur. Bu forum grubu tarafından hazırlanan ve AB ipotekli konut kredileri piyasasının geliştirilmesine yönelik olarak 48 adetlik öneri raporu Aralık 2004'te yayımlanmıştır. Komisyon söz konusu tavsiyelere

dayanarak Temmuz 2005'te Yeşil rapor (Green Paper) adında bir rapor yayınlamış ve bütünleşme sürecini başlatmıştır. Değerlendirme sürecinin diğer bir aşamasını ise bu piyasaların birleştirilmesi sağlanarak maliyet ve faydaları hakkında komisyon tarafından yapılan bir araştırma oluşturmaktadır (<https://www.tbb.org.tr/tr>, 2021).

Komisyon tarafından hazırlanan yeşil raporda AB ipotekli kredi piyasalarının bütünleşmesine yönelik olarak tüketicinin korunması, yasal sorunlar, İpotek teminatları konusundaki düzenlemeler ve kredilerin fonlanmasına yönelik konuları ele almaktadır (Commission, 2005).

İngiltere

Dünyadaki mortgage uygulamalarına bakıldığında ipoteğe dayalı menkul kıymetler piyasasında Avrupa'nın en büyüğü dünyanın ise ikinci en büyüğünün İngiltere'de olduğunu görmekteyiz. İngiltere'de 1925 yılı itibariyle mülk edinme kanunu ile sisteme ilk adımını atan, konut finansman kurumları, ticaret bankaları, yapı toplulukları ve yerel organizasyonlardan oluşmaktadır. İngiltere'de konut finansmanına bakıldığında esasında, yapı birlikleri ve bankalar tarafından sağlamaktadır (Vural, 2009).

İngiltere'de Building Societies'lere 1985 yılında sterlin üzerinden Eurobond ihraç yetkisi verilmiştir. Akabinde 1987 yılında fonlarının %20'sini menkul kıymete dönüştürerek satma yetkisine sahipken 1988'de ise bu rakam %40'a çıkarılmıştır. Bu olaylar çerçevesinde yıllar sonra hareke geçen piyasa 1988 yılında ihraç hacminde zirveye ulaşmıştır. 1990'ların başında konut fiyatlarındaki gerilemeler ve ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracına garanti veren kurumların derecelendirme notlarının olumsuz yöndeki hareketi piyasa olumsuz etkilemiştir (Dağlaroğlu, 2006).

2000'li yılların başında beklenmeyen şekilde mortgage finansında muamele sayıları artmış ve konut fiyatları yeniden bir ivme kazanmıştır.

Amerika Birleşik Devletleri

- 2001 yılında konut fiyatlarında gerileme olmuştur.
- Son 40 yılın faiz oranlarının en düşük olması, yeniden finansmanı artırdı. Mortgage kredilerinin büyük bir kısmı yeniden finansman sağlandı.

- Tekrardan finansmanın destek verilmiş ama bu ABD’de tüketim harcamalarına yansımamıştır.
- 2000-2004 yıllarında mortgage gerçek faiz oranları %3-%5 arasında uygulanmıştır.

Birleşik Krallık

- 2001 yılında konut fiyatlarında beklemedik oranda bir artış oldu.
- Çok düşük faiz oranlarına rağmen yeniden finansman oranı %39 oldu.
- Yeniden finansmanın sağladığı likidite konut iyileştirme, borç konsolidasyonu, yatırım amaçlı tüketim harcamalarını artırdı.

2000-2004 yıllarında Mortgage gerçek faiz oranı %4-%6 arasında idi. (Bolay, 2007)

Çizelge 1.1: Birleşik Krallık ile AB Temel Ekonomik Göstergelerin Karşılaştırılması

2005 yılı	AB Ortalaması	Birleşik Krallık
GSYİH artışı	%1,6	%7,8
İşsizlik	%8,7	%4,7
Ev sahibi tarafından kullanılan konut oranı	%65	%71
Mortgage Konut kredilerinin GSMH’ye oranı	%47,5	%80
Toplam konut kredi hacmi milyon €	5.138,835	1.414,386
Konut fiyatlarındaki yıllık artış% (Kıta Avrupa’sı)	%7,7	%5,6
Referans Mortgage Faiz oranı (Kıta Avrupası)	%3,91	%6,4
Toplam kredi hacminin %kaçı menkul kıymetleştiriliyor	%17,9	%1,8
Enflasyon	%2,1	%2,1

Kaynak: (Gülşen, 2008).

Almanya-Pfandbrief

Almanya’da ilk ipotek ihracı 18.yy. da yapılmıştır. II. Dünya savaşının yaralarını sarmak isteyen Almanya savaşın izlerini ortadan kaldırmak ve toplumun ihtiyacını karşılamak için konut inşaatlarının tamamlanmasını hedeflemiştir. Buna istinaden finansman

ve sermaye piyasalarını en uygun şekilde kullanmaya başlamıştır (Kantar, 2010).

Almanya konut finansman sisteminin ipotek bankacılığıyla entegre olmasıyla oluşmaktadır. Alman mortgage sisteminde Pfandbrief için herhangi bir devlet garantisi bulunmamaktadır. Alman ekonomideki istikrarlı gidişat, konut finansmanı problemini ve konut açığının ortadan kalkmasında olumlu gelişmeler sağlamıştır. Almanya’da ipotekli konut kredisi veren kurumlar; İpotek bankaları, Tasarruf bankaları, Bausparkassen (Yapı Tasarruf Sandıkları), Merkezi ciro kurumları, Kredi kooperatifleri, bölgesel ve diğer (Özel) Ticari bankalar ve Özel fonlu bankalardır. (Vural, 2009).

Sistemde aktif rol alan ipotek bankaları, tüketiciye sağladıkları mortgage kredilerini uzun vadeli ipotekli tahvil ihraçları ile karşılamaktadır. Bu ipotek kredisini ilk olarak veren kurum 1962’de Frankfurt ipotek bankası adı altında kurulmuştur. Bu mortgage modelinden sabit olarak oluşturulmuş bir ipotek havuzundan tüketicilere kullandırılan mortgage kredilerini toplamaktadır. İpotek bankaları her bir ipoteğe karşılık gelen ipotekli tahvil ihraç edebilmektedir. Her yeni kullandırılan mortgage kredisi tüketiciye verildiğinde krediler havuza dahil edilmektedir (Uludağ, 1997).

Kredi kurumları tarafından verilen ipotek kredilerinin en fazla vade süresi 25-30 yıl olmaktadır. Faiz oranları ise 5-15 yıl arasında değişmektedir. Faiz sabitlemesi 15 yıldan fazla olması yasal olarak mümkün değildir. Kredi veren kurumlar tahsis ettikleri kredilerinde KKDO oranı tüketiciler arasında farklılık göstermektedir. Bausparkassen kurumca verilen kredilerde vade süresi 7-16 yıl aralığında değişmektedir. Birincil ipotek piyasasına finansal destek veren kurumlara bakıldığında Alman mortgage sistemindeki gibi genel olarak bankalar ve Bausparkassen piyasaya hakimdir (Bozkır, 2007).

Genel olarak tüketicinin kredi talep edebilmesi için bazı prosedürler bulunmaktadır. Bu prosedürlerden bazıları şu şekildedir. Kredi verecek kurum ilk olarak tüketiciden gelirini belgelemesini, konuta dair belgeleri ve tüketicinin kullanmış olduğu krediyi ödemekte zorluk çekmeyeceğine ilişkin bilgi ve belgeleri talep eder. Tüketicinin krediyi ödeyebilme gücü kredi kurumları tarafından Schufa Holding adındaki kredi bürosunca yapılmaktadır. Yapılan

değerlendirme sonucunda elde edilen bilgilere istinaden konut değerine ve kişinin kredi puanına ve ödeyebileceği tutara göre kredi miktarı belirlenip, kredi kullanılması sağlanır. Alman mortgage sisteminde erken ödeme imkânı neredeyse mümkün değildir. Tüketici eğer erken ödeme yapacak ise oldukça yüklü bir miktar erken ödeme cezası ödemesi gerekir (Okay, 2010).

Çizelge 1.2: Almanya ile AB Temel Ekonomik Göstergelerin Karşılaştırılması

2005 yılı	AB Ortalaması	Almanya
GSYİH artışı	%1,6	%1
İşsizlik	%8,7	%9,5
Ev sahibi tarafından kullanılan konut oranı	%65	%43,2
Mortgage Konut kredilerinin GSMH'ye oranı	%47,5	%51,7
Toplam konut kredi hacimi milyon €	5.138,835	1.162,588
Konut fiyatlarındaki yıllık artış% (Kıta Avrupa'sı)	%7,7	-%1,7
Referans Mortgage Faiz oranı (Kıta Avrupası)	%3,91	%4,2
Toplam kredi hacminin %kaçı menkul kıymetleştiriliyor	%17,9	%20,4
Enflasyon	%2,1	%1,9

Kaynak: (Gülşen, 2008).

Çizelge 1.2'de AB ve Almanya'ya ait bazı temel göstergelerin karşılaştırılması belirtilmiştir. Tabloda mortgage konut kredilerinin GSMH ya oranına bakıldığında diğer verilerle orantılı olarak Almanya'daki mortgage kullanımının dah fazla olduğunu görülür.

Fransa

Fransa'da mortgage sisteminde güvence veren kurum Credit Foncier' tır .1852 yılında devlet desteğiyle Credit Foncier kurulmuştur ve halen varlığını sürdürmektedir. Fransa'da mortgage sistemi içerisinde kredi veren diğer kurumlar; uzman kredi kurumları ve ticari bankalardan oluşmaktadır. Bu kurumlar ipotek kredisi verirken konutun değerinden çok tüketicinin alacağı krediyi geri ödemesine odaklanmaktadır. Sistem içinde en çok kredi kullanım oranı; ticari gayrimenkul ve konut kredileri için en fazla %60'tır. Bu kredilerin vade süreleri ise minimum 2 maksimum 15 yıl olarak belirlenmiştir. Kredi kurumları genel olarak tüketicilerin alacağı konutun en az %20 sini peşin olarak

ödemesini talep etmektedir ve tüketicinin yapacağı geri ödemelerin gelirin harcanabilir kısmının %30'unu geçmemesi gerektiği belirtmektedir (Whitead, 2004).

Fransa'da mortgage sisteminde genel olarak sabit faiz oranlı ödemeli ipotekler tercih edilmektedir. Değişken faizli ipotekler ise genel ipotek piyasasının yaklaşık %30'unu oluşturmaktadır. (Vasallo, 2004).

Sistemde erken ödeme koşulu maksimum altı aylık faiz ödemesi tutarı veya kalan kredi borcunun %3'lük kısmını ödenmesiyle olabilmektedir. Tüketicinin elinde olmayan sebeplerden dolayı işten çıkarılma veya iş sebebiyle başka bir yere taşınması ile yapılan erken ödemelerde de erken ödeme cezası uygulanmamaktadır (Schafer, 2006).

Danimarka

1797 yılında ipotek bankası Danimarka'da kurulmuştur. İpotek bankasının kuruluşunun amacı ise Kopenhag'da 1795 yılında meydana gelen büyük yangındır. Bu yangın sonrasında evsiz kalan kişilere finansal destek ile yeniden konut sahibi olabilmesi için olanak sağlamak amaçlanmıştır. Bu çalışmalar sonucunda mortgage sisteminin temeli atılmıştır. Danimarka'da uygulanmaya başlanmış olan mortgage sisteminde konut bedelinin yaklaşık %80'ni oranında kredi kullandırabilmektedir. Bu orana bakılarak Danimarka, Almanya'dan sonra Avrupa'da ikinci sırada mortgage bono hacmine sahiptir (Türk, 2007).

Danimarka'daki mortgage sisteminin başarısının temelinde ise teminat niteliğindeki ipoteklerin, belirlenmiş yasal alt yapının ve kamu tarafından sıkı bir mali yeterlilik denetimine tabii olan ipotek bankalarının varlıkları yatmaktadır. Bunun dışında ipoteğe dayalı tahvillere bağlı zorunlu piyasa yapıcılık sisteminin varlığı da bu menkul kıymetlerin likiditesini yükseltmektedir (Okay, 2010).



Şekil 1.4: Konut Kredilerinin GSYH Oranı Avrupa Ülkeleri ve Türkiye

Yukarıdaki şekil 1’de ülkelerin GSYH’ sının konut kredilerine oranı verilmiştir. Ülkemiz ise bu sıralamada konut kredilerinin kişi başına düşen GSYH oranıyla sonlarda yer almaktadır.

ÜLKE	Mortgage Değeri Borç €	Mortgage Borçlarındaki Büyüme	Konut Borçları/ GSYİH
Belçika	88,43	8%	31%
Danimarka	174,3	6%	90%
Almanya	1.157,03	0%	52%
Yunanistan	34,05	28%	21%
İspanya	384,63	23%	46%
Fransa	432,3	12%	26%
İtalya	196,5	13%	15%
Hollanda	518,12	14%	111%
Portekiz	70,83	7%	53%
İsveç	147,16	10%	53%
ABD	7.568,20	14%	65%

Şekil 1.5: Avrupa’daki Mortgage Piyasa karşılaştırması

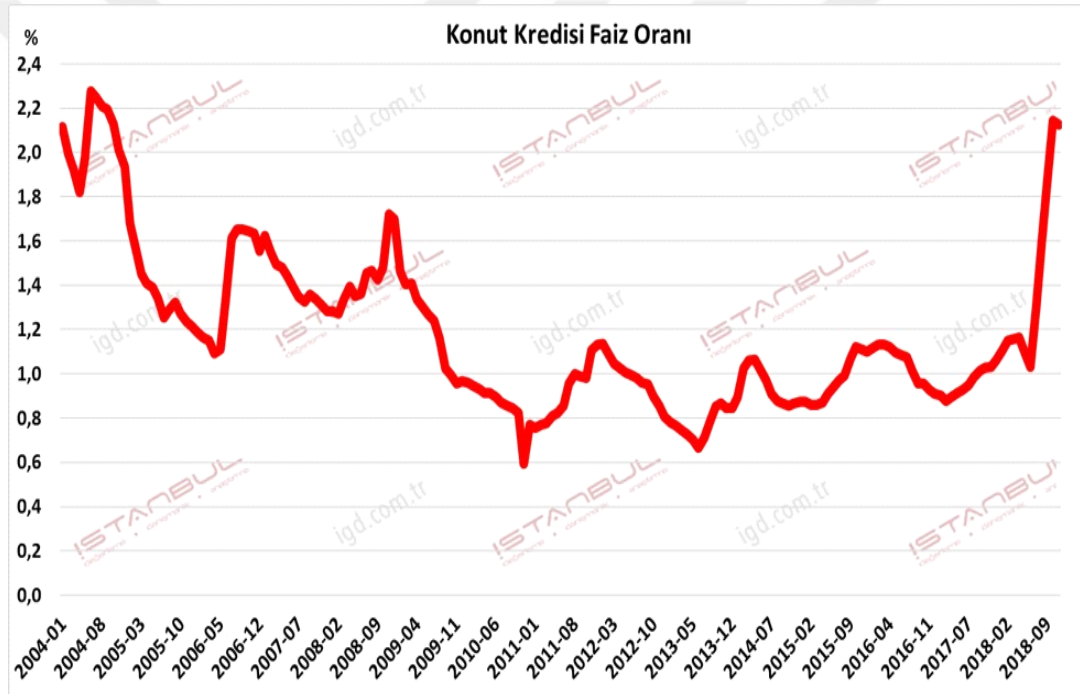
Kaynak: (Bolay, 2007).

Yukarıdaki şekil 1.5’te Avrupa’daki Mortgage piyasalarının ülkeler nezdinde mortgage değeri, mortgage borçlarındaki büyüme oranı, konut borçları/GSYİH, kişi başına düşen mortgage borçların karşılaştırmalı olarak verilmiştir.

1.3 Mortgage Faiz Oranı Belirleyen Değişkenler

Banka ya da benzeri kurumlardan borç karşılığı alınan paranın, işletilmesine karşılık verilen ücrete faiz denir.

Faiz oranı, belli hususlara bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Bu hususların başında ekonomik göstergeler gelmektedir. Merkez bankasının almış olduğu ve uygulamış olduğu kararlar ile politikalar, bu oranı belirlemekte rol oynar. Faiz politikası, dünya genelinde ülkelerin ekonomik gelişmiş durumlarına, sermaye durumuna ve dönemin ekonomik koşullarına göre belirlenmektedir. Aşağıdaki tabloda belirtilen parametreler doğrultusunda belirlenmiş oranları göstermektedir.



Şekil 1.6: Mortgage kredilerinin 2004-2018 arasındaki faiz oranları

Kaynak: (igd.com.tr, 2021).

Şekil 1.6'da faiz oranlarının yıl içindeki değişimlerini yansıtan grafikten bahsedilmiştir. Kredi faiz oranları her ülkede farklılık göstermektedir. Düşük faiz oranları ülkelerin ekonomisini güçlü olduğunu ifade eder.

1.3.1 Faiz oranlarını belirleyen ana başlıklar

1.3.1.1 Bankaya özgü değişken durumlar

Öz kaynaklar/ (Kredi + Piyasa + Operasyonel Riske Esas Tutar)

Özsermaye (Borçlardan arındırılmış para) bankanın karşılaşılabileceği olası zararları, finansal kurumu zarara uğratmaksızın karşılanabilmesini sağlar. Sermaye yapısı bakımında kuvvetli olan bankanın daha fazla kazanç sağlamak istemesiyle daha fazla risk alacağı düşünülmektedir.

Kredi/Mevduat (yatırım) Oranı

Mevduatın krediye dönüşümü sırasında finansal kurumun çalışmasını ifade eder. Finansal kurumca toplanan finansal yatırım daha yüksek oranla krediye çevrildiğinde, gerektiğinde yatırımın geri ödenmesi sırasında bankaların, krediler kısmında doğru işleyen bir nakit döngüsüne olan bağımlılığı da artacaktır. Faiz oranı yükseldiğinde, bankaların finansal destek verirken daha dikkatli davranması, bunun sonucunda da takipteki kredi oranının düşmesi beklenir.

Likidite Oranı

Likit aktiflerin kısa vadeli farklı kaynaklara oranlanması ile elde edilmiştir. Likidite oranı yüksek olan finansal kurumlar bu likiditede kaynağının çoğunlukla menkul kıymetler ile kısa vadeli krediler olduğu varsayılırsa, bu bankalar kredilerden daha fazla gelir elde edebilmek adına yeni riskler almak istemeyeceklerdir. Dolayısıyla bu değişken ile takipteki krediler arasında ters orantılı bir ilişki beklenebilir.

Aktif Karlılığı

Net Kar/Toplam aktifler oranı ile belirlenmektedir. Kar'ı fazla olan bankaların, gelirlerini çoğaltmak için riskli yatırımlar yapmayacağı tahmin edilir. Aktif karı fazla olan finansal kurumların, bu kar marjını korumak adına tüketicilerini belirlenmesinde daha temkinli davranmaları gerekmektedir. Bu şekilde takipteki kredi oranı ile bu değişken arasında ters oranlı bir ilişki olması beklenmektedir.

1.3.1.2 Makro ekonomik değişken durumlar

Büyüme

Türkiye'de varolan işletmelerin çoğunluğu KOBİ (Küçük ve Orta Boyutlu İşletmeler)'dir. Kobi olarak varolan şirketlerin özsermaye yoluyla finansman ya da tahvil ihracı gibi durumlardan faydalanmaları yönünde bir engel teşkil etmektedir. İşletmelerin yeni yatırım yapması, büyümek istemesinde

başvurdukları kaynakların başında banka kredileri gelmektedir. Büyüme dönemlerinde, artan kredi talebine istinaden bankaların kredi verirken daha hızlı davranmaları, ekonomik büyüme dönemlerinde geri ödenmeyen kredi oranını ne şekilde etkilediğini araştırmak amacıyla büyüme oranı bağımsız değişken olarak çalışmaya dâhil edilmiştir.

Enflasyon

Çalışmada Türk bankacılık sektöründeki kredi risklerinin hangi sebeplerin etkilediğini belirlemek için enflasyon (TÜFE % değişim) bağımsız değişken olarak çözümlenmeye katılmıştır. Enflasyonist dönemlerde ilerideki dönemlere ait belirsizliğin fazla olmasıyla risklerle birlikte kredi riskinin de fazla olması beklenmektedir.

Faiz oranları

Çalışmada Türk bankacılık sektöründeki kredi riskinin etkilenmesini tespit etmek için mevduatlara uygulanan faiz oranları bağımsız değişken olarak analize katılmıştır. Her zaman yüksek faiz oranları, yüksek kredi maliyetleri anlamına gelmektedir. Yüksek faiz ortamında tüketicinin önemli bir bölümü kredi kullanmak istemez kredi kullanmak isteyen tüketicide riski artacaktır. Bu nedenle takipteki kredi oranları ile bu değişken arasında pozitif bir ilişki beklenmektedir (Yağcılar, 2015).

2. MORTGAGE KREDİ SİSTEMİNİN AVANTAJ VE DEZAVANTAJLARI

Mortgage kredi sistemi incelemesinde şu ana kadar sistemin asıl amacının tüketicilere finansal destek sağlamak ve tüketicilerin ihtiyaçlarını karşılamak olduğu vurgulanmıştır. Sağlanan finansal desteğin yanı sıra finans kurumları tüketiciye sunmuş oldukları finansal desteği güvence altına alabilecek ve kendilerini koruyabilecekleri savunma mekanizmaları oluşturmuşlardır. Bu kısımda mortgage kredilerinde tüketici ve finansal kurumlar için sistemin avantaj ve dezavantajından bahsedilecektir.

2.1 Mortgage Kredi Sisteminin Avantajları

Mortgage sisteminin tüketicilere sunduğu en önemli avantaj uygun vade ve faiz oranı ile hayallerindeki gayrimenkule sahip olmasını sağlamaktır. Bu durumda tüketiciler tasarruf yaparak kira öder gibi düşük ödemeler ile konut sahibi olacaktır. Mortgage sistemi aynı zamanda gecekonduların azalmasına, yapı kalitesinin artmasına, şehir planlamasında mülkün ve alışverişlerin kayıt altına alınması gibi konuları da katkıda bulunmuştur. Sistemin sağladığı avantajlar sayesinde inşaat ve bu sektöre bağı yüzlerce alt sektörün büyümesine katkı sağlanacaktır (Gülşen, 2008).

Konutların doğal afetler (deprem, yangın, sel) gibi durumlarda zarar görmesi ihtimaline karşı kredi vadesince sigortalanacak ve olası risklerden oluşacak zararlara karşı koruma altına alınacaktır. Konut kredisi kullanan tüketicilerin hayat sigortası yaptırmasıyla tüketicinin vefatı durumunda kalan taksitlerin varisleri tarafından ödenmesi söz konusu olmayacaktır (Kantar, 2010).

2.2 Mortgage Kredi Sisteminin Dezavantajları

Mortgage sisteminin istenilen şekilde verimli çalışabilmesi ve uygun ödeme koşullarının sağlanması için sistem düşük ve istikrarlı enflasyonun olmasını istemektedir. Enflasyon oranındaki değışim hem tüketiciyi hem de kredi veren

kurumların maliyetinin karşılanabilmesi konusunda zor bir süreç sokabilmektedir. Enflasyon değişiminden etkilenip zor duruma düşmek istemeyen tüketici daima düşük enflasyon ve düşük faiz tercih etmektedir. Enflasyon ve faiz artışı durumunda konut fiyatlarında yükselme olması söz konusudur. Bu da ev sahibi olabilmeyi zora sokacak bir durumdur (Sönmez, 2010).

2.3 Mortgage Kredisinin Tüketici İçin Avantajları

Ödemeler sabit; Konut sahibi olmak isteyen tüketicinin, sabit faizli kredi kullanmasının en büyük avantajı, kredi ödemelerinin sabit olmasıdır. Bu durum gelecek dönemdeki gelir artışlarını göz önünde bulundurmamız ve planlamamız açısından önemlidir. Genelde konut kredisi kullananlar ödemelerin aynı kalması ve gelirlerinin (Kira geliri / maaş zamları) enflasyon oranı düzeyinde artmasıyla birkaç yıl sonra taksit tutarlarını daha rahat ödediklerini ifade etmişlerdir.

Kira öder gibi konut kredisi taksiti ödeme; Kiracı olan tüketici için konut kredisi kullanmak oldukça avantajlıdır. Kira ödemek dibi olmayan bir kumbaraya benzetilmektedir. Kira ödemek yerine uzun vadeler ve düşük faiz oranıyla konut kredisi kullanmak daha cazip gelmektedir. Konut kiralari her yıl sözleşmede resmi olarak belirtilen enflasyon oranında artarken, konut kredi taksiti ise sabit kalacaktır. Bugün 2.400 TL civarında kira ödüyorsanız kiranız geçmiş yıllardaki enflasyon oranları baz alınarak 5 yıl sonra ortalama 4.000 TL'yi olacaktır. Halbuki, 120 ay vadeli 100.000 TL kredi kullanan tüketicinin bugün ki faiz oranıyla ödemeleri 2.400 TL civarında sabit kalır. Geliriz ise yıllık enflasyon oranına bağlı olarak artış gösterecektir.

Uzun vadede ödeme avantajı; Mortgage kredi sistemiyle gayrimenkul satın alınmasının diğer avantajı da borcu vadeli ödemektir. Finansal kuruluşların asıl amacı finans kaynağı yaratıp ihtiyaç sahibine gerekli desteği sunmaları ve vadeli olarak belirlenmiş tutarı tüketiciye faizli şekilde vermektir.

Riskli ev konut alma ihtimali düşük; Tüketici ister oturmaya hazır, isterse inşası devam eden bir konut satın almak istediğinde finansal kurum devreye gireceği için konut üzerindeki yanlış karar alma riski yok denilecek kadar azdır. Şu şekilde açıklanabilir satın alacağınız konutu önce finansal kurumun eksper

gider inceler. Ekspert incelemeleri sonrasında onay verirse o konut için finansal destekle satın alma yapabilirsiniz. Ekspert de riskli ve sorunlu bir konuta kredi onayı vermeyeceği için maddi olarak güvence altına alınmış olunur.

Düşük faiz fırsatı; Konut kredileri uzun vadeli olmasının yanı sıra düşük faiz olmasıyla dikkat çeker. Finansal kurum kredi temin ederken kendisinin de garantiye alarak gayrimenkule ipotek koymaktadır. Banka bu gayrimenkule ipotek koyacağı için risk düşüktür. Bu yüzden 10 yıl ve üzeri vadelerde bile düşük faiz fırsatı sunar.

Yeniden yapılandırma; Konut kredisinin başka bir avantajı da faizlerin düştüğü dönemlerde ya da tasarrufunuzla elinize para geçtiğinde bir miktar daha kredinizin borcunu ödemek istemeniz halinde, yeniden yapılandırma fırsatınızın olmasıdır. Faizlerin düştüğü dönemlerde tüketici daha uygun faiz oranını kullanarak borcunu daha düşük bir taksit tutarına düşürebilir yada vade süresini kısaltabilir (pratic.com/konut-kredisi-avantakları-nelerdir/), 2020).

2.4 Mortgage Kredilerinin Tüketiciler İçin Dezavantajı

Taşınma/ Tayin Durumu; Mortgage kredisi kullanıp ev alacak tüketici kısa bir süre içinde kredi ile alacağı evden tanışma gibi bir planı varsa, ev almak yerine kiralama opsiyonunu düşünmelidir. Taşınmak istediğinde evini kiraya vermesi söz konusu olacaktır. Bu durum yanında yeni riskler doğuracaktır, bu riskler evin tutulmaması, kiracının zamanında kirasını ödememesi gibi durumlar olacaktır. Tüketici doğal olarak maddi olarak zorlanabilecek hatta kredisini ödeyemeyecek duruma düşebilecektir.

Düzenli gelir; Tüm finansal kurumlarda olduğu gibi, bankalar içinde ödemelerin düzenli yapılması en önemli konudur. Mortgage kredi ödemelerinin istikrarlı ödenmesi için maaş, kira geliri, ticaret ile uğraşıyorsa aylık ortalama gelir beyanı ya da aktif ek gelirlerinizin olması gerekir. Kiracıyken mortgage kredisi kullanıp konut almak isterseniz, ödemelerinizi belirlemeli ve bu doğrultuda plan yapmalısınız. Örneğin aylık geliriniz 10.000TL kira (2500tl) ve tüm giderlerinizin toplamı 7500tl ise size kalan 2500tl olacaktır. Bu durumda ortalama 2500tl -5000tl arasında bir mortgage kredisi ödemeniz mümkün olur. Aynı zamanda düşünmeniz gereken diğer konuda gelirinizin deki beklenmeyen

aksamaların olması halinde acil durumlar için ayırdığınız yeterli bir miktar paranızın olup olmadığıdır. Sağlığınıza istenmeyen olumsuzluklar, iş değiştirme, varsa çocuklarınız okula başlaması, araç tamir ve sigorta masrafları gibi büyük masraflar için para ayırmanız kredi ödemenizde rastlayacağınız olumsuzlukları bertaraf etmek için mantıklı olacaktır.

Alternatif yatırım seçenekleri; Tüketicilerin çoğu mortgage kredisi kullanarak ilk kez ev sahibi olmayı hedefler. Ancak bazı tüketiciler yatırım amaçlı düşünerek oturmak için değil kira getirisi olması açısından emlak almak için mortgage kredisi kullanabilir. Yatırım amacı ile alınan konut için dikkat edilmesi gereken en önemli husus kira bedeli kullanılan kredi taksitlerini ya da faizin ne kadarını karşılamaktadır.

Masraflar; Tüketicinin en önemli masrafı faiz olacaktır. Ayrıca bunun dışında bir sefere mahsus (Dosya masrafı, emlakçı komisyonu, bilirkişi ücreti, vergi, tapu masrafı, vs..) alım ve satım masrafları, sigorta ve taşınmaz mala ödemek zorunda olacağınız aidatlar tüketicinin toplam masraflarını oluşturur. Mortgage kredisi kullandığınız andan itibaren, alınan miktar üzerinden faiz işlemeye başlar (<http://htemplak.haberturk.com/diger-haberler/haber/975690-mortgage-nedir-avantaj-ve-dezavantajlari-nelerdir>, 2020).

2.5 Mortgage Kredilerinin Bankaları İçin Dezavantajı

Mortgage kredilerinin finansal kurumlar için dezavantajlarını anlatacağım bu bölümde finans kurumlarından kredi talep ettiğinde kurumun dikkat etmesi gereken en önemli husus tüketicinin almış olduğu krediyi sorunsuz bir şekilde geri ödeyip ödeyemeyeceğinin analizidir. Kredi veren finansal kurum bu analizi tüketicinin kredi başvurusu yapmasından sonra elde edilen verilere göre yapmaktadır. Tüketicilere doğru bir kredi kullandırmak için kredi kurumlarının objektif ve hızlı bir değerlendirme yapması ve kredinin verilip verilmeyeceğine hızlı şekilde karar vermesi gereklidir (Bozkır, 2007).

Kredi kurumları açısından ortaya çıkan diğer bir riskte erken ödeme riskidir. Erken ödeme riskini en aza indirebilmek için kredi kurumları tüketici ile sözleşme yaparken anlaşmaya varabilir veya erken ödeme durumunda ortaya çıkabilecek zararları engelleyebilmek için ceza uygulayabilir. Erken ödeme

riskine karşı Amerikan hukukunda 1800'lü yıllarda özel bir sözleşme düzenlenmediği takdirde alacaklının borçlunun erken ödemesini kabul etme zorunluluğunun bulunmadığı varsayılmaktadır. Çok sayıda alınan mahkeme kararı sonucu common law kuralı haline gelen uygulama zaman içinde değiştirilerek sözleşmede yasaklayıcı hüküm mevcut değilse borçlunun erken ödeme hakkı bulunduğu yönünde karar alınmıştır (Sönmez, 2010).



3. MORTGAGE KREDİLERİ FAİZ ORANLARI, HUKUKA ETKİSİ VE SİGORTA KAVRAMI

3.1 Mortgage Kredilerini Faiz Oranlarının Yıllar İçindeki Oranları

Tezin içerisinde bahsettiğim faiz oranlarının değişmesinin temel sebebi ekonomik dalgalanmalar ve enflasyon oranlarındaki değişimlerdir. Bu sebepler dışında finansal kurumlar arasında da farklı oranlarda mortgage kredileri verilmektedir. Tüketicinin bu noktada dikkat etmesi gereken husus düşük faiz oranı veren kurumun kendisinden talep edeceği dosya ve sigorta masraflarının hesaplanması ve diğer kurumlarla kıyaslanarak karar verilmesi olacaktır. Bu oranların 5-10-20 yıllık analizini yaparak sizlere sunulmaktadır.

Banka Adı	5 Yıllık Faiz oranı	Aylık Ödeme	10 yıllık Faiz Oranı	Aylık Ödeme	15 yıllık Faiz Oranı	Aylık Ödeme	20 yıllık Faiz Oranı	Aylık Ödeme
Ziraat Bank	1,29%	4.808,53	1,29%	3.285,74				
Vakıf Bank	1,29%	4.808,53	1,29%	3.285,74				
Akbank	1,49%	5.065,64	1,49%	3.588,27				
İşbank	1,50%	5.078,69	1,50%	3.603,70				
QNB	1,64%	5.263,23	1,64%	3.822,78	1,69%	3.554,04		
Garanti Bankası	1,68%	5.316,60	1,68%	3.886,35	1,97%	4.061,23	1,97%	956.613,27

Şekil 3.1: Bankaların Konut kredilerinde uyguladıkları aylık faiz oranları

Kaynak: (<https://www.enuygun.com/>). (www.emlak.gen.tr, 2020).

Şekil 3.1’de Ülkemizdeki bazı bankaların vade uzunluğuna bağlı olarak faiz oranları ve ödeme tutarları 100.000 Türk lirası konut kredi kullanımı üzerinden hesaplanmıştır.

3.2 Türkiye’deki Mortgage Kredilerini Hukuka Etkisi

Mortgage sisteminin tüketici ve finansal kurumu hukuki boyutta koruyacak ve sistemin belirlenmiş sınırlar içinde kalıp düzenli çalışması için ülkemizde ipotekli konut finansman sistemi resmi olarak 5582 sayılı konut finansmanı sistemine ilgili çeşitli kanunlardaki değişiklik ile düzenlenmiştir. Konut

finansmanına dair çeşitli kanunlar için değişiklik yapılmasıyla ilgili kanun tasarısı 01.12.2005 tarihinde meclis gündemine gelmiştir. İlgili kanun tasarısı, 5582 sayılı “konut finansman sistemine ilişkin çeşitli değişiklik yapılmasına ilişkin kanun” adını alarak 21.02.2007 tarihinde meclisten geçerek 6 Mart 2007 tarih ve 26454 sayılı resmî gazete ilanı ile yürürlüğe girmiştir (Yalçiner, 2006).

Bunlardan ilki, konut satın alınması amacıyla tüketicilere kredi sağlanmasıdır. Düzenlemeyle kanun dışı yapılaşma engellenecek, projelendirilmiş konut yapımı gelişecek ve modern yaşam alanları ortaya çıkarılacaktır. Aynı zamanda konut finansman kurumları inşası biten konutların satışı için sundukları kredilerin dışında, halen proje aşamasında olan inşası bitmeyen konut alımları için verdikleri krediler de bu kapsama dahil olmaktadır (Dağlaroğlu, 2006)

İpotekli konut finansmanındaki diğer konu ise, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanmasıdır. Bu anlamda yaşanan gelişmeler sonucunda seçenekli bir finansman yöntemi olan finansal kiralama uygulamaları da konut finansmanı tanımına eklenmiştir. Üçüncü durumsa tüketicinin sahip olduğu konutu teminat olarak gösterip yeniden tüketicilere kredi kullandırılmasıdır (Bayar, 2008).

İpotekli konut finansmandaki dördüncü husus ise, diğer durumları da içeren kredilerin yeniden finansmanında değerlendirilen kredilerin, konut finansmanı tanımına eklenmesidir.

Mortgage sisteminin hukuki kapsamında genel hatlarıyla şu unsurlar yer almaktadır.

- Konut finansmanının tedariki,
- Konut finansmanıya uğraşan uzman kuruluşlar,
- Birincil piyasa mortgage kredileri,
- İpotekli sermaye piyasası araçları,
- İpotekli kredi kullanan tüketicilerin korunması,
- İpotek teminatlı alacakların takip sürecinin daha hızlı hale getirilmesi,
- Gayrimenkul değerlemesi konusunda gerek kişilerin gerekse de kurumların uzmanlaştırılması

- Çeşitli vergi kolaylıklarının getirilmesi,

Mortgage sisteminin sağlıklı bir şekilde çalışması için, kapsamlı bir alt yapı gerekli görülmüştür. Bu çalışma için İcra ve iflas kanunu, tüketicilerin korunması hakkındaki kanun, sermaye piyasası kanunu, finansal kiralama kanunu, toplu konut kanunu ve ilgili vergi kanunlarında belirli değişikliklerin yapılması gerektiğini düşünmüşler ve bu sayede birincil ve ikincil piyasaların kapsamı belirlenmiştir (Yalçiner, 2006).

Bu değişiklikler, şu şekilde sıralanabilir:

-İcra ve iflas kanunu

Bu kanundaki değişiklikler konut finansmanı içinde oluşacak alacakların icra takibi, ilgili teminatların kolay şekilde nakitte çevrilmesi ve sürecin hızlanmasını hedeflemiştir. Buna istinaden 45,128,128/a, 134 ve 149/a maddelerinde değişikliğe gidilmiş ipotekli alacakların haciz vasıtasıyla takip edilmesine olanak sağlanmıştır. Bu kapsama TOKİ'nin rehin sistemiyle devrettiği alacaklarına da eklenmiştir. Ayrıca söz konusu alacaklara, mortgage kanunun meclisten geçtiği 06.06.2007 tarihinden önceki ve konut finansmanı alacaklarında eklenmiştir.

-Tüketicinin Korunmasına Hakkındaki Kanun

Tüketicinin korunması hakkındaki kanun'a eklenen 10/B maddesi ile “konut finansmanı sözleşmeleri” düzenlenerek konut kredileri diğer kredilerden ve kredi kartlarından ayrılmıştır.

Belirtilen

maddede yapılan değişiklik kanundaki en kapsamlı değişiklik olup sanayi ve ticaret bakanlığı'na “sözleşme öncesi bilgi formu” düzenleme yetkisi getirmektedir. Bu formlar kredi sözleşmeden öncesindeki koşulları içeren ve tüketicinin kredi sözleşmesinden önce imzalaması gereken formlardır.

-Toplu Konut Kanunu

Toplu konut kanunundaki değişikliklerde TOKİ'nin satışlarında gerek ipoteye dayalı gerekse ipoteye dayanmadan alacakların ipotek finansman kuruluşlarınca devredilmesine imkân tanınmıştır. Bu yapılan değişiklikler içindeki en önemli değişiklik ise 2499 sayılı sermaye piyasası kanunundaki değişiktir. Bu kanuna yapılacak 38/A maddesi eklemesiyle konut finansmanı, konut finansman kuruluşları ve konut finansman fonunun içeriği belirlenmiştir. Bu değişikliklere göre,

“yapı kullanma izni alma şartıyla” ve ipotek düzenleme suretiyle konut kredilerinin kullandırılabilereği ve kapsamındaki kredilere, finansal kiralama yoluyla kiralanacak konutların da dahil olacağı belirtilmiştir. Kapsam dâhiline, diğer ülke uygulamalarından farklı olarak inşası bitmemiş konutlar için verilecek krediler de dahil edilmiş ama bu krediler, vergi teşvikinden ve ipoteye çevrilip ikincil piyasa da işlem görme hakkından mahrum edilmiştir. Kapsam dâhiline önceden verilmiş konut kredilerinin yeniden finansmanı için verilen kredilerde dâhildi. Ayrıca sabit faizli kredilerin yanında çeşitli endekslere göre faiz oranları değişen, değişken faizli konut kredileri de kapsam dahiline alınmıştır. Konut finansmanı kapsamında çıkarılan yönetmelikler, tebliğler ve diğer mevzuat düzenlemeleri aşağıda belirtilmiştir.

3.2.1 Yönetmelikler

- “Konut kredilerinde erken ödeme indirimi ve yıllık maliyet oranı hesaplama usul ve esasları hakkında yönetmelik -RG. 31 Mayıs 2007, S: 26538”
- “Konut finansman kurumlarınca verilecek sözleşme öncesi bilgi formu usul ve esasları hakkında yönetmelik -RG. 31 Mayıs 2007, S: 26538”
- “Değişken faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerine dair tüketicilerin bilgilendirilme usul ve esasları hakkında yönetmelik -RG. 31 Mayıs 2007, S: 26538”
- “Konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usul ve esaslarına hakkında yönetmelik RG. 29 Eylül 2007, S: 266658- (Aydoğdu, 2007)

3.2.2 Tebliğler

- “Değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde kullanılacak referans faizler ve endekslere dair tebliğ (SAYI: 2007/1)- RG. 5 Mayıs 2007, S: 26513”
- “Konut finansmanı fonlarına ve ipotekle dayalı menkul kıymetlere ilişkin esaslar hakkında tebliğ (SPK-SERĐ: III, NO: 34)- RG. 4 Ağustos 2007, S: 26603”
- “İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (SPK-SERĐ: III, NO: 33)-RG. 4 Ağustos 2007, S: 26603”
- “Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketlere ve bu şirketlerin kurulunca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğ değişiklik yapılmasına dair tebliğ (SPK-SERĐ: VIII, No: 53)- RG. 2 Ağustos 2007, S: 26601”
- “Damga vergisi kanunu genel tebliğ (MALİYE BAKANLIĞI-SERİ NO: 49)- RG.28 Haziran 2007, S: 26566”
- “Gider vergileri genel tebliği (MALİYE BAKANLIĞISERİ NO: 84)- RG. 17 Nisan 2007, S: 26496 DİĞER MEVZUAT”
- “Harçlar kanunu sirküler /2 (Maliye bakanlığı gelir idaresi başkanlığı), 14/06/2007, S: HARÇ/2007-1. (AYDOĞDU M. , 2007)”
- “Bankacılık düzenleme ve denetleme kurulu kararı (Kara sayısı: 2204, KARAR TARİHİ: 7/6/2007) RG. 14 HAZİRAN 2007, S: 26552”
- “Kaynak kullanımı destekleme fonu kesintisi sirküleri /2 (Maliye bakanlığı gelir idaresi başkanlığı Tarih: 08/06/2007, S: KKDF-2/2007-2)”
- “Değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde kullanılacak referans faizler ve endeksler (Merkez bankası duyurusu-Tarih 23 MAYIS 2007)”
- “Değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde kullanılabilecek referans endeksler hakkında basın duyurusu (Merkez bankası duyurusu Tarih: 07 MAYIS 2007, S: 2007-15)”

3.3 Mortgage Sisteminde Sigortacılık

Mortgage sigortası, tüketici ve finansal kurumu korumaya yönelik ortaya çıkan ve sistemin vazgeçilmezidir. Tüketicinin krediyi geri ödememesi riskine karşı kredi veren finansal kurumun zarara uğramaması ve aynı zamanda tüketicinin karşılaşacağı olumsuzluklar karşı ortaya çıkan mortgage sistemin alanıdır (Dağlaroğlu, 2006).

Mortgage kredisi verildiğinde tüketiciyle beraber kredi veren kurumda risk altında olduğundan her iki tarafında korunması adına sigortacılık sektörüne ihtiyaç duyulmuş ve sistemin vazgeçilmezi olmuştur. Sigortacılık, kredi kullanıcısı ve kredi veren kurum için maddi zarara uğramaması açısından önem taşımaktadır (Bolay, 2007).

Finansal kurum tüketiciye borç verirken belirlenen en büyük risk borçlunun borcu zamanında ödememesidir. Diğer bir risk durumu ise ekonomideki değişmeye bağlı olarak faiz oranlarının düşük kalmasıyla kredinin fiyatını karşılamama durumudur. Mortgage sigortası ise bu durumların önüne geçmektedir (Kabataş, 2007).

Mortgage sistemindeki sigorta şirketleri için üç ana fonksiyonu bulunmaktadır.

- İpotek edilerek alınan konut kredi ödenmesi için tüketiciye tutum yapmasını sağlamak
- Mortgage sisteminde ve ülke ekonomisinde doğacak risklere karşı ortaya çıkabilecek ekonomik olumsuzluklara karşı korumak
- İkincil piyasalardaki ipotekli konut kredileri, yapılandırılmış ürünleri satın alarak yatırım yapmak Mortgage sigortaları, alınacak konutu finansman oranının konutun değerinin %80'ini geçtiği durumlarda kullanılırlar. Konut kredisinin kalan %20'lik kısım sigorta şirketleri tarafından karşılanmakta ve risk sigorta şirketleri tarafından karşılanmaktadır. Mortgage sigortası her iki tarafa da istenmeyen risklere karşı koruma garantisi vererek güvenli bir ortam oluşturmaktadır (Çapraz, 2013).

3.3.1 Mortgage sigortası türleri

Mortgage sigortaları çoğunlukla devlet ya da özel sektör tarafından sunulmaktadır. Sunulan mortgage sigortaları içerisinde birkaç farklı sigorta çeşitleri bulunmaktadır (KABATAŞ, 2007)

İlk kez ABD ve Kanada’ da geliştirilip ortaya çıkarılmış olan mortgage sigorta sistemi hem tüketiciyi hem de finansal destekte bulunan kurumları istenmeyen olumsuz durumlara karşı korumayı hedeflemektedir. Artan riski devlet, özel sektör ile paylaşmak istemektedir. Bunun bir göstergesi de dünyadaki çoğu ülkenin, kamu mortgage sigortası sisteminden özel ipotek sigortası sistemine geçilmesidir (Topaloğlu, 2011).

Mortgage sistemindeki sigorta türleri

- Mortgage hayat sigortalar & Mortgage koruma sigortası

A -Sabit teminatlı hayat sigortası B -Mortgage koruma sigortası

- Mortgage ödemelerini koruma sigortası
- Mortgage değer kaybı garanti sigortası
- Tapu sicili sigortası, Yapı sigortası
- Nakit akışı ve finansal garanti sigortası
- Tapu ve kredi işlemini yapan acentenin hata ve ihmali sigortası
- Hata ve ihmal sigortası ve mortgage kayıp sigortası
- Ev sahibinin sigortası
- Özel tehlike sigortası, Sel sigortası. (Karataş, 2010)

3.3.1.1 Mortgage hayat sigortaları ve mortgage koruma Sigortası

Finansal kuruluşları, ticari varlığını sürdürebilmek ve tüketiciye verdiği krediyi garanti altına almak için sigortaya ihtiyaç duymaktadır. Bahsi geçen hayat sigortası tüketicinin yaşam ve ölümünü kapsayacak şekilde her ihtimali göz önüne alarak ferdi kaza, hastalık sonucu maluliyet ve tehlikeli hastalıkları göz önüne alarak sigortalamaktadır (Kabataş, 2007).

Hayat sigortası kapsamında birbirinden ayrı özellikleri ve içerikleri olan poliçe çeşitleri mevcuttur. Bu poliçelerden en çok tercih edileni sabit teminatlı hayat sigortası poliçesidir (Çapraz, 2013).

- **Mortgage koruma sigortası**

Mortgage ödemelerini koruma sigortası, aslında kredi kullanan tüketicileri korumayı amaçlamaktadır. Bu sigortada mortgage taksitlerini ödeyememe durumunda doğan risk, teminat altına alınmaktadır. İşsiz kalmak, hastalanmak, tüketicinin vefat etmesi veya kaza geçirmek gibi nedenlerle gelirinde düşme olan kredi borçlusunun mortgage taksitleri poliçede belirlenmiş tutarı sigorta şirketi kredi borcunu kredi kuruluşuna peşin olarak öder ve konutun mülkiyeti vefat edenin mirasçılara devredilir limitler doğrultusunda sigortacı tarafından ödenmektedir (Topaloğlu, 2011).

- **Sabit teminatlı hayat sigortası**

Fazlaca talep edilen mortgage hayat sigortalarının başında gelmektedir. Fazlaca tercih edilmesinin sebebi bu sigorta türünde, sigorta teminat miktarı kredi kullanırken belirlenmiş ve mortgage kredi süresince aynı kalmaktadır. Sigorta primleri hesaplanırken, tüketicinin yaşı, sağlık durumu, vb. durumlara dikkat edilir. Başlangıçta belirlenen prim tutarı düzenli olarak ödenmesi şartıyla sabit kalır. Poliçelerin süresi çoğunlukla, mortgage dönemini kapsayacak şekilde düzenlenir (Kantar, 2010).

3.3.2 Mortgage ödemelerini koruma sigortası

Tüketicileri korumaya yönelik tasarlanmış koruma sigortadır. Tüketicinin işten ayrılması, hastalanması veya kaza geçirmesi durumunda, kredi taksitlerini ödeyememesi söz konusu olabilir. Bu durumda, mortgage ödemelerini koruma sigortası aktif olacak ve poliçede belirlenen süre boyunca tüketicinin kredi taksitlerini sigorta şirketi ödeyecektir. Bu poliçe kapsamında bilinmesi gereken husus, hastalık veya kaza geçirilmesi durumunda maluliyet teminatı ile işsizlik teminatları aynı anda ya da ayrı ayrı sigortalanması mümkündür. Aynı zamanda bu sözleşmenin yapılması sırasında var olan bir engelden, kronik veya yenilemeli bir hastalığa bağlı olarak doğan maluliyetler, teminat kapsamında değildir (Bozkır, 2007).

Mortgage ödemelerini koruma sigortası ile güvence altına alınamayacak diğer riskler; İşsiz kalma teminatı dışında kalan durumlar ise sigortalı olan tüketicinin iş aradığını poliçede belirtilen şartlara uygun olarak belgelemeden geçirdiği işsizlik süreleri, sigortalının bilerek kendini yaralamasından, alkol veya uyuşturucu madde kullanımından kaynaklanan durumlar mortgage ödemeleri teminatı dışında kalmaktadır. Mortgage ödemelerini koruma sigortası poliçelerinin bazılarında, bu teminatlara ek olarak, kritik hastalık, ölüm, sürekli maluliyet veya hastanede yatma teminatların da verildiği görülmektedir. Bu durumda, ilgili ülkenin mevzuatı çerçevesinde hayat ve hayat dışı şirketler, sigortalıya kendileri ile ilgili teminatları tek bir poliçe içinde vermektedir (Atış, 2009).

Mortgage ödemeleri hayat sigortalarında tüketicinin borcu azaldıkça sigorta teminat tutar bakiyesi de azalacaktır. Durumdan anlaşılacağı üzere hayat sigorta vadesi mortgage kredi vadesi ile doğru orantılıdır. Bu sigorta anapara artı faiz geri ödemeli mortgage kredileri için uygulanmaktadır (Bolay, 2007).

3.3.3 Mortgage değer kaybı garanti sigortası

Kredi veren kurumların tüketiciden kendilerini korumaları için yaptırımalarını tavsiye ettiği zorunlu olmayan sigorta türüdür. Bu sigorta finans kurumunun ipotek ettiği konutun değerinin düşmesine karşı koruma sağlayacaktır. Mortgage değer kaybı sigortası; tüketicinin kullandığı mortgage kredisini ödememesi sonucunda satışa çıkarılan gayrimenkulün borç tutarını karşılayamaması durumundaki riske yönelik yapılan sigortadır. Bu gibi durumda, gayrimenkul satışındaki masrafların tümü sigorta teminatı kapsamı içinde olacaktır (Ergin, 2007).

Mortgage sigorta maliyetini değiştiren bazı durumlar vardır. Bunlar kredi miktarı, kredinin konut değerine oranı (LTV), kredinin özellikleri, sigortanın toplam kredi miktarı ve yüzdelik oranıyla sağlamış olduğu teminat gibi etkenler sayılabilir. Bu tarz poliçelerde sigorta teminatı, toplam kredi miktarının %25-%35 ine kadar geçerlidir. Bu durumda, sigorta için ödenen prim bedeli, yukarıda belirtilen hususlardan dolayı farklılıklar gösterebilmektedir (Kantar, 2010).

3.3.4 Tapu sicili sigortası

Tüketiciye teminat veren ipotek altına alacağı gayrimenkulün tapu sicil kayıtlarının sorunsuz olduğunu gösteren, tapudaki bir hata ya da tapunun ayrıntısını gösteren belgede istemsizce oluşan sorun sebebiyle konut sahibinin gayrimenkul ile ilgili mali menfaatlerinin tehlikeye uğramasının önüne geçmeyi hedefleyen sigorta türüdür. Bu sigorta aynı zamanda konut üzerinde poliçenin düzenlediği tarihten önce varsa rehin, ipotek, sahtekarlık gibi uğrayabileceği zararı kapsamaya yönelik olarak planlanmıştır. Bu sigorta tipinde sigorta ödemesini peşin olarak ödenmesi gerekmektedir (Okay, 2006).

Tüketiciden mortgage sigortası ve tapu sigortasına ek olarak bazı ek teminatlar da talep edilebilir. Deprem, Sel, Fırtına gibi doğal risklere karşı konut sigortası yaptırılması istenebilir (Çölkesen, 2005).

Aynı zamanda bahsi geçen sigorta, tapu kayıtlarında yanlışlık olmaması geçerliliğinin teyit edilmesini hedeflemektedir. Tapu sicili sigortasında teminat dışında kalan bazı özel durumlar vardır. Bu durumlar; kamulaştırma, yapı kanunları ya da kentsel düzenleme yönetmelikleri, tapu üzerindeki rehinin geçersiz kalması, iflas ya da diğer alacaklıların hakları nedeniyle rehinin önceliğini yitirmesi gibi sebepler sayılabilir (Bolay, 2007).

3.3.5 Yapı sigortası

Finansal kurumların talep ettiği, konutun fiziksel olarak zarara uğraması durumunda yeniden tadilat edilebilmesini garantiye almak için talep ettiği sigorta türüdür. Yapı sigortası teminatı normal olarak yeniden inşa maliyetine endeksli olduğundan, yıllar içinde sigorta teminatının yeterliliğinin kontrol edilmesi gerekmektedir (Çapraz, 2013).

Bu sigortaların işlemlerini finansman destekte bulunan kurumlar kendi bünyesinde yapabilmektedir ve yapılan sigortaları mortgage ödemeleri üzerine ilave edebilmektedir. Sigorta teminatları uzman kişiler tarafında hesaplanmaktadır. Yapı sigorta bedeli, söz konusu mülkün restorasyonu için gereken tutara eş değer olduğundan, genelde satın alma değerine denk olmayabilir (Kantar, 2010).

3.4 Mortgage Sistemi İçerisinde Yeralan Taraflar

Mortgage sisteminin işleyişi, sisteme dahil olacak tüketicileri ilgilenilen bir konudur. Mortgage sisteminde her ipotek ve hizmet birçok tarafı bir araya getirir. Bu taraflardan bazıları direkt olarak tüketicisi ile ilişki içerisindeyken bazıları ise arka planda faaliyet gösterirler. Faaliyet gösteren taraflar bazen sürecin başlangıcında bazen kredi alındıktan sonra bazen de süreçteki hatalarda ortaya çıkarlar (Renuart, 2004).

3.4.1 Kredi alanlar

Mortgage sisteminde kredi alan, kredi kullanan kişi ya da kurumlara verilen genel ifadedir. Bu kişi ya da kurumlar tüketicisi olarak'ta adlandırılır. Bu kişi ya da kurumlar geri ödeme şartıyla ipotek kredisiyle konut sahibi olmayı amaçlayan kişilerdir. Mortgage sisteminde finansal destek sağlayan kurumlardan finans destek alan kişi ya da kurumlardır (Atutonu, 2002).

3.4.2 Kredi verenler (Mortgage Originators);

Kredi verenler likiditesi olmayan aktifleri tahsis eden kuruluştur. Tüketiciler için belirli bir faiz oranıyla kredi olanağı sağlayan kurum ya da kişilerden oluşmaktadır. İpotek kredisini yaratan ve tüketicisi sunan kurumlar zaman içerisinde yeni fon sağlamak amaçıyla verilen kredileri bir ipotek havuzunda toplamakta ve bu ipotek havuzunu özel amaçlı kurumlara satmakta ya da devretmektedirler. Devredilen ipotek havuzuyla tüketicisi uygun vadeli ve faizli yeni ipotek kredileri sağlamaktadır (Kolev, 2004).

Kredi veren bazı kurumlar; Ticaret bankaları, tasarruf bankaları ve finans şirketleri en temel kredi veren kurumlardandır. Burada bahsedilen bankalar genelde büyük ölçekli bankalar olmaktadır (apraz, 2013).

3.4.3 İpotek aracıları (Mortgage Brokers);

Mortgage sisteminde ipotek aracıları olarak adlandırılanlar ise mortgage sistemine kredi sağlamayıp tketicisiyle kredi veren kurumlar arasındaki köprüyü kurmakta görevlidir. Aracılık yapanlar kişiler ya da kurumlar tüketicisi için en uygun krediyi bulmakta görevlidir. Bu aracılık sistemi tüketicisi fayda sağlamak amaçıyla kurulmuştur (Davines, 2002).

3.4.4 Emlakçılar (Real Estate Agents);

Üretilen konutların satılması için aracı olan kişiler ya da kurumlardır. Emlakçılar genel olarak konut sahibini temsil ederek gayrimenkuller için potansiyel müşteri bulup konutu satmayı hedeflemektedir. Bu çalışmayı yürütürken reklam, afiş, pazar araştırması yapmaktadır. Emlak ofisleri hem tüketici hem de konut sahipleri için çalışma yürütmektedir. Emlak ofislerinin gelirler ise sattıkları gayrimenkulün değeri üzerinden sağlanan belirli bir komisyon yüzdesi ile oluşturur (Renuart, 2004).

3.4.5 İpotek Hizmeti Veren Kurumlar (Mortgage Servicer);

Tüketiciye kredi verildikten sonra ikincil piyasalara satılmış olan ipotekler genel olarak bir banka ya da bu hizmeti yerine getirecek olan kurumlar tarafından sağlanmaktadır. Bu kurumlar finansal destek sağlayan kurumlar tarafından kredi verildikten sonra tüketiciyle ilgili hizmetleri vermekle sorumludur. Kredi alanların vade boyunca yapacakları geri ödemeleri toplarlar. Kredi sağlayan kurum adına tüketiciyle irtibat halinde bulunmaktadırlar (Renuart, 2004).

3.4.6 Sigorta şirketleri (Mortgage Insurance Companies);

İpotek sigortası konut sahibi olma süreci içerisinde çok yaygın olan bir işlemdir. Tüketicilerin krediyi alırken yaptıkları peşin ödemenin dışında kalan tutar için finansal kurum tarafından talep edilen özel ipotek sigortasıdır. Bu sigorta finansal kurum tarafından talep edilmektedir. Bu sigortanın maliyeti finansal kurum tarafından tüketicinin ödemelerine aylık eklenebilir ya da peşin olarak yapılabilir. Eğer tüketici borcunu ödemezse ipotek sigorta şirketi haciz süreci içerisindeki tüketici tarafından ödenmemiş olan taksitleri borç veren kuruma ödeyecektir. İpotek sigorta şirketleri sistem içinde ipoteklerle ilgili çeşitli sigortalar oluşturarak tüketiciye farklı hizmetler sunmaktadır (Bozkır, 2007).

3.4.7 Özel amaçlı kurumlar;

Kredi veren kurumların satmış oldukları kredilerden oluşan alacaklarını satın veya devralarak yapılandırılmış finansal ürün ihraç etmek için kurulan kurumlardır. Kredi sağlayan kurumun, bilançosundaki varlıklarını

yapılandırılmış finansal ürünlere dönüştürüp, bunları doğrudan satması söz konusu olmamaktadır (Çapraz, 2013).

Mortgage sistemindeki bankaların ya da finansal kurumlardan oluşan ipotek havuzunu satın veya devralarak bunlara dayalı menkul kıymet ihraç etme görevini yapan kurumlardır (Erdönmez, 2006).

3.4.8 Yatırımcılar;

Mortgage sistemi içerisinde ipoteklere dayalı meydana gelen menkul kıymetleri satın alan kurumlardır. Bu kurumlar banka, sigorta şirketi ve emeklilik fonları olabilmektedir (Atutonu, 2002).

3.5 Mortgage Kredileri Birincil Ve İkincil Piyasalar

Mortgage kredilerinde birincil ve ikincil piyasa adı altında iki piyasa bulunmaktadır. Bu piyasalar doğrudan birbiriyle bağlantılıdır. Etkili ikincil piyasanın oluşabilmesi için birincil piyasanın yapısı ve etkin çalışması önemli bir faktördür. Mortgage ipotek piyasaları iki ayrı bölüme ayrıldığı söylene de birbirlerine sistemsel olarak bağlıdır. Çünkü ipotek kredisinin sağlanması için birincil ipotek piyasa kredilerin menkul kıymetleştirilmesi gerekmekte ve menkul kıymet olarak işlem görmesi içinde ikincil piyasalara aktarılması gerekmektedir (Lea, 2000).

3.5.1 Birincil ipotek piyasaları

Konut sahibi olmak isteyen tüketicilerin satın almak istedikleri konut için gerekli finansmanı konut finansman şirketlerinden aldığı piyasalara birincil piyasalar denilmektedir. Birincil ipotek piyasaları, tüketici ile finans kurumunun aracı olmadan buluştuğu piyasadır (Philip, 2003).

Birincil ipotek piyasaları gayrimenkul alacak ve satın alınacak gayrimenkul için kredi sağlayacak kurumlardan oluşurlar. Piyasa da yer alanlar; fon veren finans kurumları, fon alacak olan tüketiciler ve sistemi düzenleyen, denetleyen kamu kurum ve kuruluşlarıdır. Bahsi geçen kurumların hepsi birincil piyasalara fon sağlamaktadır. Bakıldığında ticari bankalar, birincil piyasanın her zaman en aktif kurumları olmuştur. Bu kurumlar inşaat firmalarına, konut yatırımcılarına kredi vermekte görev almıştır. Tasarruf kurumlarının dünyadaki işleyişi

incelendiğinde genellikle daha küçük yatırımcılar için faaliyet gösteren birincil piyasa kuruluşlarıdır. Yatırım ortaklıkları ise uzmanlaşmış kadroları ile oluşturdukları portföylerle ipotekli konut kredilerine yatırım yaparak faaliyetlerini sürdürmektedirler (Eriş, 2008).

İpotek sigorta kurumları, birincil piyasada sigorta hizmeti veren finansal kurum olarak görev yapmaktadır. Bu kurumlar tüketicinin yükümlülüklerini yerine getirmemesine karşı kredi veren kurumları korumakla sorumlu olan sigorta şirketleridir. İpotek bankaları portföyündeki ipoteklere dayalı tahvilleri ihraç ederek uzun vadeli fon aktarmaktadır. Bu fonlarla sayesinde uygun vadelerle yeni ipotek kredileri verebilmektedirler (Çapraz, 2013).

3.5.2 İkincil ipotek piyasaları

İkincil ipotek piyasası, mevcut ipoteklerin alınıp satıldığı piyasalardır. İkincil piyasalar, sermaye piyasalarından, birincil konut piyasasına fon sağlayan piyasalardır. Bu fonlar ile birincil piyasadaki kurumlar yeni krediler için fon yaratarak yeni krediler satabilmektedir (Yuen, 1998).

İkincil piyasada yer alan özel amaçlı kurumlar (Special Purpose Vehicle, SPV), dolaylı yoldan tüketicilere fon desteğinde bulunarak konut kredisi vermektedir. İlk kez satışı yapılan konutun yeniden başkasına satılması ikincil piyasalarda gerçekleşir. Kısacası menkulün birden fazlaca satılması ikincil piyasaların içinde olur. Birincil ve ikincil piyasa dışında başka piyasalar söz konusu değildir.

Menkul kıymetleri satın almış olan yatırımcılar, kredi veren kurum ve özel amaçlı kurumların maliyetlerinin çıkartmalarından sonra ipoteği almış olan tüketiciden vade boyunca gelecek olan anapara ve faiz ödemelerine sahip olmaktadır (Haffner, 2005).

4. MORTGAGE KREDİLERİ RİSKLERİ

4.1 Mortgage Kredi Çeşitleri Ve İşleyişi

4.1.1 Mortgage kredi çeşitleri

Mortgage (Tutsat) piyasasındaki krediler finans kuruluşlarının tüketicilere sağladıkları ipotek kredilerine talep yaratabilmek için zamanla farklı seçenekler sunarak uzun ya da kısa vadeli birçok ipotek kredisi türü oluşturmuştur. Verilen kredilerin türleri farklılık gösterirken, buna bağlı olarak kredilerin vadeleride farklılık göstermektedir. Tercih müşterini nasıl bir finansmana ihtiyaç duymasına bağlıdır (Berbercuma, 2008).

Gelişmiş ülkelerdeki sanayi faaliyetleri ve üretim kapasitelerinin yüksek olması bu ülkelerin ekonomilerinin istikrarlı olduğunun göstergesidir. Bu gibi gelişmiş ve gelir düzeyi yüksek ülkelerde kişilerin birikim yapabilmesi daha kolay olmaktadır. Bu nedenle konut finansmanlarının kurumsallaşmış olması, piyasanın arz talep yönünden aktif bir şekilde işlemesi sağlamaktadır (Gülşen, 2008).

TKHK ipotekli konut kredisi bakımından en önemli ayrım, faiz oranının değişken olup olmamasıdır. Bu ayrıma göre sözleşmeler sabit faizli veya değişken faizli olabilecekleri gibi bu iki faizin bir arada bulunabileceği şekilde de olabilir. Ekonomisine güvenen ve istikrarlı ekonomisi olan ülkelerde çoğunlukla sabit faiz oranlı krediler tercih edilmektedir. Ekonomik olarak istikrarsız olan ve enflasyonun yüksek oranda olduğu ülkelerde değişken oranlı ipotek krediler tercih edilmektedir (Can, 2013).

Yatırım fonlarının yeterli olmadığı gelişmemiş ya da gelişmekte olan ülkelerde finansman desteği sağlayan kurumlar kısa vadeli krediler vermeyi tercih etmektedir. Uygulanan ipotek kredi çeşitleri konut finansman piyasasındaki arz talep ilişkisini tesir edecek bir öğedir. Uygulanan bazı ipotek kredi türlerinden yazının devamında bahsedilecektir (Çapraz, 2013).

4.1.1.1 Klasik ipotekli konut kredisi

Klasik mortgage, 1930’larda ABD’lerinde sisteme dahil olmuştur. Klasik (Geleneksel) ipotek kredisi alan ve krediyi veren arasında yapılacak olan anlaşmaya göre farklılık gösterebilir. Klasik ipotek kredileri, eşit geri ödemeli ve sabit faiz oranlı konut kredisi olarak tüketiciye sunulmaktadır. Klasik ipotek kredisinin temel düşüncesi, ipotek kredisi vade süresince borç alınan paranın, faiz ve ana paranın eşit taksitle geri ödenmesidir. Tüketici yeni bir ödeme planı yapmak isterse faiz ve ana para da değişiklik olabilir. Değişik olmasının en belirgin sebebi kredi faiz oranındaki değişimdir.

Kredi kurumları ise faizin artması durumunda mevcut kredinin faiz oranını arttıramamaktadır, bu durum finans kurumu için dezavantaj sağlarken tüketici için avantaj sağlamaktadır (Çetin, 2002).

Klasik(geleneksel) mortgage kredileri, zamanla kendi içlerinde değişiklik gösterip farklı uygulamaları beraberinde getirmiştir. Başlıca kullanılan krediler artan ödemeli mortgage kredileri; bu kredi şeklinde tüketicinin gelirinin artacağı ön görülerek aylık ödeme tutarları vade tamamlanana kadar belli zamanlarda artmaktadır. Çabuk ödemeli mortgage kredileri; Aylık ödemelerin iki haftada bir yapılmasından dolayı vadeyi yarı yarıya indiren uygulama türüdür. Bu şekilde yılda 52 hafta ödeme yaparak 13 aylık kredi ödemesi yapılması mümkündür. Değişken geri ödemeli mortgage kredileri; Klasik mortgage kredileri içinde gerek anapara taksitinin gerek faiz ödemelerinin belirli dönemlerde arttırıldığı kredi türüdür (Deniz, 2006).

Kredi ödemesindeki anapara ve faiz miktarı zaman içinde azalmaktadır. Taksitlerin ödenmeye başlandığı zamanlarda yapılan taksitlerin çoğunluğu faiz tutarları olmakla beraber vade süresinin ortalarına doğru faiz ve ana ödeme miktarı da dengelenir, vade sonuna doğru ise ana para faizden daha çok olacaktır.

Mortgage kredilerinde aylık nakit akışı üç kısımdan oluşur;

Birincisi aracılık bedeli olarak adlandırılan, tüketicinin kullandığı kredi tutarında talep edilen faiz ödemelerinin yüzdesi olarak hesaplanmaktadır. Azalan kredi bakiyenin azalmasıyla orantılı olarak azalmaktadır.

İkinci ve üçüncü kısım birbiriyle bağlantılı olan faiz ve anapara mortgage kredi vade borcu azalırken, geri ödemedeki faiz oranıda azalacak, anapara oranı ise artacaktır. Kısacası kredi ödemesinde ilk taksitlerin büyük kısmı faizden oluşmaktadır (Ergin, 2007).

Yukarıdaki anlatımdan Klasik (Geleneksel) ipotekli konut kredisinin avantaj ve dezavantajlarını şu şekilde açıklanabilir.

- **Avantajları**

Kredi borcu tamamıyla bitene kadar, faiz oranının ve aylık geri ödemelerin sabit kalması tüketici açısından avantaj sağlamaktadır.

Kredi bakiyesi her ay ödeme tutarı kadar azalacaktır, tüketicinin mülk üzerindeki hakkı artacaktır.

Piyasa faiz oranlarının, kredinin düzenlendiği tarihten sonra daha düşük olması durumunda, borçluya krediyi erken ödeme ve düşük olan faiz oranlarından yeniden kredi kullanma imkânı tanır.

- **Dezavantajları**

Piyasadaki faiz oranının, kredinin kullanıldığı tarihten sonra daha düşük faiz oranı olması durumunda, tüketicinin krediyi erken ödeme opsiyonuyla yeniden düşük faiz oranından borçlanabilme hakkı tanır. Kredi veren kurum fazla faiz alamayacağı için tüketicinin yeniden kredi kullanması dezavantaj sağlamaktır (Gülşen, 2008).

4.1.1.2 Artan geri ödeme tutarlı ipotekli konut kredileri

Bu tarz ipotekli kredilerde vade başlangıcındaki taksit tutarı az olup ilerleyen vade dönemlerinde artış göstermektedir. Faiz oranı sabit kalarak ödenen tutar değişmektedir. Bu krediyi tercih eden tüketici gelirin yıllar içinde artacağı düşünüp mevcut durum itibariyle kredi taksit tutarını karşılamaya gücü yetmeyen tüketiciler için geliştirilmiş bir kredi çeşitidir (Can, 2013).

Klasik ipotek kredi ile artan geri ödemeli kredi arasındaki fark, ödeme tutarıdır. Klasik ipotek kredisinde aylık ödeme vade boyunca sabit kalırken, artan geri ödemeli kredilerinde, aylık ödeme rakamı sözleşmede belirtilen dönemlerde sözleşmeye bağlı olarak artmaktadır. GPM (Graduated Payment Mortgages.) geri ödeme planı, düzenlenen sözleşmeye göre değişkenlik göstermektedir.

Kredi ödeme artış yüzdesi, sözleşmenin düzenlendiği dönemde ülkelerin ekonomik şartlarına göre belirlenecektir. Oranın belirlenmesinde, enflasyon ve tüketicinin gelirindeki artış yüzdeleri etkili olacaktır. Artan geri ödemeli kredilerde kredi vadesince geri ödeme miktarı değişecek, lakin faiz oranı değişmeyeceğinden kredi veren kurumlar bu faiz oranı riskinden korunmamaktadırlar (Bozkır, 2007).

Yukarıdaki anlatımından Artan geri ödeme tutarlı ipotekli konut kredileri avantaj ve dezavantajlarını şu şekilde açıklanabilir.

- **Avantajları**

Bireysel olarak kişinin borç alma kriterlerine uygunluğunu sağlamaktadır. Tüketici, ipotekli konut kredisi başvurusu sırasında aylık geri ödemelerinde ve hangi dönemlerde artışın olacağını bilmektedir. Tüketicini, gelirindeki artış yaklaşık olarak tahmin etmesi ile, en uygun ödeme planı düzenlenir.

- **Dezavantajı**

En önemli dezavantajı hesaplanan aylık geri ödemeler, faiz tutarını karşılayamayacak kadar düşükse, aylık geri ödemeler yapıldığı halde, borç bakiyesinin artış göstermesidir. Bu kredi veren ve alan açısından arzulanmayan bir durumdur.

4.1.1.3 Değişken faiz oranlı ipotekli konut kredileri

Değişken faiz oranlı ipotekli konut kredileri, tüketicinin tercih ettiği sabit faiz oranlı ipotekli konut kredi uygulamasında ortaya çıkacak vade uyumsuzluğu probleminin ve enflasyonun geri ödemelerdeki olumsuzluklarını giderebilmek için ikinci bir yöntem olarak düşünülüp alternatif sağlanması için tüketiciye sunulmuştur (Eroğlu, 2007).

Bu kredilerin en can alıcı özelliği, sabit faiz oranlı ipotekli konut kredilerinin tersine, tüketiciye sunulan kredilerin vadesi süresince devlet tahvili faiz oranları veya faiz oranları hazine bonosuna göre belirlenmesidir (Çoşkun, 2008).

Aynı zamanda, bu kredilerin sağlıklı uygulanması için öngörüler, tüketicinin gelirinin sözleşmede belirtilmiş(enflasyon) olan endeks oranının artmasıdır. Gayrimenkul finans piyasasına gelen bu yenilik ile finansal destek verecek olan

kurum, faiz oranı risklerine karşı korunmuş olacaktır. Risk ipotekli konut kredisi kullanan tüketicinin üzerinde kalmaktadır (Hepşen, 2004).

Kredi kurumları, bu kredide sabit faiz oranlı ipotekli kredilerinden daha düşük bir faiz oranı uygulayarak, tüketicinin krediyi ödemeye başlanıldığındaki tutarın az olmasından dolayı daha cazip hale getirmektedir. Değişken faiz oranlı krediler, uzun vadede sabit faiz oranlı kredilere nazaran maliyetleri daha düşük olabilir. Kredi faiz oranı, sabit kalır veya düşerse maliyet daha da azalabilir. Bahsettiğim avantajların yanı sıra değişken faiz oranında, beklenmedik artış meydana gelmesi sonucunda, borçlu taraf aylık yüksek ödemelere maruz kalacağından bu tip risklerin de göz ardı edilmemesi gerekmektedir (Yıldırım, 2008).

Yukarıdaki anlatımdan değişken faiz oranlı ipotekli konut kredileri avantaj ve dezavantajlarını şu şekilde açıklanabilmektedir.

- **Değişken faizli mortgage kredilerin avantajları:**

- İlk zamanlardaki faiz oranı daha düşük olduğu için tüketici daha yüksek kredi miktarı kullanmak isteyebilir. Aynı zamanda kredi vadesi boyunca faiz oranı azaldığında kullanılan kredinin faiz oranı doğru orantılı azalacaktır. Bazen tüketicinin isteği doğrultusunda değişken faizli kullanılan kredi sözleşme şartlarını uygun olarak sabit faizli krediye çevrilebilir. Kredi vadesi başladığında düşük faiz oranından dolayı birinci yılda önemli tasarruf yapılabilir. Kredi faiz oranlarının en üst sınırları bilindiği için doğabilecek en kötü durum bilinir.

- **Değişken faizli mortgage kredilerin dezavantajları:**

Değişken faizli kredilerde kredi oranına ayarlama dönemlerinde önceden ön görülemeyen hareketlilikler potansiyel tüketici tarafından istenilmeyebilir. Tüketici kullanmış olduğu değişken faizli krediyi sabit faiz oranlı krediye çevirmek isterse, faiz oranındaki değişim piyasadaki faiz oranından daha yüksek olabilir (Ergin, 2007).

4.1.1.4 Ters ipotekli konut kredileri (Reverse Mortgage)

Ters ipotekli konut kredilerinde, ev sahibi tüketicilerin evlerini nakit ihtiyaçları için ipotek altına alarak kullandıkları kredidir. Bu krediye uygun olan konutların

müstakil olması tercih edilir. Bu hususta dikkat edilmesi gereken konu ipoteklenerek kredi alınmak istenen gayrimenkulün kullanılabilir durumda olmasıdır. Kredilendirilebilir konumdaki konut sahibinin ise 62 yaşında veya daha yaşlı olmaması istenilir. Bu kredilerde kredi tutarı ve geri ödeme tutarı planlanırken, tüketicinin yaşına, anlık piyasa faiz oranına, tüketicinin varsa kullanmış olduğu diğer kredi ödemelerine ve krediye alakalı olan konutun piyasa değerine bağlı olarak belirlenmektedir (Kantar, 2010).

4.1.1.5 Fiyat düzeyine ayarlanan ipotekli konut kredisi

Bahsedilen fiyat düzeyinde ayarlamalı mortgage kredilerinde tüketicinin kullanmış olduğu kredide faiz oranı değişmezken ana anapara değişmektedir. Tüketici enflasyondan arınmış olan faiz oranını ödemektedir. Örnek olarak faiz oranı %17,5 ve enflasyon oranı %11 ise gerçek faiz oranı %6,5 ‘tir. %6,5’lik bu oran anapara üzerinden ödenecektir (Eroğlu, 2007).

Kısacası kredi veren kurumun, vade uyumsuzluğunda karşısına çıkabilecek olan faiz oranı için aldığı ipotek kredisidir. Bu tür ipotek kredilerinde kredi sözleşmesinde belirtilen endeks oranı her dönem değişmektedir. Buna bağlı krediye uygulanan reel faiz oranı da değişmekte ve kalan kredi borcu yeniden belirlenmektedir. Bu duruma örnek vermek gerekirse kredi borcunun yıl sonunda 100.000TL olduğunu düşünelim ve enflasyonunda %10 oranında artmış olduğunu düşünürsek yeni borç bakiyesi 110.000TL olacaktır. Faiz oranı sabit kalacak yeni sene içinde bu faiz oranı değişmeyecektir. Böylece aylık kredi ödemeleri gerçek faiz oranında yapılması sağlanacak, kurum enflasyon ve faiz oranlarındaki değişimlere karşı korunacaktır. En büyük risk ise tüketicinin gelirlerinin fiyat düzeyinde artmaması durumunda ortaya çıkacaktır. Bu durumundan kaynaklı tüketici kredi geri ödemesi yapmakta zorlanacaktır belkide ödeme yapamayacaktır (Gülşen, 2008).

Fiyat düzeyinde ayarlanan ipotekli konut kredisi bazı özellikleri açısından değişken oranlı ipotek kredilerine benzerken bazı özellikleri bakımlardan da klasik ipotek kredilerine benzemektedir. Değişken oranlı ipotek kredilerine benzetilmesi; tüketiciye verilen kredilere yansıtılan faiz oranının sözleşmede belirlenen dönemlerle değişmiş olması ve görevi itibarıyla da kredi veren kurumun faiz oranı riskine karşı korumasıdır. Faiz oranının değişmesi hazine

bonosu, ipotek piyasa endeksi ve başka borsa endeksleri, mevduat piyasası faizleri yada fiyat endekslerine bağlıdır. Sözleşmelerde faiz oralarının ayarlanması durumunda hangilerine endeksleneyeceğinin, değişikliklerin ne zaman yapılacağına ne sürede taraflara bildirileceğinin ve yürürlüğe gireceğinin belirlenmesi çok önemlidir. Bu özelliği, değişken oranlı ipotek kredileriyle benzerlik gösterir. PLAM'da faiz oranı reel olmakta, klasik ipoteklerde olduğu gibi nominal olmamaktadır (Şen, 2000).

4.1.1.6 Yüksek ödemeli ipotekli konut kredileri

Bu tarz kredilerde, kredi taksitlerinin ödenmeye başlandığındaki taksit tutarları eşit geri ödemeli ipotek kredilerine oranla daha az olması sebebiyle tüketicilere çok cazip gelmektedir. Aynı zamanda bu kredilerde finansman kurumlar tarafından tüketiciden talep edilen ön ödeme tutarları oldukça düşük tutardadır. Bu sebepten kişilerin bu krediyi elde edebilme imkanları artırılmaktadır (Kantar, 2010).

Bu ipotek kredi modelinde tüketiciye kredi tahsis eden kurum tarafında uzun vadeli finansman destek verilmektedir. Ancak tüketicinin bilmesi gereken şudur; önceden belirtilen dönemlerde ipotek kredi faizini yeniden düzenlemek için planlama yapılır. Bu düzenlemeler çoğunlukla, kredi vadesince ödeme yapılmayan anaparanın 5-7 yıl gibi vadede yüksek ödemeli olarak ödenmesini planlarlar. Bu krediler tüketiciler için cazip gelmektedir; zira bu krediler uzun vadeli ipotek kredilerinin genelinden ciddi ölçüde düşük faiz oranları içermektedir (Çapraz, 2013).

4.1.1.7 Karma (Hybrid) ipotekli konut kredileri

Karma (Hybrid) ipotekli konut kredileri adından da anlaşılacağı üzere farklı ipotek kredilerinin özelliklerinden oluşmuş olan bir ipotek kredi türüdür. Bu ipotek kredileri çoğunlukla klasik ve değişken faiz oranlı ipotek kredilerinin özelliklerinin karmasıyla oluşan geri ödeme yöntemi uygulanır (Demir, 2005).

Geri ödemeler ise, kredi başlangıcından itibaren belirlenen bir süreye sahiptir. Bu dönemde de faiz oranları, kredinin düzenlenme aşamasında belirtilen orandadır. Genelde geri ödemelerin sabit kaldığı başlangıç dönemi 5, 7 veya 10 yıldır. Başlangıç dönemi bittiğinde faiz oranı ve geri ödeme tutarı, sözleşmedeki endekse göre yeniden hesaplanır. Faiz oranları, 6 ay gibi kısa dönemlerde

belirlenir. Karma ipotek kredileri, finansman kurumlarının faiz oranı riskine karşı korunmak amacıyla çıkardıkları bir ipotek kredi türüdür (Şen, 2000).

4.1.1.8 Sabit oranlı ödemeli ipotekli konut kredileri

Bu kredi türünün en dikkat çeken özelliği kredi faizi piyasadaki faiz oranında düşük başlatılmaktadır, sonraki dönemlerde faiz oranları artırılmaktadır. Hesaplanmış taksit miktarları ile ödemeler artmaktadır. Kredi bu özelliğiyle değişken faizli mortgage kredilerine benzemektedir. Burada artırılacak faiz oranı, önceden belirlenen bir ödeme planının sabitlemesiyle oluşan farklı bir kredi türüdür (Bolay, 2007).

Faiz oranı her yıl bir kez belirlenmektedir. Belirlenen yeni faiz oranı ise tüketici ve finans kurumu için maksimum ve minimum oran sınırı önceden belirlenmektedir (Ergin, 2007).

Bu tip tarz kredilerde 15 ve 30 yıllık seçenekleri mevcuttur. Kredilerin kendi içlerinde tüketiciler için, olumlu ve olumsuz yanları bulunmaktadır. 30 yıl vade ile kredi kullanan tüketici aylık ödemelerinin daha az olmasına rağmen daha yüksek faiz oranı ve daha fazla faiz ödemeyi kabul edecektir. 15 yıl vade talep eden tüketicinin faiz oranı diğer kredi oranlarına nazaran düşük olacak aynı zamanda toplam faiz ödemesinin az olmasına karşın aylık ödemeler daha fazla tutarlarda olacaktır (Çapraz, 2013).

4.1.1.9 İki oranlı ipotek konut kredileri (DRM)

Dilimize iki oranlı ipotek kredisi olarak çevrilen bu kredi PLAM gibi enflasyonun vade ödemelerindeki olumsuzlukları ortadan kaldırmak için geliştirilen konut kredisi türüdür. Kalan borç bakiyesine belirlenen fiyat endeksi değişiklikleri yansıtılmaktadır. Bu durumda tüketicinin gelirindeki artış dikkate alarak buna bağlı ödeme miktarları arttırılmaktadır (Ergin, 2007).

İki oranlı ipotek kredisin de (DRM) ipotek kredisi bakiyesi enflasyon oranına göre düzenlenmektedir. Ancak iki oranlı ipotek kredisinin fiyat düzeyinde artan ipotekli konut kredisi den farklı olduğu nokta tüketicinin geri ödeme tutarlarının gelir düzeyine göre hesaplanmasıdır (Hepşen, 2004).

Bu tarz kredilerde, geri ödemelerde tüketicinin geliri zaman içinde değişeceğinden, endeks oranındaki değişimler kaynaklı geri ödeme planı da

değişmektedir. Örnekle anlatmak gerekirse faiz oranının %14 olması durumunda kredinin kalan tutarı %14 artırılabilecek ama aynı dönemde tüketicinin gelir düzeyi %11 artmış ise, kredi geri ödeme tutarı da %11 oranında artırılabilecektir. Geri ödemedeki farklılıktan dolayı enflasyona göre ayarlanmış kredi bakiyesine kıyasla düşük geri ödemede bulunulması nedeniyle, arada oluşacak fark mevcut kredi bakiyesine ilave edilecektir. Bu gibi durumlardan oluşan farklar istenilirse toplu ödemelerle veya kredi vadesi sonuna eklenen ödemelerle ödenebilmektedir (Türk, 2007).

4.1.1.10 İki aşamalı ipotekli konut kredileri

Bu kredi çeşitinin yapısı klasik ipotek kredileri sistemiyle örtüşmektedir. Adından yola çıkarak kredinin özelliğinden bahsedersek bu kredide kredi faizinin değişmesi 1 defaya mahsus yapılabilmektedir. Değiştirilen kredi faizi kalan vade boyunca değiştirilmeden devam edecektir. Örneklendirmek gerekirse 15 sene kredi kullanan tüketici, ilk 6 sene boyunca yıllık %12,5 faiz ödemesi yaparken faiz oranını değiştirmeyi kabul eden tüketici önceden belirlenen endeks esas alınarak faiz oranını değiştirebilir. 6. sene sonundaki bakiyesi üzerinden yeni faiz oranıyla yeni geri ödeme tutarları belirlenmektedir. Belirlenen faiz oranıyla krediye vade sonuna kadar bu faiz oranı uygulanmaktadır. Bu sebepten tüketicilere bu krediyi satabilmek için kurumlar vade başlangıcında piyasadaki faiz oranlarını iyi analiz etmeli ve tüketiciye piyasadaki oranlardan düşük faiz oranı sunmaktadır (Çapraz, 2013).

4.1.1.11 Balon ipotekli konut kredileri (Balloon Mortgage)

Tüketicinin belirlemiş olduğu dönem sonrasında kalan tüm borçlarını ödenmesini gerektiren kredi türüdür. Açıklamak gerekirse bu kredide tüketici kredi borcunun sadece faiz tutarını ödemektedir. 5-10 sene sonra vade sonundaki ilk kredi tutarına denk gelene anaparanın tümünü ödemektedir. Çoğunlukla 5, 7 ve 10 yıl vade süreleri tercih edilmektedir. Tüketicieye teklif edilen oranlar her dönemde değişkenlik gösterebilmektedir. Teklif edilen oranlara bakıldığında uzun vadeli sabit faizli kredi oranlarından daha az ve avantajlıdır. Tüketicinin ödeme yapmadığı dönemlerde finansman düzenlenmesi yapılabilmektedir. Balon ödemenin en büyük avantajı sabit faiz oranı kullanılan

krediye göre daha düşük faiz oranının uygulanıyor olmasıdır. Dezavantajı ise, kredinin tamamının balon dönemi sonunda ödenmesidir (Ergin, 2007).

4.2 Mortgage Kredilerin Risk Unsurları

Mortgage sisteminin ilk aşaması mülk satın almak isteyen tüketicinin taşınmaz bulması ve satıcı ile iletişimi ile başlar. Daha sonra bu kişi, kendine en uygun finansal desteği alabileceği finans kurumuna giderek finansal desteği temin edebilmek adına başvuruda bulunur. Finansal kurumda taşınmaz malın değer tespitini yapmak için eksper ile taşınmazın raici fiyatını çıkarmak, tüketicinin gelir bilgilerini doğrulamak (maaş bordrosu kira geliri) v.b gibi gerekli araştırmaları yapar. Araştırma sonucunda bankalar ile finansal sicili temiz olan ve buna bağlı kredi notu belirlenmiş kriterin üstünde olan kişiye, kuruma krediyi tahsis edilir.

Mortgage veren her finansal kurumun özel prosedürleri bulunmaktadır. Bunlardan bazılarını farklı kredi koşulları, faiz oranları ve geri ödeme seçenekleriyle tüketiciye sunulmaktadır. Her finansal kurumun ilk dikkat ettiği konu ise sağladığı finansal desteği geri alabileceğini garanti altına alabilmektir. Bu sebepten krediyi almak isteyen tüketicinin düzenli gelir beyanı ve kredi notu esas alınır. Bu kredi notu bankalar arasında değişkenlik gösterebilmektedir. Bunun nedeni her bankanın kendine göre risk profili oluşturmaktır. Her bankanın dikkat ettiği ortak noktalarda bulunmaktadır. Bunlar sizin kredi notunuz ve taşınmaz malın özellikleri ile ilgilidir.

Yukarıda yazılanlar tezimden edindiğim bilgiler doğrultusunda yazılmıştır.

İpotek kredilerine ilişkin risk dört ana başlıkta belirtilmiştir.

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

4.2.1 Erken ödeme riski

İpotek kredisi kullanan tüketicinin borcunu vade süresinden önce ödemesi durumunda ortaya çıkan risktir. Bu durum ipotek kredilerinde kredi veren kurum için risk oluşturmaktadır. Finansal destek sağlayan kurum erken ödeme ya da peşin ödeme olarak bu riski göze almaktadır. İpotek kredisi alan taraf, erken ödeme yaparak borcunu kapatma hakkına sahiptir (Çapraz, 2013).

Erken ödemenin risk olarak görülmesinin asıl nedeni bankanın vade boyunca anlaştığı yüksek faizi alamayacak olmasıdır. Erken ödeme riski genellikle faiz oranının tüketicinin kullandığı orandan daha düşük olması durumunda ortaya çıkar. İstikrarlı ve sabit ekonomilerde bu riskin ortaya çıkması çok düşük ihtimaldir. Faiz oranı yükseldiği ortamda düşük faizle kredi kullanan tüketici borcunu nakit parası olsa da kapatmak istemez ana parasını yüksek faiz getirisinde değerlendirir ve düşük faizle çektiği krediyi ödemeye devam eder. Bahsettiğim gibi faiz oranı artışı olduğunda erken kapatma riski azalmaktadır, faiz oranı düşmesi durumunda ise erken ödeme riski artmaktadır (Bozkır, 2007).

Faiz oranı riskini kontrol altında tutmak için finansal kurumun ile tüketicinin sigorta yaptırması gelmektedir. Sigorta yaptırılırken kredi kullanımında anlaşılan faiz oranları dışındaki durumunda sigorta devreye girecek ve karşılaşılabilecek olan zararı tazmin edecektir (Kabataş, 2007).

Erken ödeme yapmanın en yaygın sebepleri;

- Yeterli ödeme gücüne sahip olup borçtan kurtulmak isteyebilirler,
- Gayrimenkulün satışını gerçekleştirmek istemeleri
- Borçlunun borcunu ödeyememesinden kaynaklı konutun satışı
- Yeniden finansman imkânı (Faiz oranının düşmesinden kaynaklı)
- Taşınmazlarını ipotek sınırlamalarından kurtarmak istemeleri,
- Gayrimenkulün afet, yangın veya benzeri nedenlerle hasar görmesinden kaynaklı satışı
- Piyasada düşen faizlerin sağladığı daha olumlu koşullardan yararlanarak kredilerini yeniden yapılandırmak isteyebilirler.

4.2.2 Faiz oranı riski

Mortgage ipotek kredisinin vadesi boyunca faiz oranlarında meydana gelebilecek değişikliklerden dolayı ortaya çıkan risktir. Ortaya çıkacak riskten tüketici ya da kurumun nasıl etkileneceği tahmin edilmemektedir (Doğan, 2006).

Faiz oranı riski tüketicinin ve kredi veren finans kuruluşunun karşılaşılabileceği risk türüdür. Faiz oranı riskinde, piyasadaki faiz oranıyla sözleşmenin düzenlendiği tarihteki faiz oranının değişmesinden kaynaklı ortaya çıkmaktadır. Bu risk öncelikle değişken faizli kredilerde ön plana çıkmaktadır. Bu durumda finans kurumu sabit faizli ipotek kredisi vermiş ve daha sonra piyasalarında faiz oranların yükselmesi sebebiyle parasının o günkü getirisinin kredi verildiği dönemki getirisinden fazla olması sebebiyle kurumu zarara uğratmış olacaktır. İpotek kredilerinin vade yapıları genellikle 5 ila 30 yıl gibi uzun süreli olması, kredi veren kurumun faiz oranı riskini arttıracak ve daha fazla risk almasını gerektirecektir. Bu duruma bir de enflasyonda eklenirse tüketicinin kullanmış olduğu uzun vadeli kredilerden dolayı kredi veren kurum ve tüketici için ayrıca bir satın alma gücü riski (enflasyon riski) de söz konusu olmaktadır (Türk, 2007).

Anlaşılabileceği üzere risk oluşması durumunda tüketici ve finans kurumu ipotek karşılığı kullanmış olduğu kredi türüne göre değişmektedir. Faiz oranı riskini kontrol altına alabilmek için, tercih edilen en etkin yöntem sigorta yaptırmaktır. Sigorta yapıldığı takdirde faiz oranlarındaki dalgalanmalardan meydana gelebilecek zarar sigorta şirketi tarafından karşılanmaktadır. Tüketici sigorta yaptırırken sigorta sözleşmesinde faiz değişim oranlarının alt üst limiti belirtilmelidir. Faiz oranları belirlene limitini aşması durumunda sigorta şirketi zararı tazmin edecektir. Bu durumda hem tüketiciyi hem kurumu koruyacaktır (Bozkır, 2007).

4.2.3 Kredi riski

Kredi riski, tüketicinin kullanmış olduğu kredinin ödemesinde zorlukla karşılaşılabileceği durumda oluşabilecek bir risktir. Krediyi veren kurumun bu riskle karşılaşmak istemediği için ipotek ödemelerinin tüketicinin kredisinin gelir oranına ve alınan kredi tutarının, gayrimenkulün değerine oranlanması iyi

analiz edilmeli. Kredi sağlayan kurum risk oranı düşük olan tüketicilere öncelik vermesi gerekmektedir (Kantar, 2010).

Dünyadaki mortgage kredi riskine bakıldığında ABD'deki mortgage kredilerine dayalı menkul kıymetlerde kredi riski yok denilecek kadar az risk taşımaktadır. Tabi ki bunun sebebi ABD'deki gelişmiş ikincil piyasaların başarılı bir şekilde çalışmasıdır. Kredi geri ödemelerinde olumsuz bir durum ortaya çıkmasında, ipotekli gayrimenkul, kurum tarafından satılıp, kalan kredi bakiyesinin karşılanması yasal bir haktır. Bu riske karşılık mortgage kredi sigortası yapılabilir (Çapraz, 2013).

Temerrüt genellikle 3 aylık kredi borcunun ödenmemesinde ortaya çıkar. Tüketici iflas etmişse, daha önce temerrüde uğramış kabul edilir. Borçlunun krediyi ödememesi durumunda krediyi veren kurumun yasal mercilere başvurması söz konusudur ama krediyi veren kurum hukuksal yollara başvurmadan önce sorunu çözmek istemektedir. Tüketicie geriye dönük ödemeleri yapabileceği ya da borçluya ödeyebileceği yeni bir ödeme planı hazırlayarak borcu temin edebilmek ister. Bu gibi durumlar borçluya sunulduktan sonra borçlu yükümlölüklerini yerine getiremiyor ise kredi veren kurum ipotekli malın satılması ve hakkı olan tutarın alınmasını hukuken talep eder. Kredi veren kurum bu sürecin uzun ve sancılı olacağını bilmektedir. Yasal süreç uzun ve masraflı olacaktır (Dağlaroğlu, 2006).

Tüketicinin yükümlölükleri ipoteğin temelini oluşturan konut ile ilgili olarak ortaya çıkan vergi, sigorta ve bakım masraflarını yapması gibi yükümlölükleri bulunmaktadır. Kredi kullanıcısının vefat etmeside bu risk grubu içindedir (Hepşen, 2004).

4.2.4 Likidite riski

Likidite riski, finansman sağlayan kurumun nakit çıkışlarını yeterli nakit girişıyle karşılayamama riskidir. Likidite riskinin diğer adı pazarlanabilme riski olarak bilinir. Tüketicinin kullanmış olduğu ipotek kredisini ödemediği durumlarda karşımıza çıkmaktadır. Bu durumda ipotekli mülkün acilen satılması gerekecektir. Finans kurumu satışa çıkardığı ipotekli konutun satışından elde edeceği gelir ile tüketicinin kendisine olan borcunun karşılamaması riskidir (Dağlaroğlu, 2006).

Likidite riskinin farklı olmasının temel nedeni sadece menkul kıymete değil, piyasa koşullarına da dayalı olmasıdır. Bu etkenlerden bazıları taşınmazın durumu, talep edilen fiyat, piyasadaki arz ve talep dengesi gibi faktörler nakitte dönüşümünü etkileyecektir. Konut piyasasının durgun olması, bulunacak yeni yatırımcının diğer yatırım araçlarından yana olması konut satışının istenilen sürede yapılamamasına neden olacaktır. Konut piyasasında fiyatların düşüşe geçişi istenilen gelirin sağlanmasına engel olan faktörlerdendir (Yalçınar, 2006).

Gelişmiş ülkelerde özellikle de ABD gibi, ikinci el ipotek piyasası gelişmiş olan ülkelerde, ipotek kredilerine dayalı elden çıkartılmak istenen ürünlerin çoğunun likiditesi çok yüksektir, buna bağlı olarak likidite riskleri çok düşük düzeydedir. İkinci el piyasaları canlı olmayan ülkelerde tüketici satın aldığı ve borcunu ödeyemediği ya da nakitte ihtiyacı olduğu durumlarda gayrimenkulünü hızlı bir şekilde nakite çeviremediği için uzun süre bekleyecek ya da konut piyasasının altına satacaktır. Bu durumunda uğrayacağı zarar likidite riski olarak ifade edilir. Bu riskin ölçümü satılmak istenen ipotek kredisinin piyasadaki alım satım fiyatı arasındaki farka göre yapılmaktadır (Türk, 2007).

5. KONUT FAİZ ORANLARI VE KONUT SATIŞ ADETLERİ

Bu bölümde ülkemizdeki 10 büyük ilin 2013-2020 yılları arasındaki konut satış adetleri incelenecektir. Bu inceleme yapılırken belirlenen 10 büyük ilimiz; Adana, Ankara, Antalya, Eskişehir, Gaziantep, İstanbul, İzmir, Konya, Ordu ve Trabzon illerindeki 7 yıllık toplam konut satışları ve ipotekli konut satışları TÜİK ten alınan veriler doğrultusunda sunulacaktır. Aynı zamanda faiz oranları aylık olarak TCMB kararıyla değiştiği için aylık faiz oranlarıyla beraber aylık konut satış adetleri de paylaşılacaktır.

İlk olarak aşağıdaki tablo 3'te 2019 yılı için aylık, ortalama ve çeyreklik konut faiz oranları verilmiştir. Bu faiz oranları tüm Türkiye için geçerlidir.

Çizelge 5.1: 2019 Faiz Oranı

TARİH	KONUT FAİZ ORANI (%)	TARİH	% FAİZ ORANI
OCAK	26,22	1.Çeyrek	22,45
ŞUBAT	22,98	2.Çeyrek	19,98
MART	18,16	3.Çeyrek	16,06
NİSAN	17,7	4.Çeyrek	12,9
MAYIS	20,45		
HAZİRAN	21,81		
TEMMUZ	21,06		
AGUSTOS	14,15		
EYLUL	12,98		
EKİM	13,12		
KASIM	12,96		
ARALIK	12,69		
ORTALAMA	17,85		

Kaynak: (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2020).

Aşağıdaki çizelge 5.1'de 2018 yılı için aylık, ortalama ve çeyreklik konut faiz oranları verilmiştir. Bu faiz oranları tüm Türkiye için geçerlidir.

Çizelge 5.2: 2018 Faiz Oranı

TARİH	KONUT FAİZ ORANI (%)	TARİH	% FAİZ ORANI
OCAK	14,14	1.Çeyrek	14,53
ŞUBAT	14,68	2.Çeyrek	13,93
MART	14,79	3.Çeyrek	20,34
NİSAN	14,83	4.Çeyrek	28,4
MAYIS	13,88		
HAZİRAN	13,1		

Çizelge 5.2: (devamı) 2018 Faiz Oranı

TARİH	KONUT FAİZ ORANI (%)	TARİH	% FAİZ ORANI
TEMMUZ	16,86		
AGUSTOS	18,99		
EYLUL	25,18		
EKİM	28,95		
KASIM	28,63		
ARALIK	27,82		
ORTALAMA	19,32		

Kaynak: (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2020).

Aşağıdaki çizelge 5.2’de 2017 yılı için aylık, ortalama ve çeyreklik konut faiz oranları verilmiştir. Bu faiz oranları tüm Türkiye için geçerlidir.

Çizelge 5.3: 2017 Faiz Oranı

TARİH	KONUT FAİZ ORANI (%)	TARİH	% FAİZ ORANI
OCAK	11,45	1.Çeyrek	11,29
ŞUBAT	11,38	2.Çeyrek	11,51
MART	11,06	3.Çeyrek	12,46
NİSAN	11,28	4.Çeyrek	13,19
MAYIS	11,55		
HAZİRAN	11,72		
TEMMUZ	12,02		
AGUSTOS	12,49		
EYLUL	12,87		
EKİM	13,05		
KASIM	13,02		
ARALIK	13,52		
ORTALAMA	12,11		

Kaynak: (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2020).

Aşağıdaki çizelge 5.3’te 2016 yılı için aylık, ortalama ve çeyreklik konut faiz oranları verilmiştir. Bu faiz oranları tüm Türkiye için geçerlidir.

Çizelge 5.4: 2016 Yılı Faiz Oranı

TARİH	KONUT FAİZ ORANI (%)	TARİH	% FAİZ ORANI
OCAK	14,27	1.Çeyrek	14,39
ŞUBAT	14,45	2.Çeyrek	14,05
MART	14,45	3.Çeyrek	12,94
NİSAN	14,33	4.Çeyrek	11,74
MAYIS	13,98		
HAZİRAN	13,84		
TEMMUZ	13,87		
AGUSTOS	12,86		
EYLUL	12,09		
EKİM	12,12		
KASIM	11,69		
ARALIK	11,42		
ORTALAMA	13,28		

Kaynak: (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2020).

Aşağıdaki çizelge 5.4'te 2015 yılı için aylık, ortalama ve çeyreklik konut faiz oranları verilmiştir. Bu faiz oranları tüm Türkiye için geçerlidir.

Çizelge 5.5: 2015 Yılı Faiz Oranı

TARİH	KONUT FAİZ ORANI (%)	TARİH	% FAİZ ORANI
OCAK	11,01	1.Çeyrek	10,87
ŞUBAT	10,8	2.Çeyrek	11,40
MART	10,82	3.Çeyrek	12,81
NİSAN	10,97	4.Çeyrek	14,14
MAYIS	11,49		
HAZİRAN	11,87		
TEMMUZ	12,28		
AGUSTOS	12,59		
EYLUL	13,57		
EKİM	14,3		
KASIM	14,13		
ARALIK	14,01		
ORTALAMA	12,32		

Kaynak: (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2020).

Aşağıdaki çizelge 5.5'te 2014 yılı için aylık, ortalama ve çeyreklik konut faiz oranları verilmiştir. Bu faiz oranları tüm Türkiye için geçerlidir.

Çizelge 5.6: 2014 Yılı Faiz Oranı

TARİH	KONUT FAİZ ORANI (%)	TARİH	% FAİZ ORANI
OCAK	11,3	1.Çeyrek	12,61
ŞUBAT	13,03	2.Çeyrek	12,91
MART	13,51	3.Çeyrek	11,43
NİSAN	13,52	4.Çeyrek	10,89
MAYIS	12,94		
HAZİRAN	12,29		
TEMMUZ	11,46		
AGUSTOS	11,06		
EYLUL	10,91		
EKİM	10,75		
KASIM	10,91		
ARALIK	11,01		
ORTALAMA	11,89		

Kaynak: (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2020).

Aşağıdaki çizelge 5.6'da 2013 yılı için aylık, ortalama ve çeyreklik konut faiz oranları verilmiştir. Bu faiz oranları tüm Türkiye için geçerlidir.

Çizelge 5.7: 2013 Yılı Faiz Oranı

TARİH	KONUT FAİZ ORANI (%)	TARİH	% FAİZ ORANI
OCAK	9,78	1.Çeyrek	9,55
ŞUBAT	9,58	2.Çeyrek	8,71
MART	9,31	3.Çeyrek	9,08
NİSAN	9,06	4.Çeyrek	10,72
MAYIS	8,77		
HAZİRAN	8,3		
TEMMUZ	8,91		
AGUSTOS	9,78		
EYLÜL	10,73		
EKİM	10,93		
KASIM	10,62		
ARALIK	10,61		
ORTALAMA	9,69		

Kaynak: (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2020).

Şekil 5.1’de Adana ilinin 2013-2020 yılları arası aylık ve toplam konut satışı ve ipotekli konut satış rakamları verilmiştir.

ADANA	TOPLAM	İPOTEK	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AGUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
2013	20928	9555	774	766	861	861	975	1010	940	719	711	494	685	759
2014	20897	8079	656	495	500	487	646	722	679	761	828	704	720	881
2015	23413	9053	710	828	941	945	815	868	734	651	580	590	589	822
2016	27723	10099	516	629	846	770	737	801	586	992	1057	1014	1112	1039
2017	31351	11748	915	973	1297	1103	1057	837	1022	920	975	955	840	854
2018	30638	7413	716	732	941	755	1034	1337	801	366	292	175	116	148
2019	29574	9433	194	259	787	677	466	208	367	1039	1655	1308	1197	1276

Şekil 5.1: Adana İli 2013-2020 yılı arası ipotekli konut satış rakamı

Kaynak: (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2020).

Şekil 5.2’de Ankara ilinin 2013-2020 yılları arası aylık ve toplam konut satışı ve ipotekli konut satış rakamları verilmiştir

ANKARA	TOPLAM	İPOTEK	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AGUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
2013	137773	61994	5323	5413	6028	5709	6137	5818	6068	4150	5136	3137	4732	4343
2014	131825	49915	4017	2991	3229	3016	3955	4305	3931	4608	5544	4213	4750	5356
2015	146537	57609	4356	5118	6446	6241	5484	5363	3827	4651	3572	3513	3603	5435
2016	144570	57073	3384	3917	4867	4503	4556	4795	2902	4766	5190	5914	6257	6022
2017	150561	56795	4498	4943	6479	5317	5167	4179	4611	4614	4854	4323	4043	3767
2018	131161	31847	3159	3189	3999	3374	4319	5402	3734	1414	1137	841	499	780
2019	132486	40380	621	1042	2999	2618	1756	861	1577	4219	7088	6103	5285	6211

Şekil 5.2: Ankara ili 2013-2020 yılı arası ipotekli konut satış rakamı

Kaynak: (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2020).

Şekil 5.3'te Antalya ilinin 2013-2020 yılları arası aylık ve toplam konut satışı ve ipotekli konut satış rakamları verilmiştir

ANTALYA	TOPLAM	İPOTEK	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AGUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
2013	59478	21279	1767	1745	2180	1950	2070	1780	2040	1316	1635	1241	1731	1824
2014	62227	18296	1674	1258	1158	1103	1344	1428	1302	1586	1880	1580	1811	2172
2015	64396	19371	1616	1827	2197	2133	1845	1755	1358	1380	1183	1168	1273	1636
2016	60608	18112	1204	1252	1640	1350	1382	1378	851	1432	1599	2029	1976	2019
2017	60273	18279	1548	1655	1999	1697	1520	1314	1320	1402	1422	1472	1557	1373
2018	62940	11177	1231	1195	1351	1179	1452	1961	1144	487	428	247	216	286
2019	65258	14350	260	356	1016	926	624	327	602	1378	2341	2134	2043	2343

Şekil 5.3: Antalya ili 2013-2020 yılı arası ipotekli konut satış rakamı

Kaynak: (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2020).

Şekil 5.4'te Eskişehir ilinin 2013-2020 yılları arası aylık ve toplam konut satışı ve ipotekli konut satış rakamları verilmiştir

ESKİŞEHİR	TOPLAM	İPOTEK	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AGUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
2013	21292	7587	620	660	611	611	759	724	807	576	657	402	570	590
2014	19921	6206	455	351	346	326	463	544	542	595	720	518	656	690
2015	22234	7174	580	613	634	750	687	696	528	609	496	441	471	669
2016	22951	7794	468	474	628	507	592	650	432	641	774	948	874	806
2017	24977	8468	699	683	833	725	674	688	732	738	676	683	687	650
2018	22454	4771	500	480	515	496	690	925	521	201	171	94	80	98
2019	20426	5705	87	113	406	347	412	111	215	673	1070	826	686	759

Şekil 5.4: Eskişehir ili 2013-2020 yılı arası ipotekli konut satış rakamı

Kaynak: (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2020).

Şekil 5.5'te Gaziantep ilinin 2013-2020 yılları arası aylık ve toplam konut satışı ve ipotekli konut satış rakamları verilmiştir

GAZİANTEP	TOPLAM	İPOTEK	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AGUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
2013	21594	7879	504	582	758	728	739	771	727	639	729	436	718	548
2014	22169	6714	557	360	376	414	574	581	553	647	736	558	629	729
2015	23986	7650	656	711	815	786	691	744	524	642	508	473	458	642
2016	26730	8276	506	503	659	552	660	670	413	747	834	953	912	867
2017	29721	10394	707	789	1052	1078	1059	680	834	899	904	896	820	676
2018	29240	5950	610	563	734	630	801	1005	741	297	236	114	92	127
2019	32256	7887	148	184	566	552	393	172	380	777	1458	1238	971	1048

Şekil 5.5: Gaziantep ili 2013-2020 yılı arası konut satış rakamı

Kaynak: (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2020).

Şekil 5.6’da İstanbul ilinin 2013-2020 yılları arası aylık ve toplam konut satışı ve ipotekli konut satış rakamları verilmiştir

İSTANBUL	TOPLAM	İPOTEK	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AGUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
2013	234789	106977	8423	8836	10164	9726	10805	9762	10071	6834	8153	6268	8866	9069
2014	225454	87757	7454	6018	6079	5667	7052	7287	7030	6982	9286	7338	7978	9586
2015	239767	93564	7399	7886	9391	9718	8955	8911	6465	7593	5844	6117	6459	8826
2016	232428	87350	5685	6628	8539	7050	7350	7654	4073	6400	7310	8621	8949	9091
2017	238383	87001	6272	7247	9661	8546	7698	6963	6556	6590	6910	7033	7009	6516
2018	234055	49206	5464	5190	6050	5047	6100	7794	5004	2082	1863	2164	987	1461
2019	237675	55819	1215	1724	3462	2707	2564	1175	2143	4382	8719	8408	8183	10137

Şekil 5.6: İstanbul ili 2013-2020 yılı arası ipotekli konut satış rakamı

Kaynak: (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2020).

Şekil 5.7’de İzmir ilinin 2013-2020 yılları arası aylık ve toplam konut satışı ve ipotekli konut satış rakamları verilmiştir

İZMİR	TOPLAM	İPOTEK	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AGUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
2013	72421	32207	2478	2638	2990	3020	3300	3168	3188	2126	2425	1459	2531	2584
2014	71779	26648	2234	1690	1686	1600	2026	2137	2056	2270	2909	2452	2587	3001
2015	77796	28701	2304	2544	2983	3331	2610	2634	2073	2294	1808	1776	1860	2484
2016	81316	30354	1943	2265	2721	2282	2455	2504	1649	2258	2666	3129	3117	3369
2017	84184	31254	2378	2594	3392	3021	2724	2350	2411	2491	2542	2561	2546	2244
2018	76672	17897	1862	1908	2188	1935	2291	3110	1773	833	691	533	378	395
2019	79221	22833	412	552	1331	1501	1001	485	798	2223	3981	3668	3145	3736

Şekil 5.7: İzmir ili 2013-2020 yılı arası ipotekli konut satış rakamı

Kaynak: (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2020).

Şekil 5.8’de Konya ilinin 2013-2020 yılları arası aylık ve toplam konut satışı ve ipotekli konut satış rakamları verilmiştir

KONYA	TOPLAM	İPOTEK	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AGUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
2013	27724	9406	744	695	751	774	891	960	984	699	870	596	700	742
2014	29385	7374	575	412	393	372	538	624	550	767	910	696	692	845
2015	30641	8042	609	723	855	909	706	725	581	732	511	463	523	705
2016	3182	8699	477	541	683	592	650	631	440	653	979	1070	1034	949
2017	34750	9365	629	742	954	853	893	602	884	851	902	756	694	605
2018	34198	5135	550	472	577	478	685	959	604	256	191	159	80	124
2019	34614	5823	98	128	201	353	226	112	232	736	1228	881	775	853

Şekil 5.8: Konya ili 2013-2020 yılı arası ipotekli konut satış rakamı

Kaynak: (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2020).

Şekil 5.9’da Ordu ilinin 2013-2020 yılları arası aylık ve toplam konut satışı ve ipotekli konut satış rakamları verilmiştir

ORDU	TOPLAM	İPOTEK	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AGUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
2013	8487	2984	233	246	255	259	305	297	283	182	226	181	267	250
2014	8061	2662	267	176	157	159	187	159	199	252	285	277	222	322
2015	9250	3135	197	216	311	310	252	293	194	259	173	246	239	445
2016	9436	3293	225	210	282	243	236	237	189	206	292	378	356	439
2017	9334	3440	307	274	345	314	272	249	283	264	253	323	283	273
2018	10455	2499	241	240	250	239	327	514	266	83	122	82	54	81
2019	10591	2812	80	111	261	228	116	57	120	271	415	424	347	382

Şekil 5.9: Ordu ili 2013-2020 yılı arası ipotekli konut satış rakamı

Kaynak: (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2020).

Şekil 5.10’da Trabzon ilinin 2013-2020 yılları arası aylık ve toplam konut satışı ve ipotekli konut satış rakamları verilmiştir

TRABZON	TOPLAM	İPOTEK	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AGUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
2013	10792	3233	263	241	263	253	342	326	334	221	274	181	283	252
2014	11435	2763	237	157	191	190	207	235	194	242	311	251	246	302
2015	12634	3056	250	278	372	320	287	297	209	218	173	195	188	269
2016	13523	3084	173	223	268	192	255	235	163	237	294	351	304	389
2017	12227	2959	279	272	294	238	229	198	228	246	300	239	242	224
2018	12827	1753	180	172	194	164	257	314	188	89	75	37	30	49
2019	11398	2084	44	39	153	106	78	46	76	188	334	377	288	255

Şekil 5.10: Trabzon ili 2013-2020 yılı arası ipotekli konut satış rakamı

Kaynak: (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2020).

6. KORELASYON

Korelasyon iki ya da daha fazla değişken arasındaki doğrusal ilişkiyi gösterir. İki değişken arasındaki ilişki miktarı, ikili ya da basit korelasyon denen korelasyon teknikleriyle hesaplanır. Bir değişkenin iki ya da daha çok değişken ile olan ilişkisi çoklu korelasyon; bu değişkenlerden birinin sabitlenerek diğer değişkenler ile olan ilişkisi ise kısmi korelasyon teknikleriyle hesaplanır

Bir değişken arttığında diğeri de artıyorsa pozitif korelasyon vardır. Örneğin biri kişi ne kadar sosyal ise arkadaşları da o kadar çoktur. Değişkenlerden birinin artıp diğerinin azaldığı durumda ise negatif ilgileşim söz konusudur. Örnek olarak kişi ne kadar yaşlıysa dürtü sel davranışları da azalacaktır. Değişkenler arasında ilişki yoksa ilgileşim da yoktur. Kişinin doğum tarihinin matematik yeteneğini etkilemesini beklenmektedir. (<https://www.ppd.com.tr/korelasyon-ne-demektir/>, 2021)

6.1 Korelasyon Çeşitleri

Basit (ikili) korelasyon: Bir bireye ait iki ölçüm olduğunda bu iki değişken arasındaki ilişkiyi belirler. Korelasyon analizi sonucunda, doğrusal ilişki olup olmadığı ve varsa bu ilişkinin derecesi korelasyon kat sayısı ile hesaplanır.

Korelasyon katsayısı “r” ile gösterilir ve -1 ile +1 arasında değerler alır.

- $r = -1$ ise tam negatif doğrusal bir ilişki vardır.
- $r = +1$ ise tam pozitif doğrusal bir ilişki vardır.
- $r = 0$ ise iki değişken arasında ilişki yoktur.

Bu bağlamda $r =$ İlişki için çıkan sonuçlar aşağıdaki aralıklara göre şu şekilde yorumlanmaktadır:

0.00 ilişki yok

0.01 – 0.29 düşük düzeyde ilişki

0.30 – 0.70 orta düzeyde ilişki

0.71 – 0.99 yüksek düzeyde ilişki

1.00 mükemmel ilişki

Korelasyon katsayısının + olması iki değişkenin aynı yönde bir ilişkide olduğunu, negatif (-) olması ise iki değişkenin arasında ters yönde bir ilişki olduğunu gösterir. Eğer değişkenlerdeki artış veya azalış birbirine bağlı değilse korelasyon sıfır olur. Bu da değişkenler arasında ilişki yok anlamına gelir.

6.2 Normal Dağılım

Normal dağılımı kısaca anlatmak gerekirse; 1,2,1,3,1,2,2,3 şeklindeki bir veri seti normal dağılım gösterir, 1,6,2,1,8,2 şeklinde veri seti ise normal dağılım göstermez diyebiliriz. Kısacası normal dağılım/homojenlik, veri setimizdeki verilerin birbirlerine ne kadar yakın ya da uzak olduğunu, bir başka deyişle ne kadar dağınık olduğunu ifade eder.

Karşılaştırma analizlerine ek olarak regresyon ve korelasyon gibi ilişki analizleri de SPSS programında yapılabilmektedir. Regresyon analizleri sadece normal dağılım gösteren verilere uygulanırken, korelasyon analizi hem normal dağılım gösteren hem de normal dağılım göstermeyen verilere uygulanabilmektedir.

Normal dağılımı incelerken SPSS programından verileri 5 kurala göre incelemek gerekmektedir. Bu kurallardan 3 tanesinin pozitif sonuç vermesi normal dağılıma uygun olduğunu göstermektedir.

Bu kurallar;

- Histogram
- Varyasyon Kat sayısı
- Skewness/Kurtosis
- Detrended
- Norm Test'tir.

Çizelge 6.1: 1 SPSS programındaki Normal Dağılıma Uygunluk verisi.

	Histogram	Varyasyon kat sayısı	Skewness/Kurtosis	Detrended	Norm Test
Adana	+	+ %15	+	+	+
Ankara		+%21	+	+	+
Antalya	+	+%19	+	+	+
Eskişehir	+	+%19	+	+	+
Gaziantep	+	+%17	-	+	+
İstanbul	+	+%25	+	+	+
İzmir	-	+%19	+	+	+
Konya	-	+%21	+	+	+
Ordu	+	+%11	+	+	+
Trabzon	-	+%20	-	+	+

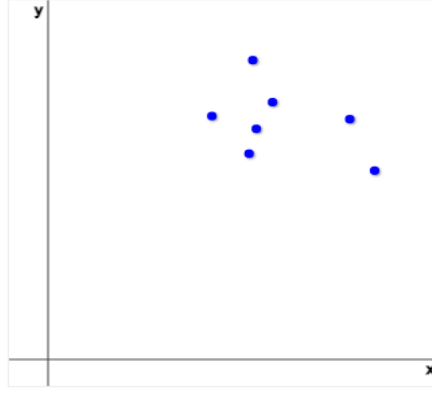
Çizelge 6.1’de korelasyon analizi yapılmadan önce normal dağılıma uygun testi uygulaması yapılmıştır. Bu uygulama her il için yukarıda belirtilen parametrelere bağlı olarak incelenmiş ve normal dağılıma uygunluk bulunmuştur. Bu durumda incelenen korelasyonda katsayısının + olması iki değişkenin aynı yönde bir ilişkide olduğunu, negatif (-) olması ise iki değişkenin arasında ters yönde bir ilişki olduğunu gösterir. İnceleme de tüm illerde korelasyon kat sayısı negatif (-) çıkmıştır. Bu sonuçta bize faiz ile konut satışı arasında ters yönlü ilişki olduğunu açıklamaktadır. Faiz oranı düştüğünde konut satış rakamları artış göstermiştir. Faiz oranları arttığında konut satış rakamları azalmıştır. Aşağıda korelasyon analizini iller bazında tek tek incelenenecektir.

Adana İli İçin Korelasyon Analizi

$N=7$, $\Sigma x=96.46$, $\Sigma y=65380$, $(\Sigma x)^2=9304.5316$, $(\Sigma y)^2=4274544400$, $\Sigma(xy)=888161.43$, $\Sigma x^2=1401.946$, $\Sigma y^2=622464438$

$r = -0.435803002509819$

Orta negatif ilişki.



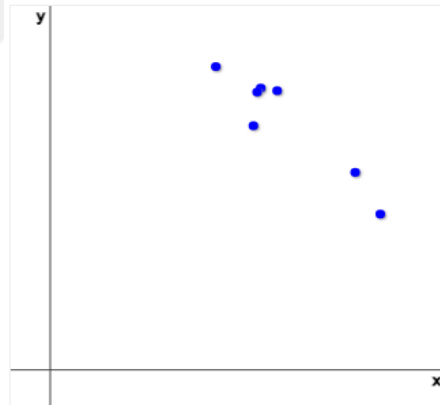
Şekil 6.1: Adana İli İçin Korelasyon Analizi

Ankara İli İçin Korelasyon Analizi

$N=7$, $\Sigma x=96.46$, $\Sigma y=355613$, $(\Sigma x)^2=9304.5316$, $(\Sigma y)^2=126460605769$, $\Sigma(xy)=4685738.02$, $\Sigma x^2=1401.946$, $\Sigma y^2=18781335305$

$r = -0.940772159140538$

Yüksek negatif ilişki.



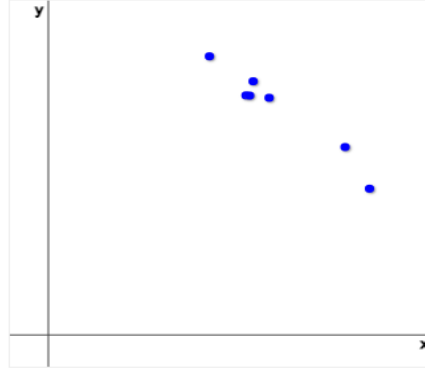
Şekil 6.2: Ankara İli İçin Korelasyon Analizi

Antalya İli İçin Korelasyon Analizi

$N=7$, $\Sigma x=96.46$, $\Sigma y=120858$, $(\Sigma x)^2=9304.5316$, $(\Sigma y)^2=14606656164$, $\Sigma(xy)=1596240.94$, $\Sigma x^2=1401.946$, $\Sigma y^2=2155655224$

$r = -0.976682279985141$

Yüksek negatif ilişki.



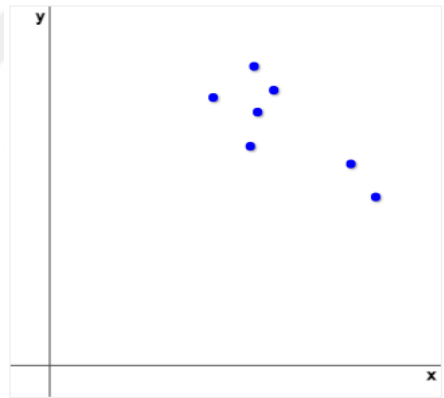
Şekil 6.3: Antalya İli İçin Korelasyon Analizi

Eskişehir İli İçin Korelasyon Analizi

$N=7$, $\Sigma x=96.46$, $\Sigma y=47705$, $(\Sigma x)^2=9304.5316$, $(\Sigma y)^2=2275767025$, $\Sigma(xy)=635752.82$, $\Sigma x^2=1401.946$, $\Sigma y^2=335306207$

$r = -0.794000293984063$

Yüksek negatif ilişki.



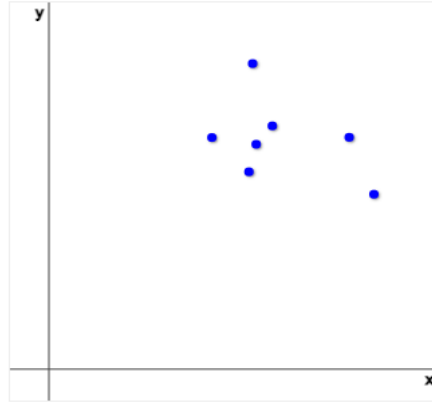
Şekil 6.4: Eskişehir İli İçin Korelasyon Analizi

Gaziantep İli İçin Korelasyon Analizi

$N=7$, $\Sigma x=96.46$, $\Sigma y=54750$, $(\Sigma x)^2=9304.5316$, $(\Sigma y)^2=2997562500$, $\Sigma(xy)=741938.54$, $\Sigma x^2=1401.946$, $\Sigma y^2=439813618$

$r = -0.431105734968966$

Orta negatif ilişki.



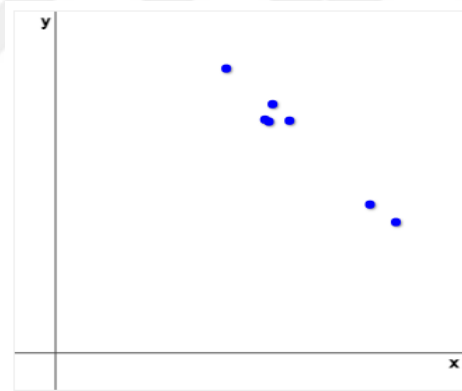
Şekil 6.5: Gaziantep İli İçin Korelasyon Analizi

İstanbul İli İçin Korelasyon Analizi

$N=7$, $\Sigma x=96.46$, $\Sigma y=567674$, $(\Sigma x)^2=9304.5316$, $(\Sigma y)^2=322253770276$, $\Sigma(xy)=7393365.52$, $\Sigma x^2=1401.946$, $\Sigma y^2=48635779372$

$r = -0.987065892552526$

Yüksek negatif ilişki.



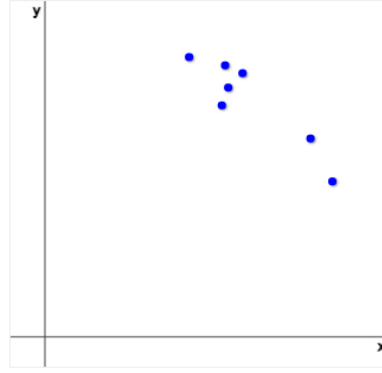
Şekil 6.6: İstanbul İli İçin Korelasyon Analizi

İzmir İli İçin Korelasyon Analizi

$N=7$, $\Sigma x=96.46$, $\Sigma y=189894$, $(\Sigma x)^2=9304.5316$, $(\Sigma y)^2=36059731236$, $\Sigma(xy)=2517453.02$, $\Sigma x^2=1401.946$, $\Sigma y^2=5310980484$

$r = -0.921589752778805$

Yüksek negatif ilişki.



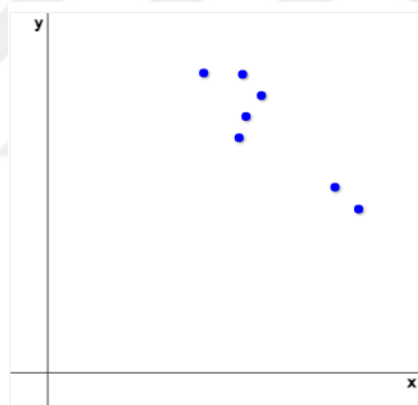
Şekil 6.7: İzmir İli İçin Korelasyon Analizi

Konya İli İçin Korelasyon Analizi

$N=7$, $\Sigma x=96.46$, $\Sigma y=53844$, $(\Sigma x)^2=9304.5316$, $(\Sigma y)^2=2899176336$, $\Sigma(xy)=709980.06$, $\Sigma x^2=1401.946$, $\Sigma y^2=431173856$

$r = -0.909642410357397$

Yüksek negatif ilişki.



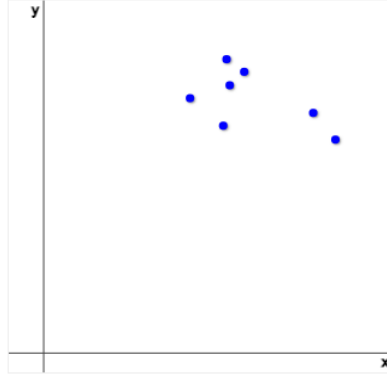
Şekil 6.8: Konya İli İçin Korelasyon Analizi

Ordu İli İçin Korelasyon Analizi

$N=7$, $\Sigma x=96.46$, $\Sigma y=20825$, $(\Sigma x)^2=9304.5316$, $(\Sigma y)^2=433680625$, $\Sigma(xy)=283053.66$, $\Sigma x^2=1401.946$, $\Sigma y^2=62648519$

$r = -0.550986294678818$

Orta negatif ilişki.



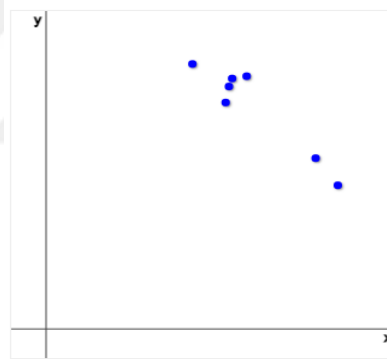
Şekil 6.9: Ordu İli İçin Korelasyon Analizi

Trabzon İli İçin Korelasyon Analizi

$N=7$, $\Sigma x=96.46$, $\Sigma y=18932$, $(\Sigma x)^2=9304.5316$, $(\Sigma y)^2=358420624$, $\Sigma(xy)=24968$
 6.13 , $\Sigma x^2=1401.946$, $\Sigma y^2=53108396$

$r = -0.951147574240792$

Yüksek negatif ilişki.



Şekil 6.10: Trabzon İli İçin Korelasyon Analizi

7. SONUÇ VE ÖNERİLER

Gayrimenkul sahibi olmak isteyen insanların uygun faiz oranları ve vade imkanıyla mortgage sisteminden yararlanma davranışlarını inceleyerek sistemin Türkiye’deki uygulaması hakkında bir çıkarımda bulunmak amacıyla çalışılmıştır. Gayrimenkul satın almak isteyen tüketici birikim ve tasarruflarıyla istediği gayrimenkulü alamayacağını bilmektedir. Çünkü her yıl değişen enflasyon oranları, gayrimenkul fiyat artışları tüketiciyi almak istediği konuttan uzaklaştırmaktadır. Bu duruma karşı geliştirilen mortgage sistemi tüketici için uygun vade ve ödeme şartlarıyla gayrimenkul sahibi olabilmesine olanak sağlamaktadır. Aynı zamanda sistemin uygulanmasındaki bazı zorlukları şu şekilde sıralanabilir, enflasyondaki belirsizlik, faiz oranlarının yüksek olması, vade süresinin yeterli olmamasıdır.

Çalışmamın içinde mortgage sisteminin detayları okuyucuya aktarılacak ve okuyucunun mortgage sistemine dahil olan tüketici ve finans kurumlarının sistem içindeki rolünü anlaması sağlanacaktır.

Mortgage ipotek kredi sisteminin, başarılı kullanıcısı olan Almanya ve Danimarka örneklerinden çıkarım ile uygulanması ülkemizde ekonomik ve sosyal açıdan son derece fayda sağlayacaktır. Ancak, ülkemizde sağlıklı bir mortgage sistemi uygulanması için ekonomik istikrar ve reel faiz oranlarının düşmesi gibi hususlar sağlanmalıdır. Ekonomik istikrar ve faiz oranlarının stabil kalmaması tüketicinin kredi kullanırken ikilemde kalmasına yol açmaktadır. Ekonomik istikrarın sağlanması için Türk lirasının değer kaybının önlenmesi ve enflasyonun iki haneli rakamlardan tek haneli rakamlara inmesi gerekmektedir. TÜİK’ ten alınan faiz oranları ile 2013-2020 yılları arasındaki ülkemizdeki konut satışları incelendiğinde tek haneli enflasyon rakamlarının olduğu ay ve yıllardaki konut satış adetlerinin fazla olduğu görülmektedir.

Çalışmamın sonucunda 10 büyük il için korelasyon analizi tablosunda faiz ile konut satışları arasındaki ilişkilerde korelasyon katsayısı (r) 10 il için hep

negatif çıkmıştır. Sonucun negatif (-) olması ise iki değişkenin arasında ters yönde bir ilişki olduğunu göstermektedir.



KAYNAKLAR

- Akçay, Belgin:** (1992). Konut Finansmanı ve Türkiye'deki Uygulamalar. Yayınlanmamış Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Alptürk, Ercan:** (2007). “Soru ve Cevaplarıyla Mortgage Sistemi (Tutsat)”, Ankara: Yaklaşım Yayıncılık.
- Akgüç, Ö:**(2009). Kriz Nedeni ve Çıkış Yolları. Muhasebe ve Finansman Dergisi, (42), 6-11.
- Aydoğdu, Murat:** (2010). Konut Finansman Sistemi (Mortgage). 1. Baskı. Ankara: Adalet Yayınevi.
- Akkaya:** (2011). Mortgage Sistemi, Ülkemizde ve Diğer Ülkelerdeki Uygulamaları. Ankara: T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teftiş Kurulu Başkanlığı.
- Aktan, C. C., & Şen, H:**(2002). Ekonomik Kriz: Nedenler ve Çözüm Önerileri. Yeni Türkiye Dergisi, 1-9.
- Ateş, Gürkan:** (2004). “İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler ve Teminatlı İpotek Yükümlülükler”, Active Dergisi, Kasım-Aralık
- Altıntaş, H:** (2004). Bankacılık krizleri, nedenleri ve ekonomik maliyetleri. Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 39-61.
- Apak, Talha:** (2008). Konut Finansmanı (Mortgage=Tutsat) Sistemi Üzerine Bir Değerlendirme ve Sisteme Dahil Olmak İstemeyenlerin Başvuru Süresinin 05 Haziran 2007 Tarihinde Sona Erecek Olması (www.alomaliye.com/2007/talha_apak_mortgage.htm, e.t.).
- Ateş, Kâmil:** (2005). “Amerika Birleşik Devletleri’nde Mortgage Uygulamasında Vergi”, Vergi Dünyası, sayı 285, s.50-53
- Berbercuma, Hakan:** (2006). ‘Mortgage Konut Finansman Sistemi ve Türkiye’deki Yapı’, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü.
- BDDK:** (2008). Çalışma Tebliği Sayı 3. ABD Mortgage Krizi. İstanbul.
- Bayraktar, Erdoğan:** (2008). Erdoğan: “İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi: Ortaya Çıkabilecek Riskler – İnşaat Sektöründe Beklentiler”, Türk Sanayicileri ve İş Adamları Derneği (Tüsiad).
- Çetin, Ali:** (2007). “Mortgage (Tutsat) Yasası”, DBD. Tüketici Hakları ve Rekabetin Korunması Hukuku Özel Sayısı.
- Doğan, Ela:** (2006). Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredilerinin Gelişimi, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK), SGD Çalışma Raporları, No: 2006/1, Ankara.
- Doğru, Halil:** (2007). Menkul Kıymetleştirme ve Mortgage Genel ve Hukuki Esaslar, Doğru Hukuk Yayınları, İstanbul.
- Demircioğlu, Deniz:** (2005). “İnşaat Sektörünün Sorunları ve Yeni Bir Açılım: Mortgage Sistemi”, İ.T.O, Seminer, Yayın No:2005-33, İstanbul.
- Dalaman, H. Erkoç:** (1998). ABD’de İpotek Kredisi, İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler ve Türkiye’de Gayrimenkule Dayalı Menkul Kıymetler.

- Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Ece, O:**(2012). Uluslararası Finansal Krizlerin Ulusal Finansal Piyasalara Olan Etkilerinin Analizi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi: Ankara.
- Enderoğlu:** (2001). Temel: “Mortgage ipoteğe dayalı uzun vadeli- Konut kredisi iktisadi araştırmalar Vakfı” Seminer İstanbul
- Enes, Sedat:**(2007). “Uygulamada Konut Finansmanı ve Konut Finansmanı Hukuku (Genel Olarak)”, Finans Hukuku ve Sorunları, Finans Hukuk Panelleri, Konut Finansmanı, Mortgage, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul, s.111 vd.
- Erdikler, Şaban:** (2008). Mortgage Sisteminin Mali Avantajları Neler? (www.alomaliye.com/2007/saban_erdikler_mortgage.htm, e.t.)
- Eriş, Hayati:** (2009). “Bireysel Krediler Kapsamında İpotekli Konut Kredileri ve İşlevsellik Koşulları”, Arıkan Yayınevi, Ankara.
- Gülşen, Erdem:** (2008). İpotekli Konut Finansman Sistemi Mortgage, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi SBE.
- Hepşen, Ali:** (2012). ‘İpotek Sigortacılığı’. http://www.alomaliye.com/2010/ali_hepsen_ipotek.htm
- Fabozzi, Frank J:** (1987). Mortgage- Backed Securities New Strategies, Applications and Research. Chicago: Probus Publishing.
- Kabataş, Yaşar :**(2007). “İpotekli Konut Finansmanı: Mortgage Sistemindeki Riskler ve Mortgage Sigortası”, Marmara Üniversitesi, i.i.b.f. Dergisi, Cilt XX11, Sayı 1, Yıl
- Kurç, Özgür:** (2005). Türkiye’de Konut Finansmanına Yeni Bir Yaklaşım: Mortgage Sistemi, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Koçak, Duygu:** (2007). Konut Finansmanı Kanunu Öncesi ve Sonrası Mortgage Türk Uzun Vadeli Konut Finansman Sisteminde Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin Rolü. 1. Baskı. İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım.
- Karakaş, Fatih Rüştü:** (2010). Bireysel Krediler Kapsamında İpotekli Konut Kredileri (Mortgage), Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE.
- Köse Cansu:** (2002). “İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye’de Uygulanabilirliği”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Lokman Kantar:** (2010). Mortgage (İpotekli Konut Kredisi) ve 2008 Küresel Krize Olan Etkileri
- Memişoğlu, D., & Durgun, A:** (2011). 2008 Ekonomik Krizi ve Türkiye’de Sağlık Sektörü Üzerine Etkileri. Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 81-100.
- Okay, Güçlü:** (2010). Mortgage Sistemi ve Mortgage Kredilerinin Gelişimini Etkileyen Faktörlerin Analizi: Türkiye Örneği. 1. Basım. İstanbul: TC. Marmara Üniversitesi Yayınları Yayın No:4.
- Özince, Ersin:** (2005). “İpotek Teminatlı Menkul Değerler”, Bankacılar Dergisi, Sayı:55,
- Önal, Yıldırım Beyazıt ve Mustafa Topaloğlu:** (2007). İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku Mortgage (Tutsat), Adana: Karahan Kitabevi.

- Özyılmaz, Gülşen.** Konut Finansmanı (Mortgage): (2009). Sözleşmesi Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Bir İnceleme, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi SBE.
- Özsan, Onur:** (2005). “Mortgage Sisteminin Temelleri”, Active Finans
- Özgün, Beste:** (2010). ‘Konut Piyasası, İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye Uygulaması’. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü,
- Süme, Neslihan:** (2007). Gayrimenkul Finansmanında İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi SBE,
- TBB:** (2005). İstatistik Raporlar, Tüketici Kredileri, 2005 (çevrimiçi) <http://www.tbb.org.tr>.
- Topaloğlu, Mustafa:** (2010). Mortgage Kredilerinde Erken Ödeme Ücreti (Cezası), Prof. Dr. Attila ÖZER’e Armağan, Ankara.
- Ünal, E:** (2012). Düzenleme Teorisi: Büyük Buhran ve 2008 Krizi. Ekonomi Bilimleri Dergisi, 4(1), 33-44.
- Yüksel, Volkan:** (2005). “Mortgage Hakkında Bilinenler (Ya da Bilinmeyenler) Ev Sahibi Olmak Kolaylaşıyor mu?”, Vergi Dünyası, Aralık’2005, sayı 292, s.172-176

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Adı soyadı: OKAN DİLEKOĞLU

Eğitim Durumu:

2013-2017 Lisans: İstanbul Aydın Üniversitesi Mekatronik Mühendislik Fakültesi

2008-2012 Lise: Kemal Atatürk Anadolu lisesi

2000-2008 İlk/Orta Okul: Akşemsettin İ.Ö.O

CV

06.11.2017-1.02.2019 İstanbul Proje Saha Mühendisi

7.10.2019-17.03.2020 Littelfuse Satış Mühendisi

17.08.2020- 04.04.2021 Nevada Elektronik İş geliştirme Mühendisi

04.04.2021- Halen Logitech İş geliştirme Mühendisi