

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
BANKACILIK VE SİGORTACILIK ENSTİTÜSÜ
BANKACILIK ANABİLİM DALI

**KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİNDE RİSKLER:
HANE HALKININ KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİNİ
DEĞERLENDİRMESİNE YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA**

Doktora Tezi

Hazırlayan: Cengiz ÖZÜBEK

İSTANBUL – 2008

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
BANKACILIK VE SİGORTACILIK ENSTİTÜSÜ
BANKACILIK ANABİLİM DALI

**KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİNDE RİSKLER:
HANE HALKININ KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİNİ
DEĞERLENDİRMESİNE YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA**

Doktora Tezi

Hazırlayan: Cengiz ÖZÜBEK

Danışman: Prof.Dr. Ali Osman GÜRBÜZ

İSTANBUL – 2008



125
YIL

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü

Aşağıda belirtilen lisansüstü tez, Lisansüstü Öğretim Yönetmeliği hükümlerinde belirtilen esaslar çerçevesinde jüri önünde savunulmuş ve jüri tarafından başarılı bulunmuştur.

TEZ BAŞLIĞI : Konut Finansman Yöntemlerinde Riskler: Hane Halkının Konut Finansman Yöntemlerini Değerlendirmesine Yönelik Bir Araştırma

TEZ TÜRÜ : Doktora

TEZİ HAZIRLAYAN : Cengiz ÖZÜBEK

ANABİLİM DALI : Bankacılık

SAVUNMA TARİHİ : 11.06.2008

JÜRİ ÜYELERİ :

GÖREVİ ADI SOYADI

İmza

Danışman Prof.Dr.Osman GÜRBÜZ

Üye Prof.Dr.Mehmet Emin ARAT

Üye Prof.Dr.Salih DURER

Üye Prof.Dr.Abdülgaıffar AĞAOĞLU

Üye Yrd.Doç.Dr.Kamil USLU

İÇİNDEKİLER

TABLolar LİSTESİ.....	vi
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	viii
KISALTMALAR.....	x
EK LİSTESİ.....	xii

GİRİŞ.....	1
------------	---

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT FİNANSMANININ TEMEL YAPISI VE KAVRAMLAR, KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİ VE KONUT KREDİSİ TÜRLERİ	4
--	---

1.1 KONUT FİNANSMANININ TEMEL YAPISI VE KAVRAMLAR.....	4
--	---

1.1.1 Konut Tanımı	7
1.1.2 Konut Kredisi	8
1.1.3 Konut Stoku.....	8
1.1.4 Konut İhtiyacı.....	8
1.1.5 Konut Talebi.....	9
1.1.6 Konut Açığı.....	9
1.1.7 Konut Fazlası.....	10
1.1.8 Boşluk Oranı.....	10

1.2 KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİ.....	10
-------------------------------------	----

1.2.1 Doğrudan Finansman Yöntemi.....	14
1.2.1.1 Avantajları	15
1.2.1.2 Dezavantajları	15
1.2.2 Sözleşme Karşılığı Birikim Yöntemi	16
1.2.2.1. Avantajları	17
1.2.2.2 Dezavantajları	18
1.2.3 Mevduat Finansman Yöntemi.....	18
1.2.3.1 Avantajları	19
1.2.3.2 Dezavantajları	19
1.2.4 İpotek Bankacılığı Yöntemi.....	20
1.2.4.1 İpotek Piyasaları ve Fonksiyonları	22
1.2.4.1.1 Birincil Piyasalar: Tüketici – Banka/Diğer Finansman Kuruluşları	23
1.2.4.1.2 İkincil Piyasalar: Banka- Yatırımcı/Aracı Kurum.....	24
1.2.4.2 Menkul Kıymetleştirme	26
1.2.4.3 İpotek Bankacılığı Sisteminde Süreçler	29
1.2.4.3.1 Başvuru	30
1.2.4.3.2 Kredi Onay	30
1.2.4.3.3 Finansör.....	30
1.2.4.3.4 Aracı.....	30
1.2.4.3.5 Kişisel Risk Derecelendirme.....	31
1.2.4.3.6 Lisanslı Gayrimenkul Değerleme.....	31
1.2.4.4 Avantajları	33
1.2.4.5 Dezavantajları	33

1.3 KONUT KREDİSİ TÜRLERİ	34
---------------------------------	----

1.3.1 Geleneksel Konut Kredileri ve Garantili Konut Kredileri.....	34
1.3.2 Sabit Faizli İpotek Kredisi.....	35

1.3.2.1 Sabit Faizli İpotek Kredisinin İşleyişi.....	36
1.3.2.2 Sabit Faizli İpotek Kredis Çeşitleri.....	38
1.3.2.2.1 Çabuk Ödemeli İpotek Kredileri.....	38
1.3.2.2.2 Artan Özvarlık Ödemeli, Büyüyen Hisseli İpotekler.....	38
1.3.2.2.3 Değişken Geri Ödemeli İpotek Kredileri.....	39
1.3.2.2.4 Dereceli, Artan Tutarlı İpotek Kredis.....	39
1.3.2.2.5 İndirimli İpotek Kredis.....	40
1.3.2.3 Sabit Faizli İpotek Kredilerinin Taşıdığı Riskler.....	40
1.3.2.3.1 Erken Ödeme Riski.....	40
1.3.2.3.2 Faiz Oranı Riski.....	41
1.3.2.3.3 Vade Uyumsuzluğu Riski.....	41
1.3.2.3.4 Reel Olarak Değer Kaybetme Riski.....	42
1.3.3 Değişken Faizli İpotek Kredileri.....	42
1.3.3.1 Değişken Faizli İpotek Kredis Çeşitleri.....	43
1.3.3.1.1 İki Oranlı İpotek Kredis.....	43
1.3.3.1.2 Dönüştürülebilir İpotek Kredileri.....	44
1.3.3.1.3 Derecelendirilmiş ödemeli değişken faizli ipotek kredileri.....	46
1.3.3.2 Değişken Faizli İpotek Kredilerin Taşıdığı Riskler.....	46
1.3.3.2.1 Kredi Riski.....	46
1.3.3.2.2 Faiz Oranı Riski.....	46
1.3.4 Diğer Konut Kredis Türleri.....	46
1.3.4.1 Fiyat Seviyesine Endeksli İpotek Kredis.....	46
1.3.4.2 Yüksek Ödemeli İpotek Kredis.....	48
1.3.4.3 İki Aşamalı İpotek Kredis.....	49
1.3.4.4 Kazanç Paylaşımli İpotek Kredis.....	50
1.3.4.5 Kaydırılabilen İpotek Kredis.....	51

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE RİSKLER VE RİSK YÖNETİMİ.....	53
2.1 LİTERATÜRDEKİ RİSK TANIMI, ÇEŞİTLERİ VE YÖNETİMİ.....	53
2.1.1 Risk Tanımı.....	53
2.1.2 Risk Çeşitleri.....	54
2.1.2.1 Kredi Riski.....	55
2.1.2.2 Faiz Riski.....	56
2.1.2.3 Likidite Riski.....	56
2.1.2.4 Operasyonel Risk.....	57
2.1.3 Risk Yönetimi.....	58
2.2 KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE RİSKLER.....	59
2.2.1 Kredi Riski ya da Temerrüt Riski.....	62
2.2.2 Faiz Oranı Riski.....	64
2.2.3 Erken Ödeme Riski.....	65
2.2.4 Piyasa Riski.....	67
2.2.5 Likidite Riski.....	68
2.2.6 Operasyonel Risk.....	68
2.2.7 Kur Riski.....	69
2.2.8 Yasal Risk / Hukuki Risk.....	70
2.2.9 Dışsal Şok Riski.....	70
2.2.10 Yerel Risk.....	71
2.2.11 İş Riski.....	71
2.2.12 Kredinin Amacı Dışında Kullanım Riski.....	71
2.2.13 Siyasi Risk.....	72

2.3 KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE RİSK YÖNETİMİ	72
2.3.1 Ekonomik İstikrarın Sağlanması.....	73
2.3.2 Etkin Bir Kredi Analiz Sürecinin Oluşturulması	74
2.3.2.1 Kredibilite Değerlemede Standartın Sağlanması.....	75
2.3.2.2 Bağımsız Bir Kredi Derecelendirme Sisteminin Oluşturulması	76
2.3.2.3 Kredibilite Veritabanlarının Oluşturulması.....	77
2.3.3 Tapu Kayıtlarının Elektronik Ortamda İzlenmesi	78
2.3.4 Sosyal Sorumluluk ve Etik Değerlere Önem Verilmesi	78
2.3.5 Tüketici Haklarının Korunması	79
2.3.5.1 Bilgilendirmenin Sağlanması ve Bilgi Asimetrisinin Engellenmesi	80
2.3.5.2 Erken Geri Ödeme Ücretlerine Önem Verilmesi.....	81
2.3.5.3 Kredi Sözleşmelerinin Standardize Edilmesi	81
2.3.6 Piyasaların Geliştirilmesi ve Derinlik Kazandırılması	82
2.3.6.1 Ürün Çeşitliliğinin Artırılması	83
2.3.6.2 Yatırımların Finansal Türev Araçlarına Yönlendirilmesi.....	84
2.3.7 Mortgage Sisteminde Sigortacılık İşlevinin Geliştirilmesi	85
2.3.7.1 Sigortacılığın Önemi ve Kapsamı.....	85
2.3.7.2 Mortgage Sigortası Türleri.....	87
2.3.7.2.1 Mortgage Kredi Ödeme Sigortası	87
2.3.7.2.2 Mortgage Koruma Sigortası.....	87
2.3.7.2.3 Tapu Sicil Sigortası.....	88
2.3.7.2.4 Mortgage Garanti Sigortası.....	88
2.3.7.2.5 Değer Kaybı Sigortası	89
2.3.8 Bağımsız Bir Değerlendirme Sisteminin Oluşturulması.....	89
2.3.8.1 Değerleme Esasları ve Değerlemenin Önemi.....	89
2.3.8.2 Gayrimenkul Değerlemede Genel Tanımlar	91
2.3.8.2.1 Adil Piyasa Değeri	92
2.3.8.2.2 Zorunlu Likidite Değeri.....	92
2.3.8.2.3 Düzenli Likidite Değeri.....	92
2.3.8.2.4 Yerine Koyma Değeri	93
2.3.8.2.5 Masabaşı Değerleme	93
2.3.8.3 Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri.....	93
2.3.8.3.1 Emsal Karşılaştırma-Piyasa Değeri Yaklaşımı	93
2.3.8.3.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı.....	94
2.3.8.3.3 Nakit Akışı Yaklaşımı	94

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ÜLKEMİZDEKİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ YAPISI, KONUT KREDİSİNİN GENEL DURUMU VE KONUT FİNANSMANINA İLİŞKİN OLARAK YAPILAN YASAL

DÜZENLEMELER.....95

3.1 KONUT STOKU, KONUT İHTİYACI VE KONUT TALEBİ.....95

3.2 KONUT KREDİLERİ.....99

3.2.1 Kullanılan Tüketici Kredileri	100
3.2.2 Tüketici Kredilerinin Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılımı.....	101
3.2.3 Takipteki Tüketici Kredileri	102
3.2.4 Konut Kredilerinin Gelişimi.....	103
3.2.5 Konut Kredilerinin Vade Yapısı	105
3.2.6 Konut Kredileri Faiz Oranı.....	106
3.2.7 Konut Kredilerinin Ülke Ekonomisindeki Payı	108
3.2.8 Konut Kredileri ve TGA Dönüşüm Oranı	110
3.2.9 Konut Kredileri ve Gelir Dağılımı	111
3.2.10 Konut Kredilerinin Finansman Şekli.....	114

3.3 KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİ.....	115
3.3.1 Kurumsal Olmayan Sektör (Geleneksel Sektör).....	116
3.3.1.1 Konut Müteahhitleri	117
3.3.1.2 Yapı Kooperatifleri.....	117
3.3.1.3 Kendi Evini Kendin Yap.....	117
3.3.2 Kurumsal Sektör	118
3.4 KONUT FİNANSMANINA İLİŞKİN YASAL DÜZENLEMELER.....	119
3.4.1 Kanun: 5582 Sayılı Kanun	120
3.4.1.1 Kanunun Genel Gerekçesi	120
3.4.1.2 5582 Sayılı Kanun İle Değiştirilen Kanunlar	121
3.4.1.2.1 İcra ve İflas Kanunu	121
3.4.1.2.2 Sermaye Piyasası Kanunu.....	123
3.4.1.2.3 Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun	126
3.4.1.2.4 Finansal Kiralama Kanunu	128
3.4.1.2.5 Toplu Konut Kanunu.....	128
3.4.1.2.6 Çeşitli Vergi Kanunlarında Yapılan Düzenlemeler	129
3.4.1.2.6.1 Gelir Vergisi Kanunu.....	129
3.4.1.2.6.2 Gider Vergileri Kanunu.....	130
3.4.1.2.6.3 Harçlar Kanunu	131
3.4.1.2.6.4 Damga Vergisi Kanunu.....	131
3.4.1.2.6.5 Katma Değer Vergisi Kanunu	132
3.4.1.3 5582 Sayılı Kanun Hakkında Genel Değerlendirme.....	132
3.4.1.3.1 Kanun Hakkında Yapılan Olumsuz Değerlendirmeler	135
3.4.1.3.2 Kanun Hakkında Yapılan Olumlu Değerlendirmeler	139
3.4.2 Yönetmelikler	141
3.4.2.1 Konut Kredilerinin Yeniden Finansmanına İlişkin Yönetmelik	141
3.4.2.2 Sözleşme Öncesi Bilgi Formuna İlişkin Yönetmelik.....	142
3.4.2.3 Değişken Faizi İçeren Sözleşmelere İlişkin Yönetmelik.....	143
3.4.2.4 Erken Ödeme İndirimi ve Yıllık Maliyet Oranına İlişkin Yönetmelik.....	143
3.4.3 Tebliğler	144
3.4.3.1 Referans Faizler ve Endekslere Dair Tebliğ.....	144
3.4.3.2 İTMK'lere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ.....	145
3.4.3.3 Konut Finansmanı Fonlarına ve İDMK'lere İlişkin Tebliğ.....	146
3.4.3.4 Damga Vergisi Genel Tebliği (Seri No:49).....	147
3.4.3.5 Gider Vergileri Genel Tebliği (Seri No:84)	148
3.4.4 Sirküler.....	149
3.4.4.1 Harçlar Kanunu Sirküleri/2.....	149
3.4.4.2 Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu Kesintisi Sirküleri/2	150
3.4.5 İç Genelge, Yazı ve Diğer Düzenlemeler	151

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KONUT FİNANSMANI YURT DIŞI UYGULAMALARI VE ABD MORTGAGE KRİZİ..... 153

4.1 KONUT FİNANSMANI YURT DIŞI UYGULAMALARI	153
4.1.1 ABD Uygulaması.....	153
4.1.2 Almanya	159
4.1.3 İngiltere	159
4.1.4 İspanya	159
4.1.5 Danimarka.....	159
4.1.6 Kanada	160
4.1.7 Kolombiya.....	160
4.1.8 Brezilya	160

4.2 ABD MORTGAGE KRİZİ	161
4.2.1 Genel Tanımlar	161
4.2.1.1 Prime Mortgage / Subprime Mortgage	161
4.2.1.2 Carry Trade / Fear Trade.....	162
4.2.1.3 Collateralized Debt Obligations (CDO).....	163
4.2.1.4 Hedge Fon.....	163
4.2.1.5 Foreclosure.....	164
4.2.2 Kriz Öncesi Durum	164
4.2.3 Gayrimenkul Sektöründe Durgunluk ve Kriz Başlangıcı	167
4.2.4 Krizin Oluşum – Gelişim - Sonuç Süreci	169
4.2.5 Kriz Karşısında Alınan Önlemler	170
4.2.6 Krizin Finansal Piyasalara Etkisi	171
4.2.7 Krizin Türkiye’ye ve Diğer Ülkelere Etkisi.....	172
4.2.8 Krizin Nedenleri ve Sorumluları.....	175
4.2.8.1 Krizin Nedenleri.....	175
4.2.8.1.1 Riskli Müşterilere Yüksek Tutarlarda Kredi Kullanılması	175
4.2.8.1.2 Subprime Mortgage Kredilerinin Ödenmemesi	176
4.2.8.1.3 CDO’lara Yüksek Kredi Notu Verilmesi.....	176
4.2.8.1.4 Türev Enstrümanlar İçin Kuralların Oluşturulmaması	177
4.2.8.2 Krizin Sorumluları.....	177
4.2.8.2.1 Merkez Bankaları.....	177
4.2.8.2.2 Ticari Bankalar	177
4.2.8.2.3 Tüketiciler	178
4.2.8.2.4 Kredi Derecelendirme Şirketleri	178

BEŞİNCİ BÖLÜM

KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİ VE HANE HALKININ KONUT FİNANSMANINA İLİŞKİN EĞİLİM VE ALIŞKANLIKLARI ÜZERİNE BİR ANKET ÇALIŞMASI..... 179

5.1 ANKET ÇALIŞMASI HAKKINDA BİLGİ	179
5.1.1 Araştırmanın Amacı.....	179
5.1.2 Araştırmanın Alanı ve Örnek Kütle	180
5.1.3 Araştırmanın Yöntemi.....	181
5.1.3.1 Anket Formu	182
5.1.3.2 Veri Analizi ve Kullanılan İstatistikî Teknikler	182
5.2 ARAŞTIRMANIN BULGULARI	185
5.2.1 Örnek Kütle Hakkında Genel Bilgiler	185
5.2.2 Tanımlayıcı İstatistikler.....	189
5.2.3 Diğer İstatistiksel Teknikler	201
5.2.3.1 Konut Edinme Yöntemine İlişkin Bulgular.....	202
5.2.3.2 Konut Edinme Yöntemini Etkileyen Unsurlara İlişkin Bulgular	209

DEĞERLENDİRME..... 235

SONUÇ VE ÖNERİLER **243** |

EKLER..... 246

KAYNAKÇA..... 266

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 1: Sabit Faizli İpotek Kredisi Aylık Geri Ödeme Planı.....	37
Tablo 2: Makro-Mikro Risk Türleri.....	60
Tablo 3: Türkiye’de Konut Stoku.....	96
Tablo 4: Türkiye’de Konut Stokunun Fiili Durumu	97
Tablo 5: Türkiye’de Hane Halkının Konut Sahipliği.....	98
Tablo 6: Gelir Grupları Bazında Hane Halkının Gelir ve Harcama Yapıları	99
Tablo 7: Kullanılan Tüketici Kredileri (Bin YTL)	100
Tablo 8: Tüketici Kredilerinin Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılımı (Bin YTL)	101
Tablo 9: Konut ve Taşıt Kredilerinin Toplam İçindeki Payı (Bin YTL).....	102
Tablo 10: Takipteki Tüketici Kredileri (Bin YTL).....	102
Tablo 11: Takipteki Kredilerin Tüketici Krediler İçerisindeki Payı.....	103
Tablo 12: Kullanılan ve Takipteki Konut Kredileri ve Müşteri Sayısı.....	104
Tablo 13: Tüketici Kredileri ve Kredi Kartları Vade Yapısı	105
Tablo 14: Bankalar Konut Kredisi Faiz Oranları.....	107
Tablo 15: Seçilmiş Ülkeler İtibariyle Konut Kredileri.....	109
Tablo 16: Hane halkı Harcanabilir Geliri, Borçluluğu ve Faiz Ödemeleri.....	112
Tablo 17: Konut Kredileri ve Minimum Harcanabilir Gelir	112
Tablo 18: Gelir Dağılımı Bazında Harcanabilir Gelir.....	113
Tablo 19: Konut Kredisi Yıllık Ödemeleri ve Gerekli Minimum Harcanabilir Gelir.....	113
Tablo 20: Gelir Gruplarına Göre Konut Kredisi Kullanım Kapasitesi	114
Tablo 21: Tüketici Fiyat Endeksi Yıllık Yüzde Değişim Oranı	145
Tablo 22: Katılımcıların Medeni Hali, Yaş ve Meslek Dağılımları.....	185
Tablo 23: Katılımcıların Öğrenim Durumu.....	186
Tablo 24: Katılımcıların İkamet Ettikleri Konutun Durumu	187
Tablo 25: Kiracıların Ödedikleri Aylık Kira Tutarları.....	188
Tablo 26: İkamet Edilen Konut Dışında Sahip Olunan Konut Sayısı.....	188
Tablo 27: İkamet Edilen Konut Dışındaki Konutlara Sahip Olma Nedenleri	189
Tablo 28: Bilgi Öncesi Konut Edinme Yöntemleri	191
Tablo 29: Konut Alımında Öncelik Sıralaması	193
Tablo 30: Finansman Kaynaklarının Önceliklendirilmesi	194
Tablo 31: Katılımcıların Banka Kredisi Kullanmaları Durumunda Davranışları.....	195
Tablo 32: Konut Finansmanı ve Kredilerine İlişkin İfade ve Görüşlere Katılım Düzeyi	197
Tablo 33: Bilgi Sonrası Konut Edinme Yöntemleri.....	200

Tablo 34: Bilgi Öncesi ve Sonrası Konut Edinme Yöntemleri	203
Tablo 35: Öğrenim Durumuna Göre Konut Edinme Yöntemleri	205
Tablo 36: Mezun Olunan Bölüme Göre Konut Edinme Yöntemleri	206
Tablo 37: Bilgi Sahipliğine Göre Konut Edinme Yöntemleri	208
Tablo 38: Öğrenim Durumuna Göre Konut Edinme Yöntemini Belirleyen Etkenler	209
Tablo 39: Mezun Olunan Bölüme Göre Konut Edinme Yöntemini Etkileyen Unsurlar	210
Tablo 40: Öğrenim Durumuna Göre Konut Alımındaki Öncelikler	212
Tablo 41: Mezun Olunan Bölüme Göre Konut Alımındaki Öncelikler	213
Tablo 42: Öğrenim Durumuna Göre Tercih Edilen Finansman Kaynakları	214
Tablo 43: Öğrenim Durumuna Göre Kredi Karşısındaki Davranış	215
Tablo 44: Mezun Olunan Bölüme Göre Kredi Karşısındaki Davranış	216
Tablo 45: Öğrenim Durumuna Göre Yasal Düzenlemelerdeki Bilgi Sahipliği	217
Tablo 46: Mezun Olunan Bölüme Göre Yasal Düzenlemelerdeki Bilgi Sahipliği	218
Tablo 47: Öğrenim Durumuna Göre Görüşler	219
Tablo 48: Mezun Olunan Bölüme Göre Görüşler	219
Tablo 49: Varyansların Homojenliği Testi	221
Tablo 50: Varyans Analizi Test Sonuçları ANOVA	222
Tablo 51: Kredi Sözleşmelerine İlişkin Tukey Testi Sonuçları	223
Tablo 52: Tüketici Haklarının Korunmasına İlişkin Tukey Testi Sonuçları	224
Tablo 53: Ortalamaların Eşitliği Test Sonuçları (Welch)	225
Tablo 54: Tamhane Testi Sonuçları	226
Tablo 55: Öğrenim Durumuna Göre Yatırım Tercihleri	227
Tablo 56: Mezun Olunan Bölüme Göre Yatırım Tercihleri	228
Tablo 57: Aylık Ortalama Gelire Göre Yatırım Tercihleri	230
Tablo 58: Aylık Gelire Göre Tercih Edilen Konut Edinme Yöntemleri	231
Tablo 59: Aylık Gelire Göre Finansman Kaynakları	233
Tablo 60: Yaş Dağılımına Göre Konut Edinme Yöntemleri	233

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Konut Finansmanının Temel Yapısı	11
Şekil 2: Konut Finansman Yöntemleri.....	13
Şekil 3: Mortgage Piyasaları	23
Şekil 4: Sabit Faizli Kredilerde Anapara ve Faiz Ödemeleri.....	38
Şekil 5: Tüketici Kredilerinin Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılımı (Bin YTL)	101
Şekil 6: Kanuni Takipteki Kredilerin Dağılımı (Bin YTL)	103
Şekil 7: Takipteki Konut Kredilerinin Toplam Krediler İçindeki Payı.....	105
Şekil 8: Tüketici Kredileri Vade Yapısı.....	106
Şekil 9: Konut Kredileri Aylık Faiz Oranları	107
Şekil 10: Konut Kredileri Faiz Oranlar	108
Şekil 11: Konut Kredilerinin GSYİH'ya Oranı	109
Şekil 12: Tüketici Kredileri TGA Dönüşüm Oranı.....	111
Şekil 13: Konut Kredilerinin Finansmanı ve Swap İşlemleri	115
Şekil 14: Katılımcıların Öğrenim Durumu	187
Şekil 15: Katılımcıların Bakmakla Yükümlü Oldukları Kişi Sayısı	187
Şekil 16: Katılımcıların Aylık Gelir Dağılımı	189
Şekil 17: Katılımcıların Tasarruflar Edebilecekleri Tutarlar.....	190
Şekil 18: Katılımcıların Yatırım Tercihleri	190
Şekil 19: Konut Edinme Yöntemini Belirleyen Etkenler	192
Şekil 20: Tercih Edilen Kredi Vadeleri.....	195
Şekil 21: Bilgi Öncesi Ve Bilgi Sonrası Yanıtlar	204
Şekil 22: Öğrenim Durumuna Göre Konut Edinme Yöntemleri	205
Şekil 23: Mezun Olunan Bölüme Göre Konut Edinme Yöntemleri	207
Şekil 24: Bilgi Sahipliğine Göre Konut Edinme Yöntemleri	208
Şekil 25: Öğrenim Durumuna Göre Konut Edinme Yöntemini Belirleyen Etkenler.....	210
Şekil 26: Mezun Olunan Bölüme Göre Konut Edinme Yöntemini Etkileyen Unsurlar	211
Şekil 27: Öğrenim Durumuna Göre Konut Alımındaki Öncelikler	212
Şekil 28: Mezun Olunan Bölüme Göre Konut Alımındaki Öncelikler	213
Şekil 29: Öğrenim Durumuna Göre Tercih Edilen Finansman Kaynakları	214
Şekil 30: Öğrenim Durumuna Göre Kredi Karşısındaki Davranış	216
Şekil 31: Mezun Olunan Bölüme Göre Kredi Karşısındaki Davranış	217
Şekil 32: Mezun Olunan Bölüme Göre Yasal Düzenlemelerdeki Bilgi Sahipliği	218

Şekil 33: Mezun Olunan Bölüme Göre Görüşler.....	220
Şekil 34: Yasal Düzenlemeler ve Kredi Sözleşmeleri Konusundaki Görüşler.....	224
Şekil 35: Yasal Düzenlemeler ve Tüketici Hakları Konusundaki Görüşler	225
Şekil 36: Öğrenim Durumuna Göre Yatırım Tercihleri	228
Şekil 37: Mezun Olunan Bölüme Göre Yatırım Tercihleri	229
Şekil 38: Gelir Dağılımına Göre Yatırım Tercihleri.....	231
Şekil 39: Gelir Dağılımına Göre Konut Edinme Yöntemleri	232

KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
ANOVA	: Analysis of Variance
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BSMV	: Banka ve Sigorta Muameleri Vergisi
CDO	: Collateralized Debt Obligations
CEF	: Caixa Economica Federale
DRM	: Dual Rate Mortgage
ECMF	: European Community Mortgage Federation
FCC	: Fonds Commun de Creances
FED	: Federal Reserve
FHA	: Federal Housing Administration
FHLB	: Federal Home Loan Banks
FHLMC	: Federal Home Loan Mortgage Association
FNMA	: Federal National Mortgage Association
GEM	: Growing Equity Mortgage
GNMA	: Government National Mortgage Association
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GSYİH	: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
HHB	: Hane Halkı Başına
İDMK	: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet
IMF	: International Monetary Fund
İMKB	: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
İTMK	: İpotek Teminatlı Menkul Kıymet

KİPTAŞ	: İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.
KKB	: Kredi Kayıt Bürosu A.Ş.
LTV	: Loan to Value
NINJA	: No Income No Job-Asset
OYAK	: Ordu Yardımlaşma Kurumu
PLAM	: Price Level Adjusted Mortgage
PTI	: Paymet to Income
RMBS	: Residential Mortgage Backed Securities
SEC	: Securities and Exchange Commission
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SPSS	: Statistical Package For Social Sciences
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
TBB	: Türkiye Bankalar Birliği
TCMB	: T.C. Merkez Bankası
TGA	: Tahsili Gecikmiş Alacaklar
TK	: Tüketici Kredileri
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TSRŞB	: Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği
TÜDER	: Tüketiciler Derneği
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
TükoDer	: Tüketici Koruma Derneği
UPAC	: Unit of Constant Purchasing Power
VA	: Veteran's Administration

EK LİSTESİ

Sayfa No

EK-1. 5582 sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda
Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

246

* Konut Finansman Sistemi kapsamında düzenlenen yönetmelik, tebliğ, iç genelge, sirküler ve yazılar gibi diğer yasal düzenlemelere genel hatlarıyla bu çalışma içerisinde değinildiğinden ayrıca ek olarak verilmemiştir.

GİRİŞ

Bireylerin ihtiyaç duydukları konutları satın almaları için gerekli olan finansmanı sağlamaları her toplumun finansal yapısının önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Hane halkının ortalama gelir düzeyleri dikkate alındığında bir konut satın almak, bireyler için büyük bir yatırım aracı olmakta ve bir çok durumda da hayatları boyunca yapacakları en büyük yatırım özelliğini taşımaktadır. Bu kapsamda satın alınacak konut için gerekli olan finansmanın nasıl sağlanacağı hususu önem arz etmekte olup, finansmanın sağlanması yöntemleri söz konusu yatırımdan elde edilecek getiriye de önemli ölçüde etkilemektedir.

Etkin bir konut finansman sistemi; fon fazlası olan ekonomik birimlerden (hane halkı, şirketler vb.) gerekli fonları toplayarak, bunları fon talebinde bulunan (konut almak için borçlanma ihtiyacında olan) orta ve dar gelirli kişilere aktarma fonksiyonuna sahip olmalıdır. Sistem bu fonksiyonu yerine getirirken elindeki tasarrufu borç alarak verebilecek kişilere bir getiri sağlamalı, diğer yandan bu fonları alarak borçlanan kişilere geri ödeyebilecekleri kredi koşullarını temin edebilmelidir. Konut finansman sisteminin etkinliği, tasarruf sahiplerinden fonları toplayarak konut satın almak isteyen bireylere aktarma fonksiyonunu yerine getirmesine bağlı olarak artmaktadır. Ayrıca bu sistemin etkinliği için arz edilebilir yeterli hacimde uzun vadeli konut kredilerinin varlığı da büyük önem arz etmektedir.

Ülkemiz insanının yatırım tercihlerinde arsa, arazi ve konut gibi gayrimenkul sektörü yatırımları hep önde yer almıştır. “Dünyada mekan ahirette iman” sözüyle özetlenen ülkemiz insanının ev sahibi olma tutkusu, insanlarımızın en temel ihtiyaçlarından olan barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak konut alımlarını sürekli olarak hep canlı tutmuş, bunun dışında bireylerin yatırım amacıyla ya da aile fertlerinden birisinin kullanımı gibi çeşitli amaçlarla da gayrimenkul sektörüne yatırım yapmalarına vesile olmuştur.

Ülkemizde yeni oluşturulmaya çalışılan konut finansman sisteminin başarılı bir şekilde uygulanabilmesi ve tüketicilerin uygun şartlarda konut sahibi olabilmelerinin sağlanması için bireylerin konut alımında dikkate aldıkları yöntem ve finansman kaynağı

gibi unsurların, konut talep nedenlerinin, konut ve yöntemlerle ilgili sahip oldukları bilgi birikimlerinin, tüketicilerin gelir durumlarının, konut talebindeki eğilim ve alışkanlıklarının bilinmesi büyük önem arz etmektedir. Bu kapsamda kişilerin konut edinme yöntemleri konusunda sahip oldukları bilgi birikimleri ve gelir durumlarının söz konusu yöntemlerin seçilmesine olan etkisinin ölçülmesi ve hane halkının konut talebindeki eğilim ve alışkanlıklarının ortaya çıkarılması amacıyla bir anket çalışması yapılmıştır.

Anket çalışmasının esas amacının, kişilerin konut finansman konusunda sahip oldukları bilgilerin alacağı kararlar ve seçeceği finansman yöntemleri üzerindeki etkisinin ölçülmesi olduğundan, bu tezdeki anket çalışmasının örnek kütesini belli bir düzeyde bilgi birikimine sahip kişilerin oluşturmaya özen gösterilmiştir. Bir başka deyişle örnek kütle, öğrenim durumu üniversite ve lisansüstü olan kişilerden oluşturulmaya çalışılmıştır. Bunun dışındakiler çalışmamızın kapsamı dışında bırakılmıştır. Ayrıca, konut finansman yöntemlerinden nasıl faydalanılacak olduğu da çalışmamızın dışında tutulmuştur.

Çalışmamızda uyguladığımız metod; konu ile ilgili literatür taraması ve anket yöntemidir. Anket sonuçlarının analiz edilmesinde istatistik programı SPSS (Statistical Package for Social Sciences) 15.0 yazılımı kullanılmıştır. Yapılan araştırmada tanımlayıcı istatistikler, parametrik ve non parametrik testler kullanılmıştır. Tanımlayıcı istatistiklerden sıklık (frekans) ve yüzde oranları analizi ile çapraz tablo (cross table) analiz tekniklerine yer verilmiştir. Verilerin ölçüm değerleri kategorik (nominal), yani sözel değişken ve ordinal ölçekli olduğundan dolayı yapılan analizlerde non-parametrik test olarak yoğunlukla Ki-kare uygunluk testi kullanılmıştır. Parametrik test olarak ise tek yönlü varyans analizi ANOVA testi uygulanmıştır.

Yapılan çalışma beş ayrı bölümden oluşmaktadır. Çalışmanın birinci bölümünde konut finansmanının temel yapısına değinilmiş, konut finansmanına ilişkin temel kavramlar hakkında bilgi verilmiş, her bir yöntemin avantaj ve dezavantajları belirtilmek suretiyle konut finansman yöntemleri detaylı bir şekilde incelenmiştir. Ayrıca, konut kredisi türleri ve bu kredilerin taşıdığı riskler de burada irdelenmiştir.

İkinci bölümde ise konut finansman sistemindeki temel riskler ele alınmış, risklerin tanımları yapılmış, risklerin oluşum nedenleri ve etkileri araştırılarak söz konusu risklerin nasıl yönetileceği hususu detaylı olarak incelenmiştir. Konut finansman sisteminde etkin bir risk yönetiminin oluşturulması için yapılması gereken hususlara değinilmiştir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde ülkemizdeki konut finansmanının yapısı, konut stoku, konut ihtiyacı ve konut talebi konuları ele alınarak, konut kredilerinin genel durumu ve konut finansman yöntemleri incelenmiştir. Ayrıca, konut finansmanına ilişkin olarak yetkili kurum ve kuruluşlarca yapılan kanun, tebliğ ve yönetmelik gibi yasal düzenlemelere detaylı olarak bu bölümde yer verilmiştir.

Dördüncü bölümde ise konut finansman sistemi yurt dışı uygulamalarına genel olarak değinilmiş ve ABD’de oluşan mortgage krizinin oluşum nedenleri ve sorumluları, kriz öncesi durum, krizin oluşum-gelişim-sonuç süreci, kriz karşısında alınan önlemler ile krizin finansal piyasalara ve diğer ülkelere olan etkileri ele alınmıştır.

Çalışmanın beşinci ve son bölümünde ise ülkemiz hane halkının konut finansman yöntemlerine ilişkin eğilimlerinin belirlenmesi, hane halkının konut edinme yöntemleri hakkında sahip olduğu bilgi birikiminin söz konusu yöntemlerin seçilmesine olan etkisinin ölçülmesi ve hane halkının konut talebindeki eğilimlerinin ve alışkanlıklarının ortaya çıkarılması amacıyla hazırlanmış olan anket çalışmasının detayları ve sonuçları hakkında bilgi verilmektedir. Ayrıca, anket sonuçları ile ilgili tanımlayıcı istatistiki bilgiler ve diğer istatistiksel testler ile bu testler sonucu ulaşılan bulgular ve sonuçlar da bu bölümde yer almaktadır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT FİNANSMANININ TEMEL YAPISI VE KAVRAMLAR, KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİ VE KONUT KREDİSİ TÜRLERİ

1.1 KONUT FİNANSMANININ TEMEL YAPISI VE KAVRAMLAR

Bireylerin ihtiyaç duydukları konutları satın almaları için gerekli olan finansmanın sağlanması toplumların finansal yapısı içerisinde önemli bir olgu olup, bireylerin ortalama gelir düzeyleri ile kıyaslandığında bireyler için konut satın almak, belki de hayatları boyunca yapacakları en büyük yatırım aracı olabilmektedir. Bu nedenle bu yatırımın nasıl finanse edileceği hususu da bireyler için önemlilik arz etmektedir. Etkin bir konut finansman sistemi, bireylerin ihtiyaç ve beklentilerini karşılamalı, toplumda sosyal refahın artırılması bakımından konut edinmek isteyen bireyleri teşvik etmeli, çok sayıda bireyin konut sahibi olmasını sağlamalı ve bireylerin konut ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde konut arzını sağlamalıdır.

Etkin bir konut finansman sistemi; fon fazlası olan ekonomik birimlerden (hane halkı, şirketler vb.) gerekli fonları toplayarak, bunları fon talebinde bulunan (konut almak için borçlanma ihtiyacında olan) orta ve dar gelirli kişilere aktarma fonksiyonuna sahip olmalıdır. Sistem bu fonksiyonu yerine getirirken elindeki tasarrufu borç alarak verebilecek kişilere bir getiri sağlamalı, diğer yandan bu fonları alarak borçlanan kişilere geri ödeyebilecekleri kredi koşullarını temin edebilmelidir.¹ Konut finansman sistemlerinin etkinliği;

- Piyasada yeterli hacimde uzun vadeli konut kredilerinin varlığına,
- Para ve sermaye piyasalarının gelişmişlik düzeylerine,
- Arz edilen konut kredilerinin ödenilebilecek koşullarda konut alıcılarına sunulmasına,
- Kredi geri ödemelerinin uzun vadelere yayılmasına,
- Yeterli miktarda konut üretiminin varlığına bağlıdır.

¹İlhan ULUDAĞ, **Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri**, İstanbul Ticaret Odası Yayın No:1997-48, İstanbul, s.27.

Satın alınacak konut için gerekli olan finansmanın sağlanmasında en az sekiz temel yol bulunmaktadır. Bunlar;

- *satın alacak kişinin kendisinin finanse etmesi (owner self-finance),*
- *konutu satan satıcının finanse etmesi,*
- *üçüncü taraf olarak aile üyeleri ya da bir arkadaşın finanse etmesi (third-party finance: family or friend),*
- *bir banka ya da mevduat kurumunun finanse etmesi (third-party finance: a bank or other depository),*
- *bir sigorta şirketinin finanse etmesi (third-party finance: an insurance company),*
- *bir finans şirketinin finanse etmesi (third-party finance: a finance company),*
- *devletin finanse etmesi (third-party finance: government) ve*
- *ipoteğe dayalı menkul kıymetler yoluyla finanse edilmesi (third-party finance: mortgage-backed securities- MBS) şeklinde sıralanabilir.²*

- **Satın Alacak Bireyçe Sağlanan Finansman (Qwing self-finance)**

Konut satın almak isteyen birey gerekli olan finansmanı kendi birikimleri ve varlıklarıyla karşılamaktadır.

- **Satıcı Tarafından Sağlanan Finansman (Seller finance)**

Bu yöntemde konut satıcısı finansmanı sağlamakta, alıcı ve satıcının üzerinde anlaşmış olduğu bir ödeme planına bağlı olarak satıcı taraf alıcı tarafın yapacağı ödemeleri kabul etmekte ve bunun sonucu olarak da konut satıcısı konut alıcısına dolaylı olarak bir kredi sağlamaktadır. Bu yöntemde satışa konu olan konut, daima verilen kredinin bir güvencesi olarak kabul edilmektedir.³

²Economic Commission for Europe, **Housing Finance Systems for Countries in Transition, Principles and Examples**, United Nations New York and Geneva, 2005, s.12-13.

³Economic Commission for Europe, a.g.e., s.13.

- **Aile Üyeleri ya da bir Arkadaş Tarafından Sağlanan Finansman (Third-party finance: family or friend)**

Konut için gerekli olan finansman üçüncü bir taraf olan aile üyeleri ya da bir arkadaştan sağlanmaktadır.

- **Bir Banka ya da Diğer Mevduat Kurumlarınca Sağlanan Finansman (Third-party finance: a bank or other depository)**

Bu yöntemde bir banka ya da mevduat kurumu konut satın almak isteyen kimselere konut kredisi vermek suretiyle gerekli olan fonu sağlamaktadır. Bankalar konut kredisi için gerekli olan fonu; fon fazlası olup bunu mevduat olarak değerlendirmek isteyen mevduat sahiplerinin bankaya yatırmış olduğu fonlardan karşılamakta, mevduat sahipleri ise mevduattan doğan alacaklarını konut kredisini kullananlardan değil doğrudan ilgili bankadan talep etmektedirler.⁴

- **Bir Sigorta Şirketince Sağlanan Finansman (Third-party finance: an insurance company)**

Bu yöntemde ise sigorta şirketi doğrudan doğruya konut alıcısına kredi kullandırmamakta, bankaların tüketicilere kullandırmış olduğu konut kredilerini satın almak suretiyle gerekli finansmanı sağlamaktadır. Bu finansman kapsamında sigorta şirketleri prim almaktadırlar.

- **Bir Finans Şirketince Sağlanan Finansman (Third-party finance: a finance company)**

Sigorta şirketlerinde olduğu gibi finans şirketleri de konut alıcısına kredi kullandırmayıp bankaların tüketicilere kullandırmış olduğu konut kredilerini satın alarak bireylerin konut finansmanını sağlamaktadır.

⁴Economic Commission for Europe, a.g.e., s.14.

- **Devletçe Sağlanan Finansman (Third-party finance: government)**

Devlet toplamış olduğu vergileri ya da borçlanma yoluyla elde etmiş olduğu kaynakları kullanarak hem konut alıcılarına doğrudan doğruya konut kredisi vermekte ve hem de bankaların vermiş olduğu konut kredilerinden doğan alacakları satın almak suretiyle konut finansmanı sağlamaktadır.

- **İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Yoluyla Sağlanan Finansman (Third-party finance: mortgage-backed securities- MBS)**

Gelişmiş ölkelerde çok yaygın bir şekilde kullanılmakta olan bu yöntemde ise konut alıcılarına kullandırılan konut kredisinden doğan alacaklar bir havuzda toplanmakta ve bu alacaklara dayalı olarak menkul kıymetler ihraç edilerek yatırımcılara satılmaktadır. Konut kredisinden doğan alacağı dayalı olarak ihraç edilen menkul kıymetleri bir yatırım aracı olarak bankalar, sigorta şirketleri, emeklilik şirketleri, yatırım fonları ve özel yatırımcılar satın almaktadır. Söz konusu menkul kıymetler yatırımcılar tarafından ikincil piyasalarda alınıp satıldıklarından piyasalara likidite sağlamaktadırlar.⁵

Konut finansman yapısının sağlıklı bir şekilde analiz edilmesi için öncelikle konutun genel tanımının ve konut finansmanı ile ilgili konut stoku, konut ihtiyacı, konut açığı, konut fazlası, konut kredisi ve boşluk oranı gibi temel kavramların açıklanması gerekmektedir.

1.1.1 Konut Tanımı

Konut; genel anlamıyla insanların temel ihtiyaçlarından olan barınma ihtiyacını karşılayan fiziksel bir mekan olarak tanımlanabilir. Devlet İstatistik Enstitüsü'nün 2000 yılı bina sayım kitabında konut; etrafı kapalı, tavanı örtölmüş, bir aile veya bir insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkan sağlayan, doğrudan doğruya sokağı, koridora veya genel bir yere açılan ve müstakil bir kapısı olan bina veya binanın bir bölümü olarak tanımlanmıştır.

⁵Economic Commission for Europe, a.g.e., s.14.

1.1.2 Konut Kredisi

Konut kredisi, hane halkının satın almak istediği konut için gerekli olan finansmanın sağlanmasına yönelik olup, bir tüketiciye sahip olmayı amaçladığı ya da sahip olduğu özel bir taşınmaz mülkiyetin satın alınması ya da değiştirilmesi amacıyla sunulan ve taşınmaz mülkiyet üzerine bir ipotekle menkul kıymetleştirilen krediler şeklinde tanımlanmaktadır.⁶ Basit bir ifade ile konut edinmek için kullanılan krediler konut kredisi olarak kabul edilir.

1.1.3 Konut Stoku

Konut stoku, mevcut durumda konut olarak tanımlanan yaşama alanlarının toplam sayısı olup, bir ülkedeki konut varlığının tamamı olarak tanımlanabilir. Konut stokunun nicelik yönleri için; toplam konut ve oda sayısı ile toplam taban alanının, konut stokunun nitelik yönleri için ise konut büyüklüklerinin, donatılarının, yaşlarının, genel yapı ve özelliklerinin bilinmesi gerekmektedir.⁷

1.1.4 Konut İhtiyacı

Konut ihtiyacı; kişilerin ödeme güçlerinden ve bireysel tercihlerinden bağımsız olarak en düşük barınabilmelerini sağlamak için gerekli konut sayısı ve kalitesi, belli bir anda var olan konut sayısından ve kalitesinden farklı ise aradaki fark olarak tanımlanmaktadır. Başka bir ifade ile konut ihtiyacı; belli bir zaman noktasındaki konut şartlarını milli standartlara uygun bir seviyeye ulaştırabilmek için inşa edilmesi veya onarılması gereken nizami konutların veya diğer uygun yaşama birimlerinin sayısı ile konut şartlarını belli bir zaman süresi boyunca standart seviyede tutabilmek için inşa edilmesi, onarılması veya yenilenmesi gerekli olan konutların sayısı olarak tanımlanmaktadır.⁸

⁶TBB, Türkiye Bankalar Birliği, Bankacılık ve Araştırma Grubu, **Avrupa Birliğinin İpotekli Konut Kredisi Piyasalarına İlişkin Politikası**, Bankacılar Dergisi, Sayı 56, İstanbul, 2006, s.69.

⁷Murat Gökşin BERBEROĞLU, **Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi**, İstanbul Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, Mart 2005, s.6.

⁸BERBEROĞLU, a.g.e., s.8.

1.1.5 Konut Talebi

Konut ihtiyacı ile konut talebi birbirlerinden farklılıklar arz etmekte olup, her ikisini etkileyen ortak unsurlar yanında farklı unsurlar da bulunmaktadır. Bireylerin konut talepleri; kullanım, yenileme ve yatırım amaçlı olmak üzere üç farklı şekilde ortaya çıkmaktadır.

Kullanım amaçlı konut talebi; yeni hane halkı sayısındaki artış ile kentsel alanlar arası göç eden hane halklarının ortaya çıkardığı talep olup, burada konut talebini etkileyen gelir ve tasarruflar ile konut edinmeye yönelik hane halkı tercihleri belirleyici olmaktadır. Ayrıca, mevcut hane halklarının içinde kiracı statüsünde olup da konut sahibi olmak isteyenler de kullanım amaçlı talebi oluşturmaktadır. Konut sahibi olmakla birlikte konutunu yenilemek, yeni ve nitelikli konut edinmek, ikamet yerini değiştirmek gibi hane halkı tercihleri ve eğilimlerinden kaynaklanan konut talebi ise yenileme amaçlı konut talebidir. Herhangi bir konut sahibi olsun ya da olmasın hane halkının ileride kullanmak, satmak veya kiraya vermek amacıyla oluşan konut talebi ise yatırım amaçlı konut talebidir.⁹

1.1.6 Konut Açığı

Konut açığı; mevcut veya gelecekte tahmin edilen hane sayısının mevcut veya gelecekte olması beklenen konut sayısından az olmasını göstermektedir. Başka bir ifade ile konut açığı; mevcut veya gelecekte tahmin edilen hane sayısı ile mevcut veya gelecekte olması beklenen konut sayısı arasındaki eksikliği göstermektedir. Belli bir andaki konut açığı, toplam konut stokundan konut ihtiyacının çıkarılmasıyla hesaplanmaktadır.

Bilindiği üzere, ülkemizde konut sektörü ile ilgili olarak yaşanan önemli sorunların başında kaçak yapılaşma, niteliksiz konut üretimi, plansız kentleşme, kayıt dışılık, kiraların yüksekliği gibi konular gelmektedir. Bu sorunları besleyen en önemli faktör ise köyden

⁹GYODER, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, **Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015**, Gayrimenkul Araştırma Raporu 2, İstanbul, Aralık 2006, s.26.

kente göçlerle birlikte kentsel nüfus artışının yüksekliği nedeniyle bu kentlerde konuta olan talebin artmasıdır. Konut arzının konut talebinin gerisinde kalması da ülkemizdeki konut açığı sorununu ortaya çıkarmaktadır.¹⁰

1.1.7 Konut Fazlası

Konut fazlası ise konut açığının tam tersine mevcut veya gelecekte tahmin edilen hane sayısı ile mevcut veya gelecekte olması beklenen konut sayısı arasındaki farkı göstermektedir.

1.1.8 Boşluk Oranı

Boşluk oranı (vacancy rate); hanelerin hareketlilik ve yer değiştirmesine olanak sağlayabilmek için konut stoku içinde yer alması gereken boş konutların toplam konut stokuna oranıdır.¹¹

1.2 KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİ

Konut finansman yöntemleri, genel olarak bireylerin ihtiyaç duydukları konutları satın alabilmeleri için gerekli olan fonun nasıl sağlandığını, başka bir ifade ile satın alınacak konut bedelinin nasıl ve nereden karşılandığını ifade etmektedir. Konut finansman sisteminin etkinliği, tasarruf sahiplerinden fonları toplayarak konut satın almak isteyen bireylere aktarma fonksiyonunu yerine getirmesine bağlı olarak artmaktadır. Ayrıca bu sistemin etkinliği için arz edilebilir yeterli hacimde uzun vadeli konut kredilerinin varlığı da büyük önem arz etmektedir.

Konut yatırımı; bireyler için uzun vadeli ve hacim olarak büyük bir yatırım türü olup, konut satın almak isteyen bireylerin ihtiyaç duydukları fonları tasarruf sahibinden alarak bireylerin fon ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla çeşitli konut finansman sistemleri geliştirilmiştir. Ancak her sistemin temel özelliği, tasarruf sahiplerinin ve yatırımcıların

¹⁰SPK, Sermaye Piyasası Kurulu, **Gayrimenkul Piyasasında Yeni Perspektifler**, T.C. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Uluslararası Sempozyumu, İstanbul, 2006, s.2.

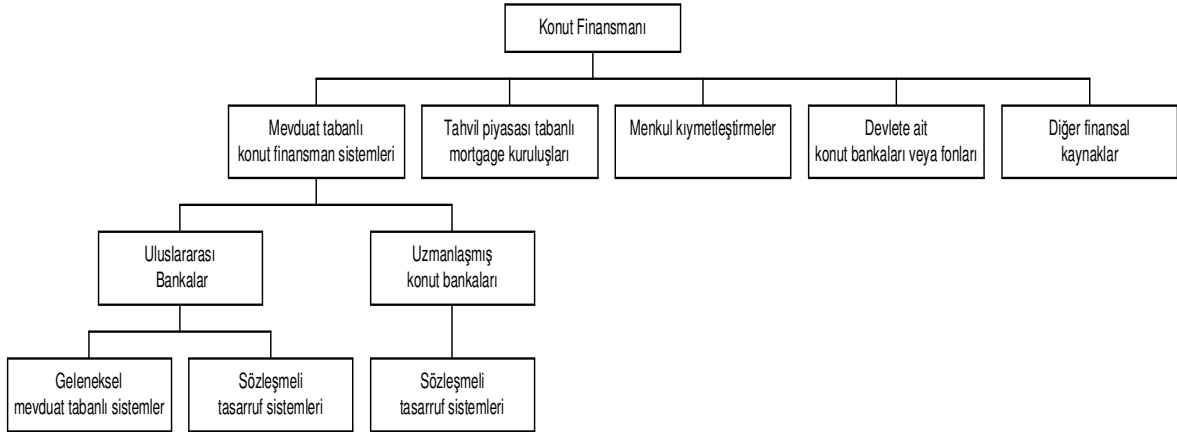
¹¹BERBEROĞLU, a.g.e., s.12.

fonlarının kendi evlerini satın almak isteyenlere aktarılmasıdır. Çok karmaşık yapısı nedeniyle ülkeden ülkeye farklılık gösteren konut finansman sistemleri bulunmaktadır. Toplanan fonların nasıl organize edildiğine ve temel sermaye kaynaklarına göre yapılan bir sınıflandırmaya göre konut finansman yöntemleri,

- Mevduata Dayalı Konut Finansman Sistemleri
- Bono Piyasasına Dayalı İpotek Kuruluşları (İpotek Bankaları)
- Menkul Kıymetleştirme
- Ulusal Konut Acentalarının Sağlanan Konut Kredileri, Devlet Konut Bankaları ve Konut Fonları
- Diğer Finansal Kaynaklar

kullanılarak fon sağlayan yöntemler olarak sıralanabilir.¹²

Şekil 1: Konut Finansmanının Temel Yapısı



Kaynak: Economic Commission for Europe, Housing Finance Systems for Countries in Transition Principles and Examples, United Nations New York and Geneva, 2005, s.15.

Avrupa’da temel konut finansman kuruluşları mevduat bankaları ve ipotek kredi kurumlarıdır. Ancak ülkeler arasında çok ciddi farklılıklar bulunmakta olup, bazı ülkelerde mevduat bankalarının piyasadaki payı daha büyükken, diğer bazı ülkelerde ise ipotek bankaları piyasada aslan payına sahip durumdadır.¹³ Mevduata dayalı konut finansman sistemlerinde; sermayelerinin büyük bir kısmını mevduat yoluyla toplayan olağan mevduat

¹²Economic Commission for Europe, a.g.e., s.15.

¹³Economic Commission for Europe, a.g.e., s.15.

bankaları yer almaktadır. Bu kurumlar mevduat toplama faaliyetlerine ilave olarak kredi vermek için gerekli olan fonu, bono ihraç etmek ve sahip oldukları kredileri menkul kıymetleştirmek suretiyle toplamaktadır. Bankalar finansmanlarının büyük bir kısmını mevduat hesapları yoluyla karşılamakta, ayrıca bazı ülkelerde sözleşmeye bağlanmış tasarrufları da kabul etmektedir. Bölgesel ve ulusal tasarruf bankaları ile ticari bankalar da bu grupta yer almaktadır. Uzmanlaşmış özel ihtisas konut bankaları ise sözleşmeye dayalı tasarruf sistemi kanalıyla tüketicilere konut kredisi kullandırmaktadırlar.¹⁴

Bono piyasasına dayalı ipotek bankacılığı sisteminde ipotek kredi kurumları, emeklilik fonları gibi kurumsal yatırımcılara ve bireysel yatırımcılara bono satmak suretiyle fon toplamaktadırlar. Konut finansmanı alanında sermaye piyasalarından fon toplamak, ipotek bonusu ya da ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraç etmek suretiyle iki türlü olmaktadır. İpotek bonoları kredi kuruluşları tarafından fon toplamak amacıyla ihraç edilmekte, ihraç eden kuruluşun bilançosunda kalmaya devam etmekte, kredi kalitesi kredi kuruluşlarının kredibilitesine dayanmaktadır. Şu anda üç Avrupa ülkesi toplam ipotek bonusu piyasasının %88'lik kısmına sahip durumdadır. Bu ülkeler %44 pay ile Almanya, %29 ile Danimarka ve %15 ile İsveç'tir. Kredi miktarı bakımından ise Avrupa Birliği ipotek kredilerinin %20'lik kısmı ipotek bonoları tarafından sağlanmaktadır.¹⁵

Menkul kıymetleştirme finansman yöntemi ise bankalar ve hükümet konut fonları tarafından kullanılmaktadır. Menkul kıymetleştirme işlemindeki fon kaynakları ipotek bonolarındaki fon kaynaklarına benzemektedir. Aslında menkul kıymetleştirme çok açık bir şekilde ipotek bonolarının bir alternatifi olarak kabul edilmektedir. Devlet konut bankaları ve konut fonları tarafından açık piyasa işlemleri yoluyla, bono satma ya da menkul kıymetleştirme yoluyla konut kredileri için gerekli olan fonlar toplanmaktadır. Devlet konut fonlarının büyük bir kısmı sosyal konut projelerine aktarılmaktadır.¹⁶

Amacı çok basit olmakla birlikte konut finansman sistemlerinde fonların ne şekilde verileceği ve geri ödemelerin nasıl yapılacağı hususlarına bağlı olarak bir çok ülkede çeşitli ve karmaşık yapıda konut finansman sistemleri bulunmaktadır. Ancak, yukarıda belirtilen

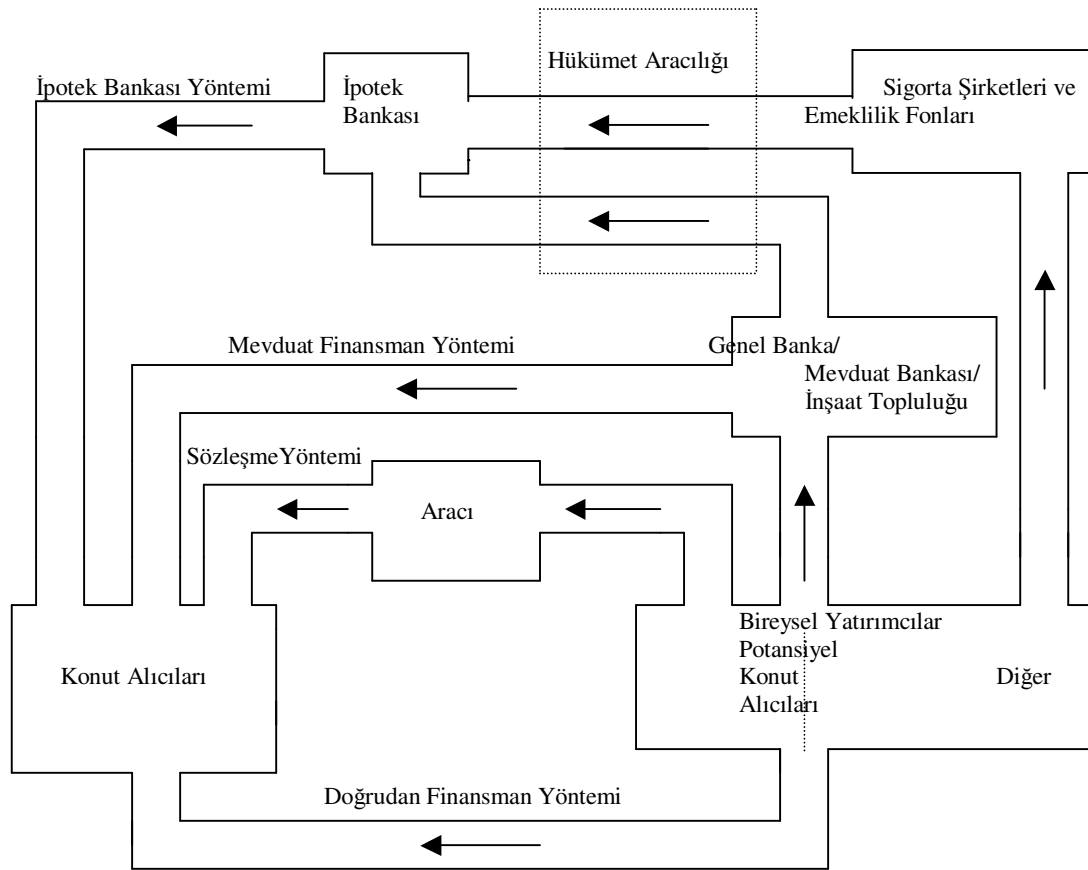
¹⁴Economic Commission for Europe, a.g.e., s.16.

¹⁵Economic Commission for Europe, a.g.e., s.16.

¹⁶Economic Commission for Europe, a.g.e., s.17.

sınıflandırma dışında, genel olarak konut finansman sistemleri; “*doğrudan finansman yöntemi (The Direct Route)*, *sözleşme karşılığı birikim yöntemi (The Contractual Route)*, *mevduat finansman yöntemi (The Deposit Financing Route)* ve *ipotek bankacılığı yöntemidir (The Mortgage Bank Route)*¹⁷.

Şekil 2: Konut Finansman Yöntemleri



Kaynak: Mark Boleat, National Housing Finance Systems: a comparative study, London, June 1984, s.8.

Genel olarak doğrudan finansman yöntemi ve sözleşme karşılığı birikim yönteminde finansal aracıya ihtiyaç duyulmaması nedeniyle finansal aracılardan yer aldığı mevduat finansman yöntemi ve ipotek bankacılığı yöntemlerine göre bu yöntemler daha az başarılı olurlar.

¹⁷Mark BOLEAT, National Housing Finance Systems: A Comparative Study, London, June 1984, s.7.

1.2.1 Doğrudan Finansman Yöntemi

Bu yöntemde bireyler kendi tasarrufları ile ya da kişisel ve iş ilişkilerini kullanarak yakınlarından almış olduğu kaynaklarla ihtiyaç duyduğu konutu satın almaktadırlar. Özellikle gelişmiş bir konut finansman sisteminin bulunmadığı bir ülkede konut alıcılarının ihtiyaç duyduğu fonlar, doğrudan doğruya kendi ihtiyacından fazla fona sahip olan diğer kimselerden sağlanmaktadır. Genellikle yaşça büyük insanlar gençlerin ve çocuklarının konut sahibi olmalarını sağlamak için onlara fon sağlamaktadır. Daha çok kurumsal konut finansman sisteminin yeterince gelişmediği ya da finansman sistemlerinin verimli olarak çalışmadığı ülkelerde görülen bu yöntem, ortada kurumsal bir aracının olmaması ve konut için gerekli olan fonu sağlayan tarafların beklentileri ile konut alıcılarının beklentilerinin bire bir uyuşmaması nedeniyle kaynak kullanım açısından oldukça verimsizdir.

Ülkemiz gibi gelişmekte olan ülkelerde hane halkının büyük bir kısmının ortalama gelir düzeyi standart sayılabilecek bir konutu satın almayacak düzeyde olduğundan, bu kişilerin kurumsal bir finansman sistemle konut edinmesi mümkün olamamaktadır. Bu nedenle bu gelir düzeyine sahip kimseler ihtiyaç duydukları fonları; ailenin diğer üyelerinden, arkadaş ve iş çevresinden sağlamakta ya da satın alacakları konutun satış bedelinin tamamını peşin ödemeyerek kalanı için müteahhide borçlanmakta veya altın gibi varlıkların satılması yoluyla konut için gerekli fon temin edilmeye çalışılmaktadır.

Doğrudan finansman yönteminin bir versiyonu olarak konut alıcılarının ihtiyaç duyduğu fonun konut satıcıları tarafından sağlanması yöntemi, tuhaf bir şekilde gelişmiş ülkeler de bile artarak kullanılmaktadır. Aslında konut satıcıları alıcılara herhangi bir para vermemekte, sadece sattığı evin bedelinin tamamını peşin olarak almamakta, kalanı için alıcı taraf satıcılara borçlanmaktadır. Ortada gerçekte bir konut kredisi kullandırımı olmasa bile etkisi bakımından konut satıcıları alıcıları dolaylı olarak da olsa kredilendirmiş olmaktadır. “Yaratıcı finansman” (creative financing) olarak da bilinen bu finansman tekniği, çeşitli nedenlerden dolayı geleneksel konut finansman sisteminin çalışmaması sonucu 1970’lerin sonları ile 1980’lerin başlarında Amerika Birleşik Devletlerinde çok yaygın bir şekilde kullanılmıştır.¹⁸ İsveç ve az bir şekilde de diğer ülkelerde görülen bu

¹⁸BOLEAT a.g.e., s.8.

teknik, konut alıcılarına akrabaların ve dostların fon sağladığı doğrudan finansman sisteminin kullanıldığı benzer koşullarda kullanılmaktadır. Başka bir ifade ile burada da kurumsal yapı ihtiyaçları karşılanmamakta, gelişmiş bir kurumsal yapı bulunmamaktadır.

Doğrudan finansman yöntemi hakkında çok fazla bilgi vermek mümkün olmamaktadır. Çünkü, bu yöntemle ilgili ne bir tanım ne de istatistiki veriler mevcut değildir. Ayrıca, bu yöntemde kurumsal araçlara da ihtiyaç duyulmamaktadır.

1.2.1.1 Avantajları

- Standart niteliklere sahip bir konutu satın almaya müsait olmayan aile üyelerinden veya arkadaş grubundan birinin konut ihtiyacı karşılanmaktadır.
- Gelişmekte olan ülkelerde insanların finansal kurumlara güven duymamaları nedeniyle diğer aile bireylerinin ve arkadaş grubunun birikimleri konut finansmanı için büyük bir kaynak grubunu oluşturmaktadır.
- Az gelişmiş ekonomilerde doğrudan finansman yöntemi çok yaygın bir şekilde kullanılmaktadır.
- Finansal krizler, makroekonomik etkenler veya başka yollarla mevcut konut finansman sistemlerinin etkinliğini kaybettiği durumlarda gelişmiş ülkelerde bile yaygın olarak kullanılmaktadır.

1.2.1.2 Dezavantajları

- Bu sistemde finansal aracı yer almadığından finansal aracılık şekilleri bakımından etkin bir yol değildir.
- Konut için gerekli fonun geri ödenmesine ait usul ve esaslar fonun temin edildiği kişi ile konut alıcısı arasındaki sözlü görüşmelere dayandığından, başka bir ifade ile bu esaslar yasal olarak oluşturulmadığından, fonu sağlayan tarafın gelir düzeyinin düşmesine neden olabilecek herhangi bir olayın meydana gelmesi ya da maddi olarak bir darboğaza girmesi nedeniyle nakde ihtiyaç duyması halinde, konut satın alan taraf almış olduğu

fonu hiç beklemediği bir zamanda fonu kendisine sağlayan tarafa vermek zorunda kalabilmektedir.

- Konut alımı için gerekli olan fon sadece arkadaş, eş dost ve diğer arkadaş grubundan sağlandığından kaynak kullanım açısından oldukça verimsizdir.
- Konut fonunu sağlanan tarafa konut alıcısı tarafından herhangi bir teminat verilmediğinden fonun geri ödenmeme riski sürekli olarak bulunmakta olup, bu riskin gerçekleşmesi durumunda da fonu temin eden taraflar arasında kişisel çatışmalar ortaya çıkmakta ve böyle bir durum aile, eş ve dostlar arasında huzursuzluğa neden olmaktadır.
- Konut fonunu sağlayan taraflar ile konut alıcısının beklentilerinin uyuşmamaları nedeniyle de (mismatch) fon sağlama açısından oldukça verimsizdir.
- Ayrıca, altın, döviz gibi varlıkların satılarak karşılanması ve karşı tarafa da bu türden borçlanması durumunda altın ve döviz fiyatlarındaki aşırı dalgalanmalar da konut alıcısının maddi olarak zorluk içerisine düşmesine neden olabilmektedir.

1.2.2 Sözleşme Karşılığı Birikim Yöntemi

Dünya uygulamalarında en gelişmiş ve kurumsallaşmış şekilleri Almanya'daki Bausparkassen ile Fransa'daki tasarruf kurumları olan bu sistem, gelişmiş birçok Avrupa ülkesinde de uygulanmaktadır. Bu sistemde konut sahibi olmak isteyen kişiler piyasa faiz oranlarının altında faiz getirisi elde edecek şekilde ellerinde mevcut olan tasarruflarını bu konuda uzmanlaşmış kredi kurumların yatırırlar. Daha sonra bu kişiler birikimleriyle orantılı olarak konut satın almak için gerekli krediye hak kazandıklarından almış oldukları krediler için piyasa faiz oranlarının altında bir faiz öderler. Başka bir ifade ile bu yöntemle kişiler belirli sürelerle, piyasa faiz oranlarının altındaki maliyetler üzerinden birbirlerini finanse etmektedirler. Bu yöntem, konut edinmek isteyen kişilerin birikimleriyle birbirlerine destek olmaları ve böylece üretimi ya da satın almayı sırasıyla yararlanmak üzere hızlandırmaları esasına dayanır.¹⁹

¹⁹Hayati ERİŞ, **Konut Sektörünün Finansmanında İpoteğe Dayalı Menkul Değerler**, Marmara Üniversitesi, İstanbul, 1997, s.147.

Sözleşme yöntemi, nispeten belli bir yaş seviyesine gelene dek henüz ilk konutlarını satın alamayan kişilerin bulunduğu ülkeler için çok uygundur. Bu yöntem, ilk konutlarını genç yaşlarda elde eden İngiltere gibi ülkelerde kullanılmamakta, kiralama sektörünün çok yoğun olması nedeniyle genç yaştaki bireylerin konut satın alma yerine konut kiralamasını tercih ettikleri Almanya ve Fransa'da ise yaygın ve verimli olarak kullanılmaktadır.²⁰

Sözleşme yöntemi ile satın alınacak konutun bedelinin tamamı karşılanmamakta, belki alıcının ihtiyaç duyduğu fonun en fazla %40'lık kısmı sağlanmaktadır. Bu nedenle konut alımında bu yöntemin diğer başka yöntemlerle birlikte kullanılması gerekmektedir. Konut kredilerine fon sağlamak amacıyla sözleşme karşılığı birikim yönteminin değişik versiyonları gelişmekte olan ülkelerde uygulanmaktadır. Brezilya bu yöntemi çok geniş çaplı olarak kullanan ülkelerdendir. Ayrıca, bu yöntemi kullanan diğer ülkeler arasında Meksika ve Filipinler de yer almaktadır.²¹

1.2.2.1. Avantajları

- Kişilerin belli dönemler itibarıyla de olsa tasarruflarını bulunmalarını teşvik etmekte olup, kredinin geri ödenmesi esnasında piyasa faiz oranlarındaki borçlanmalara kıyasla kişiler daha az faiz gideri ödemek zorunda kalmaktadırlar.
- Sadece kendi birikimleriyle istediği konutları alamayan kimselerin, birikimleriyle orantılı olarak hak ettikleri kredi vasıtasıyla konut edinmeleri sağlanmaktadır.
- Konut kiralama sektörünün çok yoğun olması nedeniyle genç yaştaki bireylerin konut satın alma yerine konut kiralamasını tercih ettikleri ülkelerde yaygın olarak kullanılmaktadır.

²⁰BOLEAT, a.g.e., s.9.

²¹BERBEROĞLU, a.g.e., s.34.

1.2.2.2 Dezavantajları

- Bu sistemde uzmanlaşmış kurumlar kar amaçlı olarak piyasa faiz oranlarının altında konut alıcılarına vermiş oldukları krediler için belirlemiş oldukları faiz oranları ile almış oldukları tasarruflara uyguladıkları faiz oranlarına bağlı olarak kar elde ettiklerinden, konut alıcıları tasarruflarından yeterince verim elde edememektedirler. Ayrıca, piyasa faiz oranlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak kredi veren ve alan tarafın elde edileceği getiri için sürekli bir belirsizlik mevcuttur.
- Doğrudan konut finansman sisteminde olduğu gibi kurumsal bir yapı olmaması nedeniyle likidite ve geri ödememe sorunu bu sistemde de mevcuttur.
- Bu yöntemle satın alınacak konut bedelinin tamamı karşılanamayacağı için söz konusu yöntemin diğer finansman yöntemleriyle desteklenmesi ve yöntemi kullanan kurumların diğer finansal kurumlar tarafından kontrol edilmesi gerekmektedir.

1.2.3 Mevduat Finansman Yöntemi

Bir çok ülkede çok yaygın bir şekilde kullanılmakta olan bu finansman sisteminde, ticari bankalar, yatırım bankaları, konut finansmanı alanında gelişmiş tasarruf ve kredi birlikleri, yapı toplulukları gibi çeşitli kuruluşlar, piyasa faiziyle tasarruf sahiplerinden topladıkları fonları (mevduatları), devletçe sağlanan özel vergi, disponibiliteler indirimi ve muafiyetlerle piyasa faiz oranının altında bir oranla konut alıcılarına konut kredisi olarak kullandırır. Konut kredisini sağlayan kuruluşlar söz konusu krediye esas teşkil edecek fonun büyük bir kısmını mevduat yolu ile toplamakta olup, fon temini amacıyla tahvil ya da ipotekle dayalı menkul kıymetler gibi borçlanmayı temsil eden kıymetler ihraç etmektedirler.²²

Bu sistemde mevduat toplayan kurumlar bu fonları konut satın almak isteyenlere konut kredisi olarak kullandırmakta olup, İngiltere’de Yapı Toplulukları (Building

²²BERBEROĞLU, a.g.e., s.34.

Societies) ve ABD'deki Kredi ve Tasarruf Birlikleri (Loan and Savings Associations) bu şekilde fon toplayıp tüketicilere konut kredisi kullandıran kurumların en önde gelenlerindendir.²³

Mevduat finansman sistemi, değişken faizli konut kredilerinin uygulanması anlamını içermektedir. Çünkü mevduat finansman kurumları uzun vadeli sabit faizli fon toplayamadıkları halde, topladıkları fonları uzun vadeli sabit faizli kredi olarak kullandırmaktadırlar.²⁴

1.2.3.1 Avantajları

- Bu sistemde ortada bir finansman aracısının olması nedeniyle kurumsal bir konut finansmanı sistemi özelliğini taşımaktadır.
- Konut kredisinin verilmesi aşamasında krediyi kullanacak kişilerden alınacak teminatlar yoluyla, sistemdeki kredi riski başka bir ifade ile krediyi kullananın söz konusu kredi borcunu zamanında ödeyememe riski (default risk) bir şekilde azaltılmaktadır.

1.2.3.2 Dezavantajları

- Mevduat finansman sisteminin en büyük dezavantajı, genel olarak kurumların toplamış oldukları mevduatların daha çok kısa vadeli, buna karşılık kurumların konut kredisi olarak tüketicilere kullandırmış oldukları kredilerin ise uzun vadeli olmasıdır. Diğer bir ifade ile kurumların topladıkları fonlarla bu fonların kullandırıldığı konut kredileri arasında bir vade uyumsuzluğu bulunmaktadır.
- Bu sistemde kurumlar konut kredilerini daha çok uzun vadeli olarak kullandırdıklarından bu krediler için gerekli olan fon kaynaklarını uzun vadeli olarak bulmakta zorlanmaktadır. Bu nedenle bu sistemde kaynaklar

²³BOLEAT, a.g.e., s.10.

²⁴BOLEAT, a.g.e., s.10.

daha çok kısa vadeli mevduata bağılı olduğundan fon kaynak ve kullanım dengesi, vade ve faiz açısından güçlü değildir.

1.2.4 İpotek Bankacılığı Yöntemi

Bu yöntemde; ipotek bankaları ve konut finansman kurumları sermaye piyasalarında ipotek dayalı menkul kıymet ihraç etmek suretiyle toplamış oldukları fonları, genellikle sabit faiz oranıyla konut satın almak isteyen bireylere konut kredisi olarak kullandırmaktadır. Çok çeşitli faiz ve vade yapısında olan ipotek dayalı menkul kıymetler ikincil ipotek piyasasında uzun dönemli yatırımcıları tercih eden emeklilik fonları ve sigorta şirketleri tarafından satın alınmaktadır. Bu yöntem, özel sektör kurumlarının da yer aldığı aktif bir tahvil ve bono piyasasının varlığı halinde etkin bir şekilde çalışmaktadır. Bu sistem, mevduat finansman sistemindeki gibi kısa vadeli mevduata bağılı olmadığından fon kaynak ve kullanım dengesi, vade ve faiz açısından daha güçlü durumdur.

Konut alıcılarına kullandırılan konut kredilerinden doğan alacağa likidite kazandırılması, bu kredilerden doğan risklerin başka taraflara aktarılmasını sağlayan ikincil konut kredi piyasası sistemi olarak da adlandırılan bu yöntemde, verilmiş olan kredileri devralarak bunlara dayalı olarak menkul kıymet ihraç eden ipotek finansman kuruluşları önemli fonksiyonları yerine getiren kuruluşlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Genellikle ipotek bankalarınca ihraç edilen bonolar sigorta şirketleri, emeklilik fonları ve bankalar gibi finansal araçlar tarafından satın alınmaktadır. Aslında, İsveç gibi bazı ülkelerde finansal kuruluşların belli bir miktarda ipotek bonusu satın alması zorunluluğu bulunmaktadır.²⁵

Kavramsal olarak mortgage, “ipotek dayalı konut finansman sistemidir. Bireylerin uzun vadede ve uygun ödeme koşullarıyla konut sahibi olmaları ve ekonomilerin düşük maliyetli fon yaratması açısından oldukça önemlidir. Alışlagelmiş konut kredilerinden

²⁵BOLEAT, a.g.e., s.11.

farkı, krediyi veren banka veya diğer kurumların kredileri ikincil piyasada satabilmeleridir.²⁶

İkincil konut kredisi piyasası sisteminde, bankalar veya diğer tasarruf kuruluşları kullandıkları konut kredilerini servis ücreti keserek tüm hakları ile birlikte ikincil piyasa kuruluşlarına diğer bir deyişle ipotek merkezlerine devretmektedirler. İpotek merkezi kuruluşu bankalardan devraldıkları kredilere dayanarak ipotek tahvili çıkarmakta ve bunları kurumsal yatırımcılara garanti ücreti keserek ihraç etmektedirler. Konut edinimini kolaylaştıran bu sistemin başarısı; makro-ekonomik istikrar, düşük ve istikrarlı faiz oranları, hukuki ve teknik alt yapı, vergi teşvikleri, tüketicinin konut finansmanı konusunda bilgi eksikliğinin giderilmesi gibi faktörlere bağlıdır.²⁷

İpotek düzenleyen kurumları ticari bankalar, uzman konut finansman kurumları (thrifts) ve ipotek bankaları şeklinde sınıflandırmak mümkündür. Belirtilen kurumların düzenlemiş oldukları ipotek kredilerine ilişkin kendilerine kaynak yaratabilmeleri amacıyla, kullanabilecekleri üç farklı yöntem mevcuttur. Kurumlar düzenlemiş oldukları kredileri ya portföylerinde tutabilmekte, ya bu krediyi talepte bulunan Fannie Mae, Ginnie Mae ve Freddie Mac gibi kurumlara satabilmekte ya da kendi bünyelerinde havuz oluşturarak bunlara dayalı menkul kıymetleri ihraç edebilmektedirler. Böylece bu kurumlar hem ipotek kredisi düzenlemek yoluyla birinci el piyasada hem de kendilerine kaynak sağlamak amacıyla ikinci el piyasada aktif rol oynarlar.²⁸

İpotek bankacılığı sisteminin özünde mortgage sistemi adı verilen bir konut finansman sistemi yatmaktadır. Mortgage sistemi ipotek teminatına dayalı konut kredisi alacaklarının ikincil piyasalarda menkul kıymet olarak ihracı ile sermaye piyasalarından fon temin etme esasına dayalı konut finansman sistemi olarak ifade edilebilir. Bir konut kredisinin mortgage olarak adlandırılabilmesi için, ikincil piyasalar aracılığıyla sermaye piyasalarından fonlama yapıyor olması gerekmektedir. Mortgage için “uzun vadeli konut kredisidir” demek doğru olmadığı gibi “bir konut kredisinin vadesi ne kadar uzarsa o kadar

²⁶Dilek BİÇER, **Mortgage: Uzun Vadeli Konut Finansman Sistemi**, Rapor, İstanbul, 2005, s.3.

²⁷Nermin ÇELİK, Murat GÜVEN, **Müşterilerin İpotekli Konut Kredisi Taleplerini Nicel Değerlendirme Önerisi**, BDDK Bankacılık ve Finansal Piyasalar Dergisi, Sayı:2, İstanbul, 2007, s.32.

²⁸ULUDAĞ, a.g.e., s.28.

mortgage benzer” demek de doğru değildir.²⁹ Mortgage’ın özü ikincil piyasalar aracılığıyla sermaye piyasalarından fon temin etmeyi içeren süreçlerden oluşmaktadır.

1.2.4.1 İpotek Piyasaları ve Fonksiyonları

İpotek işlemi bir süreçler bütünüdür. İpotek piyasası konut üretiminden, satışından başlayarak para ve sermaye piyasalarından geçerek tasarrufların değerlendirilmesi aşamasına kadar uzanan bir dizi işlemlerden oluşmaktadır. Bu süreçler ise ipotekli krediyi arz eden bir finans kurumunca resmi ipotek işleminin kurulması veya kaldırılması, konut, ticari yapı ve tarım arazisi üretimi ve el değiştirmesi, kredi fon ödemelerinin menkul değere dönüştürülmesi, ipoteğe dayalı menkul değerlerin derecelendirilmesi ve garanti edilmesi, yine bu değerlerin ve ipotekli emlakların piyasada el değiştirmesi (ikincil piyasa işlemleri), vergilendirme ve teşvik uygulamaları, birikimlerin etkin değerlendirilmesi, konut ve fonların pazarlanmasındaki kolaylıklar olarak sıralanabilir.³⁰

Mortgage konut finansman sistemi; özel bir konut bir konut finansman modeli olup, sistemin özelliği kredi veren ve alanlar arasındaki birincil piyasalardaki işlemlerden değil, kredi kullandıran ve kullananlar arasındaki ilişkilerin geçtiği ikincil piyasalardaki sürecin değiştirilmesinden kaynaklanmaktadır. Bu sistem, bankaların gayrimenkullerin teminat gösterilmesi karşılığında konut edindirme için tüketiciye kredi sağlayan bir sistemdir. Bu sistemdeki kredilerin özelliği ise vadelerinin uzun olması olup, bu uzun vadeyi sağlayan finansman sistemi ise ikincil piyasalar olarak adlandırılan gayrimenkullerin menkul hale getirilerek mali piyasalarda mübadele aracı haline getirilmesi aşaması ile ilgilidir.³¹

İpotek piyasası ve ona özgü fon kurumları ve özellikle ipotek bankacılığı gerçek fonksiyonlarıyla ve boyutlarıyla maalesef ülkemizde gelişmemiştir. Buna karşılık gelişmiş ülkelerde yıllardır faaliyette bulunan gerçek ipotek piyasalarına bakıldığında, bu piyasaların ipotek kredileri arz edilmesi için şu fonksiyonları yerine getirdiği

²⁹Onur ÖZSAN, **Mortgage Sisteminin Temelleri**, Active Dergisi, İstanbul, Temmuz-Ağustos 2005, s.1.

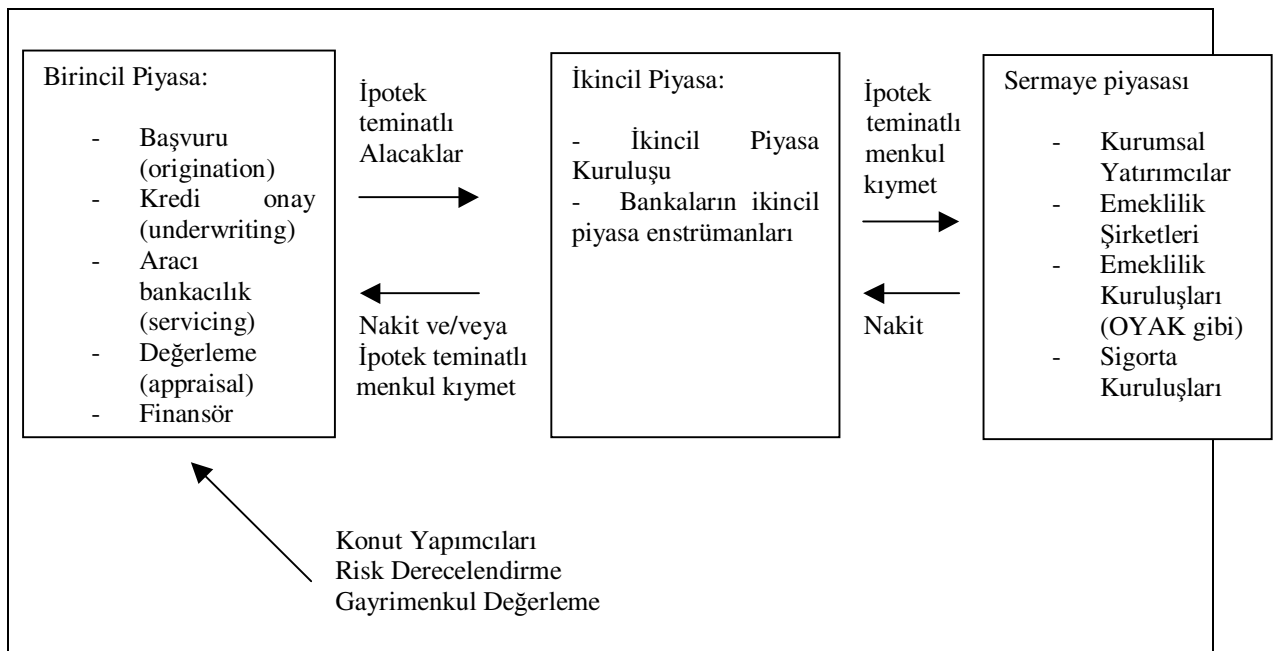
³⁰ULUDAĞ, a.g.e., s.32.

³¹TMMOB, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, **Konut Finansmanı Hakkında Rapor**, Ankara, 2008, s.1.

görülmektedir; ipoteğin tesis edilmesi, kredinin yönetilmesi, yatırım, transformasyon ve sigorta hizmetleri.³²

İpotek piyasaları birincil ve ikincil ipotek piyasaları olmak üzere iki farklı piyasadan oluşmaktadır. Aşağıdaki şekilde sermaye piyasası ayrı bir süreç gibi görülse de ikincil piyasada gerçekleştirilen işlemler olarak kabul edilmektedir.³³

Şekil 3: Mortgage Piyasaları



Kaynak: Onur ÖZSAN, Mortgage Sisteminin Temelleri, Active Dergisi, İstanbul, Temmuz-Ağustos 2005, s.3.

1.2.4.1.1 Birincil Piyasalar: Tüketici – Banka/Diğer Finansman Kuruluşları

İpotek piyasalarındaki birincil piyasa; konutların el değiştirdiği, alıcıların konut satın almak için kurumsal konut finansmanından faydalandıkları piyasadır. Bireylerin ya da tüketicilerin, bankalar ya da diğer çeşitli finansman kuruluşlarından konut kredisi almasıyla oluşur. Ülkemizde birincil piyasa hali hazırda mevcuttur. Büyük oranda bankalar tarafından verilmekte olan konut kredisi hizmetleri bu piyasayı oluşturmaktadır. Bazı kuruluşlarca uzun vadeli oldukları için “mortgage” olarak adlandırılan konut kredileri de

³²ULUDAĞ, a.g.e., s.31.

³³ÖZSAN, a.g.e., s.3.

esasinda birincil piyasa kapsaminda verilmekte olan konut kredilerinden öte bir ürün değildir ve bunların mortgage kredisi olarak adlandırılabilimleri için aşağıda açıklanan ikincil ve sermaye piyasaları unsurlarının da mevcut olması gerekmektedir.³⁴

Birincil piyasa işlemleri genel olarak şu şekilde işlemektedir. Öncelikle tüketici satın almak istediği konutu belirleyerek kredi kuruluşlarına (bankalar ya da diğer finansman kuruluşları) kredi edinmek amacıyla başvurmaktadır. Kredi verecek kuruluşlar alım konusu konut ile ilgili değerleme çalışmaları yapmakta ve ekspertiz raporu hazırlamaktadır. Konut ile ilgili ekspertiz çalışmaları yapıldıktan sonra konut, bedelinin belli bir kısmı peşin olarak ödenmek koşuluyla (genellikle konut bedelinin en az %25'i) söz konusu konut ilgili kredi kuruluşları tarafından satın alınmaktadır. Konutun mülkiyeti tüketici üzerine verilmekte ancak, tüketicinin aldığı kredi karşılığı olarak da söz konusu konuta ipotek konulmaktadır. Konut bedelinin kalan tutarı uzun vadeli taksitlere bölünmektedir. Kredi veren kuruluşlar açısından kredi ödemeleri ile kredi taksit tutarının belirlenmesi ve tüketicilerin güvenilirliği açısından ise bu taksit bedelleri ile tüketicinin aylık sabit geliri arasında belli bir oran sınırı konulmaktadır. Bu oranlar genel olarak değişmekle birlikte %30 oranı genel olarak kabul edilen bir sınırdır. Bu süreçte tüketiciler sabit ya da değişken faizli konut kredileri arasında bir tercih yaparak talep etmiş olduğu krediyi kullanmaktadır.

1.2.4.1.2 İkincil Piyasalar: Banka- Yatırımcı/Aracı Kurum

İkincil ipotek piyasaları, ipotek belgesine dayalı olarak menkul kıymet ihraçlarının yapıldığı, bu menkul kıymetlerin alınıp satıldığı piyasalardır. Bu piyasalar kredi verenden kredi alana ipotek transferlerinin gerçekleştiği piyasalardır. Borçlu ödemelerini ipotek tesis eden kuruma yapmaya devam eder, ipotek tesis eden kurum bu ödemeleri ipotegi devrettiği kuruma veya kurumlara aktarır.

Birincil piyasalardan ipotek piyasası fon akışı, borç verenler aralarında ipotegi dayalı menkul kıymetleri sık sık satar veya satın alırlar. Bu aktiviteler ikincil ipotek piyasası olarak adlandırılır.³⁵

³⁴ÖZSAN, a.g.e., s.3.

İkincil piyasaların amacı, sermaye piyasalarından birincil konut finansmanı piyasasına fon sağlanmasıdır. İkincil piyasa araçlarının verimi, sağlıklı yapılandırılmış bir birincil piyasa ve ipoteklere konu gayrimenkullerin likiditesine doğrudan bağlıdır.³⁶ Mortgage konut finansman sistemindeki ikincil piyasalar bu sistemi diğer konut finansman sisteminden ayıran en büyük özelliktir. İkincil piyasalar, bankalar tarafından alınan ipotekler yatırım amacıyla aracı kurumlara ve yatırımcılara uzun vadeli olarak satıldığı piyasalardır. Bu piyasalarda konut üzerine ipotek konduktan sonra banka tarafından konut bedeli tutarında tahvil, bono ya da fon gibi menkul kıymet çıkarılmakta ve bu menkul kıymetler ya doğrudan yatırımcılara uzun vadeli olarak satılmakta ya da yatırımcı ile banka arasında kurulan bir ipotek finansman kurumuna satılmak suretiyle nakde çevrilmektedir. Sistem bu işleyişe bağlı olarak gayrimenkulleri menkul hale getirerek ihracı ve dolaşımı kolaylaştırmaktadır.

İkincil piyasa, sermaye piyasalarından birincil konut piyasasına fon sağlayan piyasadır. Bu piyasanın etkinliği, sağlıklı yapılandırılmış bir birincil piyasaya ve ipoteklere konu olan gayrimenkullerin doğrudan likiditesine bağlıdır. Gelişmiş ekonomilerde ipotek teminatlı alacaklara dayalı olan kıymetler, devlet iç borçlanma senetlerinden sonra en az riskli enstrümanlardır. Getirileri de taşıdıkları riskle orantılı olarak, devlet iç borçlanma senetleri getirilerinden yüksek, hisse senetlerinden düşüktür.³⁷

İkincil piyasalar, ekonominin geneline fayda sağlamaktadır. Bu piyasalar sayesinde ipotek kredisi kullanımına ayrılmış öz kaynakların devir hızının artırılması, özkaynakların verimli değerlendirilmesi sağlanmaktadır. Aynı şekilde, menkul kıymetleştirmeye konu ipotek kredisi havuzunun çok sayıda kredinin katkısıyla oluşması, kredilerin gayrimenkul teminatı ile tahsisi nedeniyle düşük riskli menkul kıymetlerin yaratılmasına imkan tanımaktadır. Risk transferi yoluyla ipotek kredilerinin vadeleri ile kaynak vadesinin yaklaşması sağlandığından verimli bir aktif pasif yönetimi gözlemlenir. İkincil piyasalar

³⁵Jerome DASSO, A.Alfred KING, **Real Estate, Principles and Practices**, New Jersey, 1989, s.203.

³⁶ÖZSAN, a.g.e., s.4.

³⁷Güray KÜÇÜKKOCAOĞLU, **Bireysel Emeklilik Bağlantılı Konut Finansman Sistemi**, Active Bankacılık Dergisi, İstanbul, Mayıs – Haziran 2006, s.2.

yoluyla oluşturulan ipoteğe dayalı menkul kıymetler, uzun vadeli sorumlulukları bulunan yatırımcılar tarafından risk yönetimi amaçlı kullanılabilmektedir.³⁸

1.2.4.2 Menkul Kıymetleştirme

İkincil ipotek piyasalarında likiditenin artırılması ve yeni piyasa enstrümanlarının oluşturulması bakımından menkul kıymetleştirme büyük bir önem arz etmektedir. Finans kurumlarının aktiflerinde bulunan alacak portföylerinin menkul değerler haline getirilerek satılması ile oluşturulan ikincil piyasa süreci “menkul kıymetleştirme” olarak adlandırılmaktadır.³⁹ İpoteğe dayalı menkul kıymetleştirme ABD konut finansman sisteminde 30 yıldır yer almakta olup, hükümetler menkul kıymetleştirme sürecinde önemli rol oynamaktadır.

Bankacılık işlemlerinin genel olarak kredi riski, piyasa riskleri, likidite riski ve operasyonel risklere maruz kaldığı kabul edilmektedir. Söz konusu bankacılık işlemleri yanında menkul kıymetleştirme işlemleri de bu tür risklerle karşı karşıya kalabilmektedir.⁴⁰

Menkul kıymetleştirme işleminde başlıca iki tür menkul kıymet ihracı şekli vardır:⁴¹ Başka bir ifade ile menkul kıymetleştirme işlemleri ile ilgili olarak dünya üzerinde yaygın olarak uygulanmakta olan bilanço dışı ve bilanço içi diye adlandırılan iki ana ikincil piyasa sistemi bulunmaktadır.

Pass Through: Bu modelde aktifleri elinde tutan kurum (kredi açan) bu kredileri bir Fona satar. Yeddiemin Fon adına yatırımcılara sertifikaları ihraç eder. Kredi açan kurum, kredileri fona devredince kurumun bilançosundan çıkarılır, ancak buna karşılık bilançoya nakit girişi olur. Kurum artık, söz konusu aktif kalemi üzerindeki tüm haklarını Fon’a devretmiş olur.

³⁸Frank J. FABOZZI and D.YUEN, **Managing MBS Portfolios**, F.J. Fabozzi Associates, P.A, 1998, s.24.

³⁹Feyzullah YETKİN, **Mortgage Sistemi: Türkiye (Teori-Uygulama)**, Dünya Gazetesi Kitaplığı, İstanbul, Şubat 2007, s.18.

⁴⁰Oesterreichische Nationalbank, **Best Practices In Risk Management for Securitized Products**, Guidelines on Credit Risk Management, Vienna, 2004, s.20.

⁴¹İlhan ULUDAĞ, Erişah ARICAN, **Finansal Hizmetler Ekonomisi (Piyasalar-Kurumlar-Araçlar)**, Beta Yayınları, İstanbul, 2001.s.436.

Bilanço dışı ikincil piyasa sistemi olarak da bilinen bu sistemde, ipotek varlıklarının krediyi açan kuruluşun bilançosunun dışında uzman bir ikincil piyasa kuruluşu veya doğrudan satışlar vasıtasıyla menkulleştirilmesidir. Bilanço dışı işlemlerde krediyi veren kuruluşlar menkulleştirilen ipotek varlığının temsil ettiği temerrüt, erken ödeme gibi tüm riskleri menkul kıymetin yatırımcısına aktarmaktadır. Söz konusu risk aktarımı sebebiyle bilanço dışı menkul kıymetlere ipotekten geçen (mortgage pass-through) menkul kıymetler denilmektedir.⁴²

Yaygın olarak kullanılan standart bilanço dışı menkul kıymet enstrümanları ipotek havuzları ile teminat altına alınmıştır. Kredi veren kuruluşlar özel bir şirket aracılığı ile ipotek teminatlalı menkul kıymet ihraç edebilecekleri gibi, ipotek teminatlalı alacak havuzlarını menkul kıymetleştirme işlemini yapacak uzman bir kuruluşa satabilirler. Kreditör kuruluş, bu satıştan nakit giriş sağlayabileceği gibi, nakit yerine riski ayarlanmış menkul kıymetlerden de alabilir. Bu şekilde uzun vadeli düşük riskli bir nakit akışı da sağlanmış olur. Bu modelde satılan ipotek teminatlalı alacaklar, kreditörün bilançosundan çıkar, yatırımcının bilançosuna geçer.⁴³

Gelişmiş serbest piyasa ekonomileri arasında bilanço dışı ikincil ipotek piyasalarının en gelişmiş olduğu ülke Amerika Birleşik Devletleri'dir. Bilanço dışı menkul kıymetleştirme Amerikan ikincil ipotek piyasalarının temelini oluşturmaktadır. ABD'de kamu destekli ikincil ipotek kuruluşlarının ikincil ipotek piyasası üzerinde çok önemli etkisi bulunmaktadır. Bu kuruluşlar birincil piyasada kreditör kuruluşlarca verilen krediden doğan alacakları satın alarak menkulleştirme işlemini yaparlar. ABD'deki kreditör kuruluşlar daha çok devlet destekli olup, gayrimenkul sermaye piyasasının düzenlenmesi ve konut üretimine destek olmak amacıyla 1934 yılında kurulan Federal Housing Association (FHA), 1994 yılında kurulan Veteran's Administration (VA), mortgage bankaları tarafından verilen kredileri direkt garanti altına alan The Government National Mortgage Association (GNMA-Ginnie Mae), ve kamu kuruluşu olmayıp dolaylı olarak

⁴²Cem KARAKAŞ, Onur ÖZSAN, **Türkiye'de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu**, Active Bankacılık ve Finans Dergisi, Sayı 36, İstanbul, Mayıs – Haziran 2004, s.1.

⁴³KARAKAŞ, ÖZSAN, a.g.e., s.2.

devlet güvencesine sahip Federal Home Loan Mortgage Corporation (FHLMC – Freddie Mac) ve Federal National Mortgage Association (FNMA – Fannie Mae)’dir. Bu kuruluşlar konut kredilerinin ikincil piyasasını oluşturarak konut kredisinin likiditesini artırmak, ikincil konut kredi piyasasını geliştirmek amacıyla özel sermayeyi çekmek ve genel olarak, fon fazlasının bulunduğu bölgelerdeki fonların, konut kredi piyasasına yönlendirilmesine yardımcı olmak amacıyla kurulmuştur.⁴⁴

Pay Through: Bu modelde ise aktifteki söz konusu varlık (menkul kıymete konu olan) bilançoda kalmakta ve bu varlıklardan oluşturulan havuza dayanarak menkul kıymet ihraç edilmektedir. Bu kıymetler, artık ihraç eden kurumun finansal tablosunda borç kalemi olarak gözükmektedir.⁴⁵

Bilanço içi menkul kıymetleştirme olarak da bilinen bu sistemde ipotek varlığı tarafından temsil edilen gayrimenkul kredisinin temerrüt, erken ödeme gibi riskleri menkul kıymetin yatırımcısına devredilmemekte, krediyi veren ihraççı kuruluşun bilançosunda kalmaktadır. Dolayısıyla bu tip menkul kıymetlerin kredi risk derecesi bir ölçüde menkul kıymeti bilançosunda barındıran ihraççı kuruluşun kredi riski ile ilişkilidir. Menkul kıymetleştirme işleminin avantajları şunlardır:

- Gelecek ödemeleri transfer ederek aktiflerini likit hale getirir.
- Menkul kıymetleştirmeyi yapan kuruma alternatif bir finansal enstrüman olur.
- Maliyeti geleneksel banka kredilerine göre daha düşük olur.
- Bilançoda bir borç kalemi olarak görülmez, dolayısıyla borçluluk oranlarına etki etmez.
- Kredi riskleri üçüncü taraflara transfer edilir.

Menkul kıymetleştirmenin dezavantajları ise;

- Yatırımcı piyasa verimliliği artışında daha düşük getiri elde eder.

⁴⁴A.W. Little, **Mortgage Finance in the U.S. and the Role of Ginnie Mae**, International Union for Housing Finance, 1999, s.23.

⁴⁵ULUDAĞ, a.g.e., s.68.

- Faiz oranları düştüğünde ipoteğin bir kısmı önceden ödeneceği için yatırımcının riski olabilir.
- Menkul kıymetleştirmenin yapılması için portföy oluşturma sürecindeki süre kayıplarının maliyeti olabilir.
- Menkul kıymetleştirme farklı para biriminde yapılır ise kur riski olabilir.⁴⁶

1.2.4.3 İpotek Bankacılığı Sisteminde Süreçler

Mortgage sisteminde yer alan süreçler incelendiğinde sistemde belli oyuncular ve bunların belli görevleri bulunmaktadır. Hem birincil piyasalar ve hem de ikincil piyasalarda gerçekleştirilen işlemlere bağlı olarak farklı kurum ve kuruluşlar yer almaktadır.

Mortgage piyasalarında mortgage aracısı (mortgage broker) ve mortgage bankaları önemli işlemlere sahiptir. Mortgage aracıları mortgage kredisi kullanacak tüketiciler ile kredi kuruluşlarını bir araya getiren kişi ve kurumlardır. Mortgage bankaları ise mortgage kredisi düzenleyen ve bu tür krediler için finansman sağlayan kuruluşlardır.⁴⁷

Mortgage sistemindeki ikincil piyasaların en önemli fonksiyonu, talep oldukça onu karşılayabilme mekanizması oluşturmak suretiyle ipotek piyasalarına elastik bir fon sağlamasıdır. İkinci el piyasasının oluşumu, ipotekli kredilerin ilk borç veren tarafından belli bir kar marjı, ücret ya da masraf karşılıkları düştükten sonra başkalarına satılması ile gerçekleşmektedir. Bu da ya devlet kuruluşlarının sosyal amaçlarla bu sektöre fon aktarımında bulunmak amacıyla verilmiş ipotekli kredileri devralması ya da kamu ve özel güçlü finansal kuruluşların bu ipotekli kredileri menkul değerlere dönüştürüp birikim sahiplerine sunmasıyla olmaktadır. Bu menkul değerlere dönüştürme işlemini ilk borç verenler kendileri de yapabilmekte ancak, menkul değerlendirilen ipotekli borçların piyasada alıcı bulabilmesi için yatırımcıda güven uyanması da gerekmektedir. İşte bu da menkul değeri ihraç eden kurumun itibarı yanında bir sigorta şirketinin sigortasının ya da bir kamu kuruluşunun garantisinin alınmasıyla sağlanabilmektedir. Bu güvenin sağlanmasının yanı sıra tüm diğer yatırım araçları arasında ne ölçüde sağlam ve verimli

⁴⁶YETKİN, a.g.e., s.16.

⁴⁷Meir KOHN, **Financial Institutions and Markets**, Second Edition, Oxford University Press, New York, 2004, s.370.

olduğunun tespiti ise derecelendirme şirketleri tarafından yapılmaktadır. Görülüyor ki ipoteğe dayalı menkul kıymetler piyasasında ipotekli borç işleminden başlayarak çeşitli hizmet ve fonksiyonlar farklı kişi ve kurumlarca yüklenilmiştir.⁴⁸

1.2.4.3.1 Başvuru

Konut kredisi almak için tüketicilerin başvuru yaptığı mercidir. Gelişmiş ekonomilerde mortgage ile ilgili tüm fonksiyonlar uzmanlaşmış kuruluşlarca ayrı ayrı yürütüldüğünden, bu ülkelerdeki "mortgage originator" ülkemizdeki emlakçılar ile hemen hemen aynı statüdedir. Satın almak istediği konutu beğenen kişi, bu evi almak için mortgage originator'a gider ve başvuru sırasında ne işlem yapılması gerekiyorsa, burada onlar yapılır. Ülkemizde bu görev, diğer birçok mortgage fonksiyonu gibi bankalarca yürütülmektedir. Originator fonksiyonu, başvuru formunun kabul edilmesi ile sona erer.⁴⁹

1.2.4.3.2 Kredi Onay

Tüketicinin talepte bulunmuş olduğu kredinin onaylanması işlemidir. Kişinin başvurduğu krediyi almaya uygun olup olmadığı, uygunsa da hangi koşullarla alacağı kararının verilmesidir.

1.2.4.3.3 Finansör

Kredi işlemleri için fon sağlayan finansman kaynağı kredi kuruluşlardır. Bu kuruluşlar banka, kredi birliği, yardımlaşma sandıkları, emeklilik kuruluşları ya da özel amaçlı kamu kuruluşları olabilir.

1.2.4.3.4 Aracı

Kredi finansmanını sağlayan kuruluşlar ile kredi kullanan tüketiciler arasında bir köprü görevi gören, sadece vezne işlemleri değil, tarafların temerrüt durumları başta olmak üzere, borçlularla olan her türlü iletişim ve işlemleri de takip eden kurum ve kuruluşlardır.

⁴⁸ULUDAĞ, a.g.e., s. 34-35.

⁴⁹ÖZSAN, a.g.e., s.4.

1.2.4.3.5 Kişisel Risk Derecelendirme

Ülkemizde kişisel risk hesaplanabilmesi için gerekli altyapı hizmeti, Kredi Kayıt Bürosu (KKB) tarafından verilmektedir. KKB, üye kuruluşları tarafından talep edilen her türlü veriyi temin edebilmektedir. Önemli olan, bu verileri bilgi haline getirmek ve "underwriter" tarafından verilen kredi kararı sırasında, karar sürecine etkisinin olmasını sağlamaktır. Daha basit bir anlatımla, herkese verilen kredi faizi aynı olmamalıdır. Daha yüksek peşinat yatıran, geçmiş kredi notu son derece olumlu olan, aylık kredi ödeme tutarının aylık hane halkı gelirine oranı düşük olan bir başvuru sahibiyle, bu koşulları taşımayan bir başvuru sahibi aynı faiz oranları ile kredi almamalıdır. Ülkemizde şubelerin ve kredi komisyonlarının inisiyatifi ile birkaç baz puanlık faiz oynamaları yapılmaktadır ama bu sistematik bir davranış olmadığı gibi yeterli de değildir. Kredi riski aynı olmayan kişilere verilen benzer koşullardaki krediler, bu benzerliklerinden ötürü aynı menkul kıymet havuzuna teminat oluşturmak durumunda olacaklardır. Bu da gelecekte ihraç edilecek menkul kıymetlerin kredi derecelendirme notunun olumsuz etkilenmesine yol açabilecektir.⁵⁰

1.2.4.3.6 Lisanslı Gayrimenkul Değerleme

Ülkemizde bankalarca verilen konut kredileri, konutun rapor edilen fiyatının belli bir oranı ölçüsünde olmaktadır. Banka personeli tarafından yapılan değer tespitleri genelde çok muhafazakâr olmakta ve piyasa değerinin altında neticeler elde edilmektedir. Değer tespiti kendi standartlarına göre, kendi personeli tarafından yapılan bankaların verdiği kredilerin, kredi/konut değeri oranı yüksek olmaktadır. Öte yandan değerleme hizmetini harici, lisanslı ya da lisanssız gayrimenkul değerleme kuruluşlarından alan bankalar, piyasa değerine yakın olan bu değerleme neticeleri üzerinden kredi verirken, daha düşük kredi/konut değeri oranı kullanmaktadırlar. Sonuç olarak iki uygulamada da benzer miktarda risk alınmaktadır. Değerleme işlemlerinde farklı bankalarca uygulanan standartlar birbirine yakın dahi olsa, genel anlamda bir standardizasyon eksikliği bulunmaktadır. Yakın gelecekte menkul kıymetleştirilmesinden söz ettiğimiz konut kredilerinin likiditesini sağlayacak olan esas unsur, altında yatan ipotekli tapu belgesinin ifade ettiği nakit değerdir.

⁵⁰ÖZSAN, a.g.e., s.5.

Bu nakit değer ise gayrimenkul değerleme işlemi ile tespit edilen değerdir. Bu değer, her türlü menkul kıymet ihracını doğrudan etkileyecektir.⁵¹

İpotek düzenlenme sürecinde üzerinde önemle durulması gereken bir diğer husus ise, verilen ipotek kredilerinin geri dönüşünü güvence altına almak amacıyla kullanılan değerleme kriterleridir. Kredi veren kurum tarafından hem kendi kredi riskini azaltmak hem de kredi talebinde bulunan tarafa kredi verilip verilmeyeceğine karar vermek amacıyla İpotek  demelerinin Gelire Oranı (Payment to Income Ratio-PTI) ve Kredi Tutarının Gayrimenkulün Değerine Oranı (Loan to Value Ratio-LTV) gibi iki ana kriter kullanılmaktadır.

İpotek  demelerinin gelire oranı (PTI), gayrimenkul almak isteyen kişilerin başvurdukları kredinin geri ödeme tutarının, kişilerin aylık gelirlerine oranını ifade etmektedir. Kişiler kredi geri ödemelerini sahip oldukları gelirlerden ödemektedirler. Bu durumda PTI oranı ne kadar düşük ise, kredi geri ödemeleri de o ölçüde düzenli yapılmaktadır. Bir başka ifade ile, bu oranın düşüklüğü alınan kredinin kişinin geliri içinde payının düşük olmasına ve dolayısıyla bu kredinin ödenmeme riskinin az olmasına neden olmaktadır. Verilecek olan ipotek kredisinin geri ödemelerini güvence altına almaya çalışan bir diğer kriter ise, kredi tutarının gayrimenkulün değerine olan oranıdır (LTV). LTV oranı, kredi talebinde bulunan kişilerin alacakları kredilerin, gayrimenkulün satış fiyatına olan oranı şeklinde ifade edilmektedir. Dolayısıyla, kişilerin satın alacakları gayrimenkulün fiyatı ile alacakları kredi arasındaki kısmı gayrimenkulün satın alınması sırasında peşin ödemeleri gerekmektedir. LTV oranının düşüklüğü, kredi veren kurum açısından daha yüksek bir koruma ifade etmektedir; çünkü kurum tarafından gayrimenkul değerinin tamamı kadar kredi a ılmamakta ve bu sayede oluşabilecek risklere karşı bir miktar emniyet payı bırakılmaktadır.

⁵¹ ZSAN, a.g.e., s.5.

1.2.4.4 Avantajları

- İpotek bankacılığı yöntemi mevduat finansman sistemindeki gibi kısa vadeli mevduata bağlı olmadığından fon kaynak ve kullanım dengesi, vade ve faiz açısından daha güçlüdür.
- Gayrimenkulden doğan alacaklara likidite kazandırılmakta ve ikincil piyasa kanalıyla da ipotek kredilerinden doğan riskler başka kurum ve kişilere aktarılmaktadır.
- Bu sistem satın alma gücüne bağlı olarak talepte bir yükselmeye neden olduğundan buna bağlı olarak konut üretimi artar, dolayısıyla da inşaat sektörü ve buna bağlı yan sektörlerle ivme kazandırır.
- Ortada aracılardan ve organize piyasaların olması nedeniyle kurumsal bir konut finansman sistemi özelliğini taşır.
- Kurumsal bir yapının sağlanması nedeniyle krediler için likidite ve geri ödeme sorunu diğer finansman yöntemlerine göre daha azdır.
- Bu finansman sistemi ile gayrimenkullerin menkul değer haline getirilmesiyle menkul kıymet ihracı kolaylaşmakta ve bu şekilde mali piyasalar ek finansman enstrümanları ile donatılmaktadır. Önceden kullanılmayan gayrimenkul sektörü mali piyasalar için potansiyel durum olarak ortaya çıkmakta, gayrimenkul teminatlı kredilerin güvenilirliği doğrultusunda yatırım miktarları ve vadeli uzun olmakta ve buna bağlı olarak da tüketiciye uzun vadeli kredi alma imkanı sağlanmaktadır.

1.2.4.5 Dezavantajları

- Bu yöntemde verilen krediler için ipotek işlemi ve dolayısıyla da ipotek işleminin dayanağı olan ipotekli tapu belgesinin ifade ettiği nakit değer büyük önem arz ettiğinden, ipotek konusu gayrimenkullerin değerlemesinin standart olmayan yöntemlerle ve lisanslı olmayan kişi ve kurumlarca yapılması halinde konut kredilerinin geri ödemelerinde ve ipotek konusu gayrimenkulün nakde dönüştürülmesinde büyük sıkıntılar meydana gelir.

- Bu yöntem için gerekli olan sigortacılık işlemleri belli bir maliyeti getirmektedir.
- Sistemdeki kredi veren kuruluşların yetkili denetim kuruluşlarınca etkin olarak denetlenmemesi durumunda sistemde olumsuzluklar ortaya çıkacaktır.
- Kredi kullanacak kişilerin mali durumlarının iyi analiz edilmesi büyük önem taşıdığından, kredi kuruluşlarının sadece kar elde etmek amacıyla mali durumları iyi olmayan kişilere kredi kullandırması ve bu kredilerin geri ödemelerinde sorun oluşması halinde tüm piyasalar için riskler ortaya çıkabilecektir.
- Gayrimenkul değerlemesinin ve sigortacılığın çok gelişmediği ülkelerde çok etkin olarak kullanılamamaktadır.
- Sistemde kullanılan kredilerin vadelerinin uzun olması nedeniyle ekonomik istikrarın olmadığı ülkeler için elverişli bir yöntem değildir.

1.3 KONUT KREDİSİ TÜRLERİ

Konut finansmanı piyasalarında çok çeşitli kredi türleri bulunmaktadır. Farklı konut kredisi kullanıcıları farklı özelliklerde konut kredisi talep etmektedir. Konut kredileri *Geleneksel ve Garantili Konut Kredileri, Sabit Faizli Konut Kredileri, Değişken Faizli Konut Kredileri ve Diğer Konut Kredileri* türleri başlığı altında incelenebilir. Bütün ipotek kredisi türlerindeki genel yaklaşım; tüketicilerin satın alma gücünü geliştirmek için piyasaya yeni ürünler sunulmalı, her bir kredi türü için şeffaflık sağlanmalı ve tüketicilerin ödeyememe risklerinin önlenmesi amacıyla riski yüksek olan ürünlerden kaçınılmalıdır.

1.3.1 Geleneksel Konut Kredileri ve Garantili Konut Kredileri

Konut kredileri geleneksel ya da garantili konut kredileri olarak ikiye ayrılır. Garantili konut kredileri, bankalar ya da diğer kredi kurumları tarafından kullandırılmakta, ancak Federal Konut Kurumu (FHA) ya da emekliler birliği tarafından (VA) sigorta

ettirilerek garanti edilmektedir.⁵² Bu tür kurumlar tarafından bir kredinin garanti altına alınması için kredi başvurusunda askeriyede hizmet ediyor olmak ya da belli bir seviyenin altında gelire sahip olmak gibi bazı şartlar bulunmaktadır. Bu şartların oluşması halinde kredi kullandırılmakta, söz konusu kredinin kredi kullanıcısı tarafından ödenmemesi ihtimaline karşılık belirtilen kurumlar krediyi garanti altına almaktadır. Bu tür kredilerin en büyük avantajı kredi kullananların çok düşük tutarda aylık geri ödemede bulunmalarıdır.

Geleneksel konut kredileri de garantili krediler gibi bankalar ya da diğer kredi kurumları tarafından kullandırılmakta, ancak bu tür krediler garanti edilmemektedir. Ancak, şu an itibarıyla bir çok özel konut kredi şirketleri de kredileri ödememe riskine karşılık bu tür konut kredilerini de sigorta altına almaktadır. Bir çok kredi kurumu, almış olduğu kredi tutarının konutun değerine oranı %80'den fazla olan konut kredileri için tüketicilerden sigorta yaptırılmasını zorunlu tutmaktadır.⁵³ Bu tür konut kredilerinde de belli koşullar aranmakta olup, kurumların yaptığı bu ipotekli işlemlere “Kurumsal”, özel kreditorlerin yaptıkları ipotekli işlemlere “Geleneksel” denilmektedir. Ayrıca, sabit oranlı konut kredileri de geleneksel ipotek sınıfına dahil edilmektedir.⁵⁴

1.3.2 Sabit Faizli İpotek Kredisi

Klasik ipotek kredisi olarak da adlandırılan sabit faizli ipotek kredisi 1930’lu yıllardan itibaren finans piyasasında uygulanmaktadır. Bu krediler uygulamada uzun vadeli, sabit faiz oranlı, eşit geri ödemeli ve tamamen amortize edilebilen (geri ödenen) krediler şeklinde verilmektedir. Bir başka ifade ile, bu tür kredilerde ipotek kredisi alan taraf, anlaşılan bir vade içerisinde, borcun anapara ve faizini eşit taksitler halinde geri ödemektedir. Doğal olarak başlangıçta sabit geri ödeme içerisinde faiz kısmı yüksek iken, sona yaklaştıkça geri ödemelerdeki anapara payı artmaktadır. Sabit faizli ipotek kredilerinin yapısı gereği, vade sonunda kredi borç bakiyesi sıfıra inmekte ve alınan kredi tamamen geri ödenmektedir.

⁵²Frederic S. MISHKIN, Stanley G. EAKINS, **Financial Markets and Institutions**, Fourth Edition, New York, s.299.

⁵³MISHKIN, EAKINS, a.g.e., s.299.

⁵⁴ULUDAĞ, a.g.e., s.43.

Sabit faizli ipotek kredilerinin bir diğ er  ozelliği, bu krediler için uygulanan faiz oranının, hazine bonosu ya da devlet tahvili için belirlenen risksiz faiz oranının üzerinde olmasıdır. Bunun nedeni, uzun vadede nakit akımlarında oluşabilecek belirsizlikler ve kredi bulmadaki zorluklardır. Vade boyunca faiz oranlarının sabit olması bazı dönemlerde tüketiciler için en yüksek korunmayı sağlamakla birlikte yeniden fiyatlandırma kapsamında faiz oranı riskini de taşıtmaktadır.⁵⁵

1.3.2.1 Sabit Faizli İpotek Kredisinin İşleyişi

Sabit faizli ipotek kredileri, dönem boyunca sabit bir faiz üzerinden anapara ve faizi kapsayacak şekilde eşit taksitler halinde ödemeli ve tamamen amortize edilebilen bir konut kredisi olarak düzenlenmektedir. Standart sabit faizli konut kredilerinde krediyi kullanan tüketiciler kredi vadesi boyunca sabit tutarda ödeme yapmakta ve kredi faiz oranı ödeyeceği aylık ödeme tutarlarını etkilemektedir. Bu tür kredilerde faiz oranları ve aylık  demeler kredi vadesi boyunca hiç değişmemektedir.⁵⁶ Aylık geri ödemelerin faiz ve anaparadan oluşması ve faiz kısmının da vergiden indirilebilme özelliği nedeniyle, aylık geri ödemelerin anapara ve faiz şeklinde ayrımının gösterilmesi büyük önem arz etmektedir.

Sabit faizli ipotek kredisini bir örnekle açıklamak istediğimizde, 150.000 YTL'lık sabit faizli ipotek kredisinin 30 yıl vadeli, sabit faiz oranlı (%15) ve eşit geri ödemeli, geri ödemelerin de aylık olarak gerçekleştirileceğini kabul edersek, bu krediye ait aylık geri  demeler ve anapara tutarlarının gösterildiği amortizasyon tablosu aşağıdaki gibi oluşacaktır. 30 yıl (360 ay) vadeli alınan bu kredinin aylık geri ödemeleri ise 1.896,67 YTL şeklinde olmaktadır. Tabloda yer alan geri ödeme planında aylık geri ödemelerin ne kadarlık kısmının faiz ne kadarlık kısmının anapara ödemesi olduğu ilgili dönemler itibariyle ayrı ayrı görülmektedir. Başlangıçta sabit geri ödeme tutarı içerisindeki faiz tutarının payı yüksek iken, sona yaklaştı ça bu tutar içerisindeki anapara ödemelerinin payı artmaktadır.

⁵⁵Hans-Joachim DUBEL, **Mortgage Instruments and Market Risk Management**, Turkey Housing Finance Workshop, İstanbul, June 2006, s.5.

⁵⁶MISHKIN, EAKINS, a.g.e., s.299.

Tablo 1: Sabit Faizli İpotek Kredisı Aylık Geri Ödeme Planı

Yılı	Dönemi	Ödenen Tutar	Ödenen Faiz	Ödenen Anapara	Kredi Bakiyesi
1	1	1,896.67	1,875.00	21.67	149,978.33
1	2	1,896.67	1,874.73	21.94	149,956.40
-	-	-	-	-	-
2	15	1,896.67	1,870.88	25.78	149,644.97
2	16	1,896.67	1,870.56	26.10	149,618.87
-	-	-	-	-	-
3	34	1,896.67	1,864.02	32.64	149,089.05
3	35	1,896.67	1,863.61	33.05	149,055.99
-	-	-	-	-	-
8	85	1,896.67	1,835.15	61.51	146,750.79
8	86	1,896.67	1,834.38	62.28	146,688.50
-	-	-	-	-	-
13	150	1,896.67	1,758.74	137.92	140,561.46
13	151	1,896.67	1,757.02	139.65	140,421.81
-	-	-	-	-	-
25	289	1,896.67	1,121.23	775.44	88,922.59
25	290	1,896.67	1,111.53	785.13	88,137.46
-	-	-	-	-	-
26	305	1,896.67	950.71	945.95	75,111.17
26	306	1,896.67	938.89	957.78	74,153.40
26	307	1,896.67	926.92	969.75	73,183.65
-	-	-	-	--	-
30	358	1,896.67	69.38	1,827.28	3,723.37
30	359	1,896.67	46.54	1,850.12	1,873.25
30	360	1,896.67	23.42	1,873.25	0.00

Yukarıdaki tabloda 30 yıl (360 ay) vadeli %15 sabit oranlı 150.000 YTL’lık sabit faizli ipotek kredisinin kredi vadesi boyunca aylık geri ödemeleri ve bu aylık tutarlar içerisindeki faiz ve anapara payları ayrı ayrı belirlenmiş ve yapılan aylık ödemelere bağlı olarak dönem sonu kalan kredi bakiyesi ayrıca gösterilmiştir.

Aşağıdaki şekilden de görüldüğü üzere sabit faizli ipotek kredisinin geri ödemelerinde, aylık geri ödemelerin uzunca bir süre ağırlıklı olarak faiz ödemelerinden oluşmakta, ancak 306’ncı aydan itibaren anapara payı faiz ödemelerini aşmaktadır.

Şekil 4: Sabit Faizli Kredilerde Anapara ve Faiz Ödemeleri



1.3.2.2 Sabit Faizli İpotek Kredisi Çeşitleri

1930’lardan itibaren uygulanmakta olan sabit faizli ipotek kredileri başlangıçta 20 yıl vadeli ve daha sonra 30 yıla kadar vadeli olarak verilen bu ipotek kredileri zaman içerisinde bazı değişiklikler geçirmiştir.

1.3.2.2.1 Çabuk Ödemeli İpotek Kredileri

Sabit faizli ipotek kredisi türlerinden biri “çabuk ödemeli” ipotek türüdür. Çabuk ödemeli ipotekler kapsamında taksit ödeme süresini aylık düzeyden iki haftalık düzeye indiren ödeme planlarını içeren ipotek uygulaması da yapılmaktadır.

1.3.2.2.2 Artan Özvarlık Ödemeli, Büyüyen Hisseli İpotekler

Sabit faizli ipotek kredilerinin bir diğer türü ise “artan öz varlık ödemeli ipoteklerdir” (Growing Equity Mortgage-GEM).⁵⁷ Artan tutarlı ipotek kredileri zamanla borçlunun gelirinin yükseleceği beklentisi ile hazırlanmış bir ödeme planı olup, aylık geri ödeme taksitlerinin tutarı faiz oranlarıyla ilişkili olmaksızın vade içinde sona yaklaştıkça artırılmaktadır. Büyüyen hisseli ipotekleri, aylık ödemeleri zaman içerisinde artan sabit

⁵⁷ULUDAĞ, a.g.e., s.45.

faizli ipoteğe benzemektedir. İlk aylık ödemeler geleneksel ipotekler ile aynıdır. Aylık ödemelerin artması ile anapara daha çabuk ödenmektedir.⁵⁸

1.3.2.2.3 Değişken Geri Ödemeli İpotek Kredileri

Geleneksel sabit oranlı ve sabit taksitli geri ödemeli ipotek kredilerinin bir çeşidi de değişken geri ödemeli ipotek kredileridir. Burada geri ödemelerin ya anapara taksidi ya faiz oranı ya da ikisinin birden belli dönemlerde artırılmasına dayanan bir model söz konusudur. Genellikle bu geri ödemenin değişimi, borçlunun taksit ödeme gücüne göre yeniden düzenlenmesiyle yapılır.

1.3.2.2.4 Dereceli, Artan Tutarlı İpotek Kredisi

Zamanla gelirin yükselineceğini ya da birikim eğiliminin artacağı beklentisi olanlar için hazırlanmış bir kredi türü olan dereceli ipotek kredisi, başlangıçta düşük daha sonraki dönemlerde kademeli olarak artan aylık geri ödemelere sahip bir kredi türüdür. Bu kredi türünde sözleşme ile daha önceden belirlenmiş olan kredinin vadesinde ve faiz oranında herhangi bir değişiklik olmamakla birlikte, kredi ile ilgili olarak değişen sadece kredinin geri ödeme tutarları olmaktadır.⁵⁹

Avantajları:

- İlk defa ipotek kredisi almak isteyenler ile gelir düzeyleri yıllar geçtikçe artacağına inanılan konut alıcıları için iyi bir alternatif olma özelliğini taşımaktadır.
- Bu tür krediler faiz oranlarının vade boyunca sabit olması nedeniyle yatırımcılar açısından cazip olmaktadır.

⁵⁸FABOZZI, a.g.e., s.26.

⁵⁹Charles A. CALHOUN, *A Dynamic Analysis of Fixed and Adjustable Rate Mortgage Terminations*, Journal of Real Estate Finance and Economics, 24:1, 2002, s.21.

Dezavantajları:

- Bu tür krediler enflasyonun ve faiz oranlarının değişiklik gösterdiği durumlarda kredi veren kurumlar açısından zararlı olmaktadır.

1.3.2.2.5 İndirimli İpotek Kredisi

Sabit faizli ipotek kredisinin bir başka uygulaması olan indirimli ipotek kredisinde, alıcılara ödemelerini rahat yapabilmeleri için uygun koşullar hazırlanmakta ve kredi faizlerinin belirli bir dönem (1,5 yıl ile 3 yıl arası) düşük tutulmasına çalışılmaktadır. Dönemin sonunda ise sözleşmede belirtilen oranlar üzerinden ödemeler vade sonuna kadar devam etmektedir. Bu sayede hem kredi kullanıcılarının aylık ödemeleri azaltılmakta hem de kredi veren kurumların sağladıkları kredilere olan talep artmaktadır. Kredi veren kurum yapmış olduğu faiz indirimine karşılık, kendisi de daha ucuz bir yoldan fon ihtiyacını karşılamaya yönelmektedir. Bu ipotek kredisi, krediden daha çok bir finansman yöntemidir. Bu ipoteklerde amaç, kredi kullananların aylık ödemelerini azaltmak olup, sabit indirimli ipotek ve bölünmüş indirimli ipotek olarak iki çeşit uygulamayı kapsamaktadır.⁶⁰

1.3.2.3 Sabit Faizli İpotek Kredilerinin Taşıdığı Riskler

Sabit faizli ipotek kredileri, vade ve faiz oranlarının sabit olması nedeniyle ekonomik platformdaki enflasyon oranı ve piyasalardaki faiz oranlarının dalgalanırılığına bağlı olarak krediyi veren ve kullanan taraflar açısından çeşitli riskler taşımaktadır.

1.3.2.3.1 Erken Ödeme Riski

Sabit faiz oranlı kredilerde geri ödemeler genel olarak aylık yapılmakta, başlangıçta belirlenen faiz oranı değiştirilmemekte ve vade 20 ile 30 yıl arasında değişmektedir. Genel anlamda ipotek kredilerinin en belirgin özelliği, krediyi kullanan tarafın vadenin dolmasını beklemeden kalan kredi bakiyesinin tamamını ödeyerek krediyi kapatma ve gayrimenkul

⁶⁰ULUDAĞ, a.g.e., s.46.

üzerindeki ipoteği kaldırma hakkına sahip olmasıdır. Dolayısıyla, piyasa faiz oranlarının düştüğü durumlarda sabit faizli ipotek kredisini kullanan taraf piyasada daha ucuza borçlanma imkanına kavuşmakta ve kredinin kalan bakiyesini vadesinden önce kapatarak uygun koşullarda yeniden borçlanmakta ve bu durumda erken ödeme riski ortaya çıkmaktadır. Gerçekleştirilen bu erken ödemeler hem kredi veren kurum açısından erken ödeme riskini doğurmakta hem de bu tür kredilere dayandırılarak çıkartılan menkul kıymetlerin işleyişinde ve ödeme planlarında aksamalara yol açmaktadır.

1.3.2.3.2 Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarının yükselmesi durumunda sabit faizli ipotek kredisini veren kurum, söz konusu krediyi vadesinden önce sona erdirmeye ya da faiz oranını yükseltme hakkına sahip olmamaktadır. Bu nedenle, sabit faizli ipotek kredisi, piyasa faiz oranlarını yükselmesi durumunda kredi veren kurum açısından zarar oluşturmakta olup kredi veren kurumları faiz oranı riski ile karşı karşıya bırakmaktadır.

1.3.2.3.3 Vade Uyumsuzluğu Riski

Vade uyumsuzluğu problemi, kredi veren kurumların vermiş oldukları kredilerin vadesi ile bu kredilere kaynak teşkil eden fonların vadelerinin farklı olması şeklinde tanımlanmaktadır.⁶¹

Sabit faizli ipotek kredilerinde gözlemlenen vade uyumsuzluğu sorunu; kredi veren kurumların verdikleri ipotek kredilerinin vadeleri ile bu kredileri verebilmek için sağladıkları fonların vadelerinin farklı olmalarından kaynaklanmaktadır. Vade uyumsuzluğu sorunu, özellikle enflasyonun ve faiz oranlarının arttığı dönemlerde kredi veren kurumlar için zarar oluşturmaktadır. Kredi veren kurum böyle bir zarardan kurtulabilmek amacıyla ya sağladığı fonların vadelerini verdiği kredinin vadesine çıkartmalı ya da kredi faiz oranlarını sabit tutmayıp, belirli dönemler ve belirli göstergeler dahilinde oranları yeniden belirlemelidir.

⁶¹Austin KELLY, **Time Varying Mortgage Prepayment Penalties**, Journal of Real Estate Finance and Economics, 23:2, s.24.

1.3.2.3.4 Reel Olarak Değer Kaybetme Riski

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

Sabit faizli ipotek kredilerinde kredinin vadesi boyunca uygulanacak faiz oranı ve geri ödeme tutarının sabit olması nedeniyle bu türdeki geri ödemeler enflasyon oranının çok düşük olması ya da sıfır olması durumunda kredi verenler açısından çok cazip olmaktadır. Çünkü yapılan nominal eşit ödemeler, enflasyonun olmaması nedeniyle reel eşit ödemeler olmaktadır. Bu nedenle bu tür krediler, enflasyon oranlarının ve faiz oranlarındaki değişkenliğin çok düşük olduğu istikrarlı ekonomilerde uygulanabilir olmakla birlikte faiz oranları çok değişken olan ve enflasyon oranlarının yüksek olduğu ekonomilerde uygulama alanı bulamamaktadır. Çünkü enflasyon gelecekteki nakit akımlarının değerini azalttığından enflasyon oranı arttıkça nakit akımlarının değeri gidecek azalacak ve cari değerini yitirecektir. Enflasyonun bu olumsuz etkisi ise tilt problemi olarak bilinmektedir.⁶²

Uzun vadeli olarak kullandırılan sabit faizli ipotek kredileri, gerek borçlunun krediyi vadesinden önce kapatabilme hakkına sahip olması, gerekse de bu kredilerin faiz oranlarının vadeleri boyunca değiştirilememesi nedeniyle kredi veren kurum açısından, ekonomik istikrarsızlığın olduğu durumlarda oldukça yüksek bir risk taşımaktadır.

1.3.3 Değişken Faizli İpotek Kredileri

Sabit faizli ipotek kredilerinin enflasyonist ortamda ve ekonomik istikrarsızlığın bulunduğu ortamlarda özellikle kredi verenler açısından büyük bir risk unsuru taşıması nedeniyle, değişken faiz oranlı ipotekler bu türdeki riskleri bertaraf etmek amacıyla bir

⁶²Ali ALP, *İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi*, Ankara, SPK, 1996, s.34.

alternatif olarak uygulamaya başlamıştır. Bu kredi türü ile kredi borçlusunun kalan borcuna uygulanan faiz oranının vadesi boyunca sabit kalması engellenmekte ve referans bir faiz oranındaki değişmelere bağlı olarak faiz oranları değişime tabi tutulmaktadır.

Değişken faizli ipotek kredileri; faiz ve geri ödemeleri, kredi sözleşmesinde belirlenen bir değişim endeksi dikkate alınarak vade içinde belirli dönemlerde yeniden ayarlanan ipotek kredisidir. Bu tür krediler finansman kurumlarının, kredinin taşıdığı risklerin büyük bir kısmını üstlendikleri, kredi kullananların ise en az düzeyde risk aldıkları kredi çeşidi olmasından dolayı kredi kullananlar için en avantajlı seçenektir.⁶³

Bu tür ipotek kredileri, kredi şartları (anapara, faiz oranı, geri ödeme taksitleri ve vade) piyasa koşullarındaki değişimler dikkate alınarak özellikle borç veren kurumun sermaye kaybını ve aşınmasını önlemek amacıyla enflasyonist süreçlerde uygulanan bir finansman modelidir. Bu koşulların ne ölçüde değişebileceği yasal kurallar çerçevesinde sözleşmelerle belirlenmektedir.⁶⁴

1.3.3.1 Değişken Faizli İpotek Kredis Çeşitleri

1.3.3.1.1 İki Oranlı İpotek Kredis

İpotek kredis borç bakiyesi enflasyon oranında değiştirilirken, kredi faiz oranları gelir artış oranına göre değiştirilen ipotek kredisidir.⁶⁵

Değişken faizli ipotek kredisinin bir uygulaması olan iki oranlı ipotek kredis hem kredi bakiyesinin enflasyon oranında düzeltilmesi ile fiyat düzeyine ayarlı ipoteklere (PLAM) benzemekte hem de geri ödeme tutarlarının borçlunun gelir düzeyine göre ayarlanması ile bu tür ipoteklerden ayrılmaktadır. İki oranlı ipotek kredisinin en belirgin özelliği, iki endeks oranının varlığıdır. Bunlardan birincisi kredi borç bakiyesini sözleşmede belirtilen dönemler itibarıyla yeniden ayarlayan enflasyon oranı; bir diğeri ise,

⁶³Hülya DEMİR, Vildan KURT PALABIYIK, **Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredis Sistemi**, hkm Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, Ankara, 2005, s.5.

⁶⁴ULUDAĞ, a.g.e., s.45.

⁶⁵DEMİR, KURT PALABIYIK, a.g.e., s.5.

kredi geri ödemelerini ayarlayan borçlunun gelir düzeyindeki artış oranıdır. Bu ayarlamalar sayesinde hem kredi veren kurumun enflasyon ve faiz oranlarındaki değişmelere karşı korunması sağlanmakta hem de borçlunun ödeme gücü göz önünde bulundurulmaktadır.

Değişken faizli ipotek kredisinin biri borç bakiyesi üzerindeki faiz olarak, diğeri ise aylık ödemeleri hesaplamak için kullanılan iki ayrı faiz oranının uygulandığı bir türü olan iki oranlı ipotek kredisinde; borç bakiyesinin faizini hesaplamak için kullanılan faiz oranı uzun vadelidir. İkili değişken faizli ipotek kredisinin bir başka çeşidi ise, sabit ödemeli fakat değişken faizli ipotektir. Aylık ödemeler sabit, ancak referans faiz haddine bağlı olarak gelen ek faiz maliyeti anapara ve faiz kısmı arasında dağıtılır.⁶⁶

Avantajları

- Enflasyonun geri ödemeler üzerindeki olumsuz etkisi giderilmektedir.
- Bu tür ipotek kredisi ekonomik istikrarı tam olarak sağlayamayan Meksika, Gana ve Rusya gibi ülkelerde başarılı bir biçimde uygulanmaktadır.
- Hem kredi veren kurumun enflasyon ve faiz oranlarındaki değişmelere karşı korunması sağlanmakta hem de borçlunun ödeme gücü göz önünde bulundurulmaktadır.

Dezavantajları

- Kişilerin gelir durumlarının geri ödemelerin belirlenmesinde etkin rol oynaması nedeniyle, endeks olarak alınan enflasyon oranlarında meydana gelen artış, kişinin gelir düzeyinde meydana gelen artışın üzerinde olması halinde, yeni geri ödeme tutarları kişinin gelir düzeyindeki artışlara göre belirlenmesine rağmen arada oluşan fark kredi bakiyesine eklenmektedir.

1.3.3.1.2 Dönüştürülebilir İpotek Kredileri

Değişken faizli ipotek kredilerinin bir başka uygulaması da borçluya değişken faizli krediyi sabit faizli krediye dönüştürme fırsatı tanıyan dönüştürülebilir ipotek kredileridir.

⁶⁶ULUDAĞ, a.g.e., s.44.

Faiz oranlarının çok sık dalgalanmalara konu olması, ayarlanabilir faiz oranlı ve sabit faizli ipoteklerin kombinasyonundan oluşan dönüştürülebilir ipoteklerin uygulamaya konmasına neden olmuştur. Borçlu ipotek kredisini ayarlanabilir faiz oranlı olarak kullanmaya başlamakta fakat sabit faizli ipotek oranlarının cazip hale gelmesinde dönüştürme ücreti karşılığında sabit faizli ipoteğe dönüştürme hakkına sahip olmaktadır.⁶⁷

Geçişli ipotek kredisinin en büyük özelliği, kredi kullanmış olan tarafa değişken faizli ipotek kredisinden sabit faizli ipotek kredisine geçiş hakkı tanınmasıdır. Geçişli ipotek kredisinde geçiş imkanı genellikle kullanılan kredinin 5 ile 6'ncı yılları arasında mümkün olmakta; ancak söz konusu krediyi kullananlar ya kredi veren kurumun belirlediği faiz oranı ya da piyasa faiz oranı üzerinden böyle bir geçişi yapabilmektedirler. Başka bir ifade ile bu kredi türünde borçluya, değişken faizli krediyi sabit faizli krediye dönüştürme fırsatı tanınmaktadır. Bu imkan, değişken faizli ipotek ödemelerinin 13. taksit ile 60. aylık taksidi arasında bir tarihte 30 yıl vadeli sabit faizli ipoteğe dönme tercihinin getirmektedir.⁶⁸

Avantajları:

- Faiz oranlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak kredi borçluları, mevcut koşullar itibariyle cazip olan sabit faizli ipotek kredi kullanımından faydalanmaktadır.

Dezavantajları:

- Bazı geçişli ipotek kredilerinde sabit faiz oranına dönüşüm yapmak için genellikle asgari 1 yıl süre ile krediyi devam ettirme zorunluluğu vardır.
- Dönüşüm işlemi belli bir ücret karşılığında yapılmaktadır.

⁶⁷H.Erkoç DALAMAN, **ABD'de İpotek Kredis, İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler ve Türkiye'de Gayrimenkule Dayalı Menkul Kıymetler**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sermaye Piyasası ve Borsa Bilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 1998, s.54.

⁶⁸Bantell H. BEIGHLEY, **The Demand for Mortgage Credit Financial Instruments and Markets**, Ed. Polokaff, M.Boston, 1981, s.26.

1.3.3.1.3 Derecelendirilmiş ödemeli değişken faizli ipotek kredileri

Bu tür krediler başka bir değişken faizli kredi çeşidi olup, burada iki çeşit kredi türü bir araya getirilmiştir ve bunların taksit tutarları başlangıçta düşük, daha sonraki dönemlerde kademeli olarak artmaktadır.

1.3.3.2 Değişken Faizli İpotek Kredilerin Taşıdığı Riskler

1.3.3.2.1 Kredi Riski

Sabit faizli ipotek kredilerinin kredi veren kurumları karşı karşıya bırakmış olduğu risklerin bir kısmı değişken faizli ipotek kredileri ile önlenmiş olsa bile, söz konusu krediyi kullananlar, piyasa faiz oranlarındaki aşırı dalgalanma sonucunda kredi geri ödemelerinin gerçekleştirilmesinde güçlüklerle karşılaşabilmektedirler. Çünkü kredi kullanan tüketicilerin sabit olan aylık gelirlerine kıyasla kredi geri ödemelerinin artması, kredi kullananları ödeyememe riskine maruz bırakmaktadır.

1.3.3.2.2 Faiz Oranı Riski

Kredi veren kurumların riski, değişken faizli ipotek kredileri vasıtasıyla kredi kullananlara aktarılmaktadır. Faiz oranlarındaki değişkenliğe bağlı olarak aylık geri ödemelerdeki ve ipotek borç bakiyesindeki belirsizlikler, kredi kullanan tüketiciler açısından bir risk unsuru oluşturmaktadır. Faiz oranlarının aşırı yükselmesi hem kredi verenlerin geri ödeme tutarlarını artırmakta ve hem de bu kredileri geri ödenmeme olasılığını da olumsuz olarak etkilemektedir.

1.3.4 Diğer Konut Kredisi Türleri

1.3.4.1 Fiyat Seviyesine Endeksli İpotek Kredisi

Değişken faizli ipotek kredisinin bir türevi olarak kabul edilen fiyat seviyesine endeksli ipotek kredisinde, krediye uygulanan faiz oranının belirli dönemlerde endeks oranı

kadar yeniden ayarlanması esastır. Böylece, kredi veren kurum oluşabilecek faiz oranı riskine karşı korunmakta ve mali yapısı olumlu yönde etkilenmektedir.

Bu tür bir ipotek kredisinde, kredi faiz oranı nominal faiz oranı yerine, reel faiz oranı olarak algılanmakta ve bu uygulama vade sonuna kadar geçerliliğini korumaktadır. Bu faiz oranı enflasyon primini içermez. Enflasyon primi faizle değil, borç bakiyesine yansıtılır. Borçlu enflasyondan arınmış, kendi mevcut faizini öder, ancak anapara borcu enflasyon oranında artar. Örneğin, borçlunun kredi borcu yıl sonunda 100 \$ ise, enflasyon da %10 artmış ise yeni borç bakiyesi 110 \$ olacaktır. Faiz oranı sabit kalacak yeni sene için de bu faiz oranı değişmeyecektir. Bu tür ipoteklerde kişilerin gelirlerinin enflasyon oranında artacağı varsayılarak bir düzenlemeye gidilmiştir.⁶⁹

Faiz oranı riskine karşı geliştirilmiş olan fiyat seviyesine endeksli ipotek kredileri, belirli dönemler itibariyle ipotek kredi faizinin değişken olması ve kredi veren kurumu faiz oranı riskine karşı korumasından dolayı değişken ipotekli kredilere, aylık geri ödeme tutarlarının satın alma gücü bakımından eşit ödemeler şeklinde olmasından dolayı da sabit faizli ipoteklere benzemektedir.

Fiyat seviyesine endeksli ipotek kredileri; klasik ve değişken oranlı ipotek kredilerinin karışımıdır. Fiyat düzeyine ayarlanan ipotek kredisinde belli dönemlerde faiz oranı ve kredi borç bakiyesi enflasyon oranına göre değiştirilerek kredi geri ödemeleri nominal olarak değişmekte, ancak reel olarak yani satın alma gücü bakımından sabit kalmaktadır.⁷⁰

Avantajları

- İpotek kredisinin başlangıç yıllarında geri ödemelerinin düşük olması kredi borçlusu açısından bir avantaj oluşturmaktadır.

⁶⁹R.W. MELICHER, **Real Estate Finance**, South Western Publishing, 1989, s.35.

⁷⁰DEMİR, KURT PALABIYIK, a.g.e., s.6.

- Enflasyon oranlarındaki değişikliğin geri ödemelere yansıtılması ve bunun da kredinin reel getirisini sabit tutması nedeniyle kredi veren kurumları enflasyona karşı korumaktadır.
- Faiz oranı riskine karşı geliştirilmiş bir ipotek kredisi türü olması nedeniyle kredi veren kurumu faiz oranı riskine karşı korumaktadır.

Dezavantajları

- Ekonomideki enflasyon oranının artması durumunda kredi bakiyesi ve aylık kredi geri ödemeleri yüksek tutarlara ulaşacağından kredi alıcıları için bu durumlarda tercih edilmeyen bir kredi türüdür.
- Bu tür kredinin uygulanabilir olması için en temel varsayımın, “*borç alan kişinin gelirinin de ayarlama dönemleri boyunca belirlenen endeks oranında artması*” olması nedeniyle, kredi borçlusunun gelirinin endeks oranı ile aynı oranda artmaması durumunda, borç alan kişinin geliri içerisindeki geri ödeme payı sürekli olarak değişecek ve kişinin ödeme güçlükleri artacaktır.

1.3.4.2 Yüksek Ödemeli İpotek Kredisi

Bu tür bir ipotek kredisinde düşük peşinatlı ve düşük geri ödemeli bir plan hazırlanmakta, bu sayede krediye olan talep yüksek tutulmaktadır. Ödeme planının sözleşmede belirtilen vadede bitirilebilmesi için vadenin sonunda kalan borç tek bir seferde ödenmektedir. Yüksek ödemeli ipotek kredisinde faiz oranı sabit olup, vade 20 ila 30 yıl arasında değişmektedir. Bu ipotekler; orta dönemli, genellikle yatırımcıların kar amacına ya da bireylerin ikamet etme amacına yönelik, gayrimenkul alımını finanse etmek için kullanılmaktadır. Bu tür konut kredisi tüm ödemelerin vadede yapılacağı bir bonoya benzer olarak tasarlanmıştır.⁷¹

⁷¹KOHN, a.g.e., s.371.

Avantajları

- Bu ipoteklerin en büyük avantajı hesaplanan geri ödeme tutarlarının düşük olmasıdır.
- Satışı alımından hemen sonra yapılacak gayrimenkuller için daha uygundur.

Dezavantajları

- Bu ipotek türünde vade sonunda kalan bakiyenin ödenmesi gerektiğinden borçlu açısından risklidirler.
- Vade sonunda ödemelerini yapamayan borçlular gayrimenkullerini kaybetme riski ile karşılaşabilmektedirler.

1.3.4.3 İki Aşamalı İpotek Kredisı

İki aşamalı ipotek kredisı, sabit faizli ipotek kredisine benzemekle birlikte, başlangıçtaki faiz oranı kredinin vadesi boyunca yalnızca bir defa değışmekte ve yeni faiz oranı kredinin geri kalan vadesinde uygulanmaktadır. Böylece, kredinin kalan ödeme tutarları belirlenen yeni faiz oranı üzerinden hesaplanmaktadır. İpotek kredisinde yapılan faiz ayarlaması sayesinde kredi veren kurum, zaman içinde karşılaşabileceğı faiz oranı riskini de azaltmaktadır.

Avantajları

- Kredinin geri kalan ödemeleri yeni belirlenen faiz oranı üzerinden hesaplandığından kredi veren kurum için faiz oranı riskini azaltma imkanı vermektedir.

Dezavantajları

- Sabit faizli ipotek türlerinin taşımış olduğı erken ödeme riski ve reel olarak değer kaybetme riski bu tür ipotekler için de söz konusu olmaktadır.

1.3.4.4 Kazanç Paylaşımli İpotek Kredisi

Bu kredi türünde kredi veren kurum, kredilendirdiği gayrimenkulün kredi sözleşmesindeki vadesinden önce ya da vadenin dolmasıyla satılması durumunda bundan sağlanacak gelire belli bir oranda ortak olmaktadır. Kredi veren kuruma böyle bir ortaklık hakkının sağlanması, kredi borçluları açısından daha düşük faizli bir ödeme planını ifade etmektedir.

Piyasa faiz oranları yükseldiğinde konut kredisindeki aylık ödeme tutarları da artmakta ve bu durum tüketicilerin kredi kullanmalarını engellemektedir. Tüketicilere yardım etmek ve konut kredilerini belli bir hacimde tutamak için kazanç paylaşımli ipotek kredileri düzenlenmiştir.⁷² Bu tür krediler, enflasyonist ortamda ortaya çıkan bir finansman yöntemi olup, çoğunlukla borç veren kredi kurumu, gayrimenkulün değer artışı üzerinde paya sahip olmaktadır. Vade süresi maksimum 10 yıl olarak belirlenen bu kredilerde eğer gayrimenkul 10 yıldan daha kısa sürede satılırsa satış fiyatı esas alınarak paylaşıma gidilmekte, eğer bu süre içerisinde satılmamışsa gayrimenkulün değeri piyasada ona yeni bir kredi açmaktadır.

Avantajları

- Kredi veren kuruma ortaklık hakkının sağlanması nedeniyle kredi borçluları daha düşük faizli bir ödeme planı ile karşı karşıya kalmakta ve bunun sonucunda da düşük aylık ödemeler kredi borçlularını finansal açıdan zor duruma düşmemeyi sağlamaktadır.
- Daha çok enflasyonist ortamda çıkan bir finans yöntemi özelliğini taşımakta olan bu tür kredilerde kredi veren kurumlar için yüksek peşin ödeme nedeniyle borçlunun söz konusu kredi borcunu geri ödememe riskini azaltmaktadır.

⁷²MISHKIN, EAKINS, a.g.e., s.300.

- Bireylerin, piyasada faizlerin yüksek olduğu ve mülk fiyatlarının piyasada arttığı dönemlerde konut alımında zorluk çekmeleri nedeniyle, bu tür krediler bu dönemlerde konut alımına kolaylıklar sağlamaktadır.

Dezavantajları

- Gerek gayrimenkulün satılması zorunluluğu gerekse de bu tür kredilerin menkul kıymetleştirilmesindeki güçlükler nedeniyle pek rağbet görmemektedir.
- Ekonomik platformdaki enflasyona bağlı olarak kredi konusu olan gayrimenkulün piyasa değerinde aşırı dalgalanmalar olabilecektir. Kredi konusu konutun değerlendirilmesi esnasında enflasyon oranının beklenen düzeyden daha düşük olarak gerçekleşmesi halinde kredi veren zararlı çıkacak, enflasyonun beklenen seviyeden daha yüksek olması ve bunun sonucu olarak da konutun değerinin beklenenden daha fazla artış göstermesi halinde kredi alan taraf zararlı duruma geçecektir.

1.3.4.5 Kaydırılabilen İpotek Kredisi

Bu kredi türü ticari gayrimenkuller için kullanılmakta olup, bir gayrimenkul üzerine alınan kredinin borçluya ait başka bir gayrimenkule herhangi bir ücret ödmeden yılda bir defa kaydırılabilmesini ifade etmektedir. Bu sayede, gayrimenkul ticaretinin krediyle de yapılabilmesi sağlanmaktadır. Amaç, bir gayrimenkul üzerine alınan kredi bakiyesinin başka bir gayrimenkule herhangi bir ekstra ücret ödmeden kaydırılabilmesidir. Bu hareketler genelde yılda bir kez olmak üzere kısıtlanmıştır. Ancak, vade sonuna kadar sayı olarak herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.⁷³

Avantajları

- Kaydırılabilen ipotek kredileri daha çok ticari ipoteklerde görülmektedir.

⁷³ULUDAĞ, a.g.e., s.49.

- Kredi kullanan borçluya bir gayrimenkulün üzerine alınan kredi bakiyesinin başka bir gayrimenkule herhangi bir ücret ödmeden kaydırılabilmesi imkanını vermektedir.

Dezavantajları

- Bir gayrimenkul üzerine alınan kredinin borçluya ait başka bir gayrimenkule herhangi bir ücret ödmeden kaydırılabilmesi imkanını yılda bir defa vermesi nedeniyle likidite açısından sıkıntı yaratmaktadır.

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE RİSKLER VE RİSK YÖNETİMİ

2.1 LİTERATÜRDEKİ RİSK TANIMI, ÇEŞİTLERİ VE YÖNETİMİ

2.1.1 Risk Tanımı

Risklere ilişkin değişik tanımlamalar yapılsa da genel olarak, risk; meydana gelebilecek bir olayın hedeflerin gerçekleşmesi üzerinde bir etkiye sahip olup olamayacağına dair belirsizlik olarak ifade edilebilir. Kelime anlamı ile “bir zarara, bir kayba, bir tehlikeye yol açabilecek bir olayın ortaya çıkma olasılığı; tehlike” anlamlarına gelmektedir.

Risk, en basit tanımıyla herhangi bir işleme ilişkin bir kaybın ortaya çıkması ya da bir zararın veya giderin meydana gelmesi nedeniyle ekonomik faydanın azalması ihtimalini ifade etmektedir. Diğer bir tanımıyla risk; potansiyel bir sorun, tehlike ve kaybı gösteren bir kavramdır. Ayrıca risk; belirli bir zaman aralığında önceden öngörülmüş hedeflere ulaşamaması nedeniyle kaybın ve zararın oluşması ihtimali olarak tanımlanabilir. Riskin en belirgin özellikleri ise tam ve net olarak bilinmemesi, zamanla değişkenlik göstermesi, olumsuz sonuçlar doğurabilir olması ve yönetilebilir nitelikte bulunmasıdır.⁷⁴

Risk, amaçlar üzerinde etki yapması muhtemel bir şeyin olma olasılığıdır. Risk, sonuçları ve olma olasılığı yönünden değerlendirilir. İş hayatında ise risk, kurumun hedeflerine ulaşma yeteneğini negatif yönde etkileyen tehditlerdir. Risklerin iyi yönetilememesi kurumun iş hedeflerine ulaşamamasına neden olabilir. Bu durum birkaç yolla kendini gösterir:⁷⁵

⁷⁴Şenol Babuşcu, **Basel II Düzenlemeleri Çerçevesinde Bankalarda Risk Yönetimi**, Ankara, Eylül 2005, s.4.

⁷⁵Peyman Mestchian, **Risk intelligence – from compliance to performance**, Journal of Risk Intelligence, <http://www.bettermanagement.com/library/library.aspx?I=13331> (24.03.2008)

- 1- **Doğrudan kayıp:** Ticari zarar, hırsızlık, fiziksel zarar, insan hataları sonucu ortaya çıkan telafi edilemez varlık kayıpları ya da fon transferleri, beklenmeyen personel maliyetleri, yasal cezalar.
- 2- **Dolaylı kayıp:** Marka erozyonu, pazar payının kaybı, kilit müşterilerin kaybı, artan sigorta maliyetleri.
- 3- **Fırsat maliyeti:** Yeni ürünler bulunamaması, yani pazarlara girilmede geç kalınması, teknolojik gelişmelerin takip edilememesi sonucu fırsatların kaçırılması ve rekabet gücünün yitirilmesi.

Finansal kurumlar açısından risk en genel anlamda; "İstenmeyen durumlarla karşılaşma olasılığıdır."⁷⁶ Finans kuramı çerçevesinde risk genel olarak, finansal işlemlerin sağlayacağı getiri ile bu işlemlerle ilgili nakit akışlarının beklenen bugünkü değeri arasındaki fark olarak tanımlanmaktadır. Risk teknik olaraksa, "Getirilere ilişkin olasılık değerlerinin ortalama değer etrafındaki dağılımını ifade eder".⁷⁷ Bu anlamda olasılık dağılımını etkileyen her şey yatırım riskini de olumlu ve olumsuz olarak çift yönlü olarak etkileyecektir. Matematiksel olarak ise risk "Beklenen getirilerin dağılımının varyansının bir fonksiyonudur"⁷⁸.

Risk iş hayatının bir gerçeğidir. Riski almak ve yönetmek, kar elde etmek ve hisedarlarının değerini artırmak zorunda olan tüm şirketlerin bir bölümüdür. Ancak, son zamanlarda kurumların çöküntüye uğraması ve erimeleri, bir çok şirketin riski almayı yeterince anlamadıklarını ve riski yönetemediklerini göstermektedir. Bununla birlikte, finansal skandallar sorunların hala devam etmekte olduğunu işaret etmektedir.⁷⁹

2.1.2 Risk Çeşitleri

Riskler; meydana gelme şekli, etkileme güçleri ve alanları ile kontrol edilebilme özellikleri bakımından iki ayrı grupta toplanmaktadır. Bunlar sistematik ve sistematik

⁷⁶İMKB, **Sermaye Piyasası ve Borsa Temel Bilgiler Kılavuzu**, İstanbul, 1999, s.476.

⁷⁷Serdar Çıtak, **Geleneksel Risk Yönetiminden Programlanmış Menkul Kıymet İşlemlerine**, Ekonomi Dizisi:7, Dünya Yayınları, İstanbul, Ekim 1999, s.11.

⁷⁸ÇITAK, a.g.e., s.11.

⁷⁹Kevin S. Buehler and Gunnar Pritsch, Running with Risk, The McKinsey Quarterly, 2003, Number 4, <http://bettermanagement.com/library/library.aspx?I=9159&pagenumber=4> (24.03.2008)

olmayan risk gruplarıdır. Sistematik riskler; ekonomik, politik ve sosyal durum ve benzeri çevresel faktörlerin değişkenliğinden kaynaklanıp, bütün kurum ve kuruluşları aynı yönde fakat farklı derecelerde etkileyen riskler olarak tanımlanmaktadır. Bu tür riskler aynı zamanda kontrol edilemeyen riskler olarak da adlandırılmakta olup, beklenmedik olayların sonucu oluşurlar ve tüm işletmeleri aynı yönde az veya çok etkileme özelliklerine sahiptirler. Bu tür riskleri kontrol etmek oldukça zordur.⁸⁰ Sadece bir kurum ve kuruluşu etkileyip diğerlerini etkilemeyen, finansal varlıkların bireysel veya sektörel olarak sahip oldukları riskler sistematik olmayan risk olarak tanımlanmaktadır. Kontrol edilebilen riskler olarak da adlandırılan bu tür risklerden bazıları faaliyet riski, finansal risk, yönetim riski ve sektör riskidir.

Riskler genel olarak kredi riski, faiz riski, likidite riski ve operasyonel risk türü bazında dört kategoride incelenmektedir.

2.1.2.1 Kredi Riski

Bir işletmenin, karşı tarafın yerine getirmekle yükümlü olduğu taahhütlerini yerine getirememesinden dolayı maruz kalabileceği riski ifade eder. Amaç kredinin geri ödenmemesinden kaynaklanan kayıpların nasıl kontrol edilebileceği ve nasıl ölçülebileceğinin belirlenmesidir. Kredi riski borçlunun borcunu ödemeye istekli olmaması durumunda ortaya çıkar.⁸¹

Finansal kurumlar kredi riskini olağan işlem seviyesi ile birlikte büyük oranda portföy seviyesinde de ölçmekte ve yönetmektedirler. Bu durum ise çeşitli sebeplerden oluşmaktadır. Bunlar kredi riski yönetimi portföyündeki artış, geleneksel kredi ürünlerinin olasılığındaki azalma ve ortaya çıktıktan sonra kurumların maruz kalabilecekleri riskleri yönetmelerindeki fırsatların artmasıdır.⁸²

⁸⁰<http://ronalddomingues.com/index.php?lang=1&s=risk&id=41> (21/03/2008)

⁸¹Philip Jorion, **Value at Risk: The New Benchmark for Controlling Market Risk**, McGraw Hill, New York 1997.

⁸²David Shimko, **Credit Risk, Models and Management**, Riskbooks, Second Edition, London, 2004, s.56.

Kredi riskinin ölçülmesindeki amaç, kredilerin bir portföy yaklaşımı ile yönetilmesi, fiyatlamasının riskleri içerecek şekilde yapılması ve beklenmedik zararlara karşı güvence sağlanmasıdır. Kredi riskindeki artışlar borcun ve özkaynağın marjinal maliyetini artırmaktadır. Bu sebeple krediden sorumlu birim ya da kişilerin kredilendirme kararlarının formülasyonunda bazı temel göstergeleri izlemeleri önem taşımaktadır.⁸³

2.1.2.2 Faiz Riski

Faiz oranı riski en genel tanımıyla faiz oranlarındaki değişimler nedeniyle bir varlık veya finansal aracın değerinin azalması riskidir. Bu, her vade dilimindeki faiz oranının aynı ya da farklı büyüklükte değişmesi sonucunda, getiri eğrisinin şeklini değiştirmesi riskini içermektedir. Bu risk, gerek nominal gerekse reel faiz oranlarındaki hareketlenmelerden kaynaklanır. Faiz riski, aktif kalemleriyle pasif kalemleri arasında vade ya da faiz bazında bir uyumsuzluk olması veya değişken faizli mali yükümlülüklerin gelecekteki nakit akımları, gelir–gider üzerinde belirsizliğe yol açması halinde ortaya çıkar.⁸⁴

2.1.2.3 Likidite Riski

Bir varlığın istenildiği anda hızlı bir şekilde nakde dönüştürülememesi ve satılamaması riski olup, işletmelerin belli bir dönemde elde edilecek nakit giriş ve çıkışlarının dengeli götürülememesi riski olara da bilinir. Likidite riski hem bireyler hem de işletmeler için çok önemlidir. Çünkü nakit giriş–çıkışları dengeli olmazsa bazı yükümlülüklerin karşılanamaması gündeme gelebilir veya nakit temin etmek belli bir maliyet karşılığı yapılacaktır ki, bu ise kar maksimizasyonunu azaltan bir unsur olmaktadır.

Likidite riski ikincil piyasalarda yeterli derinliğin sağlanamaması yani işlem hacimlerinin düşüklüğü nedeniyle piyasaların çok sıkı olmasından kaynaklanır. Likidite riski, fiyat işlem miktarının fonksiyonu yardımı ile ölçülebilir. Bu yöntem aynı zamanda

⁸³K.Evren Bolgün, M. Barış Akçay, **Risk Yönetimi: Gelişmekte Olan Türk Finans Piyasasında Entegre Risk Ölçüm ve Yönetim Uygulamaları**, 2. Baskı, Scala Yayıncılık, İstanbul, 2005, s.201.

⁸⁴ Faik ÇELİK, **Türk Bankacılığında Risk Yönetimi Yönetmeliği Dönemi ve Piyasa Riski Ölçüm Metodları**, İktisat Dergisi, Eylül 2001.

piyasa etkisi olarak da bilinmektedir. Derin piyasalardaki pozisyonlar ufak fiyat etkileri ile kapatabilirken, sığ piyasalarda işlem yoğunluğu fiyatları etkilemektedir. Geleneksel şekilde likidite riski pozisyon limitleri aracılığı ile kontrol edilmektedir.⁸⁵

2.1.2.4 Operasyonel Risk

Operasyonel risk, yetersiz ve sorunlu iş süreçleri, personel ve sistemlerden veya dış etkenlerden kaynaklanan kayıplardır. Teknolojinin ve ürünlerin hızla gelişmesi, iş süreçlerinin buna bağlı olarak karmaşıklaşması ve sistem üzerindeki kontrolün zorlaşması ile birlikte, hata veya doğrudan dolandırıcılıktan kaynaklanan operasyonel riskler olağanlaşmıştır.

Operasyonel risk, “yetersiz ve başarısız içsel süreçlerden, personel ve sistemlerden ya da dışsal olaylardan kaynaklanan, doğrudan veya dolaylı zarar riskidir”.⁸⁶ Operasyonel risk, süreç tanımları daha net ve kesin olarak yapılabilen, veri tabanı gerekli entegre bilgi sistemleri ile desteklenebilen kredi ve piyasa risklerinden çok daha geniş kapsamlı bir risk türüdür.⁸⁷

Operasyonel risk, yetersiz veya başarısız dahili süreçler, insanlar ve sistemlerden veya harici olaylardan kaynaklanan kayıp riski olarak tanımlanır. Bu tanım hukuki riski de içerir, fakat stratejik riski, isim ve ün riskini içermez. Hukuki risk, bunlarla sınırlı kalmaksızın ve fakat, denetim otoritesinin takip ve işlemlerinden kaynaklanan para cezaları, cezalar veya cezai tazminatları ve özel sulh bedellerini içerir.⁸⁸

Operasyonel risk bankacılık sektöründe sürekli olarak büyüyen bir ilgi alanına gelmiştir. Bankacılık işlemlerindeki çeşitlilik ve karmaşıklığın artması, kurumların ve düzenleyici otoritenin etkin bir operasyonel risk yönetimine ihtiyaç duymalarına neden

⁸⁵BOLGÜN, AKÇAY, a.g.e., s.198.

⁸⁶Basel Committee, **Operational Risk**, Consultative Document, 2001, s.10.

⁸⁷BOLGÜN, AKÇAY, a.g.e., s.204.

⁸⁸BDDK, **Sermaye Ölçümü ve Sermaye Standartlarının Uluslararası Düzeyde Uyumlaştırılması**, 1. Baskı, Ankara, Aralık 2005, s.189.

olmuştur. Bu kapsamda Basel II Komitesi de operasyonel riskler için spesifik uygulamalar oluşturmıştır.⁸⁹

2.1.3 Risk Yönetimi

Risk yönetimi hangi risklerin önemli olduğunun belirlendiği ve bu riskleri bertaraf edebilmek için strateji ve planların geliştirildiği proaktif süreçtir. Bu süreç içerisinde riskler tanımlanır, bu riskleri önleyici tedbirler alınır, risklerin büyüklüğü sayısallaştırılır ve kabul edilebilir risk düzeyi belirlenir. Dolayısıyla risk yönetimi potansiyel risklerin sistematik olarak değerlendirilerek, olası zararların etkisini azaltıcı yönde verilere dayalı karar vermeyi sağlayan bir disiplindir.⁹⁰

Risk yönetimi belirsizlikleri ve belirsizliklerin getireceği olumsuz etkileri mümkün olan en alt düzeye indirmeyi hedefleyen bir disiplindir. Zarar ya da kaybın oluşmadan önce önlemeyi amaçlayan proaktif bir süreçtir. Bu kapsamda risklerin oluşmadan önce belirlenmesi, meydana gelme olasılığının ve oluşum sonrası etkilerinin en aza indirilmesi için yapılacak işlemler büyük önem arz etmektedir. Risk yönetimin stratejileri ilk aşamada gider veya zararlardan sakınılma üzerinde odaklanmışken, daha sonra zamanla kurumsal yönetim ve raporlama, riskin sayısal hale getirilmesi, stratejik amaçlar ile alınan riskin hizaya konulması, risk yönetiminin performans ve sermaye verimliliği ile bağının kurulması ve hissedar değeri üzerine odaklanmıştır.

Risk yönetimi anlaşılması zor ve oldukça karmaşık bir kavramdır. Literatürde riskin ölçülmesi ve yönetimine ilişkin bir çok teorik ve pratik görüş bulunmaktadır. Ancak temelde risk yönetimine ilişkin dört ortak ana faktör bulunmaktadır:⁹¹

- 1-Risk yönetimi bir süreçtir.
- 2-Risk yönetimi firmadaki herkese aittir.
- 3-Risk yönetimi niceliksel ve niteliksel veri gerektirir.
- 4-Risk yönetimi üst yönetimin desteğini almalıdır.

⁸⁹ Ellen Davis, **Operational Risk: Practical Approaches to Implementation**, Riskbooks, London, 2005, s.39.

⁹⁰ BABUŞCU, a.g.e., ss.7-8.

⁹¹ Peyman Mestchian, **Risk intelligence – from compliance to performance**, Journal of Risk Intelligence, s.4. <http://www.bettermanagement.com/library/library.aspx?I=13331> (24.03.2008)

Detaylı bir tanımla risk yönetimi; gelişmiş sayısal yöntemler, süreç verimliliği, güçlü bir iç kontrol sistemi, bilgi paylaşımı, iç ve dış verilerin toplanması yoluyla kaynakların verimli olarak kullanılması hakkındadır. Her önemli iş süreci gibi risk yönetimi de yönetilmeye ve gözden geçirilmeye ihtiyaç duyar. Sonuç olarak risk yönetimi süreci, iyi bir iş yönetimi süreci ile aynı özelliktedir.⁹²

Risk yönetim süreci temelde 5 aşamadan oluşur:⁹³

- Risklerin tanımlanması, risk politikaları ve uygulama usullerinin oluşturulması,
- Risklerin ölçülmesi, sayısallaştırılması,
- Risklerin izlenmesi ve analizi,
- Risklerin raporlanması,
- Risklerin araştırılması, teyidi ve denetimi

2.2 KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE RİSKLER

Konut finansmanına yönelik oluşan yüksek risk düzeyinin başlıca nedenleri olarak;

- Sosyo-ekonomik faktörler,
- Politik belirsizlikler,
- Genellikle var olan kamu sektöründe yozlaşma,
- Piyasalara dayalı ekonomi eksikliği, yani aracı finansman kurumların tam olarak gelişmemiş olması,
- Özel mülk sahibi olmayı engelleyici sosyal faktörler,
- Sektör bazında kamunun ağırlığı,
- Sosyal barış düzeyinin tam oluşturulamamış olması,
- Çok yüksek ve engelleyici nitelikte vergi yapısı sayılabilir.⁹⁴

⁹² MESTCHIAN, a.g.e., s.4.

⁹³ BABUŞCU, a.g.e., s.12.

⁹⁴ Feride Zeynep TEMEL, **Konut, İpotek Bankacılığı ve Türkiye**, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Sermaye Piyasası ve Borsa Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2003, s.38.

Konut finansman sisteminin etkin bir şekilde kullanılabilmesini etkileyen bazı unsurlar bulunmaktadır. Bir ülkedeki;

- Konut ve gayrimenkul sektörünün ülke ekonomisindeki ağırlığı,
- Konut alımlarında kullanılan kurumsal finansman yöntemleri,
- Konut finansman sektörünün GSMH içindeki payı,
- Kredi alan ve verenlere karşı sigorta mekanizması,
- Ekonomik istikrar,

o ülkenin konut finansman sisteminin sağlıklı bir şekilde uygulanmasını etkiler.

Konut finansman sistemine ilişkin riskler çeşitli kategorilere göre farklı şekillerde sınıflandırılabilir. Söz konusu riskler ekonomik anlamda “Makro Riskler ve Mikro Riskler” ana başlıkları altında toplanabilir.⁹⁵

Konut finansman sistemindeki mikro riskler; tüketici kredilerindeki irrasyonel dağılım, inşaat sektörü istihdamındaki süreksizlik, ipoteye dayalı menkul kıymetler piyasası için derin sermaye piyasasının gerekliliği, reel sektörde kar marjlarının azalması ve kur baskısı olarak sıralanabilir.⁹⁶

Tablo 2: Makro-Mikro Risk Türleri

Makro Riskler	Mikro Riskler
Faiz Oranı Riski	Krediyi Amacı Dışında Kullanım Riski
Kur Riski	Geri Ödememe Riski
Piyasa Riski	Yanlış Değerleme Riski
Likidite Riski	Erken Ödeme Riski
Doğal Afet Riski	
Hukuki Belirsizlik Riski	

Kaynak: Faik AÇIKALIN, İpotekli Finansman Sisteminde Beklenen Temel Riskler ve Çözüm Önerileri, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Uluslararası Sempozyum Sunum Notları, İstanbul, Mayıs 2006, s.5.

⁹⁵Faik AÇIKALIN, **İpotekli Finansman Sisteminde Beklenen Temel Riskler ve Çözüm Önerileri**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Uluslararası Sempozyum Sunum Notları, İstanbul, Mayıs 2006, s.5.

⁹⁶Oral ERDOĞAN, **Konut Piyasası ve Mortgage: Risk Konuları**, TÜSİAD İpoteye Dayalı Menkul Kıymet Finansman Sistemi Seminer Sunum Notları, İstanbul, 26 Aralık 2005, s.9.

Konut finansmanındaki riskler; “Yatırımcı Riskleri, “Yatırımlarda İkame Etkisi ve Sistemik Risk” ve “Türkiye’de Gayrimenkul Piyasasında Potansiyel Riskler” başlıkları altında da inceleyebilir. Yatırımcı riskleri ise;

- Bilgi Eksikliği,
- Değerlendirme Eksikliği,
- Sosyal Sorumluluk ve Etik Değerler,
- Sistemik ve Sistemik Olmayan Riskler,
- Sistemik Riskler,

olarak sınıflandırılabilir.⁹⁷

Yukarıdaki sınıflandırmadan da görüldüğü üzere konut finansman sisteminde yatırımcıların karşı karşıya bulunduğu risklerin başında bilgi eksikliği riski gelmektedir. Bilgi eksikliği; tüketicilerin konut finansman yöntemleri, kullanılan konut kredisinin özellikleri, konut kredisi sözleşmesi yapılmadan önce sunulacak bilgiler ile kredinin ödenmesi sürecinde yapılan yasal değişiklikler hakkındaki bilgileri edinme biçim ve seviyesinden kaynaklanmaktadır.

Konut finansmanı, sosyal ve ekonomik önemi nedeniyle gelişen ve gelişmekte olan ülkelerde en önemli olgu durumundadır. Konut kredileri miktar olarak düşük, ihtiyaç sahiplerinin çok zor ulaşabildiği ve mevduata dayalı kredilerdir. Bir çok ekonomide sermaye piyasaları konut finansmanı için önemli ölçüde uzun vadeli fon sağlamaktadır. Emeklilik fonları ve sigorta şirketleri uzun vadeli fon sağlayan kurumların başında gelmektedir. Kurumsal yatırımcılar konut finansmanı ile ilgili karmaşık riskleri yönetebilmek için ihtiyaç duyulan becerilerini ortaya çıkarmaktadırlar.⁹⁸ Konut kredisi sağlayan kurumlar ipotekli menkul kıymetler vasıtasıyla çok önemli fon kaynaklarına ulaşabilmekte ve maruz kaldıkları riskleri daha iyi yönetebilmekte ve bunları dağıtabilmektedir.

⁹⁷ERDOĞAN, a.g.e., s.3.

⁹⁸Loic CHIQUIER, Olivier HASSLER, and Michael LEA, **Mortgage Securities in Emerging Markets**, Financial Sector Operations and Policy Department The World Bank, August 2004, s.17.

Tüm ekonomilerde uzun vadeli konut kredilerinin önemli ölçüde kredi, likidite ve faiz oranı riskleri içermesi nedeniyle kredi veren kurumlar konut finansmanı konusunda kredi vermekten kaçınırlar. Gelişmekte olan ülkelerdeki enflasyon oynaklığı ve faiz oranlarının kontrol edilmesindeki politik baskılar konut kredilerini daha riskli hale getirmektedir.

2.2.1 Kredi Riski ya da Temerrüt Riski

Temerrüt riski; ipoteğe dayalı olarak çıkarılan menkul kıymetler karşılığında kullanılan konut kredisi aylık ödemelerinin kredi sözleşmesinde belirlenen süre çerisinde yapılamaması dolayısıyla ortaya çıkan bir risktir. Başka bir ifade ile konut kredisini alan kişinin kredi borcunu vadesinde geri ödememe riski olarak ifade edilen temerrüt riskini, konut kredisi aylık ödemelerinin kredi kullanan kişinin gelir düzeyine oranını gösteren “ödeme / gelir düzeyi” (payment to income) PTI rasyosu ile kullanılan krediden doğan toplam borcun satın alınan konutun değerine oranını gösteren “borç bakiyesi / konut değeri” (loan to value) LTV rasyosundaki değişiklikler büyük oranda etkilemektedir. Söz konusu iki rasyoda meydana gelecek artışlar konut kredilerindeki temerrüt riskini de artırmaktadır. Temerrüt durumunda kredi veren kuruluşun kredi konusu konuta el koymasını zorlaştırmak suretiyle kredi kullanan temerrüt durumundan ne kadar çok korunur ise faiz oranları da o derece artmaktadır.⁹⁹ Konut kredilerinde temerrüde düşmüş kredi kullanıcılarının korunması, temerrüde düşmemiş kredi kullanıcılarının temerrüde düşenleri sübvansetmesi sonucunu doğurabilecektir.¹⁰⁰

Gelişmiş mortgage piyasalarında kredi riskinin ölçülmesinde iki farklı oran kullanılmaktadır. İpotekli konut kredisi ödemelerinin kişinin gelirine oranını (PTI) ve alınan kredi tutarının gayrimenkulün değerine oranının (LTV) düşük olması maruz kalınabilecek kredi riskinin düşük olduğuna işaret etmektedir.¹⁰¹ Kredi riski, borç alan kişinin ödeme güçlüğüne düşmesi durumunda oluşabilecek bir risk olduğundan kredi veren

⁹⁹Man CHO, **Managing Mortgage Risks: A Tale of Three Countries**, Jont International, Conference, July 2002, Korea, s.14.

¹⁰⁰Abdullah YAVAŞ, **A’dan Z’ye Mortgage**, Elliot Professor of Real Estate and Research Director of the Institute for Real Estate Studies, Pennsylvania State University, USA, s.36.

¹⁰¹Dwight M. JAFFE and Bertrand RENAUD, **Strategies to Develop Mortgage Markets in Transition Economies**, USA, 1996, s.5.

kurumun böyle bir risk ile karşılaşmaması için ipotek ödemelerinin kişinin gelirine oranını (PTI) ve alınan kredi tutarının gayrimenkulün değerine olan oranını (LTV) iyi değerlendirmesi ve bu oranları düşük olan kredilere öncelik vermesi gerekmektedir.

Kredi süreçlerinde yükümlülüğün yerine getirilmemesi durumu üç aşamada incelenebilir. Birinci aşamada kredi veren kuruluşlar ve kredi kullanıcıları açısından riskler analize edilmekte, ikinci aşamada konut kredisi faiz oranı primleri, geri ödememe oranları ve beklenen konut kredi zararlarının neden olduğu mortgage risklerinin belirlenmesi amacıyla farklı ölçümler kullanılmakta, üçüncü aşamada ise bu tür risklerin önlenmesi amacıyla alınacak tedbirler ele alınmaktadır.¹⁰²

Temerrüt riskinin yönetilmesinde; konut kredisini kullanacak kişinin mali gücünün iyi analiz edilmesi ve kişinin mali gücüne uygun bir kredi geri ödeme planının hazırlanması ve teminat gösterilmesi karşılığında kredi kullandırılan konutun gerçek değerinin belirlenmesi de büyük önem arz etmektedir. Ayrıca, kullandırılan konut kredilerinin sigortalanması yoluyla da kredi riski bertaraf edilmeye çalışılmaktadır.¹⁰³

Konut finansman sistemindeki kredi riskini belirleyen faktörler genel olarak aşağıdaki gibidir:

- Tüketicilerin geçmişte herhangi bir ödeme için temerrüde düşmüş olmaları,
- Aylık kredi ödemesi tutarlarının tüketicinin aylık net gelirine oranı,
- Toplam kredi tutarının kredi ile alınacak konutun değerine oranı,
- Satın alınan evin türü,
- Evin satın alma nedeni (ilk ev, yazlık ev, yatırım vb.),
- Kredi alma nedeni.

Ayrıca, kredi riskinin doğmasına neden olan başlıca faktörler de şunlardır:

- Gelir kaybı,

¹⁰²Robert G. QUERCIA and Michael A. STEGMAN, **Residential, Mortgage Default: A Review of the Literature**, Journal of Housing Research, Volume 3, Issue 2, s.344.

¹⁰³H.Bayram ÇOLAK, Muhasebat Genel Müdürlüğü Daire Başkanı, **Mortgage Yasa Tasarısına Göre İpotekli Konut Sisteminin Esasları, Sistemin Taşıdığı Riskler ve Uygulanması İçin Gerekli Olan Düzenlemeler**, Mali Klavuz Dergisi, Sayı 28, Ankara, s.14.

- Hastalık,
- Ailede ölüm,
- Aşırı borçlanma,
- Evin yangın deprem gibi nedenlerle zarar görmesi,
- Boşanma.¹⁰⁴

2.2.2 Faiz Oranı Riski

Ülkemizde 5582 sayılı Kanun öncesinde tüketiciyi koruma mevzuatı kapsamında sadece sabit faiz oranlı konut kredisi kullandırılmakta, değişken faiz oranlı krediyi esas alan kredi sözleşmeleri düzenlenmemekte idi. Bahse konu yasa ile değişken faizli kredi sözleşmelerinin de düzenlenmesi imkanı sağlanmıştır. Genel olarak nakit fazlasına sahip kişi ve kurumların ellerindeki fonları kısa vadeli (ortalama bir yıl vade ile) estrümanlarla değerlendirmeleri ve konut kredisi kullandıran kurumların da 10-30 yıl vade ile kredi kullandırmaları nedeniyle, kredi veren kurumların aktif ve pasif arasındaki vade uyumsuzluğuna bağlı olarak faiz oranlarındaki olası yükselmeler kredi veren kuruluşların borçlanma maliyetini artırmaktadır. Ayrıca, konut kredilerinin sabit faiz oranlı olarak düzenlenmesinde bu kredilerden elde edeceği gelir sabit kalmaktadır. Bu anlamda kredi veren kuruluşların maruz kalabilecekleri faiz oranı risklerinin bertaraf edilmesinde değişken faizli konut kredisi kullandırımının mümkün hale getirilmesi alternatif bir yöntem olmaktadır.

Gelişmiş ekonomilerde konut kredilerinin vadeleri genel olarak 15 ila 30 yıl olup, çok nadiren de olsa 20 yıl vadeli konut kredileri de konut verenler tarafından kullandırılmaktadır. Kredinin vadesi uzadıkça kredi faiz oranları da artmaktadır. Çünkü faiz oranı riski kredinin vadesi kısaldıkça azalmaktadır.¹⁰⁵

Faiz oranı riski, pazar faiz oranlarındaki değişimlere bağlı olarak kredi veren kurumun uğradığı zararı ifade etmektedir. Burada, kurum sabit faizli ipotek kredisi vermiş ve daha sonra para piyasalarında faiz oranları yükselmişse parasını düşük getiri ile

¹⁰⁴Debra L. ERB, **Risk Management In Mortgage Lending Operations**, OECD Workshop on Housing Finance in Transition Economies, Paris, France, June 2000, s. 3.

¹⁰⁵MISHKIN, EAKINS, a.g.e., s.294.

bağlamasından ötürü zarara uğramaktadır. İpotek kredilerinin vade yapılarının genellikle uzun süreli olmaları, kredi veren kurum açısından faiz oranı riskinin önemini arttırmaktadır. Olaya enflasyon açısından yaklaştığımızda ise, ipotek kredilerinin uzun vadeli olmaları nedeniyle hem kredi veren kurum hem de kredi borçlusu açısından ayrıca bir satın alma gücü riski de söz konusu olmaktadır. Faiz oranı riski ve satın alma gücü riski sabit faizli ipotek kredilerine alternatif olarak yaratılan değişken faizli ipotek kredileri ile azaltılmaya çalışılmaktadır.

Gelişmiş ekonomilerde kredi sağlayan konut finansman kuruluşları kredileri bazen kısa vadelerle finanse etmekte, yani konut kredisi vadeleri söz konusu krediyi finanse eden fonun vadelerini aşmaktadır. Bunun nedeni kredi talebinde bulunan tüketicilerin uzun vadeli kredileri tercih etmeleri, mevduat müşterilerinin ise kısa vadeli yatırımları tercih etmeleridir. Kısa vadeli fonlanma kredi kuruluşları için faiz riskine neden olmakta, çünkü piyasadaki faiz oranlarının artması sonucu konut kredilerinden elde edecek gelir değişmezken mevduat sahiplerine ödenecek faizlerde artış meydana gelmektedir.¹⁰⁶

Mortgage sisteminin en önemli enstrümanı olan ipoteğe dayalı menkul kıymetlerdeki faiz oranı riski esas itibarıyla, konut kredisi kullandırıldıktan sonra faiz oranlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin fiyatlarında meydana gelen değişiklikleri ifade etmektedir. İpotek kredisinin bir borçlanma enstrümanı olması nedeniyle, piyasa faiz oranlarının yükselmesi halinde ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin fiyatları düşecek, piyasa faiz oranlarının düşmesi halinde ise ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin fiyatları artacaktır. Konut kredilerinde faiz oranı riskinin yönetilmesinde faiz oranı sigortası yapılmakta ve bu durumda ortaya çıkacak zarar sigorta şirketi tarafından karşılanmaktadır.

2.2.3 Erken Ödeme Riski

Erken ödeme riski; kullandırılmış konut kredisinin tamamının kredi alıcıları tarafından kredi vadesinden önce ödenmesi durumunda söz konusu olmaktadır. Piyasa faiz oranlarında istikrarın hakim olması ve dalgalanmaların olmaması durumlarında erken

¹⁰⁶JAFFE, a.g.e., s.7.

ödeme riski daha düşük, faiz oranlarında aşırı dalgalanmaların olması durumunda ise söz konusu risk daha yüksektir. Konut kredilerindeki erken ödeme riski, özellikle faiz oranlarında bir düşüşün olduğu dönemlerde vadesinden önce tüketicinin krediyi kapatması nedeniyle maruz kalınan zararı ifade etmektedir. Piyasa faiz oranlarının yüksek olduğu dönemlerde kullandırılan kredilerin, faiz oranlarında meydana gelen düşüşün ardından bir başka kredi kuruluşundan alınan düşük faizli kredi ile ilk alınan kredinin anapara bakiyesi ödenmekte ve tüketicinin kredi borcu yeniden yapılandırılmaktadır. Bu yapıda krediyi ilk kullandıran kredi kuruluşu tüketicinin geri ödeme planına göre yaptığı hesaplamadan dolayı zarar etmektedir. Kredi kuruluşları erken ödeme riskini bertaraf etmek için genellikle kredinin ilk taksitlerini kullandırılan kredinin faizi olarak almakta, tüketici tarafından yapılan sonraki taksit ödemeleri ise kredinin anaparası olarak tahsil etmektedir.

Konut finansmanındaki erken ödeme riskinin oluşumuna neden olan unsurlar dört ana başlık altında toplanmaktadır.¹⁰⁷

- Faiz oranlarındaki düşüş,
- Kredi ile alınan evin satılması,
- Kredi sahibinin kredi notunun iyileşmesi nedeniyle daha uygun fiyatlı kredi bulabilmesi,
- Gayrimenkul fiyatlarındaki artış nedeniyle düşen “Kredi/Evin Değeri” oranı nedeniyle daha yüksek oranlı kredi alınması ve eve yatırılan sermayeyi azaltmak suretiyle değer artışının nakde çevrilmesi.

Erken ödeme riski, bankaların faiz gelirlerini düşürmesinin yanı sıra müşteri bazında pazarlama maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır. ABD’de ev kredileri genelde 30 yıllık olmasına rağmen bir kredinin ortalama ömrü 6-7 yıldır ve bunun nedeni de erken ödemelerdir.¹⁰⁸

Erken ödeme riski, kredi borçlusunun borcunu vadesinden önce ödemesi durumunda ortaya çıkmaktadır. Kredi veren kurum açısından piyasa faiz oranlarının yüksek olduğu dönemde erken ödeme riski düşük, faiz oranlarının düşük olduğu

¹⁰⁷ERB, a.g.e., s.3.

¹⁰⁸ERB, a.g.e., s.4.

dönemlerde ise kredi borçlusunun mevcut ipotek kredisini daha düşük oranla tekrar finanse etmeyi tercih etmesi nedeniyle risk yüksektir. Böyle bir riskin varlığı nakit akımlarında yaşanabilecek düzensizlikler nedeniyle hem ipotek kredilerine dayalı menkul kıymetleri ihraç edenler hem de yatırımcılar açısından önemlidir. Kredi veren kurumun karşılaşılabileceği erken ödeme riski, faiz oranı riskine benzer olarak yaratılan değişken faizli ipotek kredileri ile azaltılmaktadır.

Piyasa faiz oranlarındaki dalgalanmaların yüksek olduğu dönemlerde değişken faizli konut kredilerinin varlığı büyük önem arz etmekte olup, bu türdeki krediler büyük rağbet görmektedir. Değişken faizli konut kredileri ile maruz kalınabilecek erken ödeme riski ve faiz oranı riski büyük ölçüde azaltılabilmektedir. Ayrıca, gelişmiş ülkelerde uzun vadeli kredilerdeki erken ödeme riskinin sınırlandırılması amacıyla “erken ödeme cezası” uygulaması bulunmaktadır.

Ülkemizde 5582 sayılı Kanun kapsamında yapılan düzenlemeler çerçevesinde; konut kredilerinde faiz oranının sabit olarak belirlendiği durumda, tüketicilerin erken ödemede bulunması halinde konut finansmanı kuruluşu, erken ödenen tutarın gerekli faiz indirimi yapıldıktan sonra kalan kısmının yüzde 2'sini geçmemek suretiyle erken ödeme ücreti talep etme hakkına sahiptir. Ancak, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, mortgage kredilerinde tüketicinin üzerindeki yükü azaltacak yeni bir düzenleme hazırlamış ve bu düzenleme ile erken ödeme ücretinin üst sınırının düşürülmesi amaçlanmaktadır. Yeni düzenleme kapsamında erken ödeme cezasının üst sınırının yüzde 2'den binde 5'e indirilmesi planlanmaktadır.

2.2.4 Piyasa Riski

Piyasa riski; kredi kuruluşlarının sahip oldukları bir ya da birden fazla varlığın işleme tabi tutulabileceği süre dahilinde, piyasada meydana gelen beklenmeyen olumsuz dalgalanmalar nedeniyle oluşan kayıp veya beklenenden düşük seviyede gerçekleşen karlılık hali olarak tanımlanabilir. Piyasa riskinin yönetilmesinde piyasa disiplininin

sağlanması büyük önem taşımaktadır. Piyasa disiplini ise; piyasadaki kurumlarla ilgili bilgilerin zamanında doğru ve şeffaf bir şekilde alınmasını içermektedir.¹⁰⁹

2.2.5 Likidite Riski

İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin nakde çevrilmesi esnasında gerçek değeri üzerinden nakde çevrilememesi olasılığını ifade eden ve kredi kuruluşlarının aktif ve pasif yapıları arasındaki vade uyumsuzluğu nedeniyle maruz kalınabilecek riski göstermektedir. Genel olarak kredi kuruluşlarının fon kaynakları tüketicilerden almış oldukları kısa vadeli mevduatlar olup, bunların karşılığında uzun vadeli konut kredisinin kullanılması durumunda vade uyumsuzluğu ortaya çıkmakta ve bunun sonucu olarak da likidite riski kendini göstermektedir.¹¹⁰

Likidite riski, ipotek kredilerinden ziyade bunlara dayalı çıkarılan menkul kıymetlerin vadesinden önce nakde çevrilememesi durumunda ortaya çıkmaktadır. İkinci el ipotek piyasasının gelişmiş olduğu ülkelerde çıkarılan menkul kıymetlerde bu risk daha düşüktür; çünkü bu menkul kıymetler gerektiğinde satılarak kolaylıkla nakde çevrilebilmektedir. Eğer bir yatırım gerçek değerinden bir şey kaybetmeyip kısa süre içerisinde taraflar arasında kolayca el değiştirilebiliyor ya da nakde dönüştürülebiliyor ise söz konusu yatırım için likidite riski oluşmayacaktır.

2.2.6 Operasyonel Risk

Mortgage kredi operasyon sürecinin tüm seviyelerinde operasyonel riskler meydana gelebilir. Bu risk türü genel olarak şirketlerin krediyi verebilme ve karlı bir şekilde yönetebilme gücü olarak tanımlanabilir. Bu işlemlerdeki karlılığı etkileyen bir çok faktör bulunmaktadır. Bunlar; düzenlemelerin karmaşıklığı, yasal işlemlerin yetersizliği, otomasyon, hile, görevi ihmal etme, belirlenen kurallara uymama, görevini süresi içerisinde yerine getirmeme, veri toplamasının performansı, portföy büyüklüğü, ürünlerin çeşitliliği ve karmaşıklığı, dağıtım kanalları, doğrudan pazarlama ya da aracıları kullanma,

¹⁰⁹John Y. CAMPBELL, **Household Risk Management and Optimal Mortgage Choice**, April 2003, s.11.

¹¹⁰John M. QUIGLEY, Robert VAN ORDER, **Defaults on Mortgage Obligations and Capital Requirements for U.S. Savings Institutions**, 1999, s.356.

dökümantasyon standartları, müşteriye sunulan hizmetler, coğrafik, ya da teminat olarak portföy farklılıkları ve kalite kontrol programlarıdır.¹¹¹ Tüm bu faktörlerin her biri maliyetleri yönetmek ve karlılığı artırmak için bir imkanı sunmaktadır.

Operasyonel risklerde bir çok olumsuzluklar meydana gelmektedir. Birinci husus eğitimidir. İyi eğitilmiş kadrolar daha az hata yaparlar ve miktar olarak çok daha büyük işlemlerin üstesinden gelebilirler. Bu ise operasyonel işlemlerdeki etkinliği artırmakta ve dolayısıyla kapasite ve gelirleri de artırmaktadır. Teknoloji, yine iyi eğitilmiş kadrolarla birlikte işlemlerin hacminin artırmakta, hataları azaltmakta, işin yapımı için geçen süreyi kısaltmakta, sahtekarlık ve hile ortamlarını azaltmakta ve verilerin daha etkin analiz edilmesini ve toplanmasını sağlamaktadır. Teknoloji ile ilgili problem ise elde edilmesinin pahalı olması ve sürekli olarak değişmesidir.

Kredilerin menkul kıymetleştirilmesi halinde, nakit akış yönetimi ve ödemelerin takibi çok büyük önem kazanmaktadır. Bunun için hazine departmanları ile nakit yönetim ve kredi yönetimleri arasında çok yakın bir koordinasyona ihtiyaç bulunmaktadır. Ayrıca, kalite kontrolünde mortgage kredi sürecinde büyük yeri vardır. Kalite kontrol ile kredilerin düzenli ve kontrollü olarak dağıtımı ve oluşturulması sağlanmakta, hata ya da hile gibi olumsuzluklara karşı gerekli kontroller yapılmaktadır.¹¹²

2.2.7 Kur Riski

Kur riski; konut finansmanı alanındaki bir yatırımcının kendi ülke parası dışında diğer ülkelerin parası cinsinden yatırım yapması, borçlanması veya yatırım yaptığı şirketin de yabancı para cinsinden yatırımlara girmesi durumunda, söz konusu yabancı para birimi seviyesinde meydana gelen değişiklikler nedeniyle maruz kalınan risktir. Yabancı para ulusal para karşısında çok değişebiliyor ve paranın seviyesi uzun vadede çok sağlıklı bir şekilde tahmin edilemiyor ise maruz kalınan kur riskinin etkisi artmaktadır.¹¹³

¹¹¹ERB, a.g.e., s.4.

¹¹²ERB, a.g.e., s.5.

¹¹³TEMEL, a.g.e., s.17.

Konut finansmanı için yabancı para cinsinden kredi kullanılması durumunda, kredi veren ve kullanan taraflar yabancı paranın artması ya da azalmasına bağlı olarak kur riski ya da döviz riski ile karşı karşıya kalmaktadır.

2.2.8 Yasal Risk / Hukuki Risk

Yasal mevzuattaki belirsizlikler, karmaşıklıklar ya da düzenleyici ve denetleyici otoriteler ile kanun koyucuların yanlış değerlendirmeleri ve analizleri ile gerçek amaca hizmet etmeyen mevzuat düzenlemeleri nedeniyle maruz kalınan risklerdir. Japonya'nın yıllar süren problemleri ve son Asya krizi göstermektedir ki kötü dizayn edilmiş finans sistemleri, finansal ve ekonomik krizlere sebep verebilir veya oluşan krizleri çok daha kötü hale getirebilir. Ayrıca, kredi kuruluşlarının yeterince denetlenmemesi de genel ekonomi açısından bir konut kredisi riski olarak görülmektedir. Örneğin, son Asya krizinde en çok zarar gören ülkelerin, Endonezya ve Tayland gibi, ortak bir özelliği konut kredisi veren bankaların yeterince denetlenmemesi sonucunda kullandırmamaları gereken kredileri kullandırmalarıdır.¹¹⁴

Genel olarak yasal riskler; konut finansmanı alanında kredi kullandırımı, ipotek geri ödemeleri, konut üzerine ipotek konması ve ipoteğin çözülmesi işlemleri, ipoteğin nakde dönüşüm aşamasındaki prosedürler, tapu idaresindeki işlemler ve mevzuatın sık sık değiştirilmesi işlemlerinden kaynaklanmaktadır.

2.2.9 Dışsal Şok Riski

Genel olarak uluslararası piyasalarda veya yerel piyasalarda aktif fiyatların olduğundan fazla değerlenmesi ya da gayrimenkulün reel fiyatlarının birbirini izleyen yıllarda % 10'dan daha fazla artması dolayısıyla maruz kalınan riski göstermektedir.¹¹⁵

¹¹⁴YAVAŞ, a.g.e., s.32.

¹¹⁵European Central Bank, **Structurel Factors in the EU Housing Markets**, March 2003, s.14.

2.2.10 Yerel Risk

Ülkenin varlık fiyatlarında yapay bir şekilde yaşanan aşırı artış nedeniyle maruz kalılabilecek risktir. Uluslararası uygulamalar hem gelişmekte ve hem de gelişmiş ülkelerde gayrimenkul piyasalarında oluşan balonun sönmesiyle bankacılık krizleri arasında çok önemli bir korelasyon bulunduğunu göstermektedir.¹¹⁶ Arjantin, Şili, Meksika ile Güney Asya ülkelerinden Malezya, Endonezya, Tayland ve Güney Kore gibi gelişmekte olan ülkelerde gayrimenkul fiyatlarının aşırı değerlenmesinden dolayı finansal krizler meydana gelmiştir.

2.2.11 İş Riski

İş riski; konut finansmanına yapılan yatırımlardaki getiri düzeyi ile ilgili olup, konut finansmanındaki yatırımın karlılık ve verimlilik düzeyindeki belirsizlik olarak tanımlanabilir. Ekonomik durgunluk dönemlerinde konut satışları ve kiraların gıda satışına kıyasla daha fazla etkilenmeleri nedeniyle konut finansmanına yapılan yatırımlardan elde edilecek getiri düzeyi düşük olmaktadır.¹¹⁷

2.2.12 Kredinin Amacı Dışında Kullanım Riski

İpotek finansmanı sisteminde özellikle bireylerin konut alımına yönelik kredilerde faiz oranları düşmektedir. Düşük faiz oranından faydalanmak için anlaşmalı olarak konut satışı yapılabilmekte ve alınan kredinin ticari amaçla kullanılabilmesinden dolayı kredi veren kurumun üstlendiği riskidir. Hem piyasa ve hem de mali istihbaratın detaylı bir şekilde yapılması ile müşterinin tanınması ve kredi kullanım amacının tespitine özen gösterilmesi suretiyle bu tür risklere engel olunabilir.¹¹⁸

¹¹⁶Pelin Ataman ERDÖNMEZ, **Seçilmiş Ülkelerde Gayrimenkul Fiyatları ve Bankacılık Sektöründeki Gelişmeler**, Bankacılar Dergisi, Sayı 54, İstanbul, 2005, s.6.

¹¹⁷TEMEL, a.g.e., s.16.

¹¹⁸AÇIKALIN, a.g.e., s.8.

2.2.13 Siyasi Risk

Bu risk türü, yatırım yapılacak ülkede siyasi ve ekonomik belirsizliğin veya istikrarsızlığın bulunması nedeniyle ortaya çıkabilecek olumsuzlukları göstermektedir. Ayrıca, siyasi belirsizlikle birlikte ülkede veya yakın çevre ülkelerdeki siyasi karmaşalar ile terörizm ve benzeri sorunlar ilgili ülkelerdeki siyasi risk seviyesini artırmakta olup, o ülkede yatırım yapacak yatırımları doğrudan doğruya etkilemektedir.

2.3 KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE RİSK YÖNETİMİ

Risk yönetim felsefesi, risklerden korkmak ve kaçmaktan çok, risklerin bilinçli bir şekilde alınması ve etkin bir şekilde yönetilmesi yönünde olmalıdır. Risk yönetimi hangi risklerin önemli olduğunun belirlendiği ve bu riskleri bertaraf edebilmek için strateji ve planların geliştirildiği proaktif süreçtir. Bu süreç içerisinde riskler tanımlanır, bu riskleri önleyici tedbirler alınır, risklerin büyüklüğü sayısallaştırılır ve kabul edilebilir bir risk düzeyi belirlenir. Dolayısıyla risk yönetimi potansiyel risklerin sistematik olarak değerlendirilerek, olası zararların etkisini azaltıcı yönde verilere dayalı karar vermeyi sağlayan bir disiplindir.¹¹⁹

Riskten korunma stratejileri üç alt kategoride incelenebilir: kredi kullanan tüketicilerin gücü, teminat sisteminin etkinliği, kredilendirme teknikleri ve farklı türlerdeki sigortacılık ürünleridir.¹²⁰ Zararlara karşı alınabilecek ilk önlem iyi ve sağlıklı bir kredilendirme kararının alınması, ikinci önlem ise risk dağıtım esasları çerçevesinde aktiflerin etkin bir şekilde yönetilmesidir. Bazı sigorta ürünleri hem kredi kullanan tüketiciiyi ve hem de kredi konusu menkul kıymeti korumaya yönelik olarak düzenlenmekte ve kredi kurumlarının zararlarını azaltma da etkili olmaktadır. Kredi riski sigortası sadece kredi kuruluşlarının kullandırmış oldukları zararlardan korunmak için mümkün olan bütün işlemleri yaptıktan sonra harekete geçirilmektedir.

¹¹⁹Robert VAN ORDER, **Risk Management and Mortgage Portfolios: Some Applications for Emerging Markets**, 2004, s.103.

¹²⁰ERB, a.g.e., s.6.

Zarar ya da riskten korunmak için mantıken yapılması gereken işlem riskten kaçınmak olarak görülmektedir. Bu ise kredi kuruluşlarının sadece güvenilir kredibilite açısından güçlü tüketicilerle, sigorta ve teminatların güçlü olduğu ve hükümetlerin herhangi bir müdahalesinin olmadığı krediler için sözleşme yapılmasıyla elde edilebilir. Ancak bu riskten kaçınma stratejisinin bir çok olumsuzlukları bulunmaktadır. Öncelikle, kredibilite açısından güçlü olan tüketicilerin talep etmiş olduğu düşük faiz oranları ve yüksek maliyetler nedeniyle kredi kurumlarının portföy değerlerini azaltmaktadır. Bir diğer olumsuzluk, müşteri havuz kalitesini düşürür, düşük ve orta gelirli tüketicilerin için hizmet sunamaz hale gelir. Üçüncü olumsuzluk ise mortgage kredilerini muhafaza etmek için herhangi bir ekonomik dürtü olmadıkça, yüksek gelir grubundaki tüketiciler kredilerini erken ödeyip kapatmak istemesidir.¹²¹

Etkin bir risk yönetim stratejisi, istenilen karlılığın elde edilebilmesi için belli bir miktar riskin gerekli olduğunu önermektedir. Gelişmiş piyasalarda kredi riskinin yönetimi, kredi kuruluşlarının tüketicilerin mali güçlerini, krediyi geri ödeyebilme imkanını ve istekliliğini ve onun kredibilitesini ölçmeyi sağlayan standartlar geliştirmesini gerektirmektedir. Kredi kullanımındaki uzun vadede bu standartlar performansı ölçmekte ve oluşan sonuçlar üzerine de standartlarla ilgili sürekli olarak düzeltmeler yapmaktadır. Operasyonel risklerin yönetimi ise iyi kredilendirme kararının verilebilmesi için içsel kapasitenin oluşturulmasını öngörmektedir. Ayrıca, aktiflerin yönetimi ile maliyetler de minimize edilmiş olmaktadır. Dolayısıyla bu risk yönetim stratejisi, operasyonel işlemlerin etkin bir şekilde yönetildiği zaman karlılığın maksimize edilmesini sağlayacak şekilde düşükten ykseğe doğru portföy dağılımında bir çan eğrisinin olduğunu önermektedir.¹²²

2.3.1 Ekonomik İstikrarın Sağlanması

Ülkemizde gayrimenkul sektörünün gelişmemesinin ya da konut finansman sisteminde kurumsal yöntemlerin kullanılmamasının ve bu sektörde konut finansmanı kooperatifçiliğinin ötesine gidilememesinin en önemli nedenleri, yıllar boyu devam eden ekonomik istikrarsızlık ile enflasyon ve faiz oranı gibi ekonomik göstergelerin yüksek

¹²¹ERB, a.g.e., s.6.

¹²²ERB, a.g.e., s.6.

oluşudur. Ayrıca, kur ve faiz oranlarındaki istikrarsızlık; bankaların altyapısının oluşturulmasına yönelik olarak yapmış oldukları girişimleri de başarısız kılmıştır. Faiz oranlarının sürekli olarak dalgalanırılık göstermesine bağlı olarak kurumlar uzun vadede borçlanmakta zorlanmışlar, bankalarca verilen ortalama kredi vadesi 3 ay olarak gerçekleşmiş olup 10 yıllık vadelerde kredi kullanılamamıştır. Bununla birlikte, döviz kurlarındaki ani artış ve dalgalanmalar nedeniyle yabancı para cinsinden verilen kredilerin büyüklüğü yeterli tutarlara ulaşamamış ve borçlarını ödeyemeyen tüketiciler nedeniyle kredi riski olarak bankalara dönmüştür.

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

Uzun yıllardan sonra ekonomik ve politik istikrar sağlanmış olup, ülkemiz ekonomisinde görülen iyileştirme ve faiz, enflasyon ve döviz kuru gibi makro ekonomik göstergelerde sağlanan stabilite nedeniyle hem Türk Parası ve hem de yabancı para cinsinden verilen krediler bazında artışlar meydana gelmiş, kullanılan kredilerin vadeleri uzamış ve daha çok tüketicinin kredi kullanılması sağlanmıştır. Ancak, tüm artışlara rağmen ülkemizde oluşturulmaya çalışılan ipotekli konut finansman sisteminin daha etkin olarak kullanılabilmesi ve çok sayıda tüketicinin uzun vadelerle kira öder gibi ev sahibi olabilmesine imkan sağlamak amacıyla faiz oranlarının düşürülmesi ve makro-ekonomik stabilitenin sağlanması en önemli unsurlardandır.

2.3.2 Etkin Bir Kredi Analiz Sürecinin Oluşturulması

Kredi kuruluşlarının kullanırmış oldukları krediler nedeniyle karşılaşılabilecekleri en büyük risk, kullanırmış oldukları kredilerin geri ödenmemesi riskidir. Bu nedenle kredi

kullandırım aşamasında kredi talebinde bulunan tüketicilerin mali yapılarının çok sağlıklı bir şekilde analiz edilmesi büyük önem taşımaktadır.

2.3.2.1 Kredibilite Değerlemesinde Standartın Sağlanması

Bir tüketicinin kredi talebinde bulunması durumunda kredi kuruluşu vereceği kredinin geri ödenebilmesini sağlamak ve kendini kredi riskine karşı korumak için kredi başvurusunda bulunan tüketicinin genel olarak mali durumu hakkında bir takım değerlendirmeler ve analizler yapar. Tüketiciler hakkında yapılan bu değerlendirmelerde, kredi talebinde bulunan kişinin geliri hakkında bilgi edinmek için çalıştığı şirket ve banka evraklarına ihtiyaç vardır. Kredi verecek kredi kuruluşlarının büyük bir kısmı özellikle tüketicilerin son 2 yıl içerisinde düzenli olarak çalışıp çalışmadığına ve düzenli olarak bir gelirlerinin olup olmadığını araştırmaktadır. Kredi kuruluşları kredi riskine maruz kalmamak amacıyla durumlarını riskli gördükleri, sürekli iş değiştiren ve part time olarak çalışan kimselerin kredi başvurularını onaylamamaktadır. Ancak, kredi verecek kurumların değerlendirme ve analiz esaslarının farklı olması durumunda aynı kişi için bir kredi kuruluşu kredi riski nedeniyle kredi kullandırmazken, başka bir kredi kuruluşu kişiyi riskli olarak değerlendirmeyip kredi kullandırabilmektedir. Kredi kuruluşlarının sadece kredi portföylerini genişletmek ve kısa süreli dönem karlarını yüksek tutmak amacıyla kredi kullanamayacak kimselere kredi vermeleri, uzun vadede oluşan kredi riski nedeniyle hem krediyi kullandıran kuruluş zarara uğramakta ve ipotekli kredilerde ise menkul kıymetleştirme yoluyla sistemin bir ayağının tüm piyasalara yayılması nedeniyle de tüm sistem bundan olumsuz olarak etkilenmektedir.

Kredi kuruluşları tüketicilerin aylık mortgage ödemelerini belirlerken iki tür oranı kullanmaktadır. Birincil oran olarak adlandırılan “ Front Ratio ” ile toplam aylık mortgage ödemesinin tüketicinin aylık gelirine oranı dikkate alınmaktadır. Uygulamalarda genel olarak bu oran % 30 olarak alınmakta, kredi ödemelerinde kredi riskinin oluşmaması için mortgage ödemesinin aylık tutarının tüketicilerin aylık gelirinin % 30’unu geçmemesine özen gösterilmektedir. İkincil oran denilen “ Back Ratio ” ise tüketicilerin toplam aylık mortgage ödemeleri ile diğer aylık tüm ev ve yaşam masraflarının toplamının aylık gelirine oranı olarak hesaplanmakta ve birçok kuruluş tarafından %36 olarak dikkate alınmaktadır.

2.3.2.2 Bağımsız Bir Kredi Derecelendirme Sisteminin Oluşturulması

Tüketicilerin mali durumlarının araştırılmasında önemli olan bir diğer husus ise tüketicilerin finansal geçmişi ile ilgili olarak yapılacak bir araştırmadır. Tüketicilerin yapmış oldukları alışveriş yada diğer yollarla kredisini kullandığı tüm firmalar tarafından, tüketicilerin yaptığı taksit ödemelerini düzenli olarak yapıp yapmadıkları Kredi Derecelendirme Kuruluşuna bildirilmektedir. Bu bildirim aylık taksitlerinin yapılıp yapılmadığı, ne kadar miktarda ödeme yapıldığı gibi bilgileri içeren bir bildirim olup Kredi Derecelendirme Kuruluşları tarafından hazırlanacak Kredi Raporunun son derece gerçekçi ve güvenilir bir değerlendirme olmasını sağlamaktadır. Kredi Derecelendirme Kuruluşu elde ettiği tüm bilgileri değerlendirerek ve bazı finansal kriterleri de göz önünde tutarak bu raporu hazırlar. Bu rapor; krediye başvuran tüketicilerin tüm finansal unsurlarının açık bir şekilde ifade edildiği bir rapor olup, başvuru yapan kişinin geçmiş yıllarda iflas edip etmediği, geçmişte kullandığı kredilerdeki ödemelerin zamanında yapılıp yapılmadığı, herhangi bir kredi kuruluşu ile davalı olup olmadığı ve diğer tüm finansal durumunun analizinin yapıldığı bir rapordur.

Kredi verecek kuruluşlar tarafından Kredi Derecelendirme kuruluşlarından alınan kredi raporu, kredi verecek kuruluşların vereceği kredi için karar verme süresini azaltmakta ve kolaylaştırmaktadır. Çünkü, söz konusu raporda yer alan finansal değerlerin Kredi Derecelendirme kuruluşu tarafından analiz edilerek hesaplanması sonucunda oluşturulan istatistiksel bir numara olan Kredi Skoru sayesinde, kredi kuruluşları hızlı bir şekilde ve objektif olarak kredi talep eden kişi hakkında değerlendirme yaparak karar vermektedirler. Kredi notu yüksek olan tüketicilerin kredi ödemelerindeki risk daha düşük olacağından bu gruptaki tüketiciler daha kolay kredi kullanabilecektir.

Kredi kullanacak tüketiciler ile ilgili olarak Kredi Raporunu hazırlayan ve tüketiciler için Kredi Skoru belirleyen Kredi Derecelendirme Kuruluşlarının bağımsız, güvenilir ve uluslararası derecelendirme standartlarını benimsemiş kuruluşlar olması da önemlidir. Çünkü yatırımcılar, bu kuruluşların vermiş oldukları notlara güvenerek yatırım yapmakta, yatırım kararlarında bu notlara önem vermektedirler. Riskli olup yüksek kredi

notu alması mümkün olmayan bir finansal ürüne Kredi Derecelendirme Kuruluşları tarafından yüksek notlar verilmesi ve piyasadaki dalgalanmalara bağlı olarak söz konusu kuruluşların vermiş oldukları yüksek notları düşürmesi durumunda piyasada bir tedirginlik ve panik yaşanacak, yatırımcılar büyük tutarlarda zarara uğrayacaktır.

2.3.2.3 Kredibilite Veritabanlarının Oluşturulması

Ülkemizde, Kredi Kayıt Bürosu A.Ş., 5411 sayılı Bankacılık Kanununda öngörüldüğü üzere (md.73/4) kredi kuruluşları (mevduat bankaları ile katılım bankaları) ile finansal kuruluşlar (kredi kuruluşları dışında kalan ve sigortacılık, bireysel emeklilik veya sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak veya Bankacılık Kanununda yer alan faaliyetlerden en az birini yürütmek üzere kurulan kuruluşlar ile kalkınma ve yatırım bankaları ve finansal holding şirketleri) arasında bu kuruluşların müşterilerinin risk durumlarının izlenmesi, değerlendirilmesi, kontrolü ve müşteri hizmetlerinin yerine getirilmesi nedeniyle yapılacak bilgi ve belge alışverişini sağlamak üzere kurulmuş bir şirket olup; üyesi olan kuruluşlar müşterilerine ait kredi bilgilerini bu Kanunun aynı maddesi uyarınca birbirleriyle paylaşmaktadırlar.

KKB Kredi Kayıt Bürosu A.Ş., bu amacı doğrultusunda geliştirdiği ve Kredi Referans Sistemi olarak adlandırdığı sistemi Nisan 1999'da sektörün hizmetine sunmuş olup; bugün itibariyle 35 üye kuruma hizmet vermektedir. KKB, bankacılık sektöründe bireysel kredi veya kredi kartına sahip kişilerin, sahip oldukları bu ürünler ile ilgili olarak tüm bilgilerin saklandığı bir kuruluştur. Bankalar veya finansal kuruluşlar, kredi veya kredi kartı verecekleri zaman KKB'nin sahip olduğu veritabanını kullanarak kişilerin sektörde sahip oldukları diğer kredi ürünlerini görme ve performanslarını ölçme imkanını bulurlar.

KKB, her bir kredi sahibi için bir kredi notu vermekte ve bununla da kredi verenlerin tüketicilerin mali durumlarını değerlemesine yardımcı olmaktadır. Başka bir ifade ile kredi notu, kredi kuruluşlarının tüketicilere kredi verip vermemekte karar vermek için kullandığı bir kriter olmaktadır. Tüketicilerin kredi kartı faturalarını düzenli ödeyip ödemediği, kaç adet ve tipte banka hesabı olduğu, gecikmiş ödemeleri, karşılıksız çekleri ve batık kredileri, banka ile kaç yıldır çalıştığı ve şu andaki toplam borç miktarı gibi

bilgiler kredi notunu belirlemektedir. Yurt dışındaki uygulamalarda tüketiciye uygulanan kredi faiz oranları da kredi notuna bağlı olmakta, kredi notu yüksek bir kimse aylık %0,5 faiz ile kredi alabilirken, kredi notu düşük bir kimse aynı tip krediyi ancak %2,5 aylık faizle alabilmektedir.

2.3.3 Tapu Kayıtlarının Elektronik Ortamda İzlenmesi

Mortgage sisteminin hayata geçirilmesi ile birlikte tapu araştırma ve tapu sicil kayıtlarında düzenleme yapılarak bu konuda Elektronik Sicil Sistemine geçilmesi, sistemin merkezileşmesini ve sisteme taraf kişi ve kuruluşlar ile konut almak isteyenlerin tapu bilgilerine kolaylıkla erişimini ve sistemin etkin olarak çalışmasını sağlayacaktır. Mortgage piyasasının gelişimi için tapu sicil ve mortgage kayıtlarının elektronik ortamda tutulması, bunlara kolay erişimin yapılması, yapılacak olan işlemleri ve araştırma için harcanacak zaman için tasarruf sağlanması, işlem maliyetlerinin en aza indirilmiş olması ve en önemlisi güvenilirlik açısından önemlidir. Çünkü mortgage piyasalarının oluşumunda bu kayıtlar yatırımcıların tek güvenceleri olacaktır.

2.3.4 Sosyal Sorumluluk ve Etik Değerlere Önem Verilmesi

2006 yılının ikinci yarısında patlak veren mortgage krizinde de kredi kuruluşlarının etik değerleri dikkate alınmayıp yüksek kredi faizi nedeniyle sadece kendi karlarını artırmak amacıyla kredi geçmişi uygun olmayan ve herhangi bir geliri bulunmayan tüketicilere kredi kullandırmaları, sistemdeki etik değerlerin yeniden belirlenmesi ve kredi kullanan ve kullandıran tarafların bu değerlere uygun hareket etmeleri gerektiğini ortaya çıkarmıştır.

Etik ilkelerin amacı bilginin şeffaflığı ve karşılaştırılabilirliğinin sağlanmasıdır. Etik ilkelerin uygulama kapsamında ise yurt içi ve yurt dışından temin edilen konut kredileri hakkındaki tüketici bilgileri bulunmaktadır. Avrupa Birliği Komisyonunca yayımlanan Yeşil Raporun ekinde “Konut Kredileri İçin Sözleşme Öncesi Bilgilere İlişkin İhtiyari Davranış Kuralları (Etik İlkeler) Hakkında Avrupa Birliği Komisyonu’nun Tavsiyeleri” yer almaktadır. Burada Avrupa’daki Tüketici Birlikleri ile Avrupa Kredi Sektörü Birlikleri tarafından kabul edilen ve konut kredisi veren kuruluşlarca uygulanması

tavsiye edilen “ihtiyari davranış kurallarından (etik kurallar)” bahsedilmekte ve etik kuralların; ilkelerin uygulanması ve izlenmesine ilişkin koşulların bulunduğu birinci bölüm ile ilkelerin içeriği; tüketicilere sağlanacak bilgilerin içeriği hakkındaki hususların yer aldığı ikinci bölüm olmak üzere toplam iki bölümden oluştuğu ifade edilmektedir.¹²³

Konut kredileriyle ilgili olması gereken ilk bilgilerin yer verildiği bölümdeki bilgiler, kredi kurumu ve konut kredisi ile ilgili bilgiler olmak üzere iki ana başlık altında incelenmiştir. Konut kredisi ile ilgili olarak verilen bilgiler içerisinde; konut kredisinin kullanılabileceği amaçlar, teminat formu, tüketici için etkileri ve sonuçları da dahil, sabit ve değişken faiz oranlı ürünler arasındaki farkların kısa bir tanımıyla birlikte, konut kredisi tiplerine ilişkin tanımlar, faiz oranı tipleri: sabit, değişken veya bunların bir kombinasyonu, tipik bir konut kredisinin tüketici açısından maliyetine ilişkin bilgiler, idari giderler, sigorta giderleri, hukuki giderler ve aracı kurum giderleri gibi çeşitli maliyet unsurları ve kalemlerinin bir listesi, kredinin kredi kurumuna geri ödenmesi için mevcut farklı seçenekler (varsa, geri ödeme taksitlerinin adedi, sıklığı ve meblağı da dahil), erken geri ödeme imkanının bulunup bulunmadığı (varsa, erken geri ödeme koşulları), bir gayrimenkul değerlemesine gerek olup olmadığı ve gerek varsa, değerlemenin kim tarafından yapılacağı, konut kredisi faizleri üzerinden vergi avantajları veya mevcut başka kamusal sübvansiyon ve yardımlar hakkında genel bilgiler ya da gereken ek tavsiyelerin nereden alınabileceği hakkında bilgiler yer almaktadır.¹²⁴

2.3.5 Tüketici Haklarının Korunması

Konut finansman sistemi ve ipotekli konut kredilendirme sürecinde en önemli konulardan biri tüketicilerin korunmasıdır. Yetkili düzenleyici kuruluşlar tarafından tüketici haklarının korunmasına yönelik mevzuat düzenlemelerin yapılması ve yetkili denetleyici kuruluşlar tarafından da tüketici haklarının sürekli olarak korunduğunun hem tüketiciler ve hem de kredi kullandıran kuruluşlar bazında denetlenmesi önemlidir.

¹²³TBB, Bankacılık ve Araştırma Grubu, a.g.e., s.72.

¹²⁴TBB, Bankacılık ve Araştırma Grubu, a.g.e., s.73.

2.3.5.1 Bilgilendirmenin Sağlanması ve Bilgi Asimetrisinin Engellenmesi

Konut finansmanındaki ipotek işlemlerinin karmaşıklık düzeyi ve nispi olarak yüksek maliyeti dikkate alındığında bilgilendirmenin, söz konusu ipotek işlemlerinde çok önemli ve kritik bir sorun olduğu görülmektedir. Ancak, sistem içerisindeki kredi kullanan ortalama borçlu ile kredi finansmanını sağlayan kredi kurumu arasında bir düzeye kadar bilgi asimetrisi olması da kaçınılmaz bir durumdur. Bu kapsamda tüketicilerin bilgilendirilmesindeki en önemli husus; kredi kullanan kredi borçlusuna, bilgilendirilmiş bir karar almak için ihtiyaç duyduğu bilginin uygun miktarda ve söz konusu bilgilerin en etkin ve faydalı olacağı bir zamanda ve bir tarzda verilmesini sağlamaktır.

Tüketicilere verilecek bilgilerin neler olması gerektiği de önemlidir. Bilgi eksikliği ile aşırı bilgi yüklemesi arasında dikkatli bir denge kurulmalı ve kredi kullanacak tüketicilerin mevcut seçenekleri araştırmasına ve teklifleri kıyaslamalarına olanak sağlayan bir aşamada, tüketicilere sözleşme öncesi bilgiler verilmelidir. Ayrıca AB Komisyonunca yayımlanan Yeşil Rapor'da bir bilgilendirme rejiminin, sadece kredi kurumlarına mı yoksa ipotek aracıları gibi başka piyasa oyuncularına da mı uygulanması gerektiği ve böyle bir rejime uyulmasının nasıl (bağlayıcı mı yoksa ihtiyari mi) sağlanabileceği hususlarının belirlenmesinin gerekli olduğu ifade edilmektedir.

İpotekler, karmaşık ve yüksek değerli ürünler olduklarından bu ürünler hakkında tavsiye ve danışmanlık hizmetine, diğer finans hizmetleri ürünlerinin çoğundan daha fazla ve daha sık gereksinim duyulmaktadır. Farklı tiplerde tüketicilerin, kendi kredi kurumlarından farklı tip ve niteliklerde talepleri olabilmekte ve bu kredi kurumlarıyla farklı tiplerde ilişkileri olabilmektedir. Kredi kullanan tüketicilere tavsiye ve danışmanlık hizmeti verilmesinin zorunlu olması, ürün fiyatı üzerindeki dolaylı etkiler veya doğrudan masraflar yoluyla kredi kurumları için hukuki riskler doğuracaktır. Ancak, tüketicilere yeterli tavsiyelerin verilmesi, tüketiciye güven sağlayacak ve onların aşırı borçlanmasına engel olacaktır.

2.3.5.2 Erken Geri Ödeme Ücretlerine Önem Verilmesi

İpotekli konut kredilerinde vadelerin uzun olması nedeniyle kullanılan konut kredisinin erken geri ödenmesi de önemli ve kritik bir unsur olmaktadır. Bilindiği üzere erken geri ödeme ücreti; ipotekli konut kredi sözleşmelerinin vade boyunca piyasadaki faiz oranlarının değişmesi gibi sözleşmede belirlenen koşulların değişmesi nedeniyle tüketicilerin kredi sözleşmesindeki vadeden önce çıkmak istediklerinde ödenmesi gereken bir ücrettir. Dolayısıyla erken geri ödeme ücretleri, sabit faizli konut kredilerinde uygulanmakta ve kredi sözleşmesinde belirlenen sabit dönem içinde kredi sözleşmesinden ayrılma halinde alınan bir ücret karşılığında tüketicileri faiz oranı değişikliklerine karşı korumaktadır.

Konut kredisi kullanan tüketicilere imzalamış olduğu sözleşmeyi, kredi vadesinden önce herhangi bir durumda ve herhangi bir zamanda feshetme hakkı tanınmalıdır. Söz konusu feshetme hakkını kullanmak isteyen bir tüketicinin ödemekle yükümlü olacağı ücret;

- maruz kalma süresine uygun olmalı (yani, sözleşmenin ilk birkaç yılından sonra erken geri ödeme ücreti uygulanmasına müsaade edilmemelidir),
- bir kanuni tavan limite tâbi olarak toptancı piyasalarda kredi kurumunun maruz kaldığı maliyeti (varsa) yansıtan adil ve objektif bir yöntem ve tarzla hesaplanmalı,
- sözleşme öncesi özet bilgi dokümanında örneklerle ve açıkça gösterilmeli ve açıklanmalıdır.¹²⁵

2.3.5.3 Kredi Sözleşmelerinin Standardize Edilmesi

Konut finansmanı kapsamındaki ürünlerin farklılığı ve karmaşıklığı nedeniyle kredi sözleşmeleri için tek bir format tipi belirlenmeli ve sözleşme koşullarının standardizasyonu sağlanmalıdır. İpotekli konut kredi sözleşmeleri için standart bir format oluşturularak bu

¹²⁵Avrupa Toplulukları Komisyonu, **Yeşil Rapor: Avrupa Birliğinde İpotekli Konut Kredileri**, Brüksel, 2005, s.20.

sözleşmelerde tüketici haklarının korunmasına yönelik aşağıdaki alanları kapsayan ve en yüksek seviyede oluşturulmuş bağlayıcı kurallar getirilmeli ve benimsenmelidir:

- Mümkün olan en iyi tavsiyeyi verme görevi: Tüketicilerin talep ve gereksinimleri ve hangi kaynaktan olursa olsun tüketicilere verilen tüm ipotekli kredi tavsiyelerinin altında yatan sebepler tüketicilere dayanıklı ortamlarda verilmelidir. Ek bir maliyet getirmesine rağmen danışmanlık; konut kredilerini elde etmek isteyen düşük gelir grubundaki tüketiciler için bir zorunluluktur.¹²⁶
- Tüketicinin tazminat hakları: Mahkeme kanalıyla ve mahkeme dışındakiler dahil tazminat hakları belirlenmelidir. Geleneksel adli tazminat takip yolları ve mekanizmalarının çoğunun tüketiciler için çok uzun, pahalı ve uygulanabilirliklerinin güç olmaları nedeniyle arabuluculuk ve tahkim gibi alternatif tazminat takip yolları belirlenmelidir. Ayrıca, tüketici güveninin kazanılabilmesi için söz konusu alternatif tazminat takip yolları bağımsız ve etkin olmalıdır.
- Sözleşme öncesi özet bilgiler: Komisyon ücretleri, idari ücretler veya işlem ücretleri, ödünç alınan ve ödenecek olan toplam meblağ, hesaplama oranı, bileşik faiz hesaplama süresi, değişen faiz oranları uygulaması ve ödenmesi gereken toplam faiz tutarı, ürün formu, maruz kalma süresi ve erken geri ödeme ücreti tutarı ve itfa tablolarının yer aldığı sözleşme öncesi bilgi formları tüketicilere verilmelidir.

2.3.6 Piyasaların Geliştirilmesi ve Derinlik Kazandırılması

Etkin bir konut finansman sisteminin uygulanabilmesi için konut finansmanının uzun vadeli olması gerektiğinden ve bu uzun vadede tarafların karşılaşılabilecekleri riskleri etkin olarak yönetebilmeleri için hem sermaye piyasalarının ve hem de para piyasalarının geliştirilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda piyasalara sunulacak yeni finansal ürünler ve piyasada oluşturulacak yeni kuruluşlar vasıtasıyla söz konusu piyasalara derinlik kazandırılmalıdır.

¹²⁶Valentina HARTARSKA and Claudio GONZALEZ, **Credit Counseling and Mortgage Termination by Low-Income Households**, July 2004, s.20.

2.3.6.1 Ürün Çeşitliliğinin Artırılması

Konut finansmanı için uzun vadede düşük maliyetle kaynak yaratılarak konut finansmanının mümkün hale getirilmesi, sisteme sermaye piyasalarının dahil edilmesiyle mümkün olabilmektedir. Çünkü sermaye piyasasındaki yatırımcılar uzun vadeli yatırımcılar olduklarından özellikle ipotekli konut kredilerinin ikincil piyasasının gelişmesine önemli katkıda bulunurlar. Sermaye piyasası araçları kullanılarak konut kredilerine likidite sağlanmakta ve kredi kuruluşlarının riski azaltılmaktadır.

Konut finansman sistemi kapsamında kullanılan konut kredilerine ait riskler, sistemdeki ipotekli ikincil piyasalardaki menkul kıymetleştirme yoluyla diğer finansal yatırımcıların da bu kredilere yatırım yapması nedeniyle dağıtılmaktadır. Bu bakımdan risklerin daha etkin yönetilmesi ve dağıtımının sağlanması için para ve sermaye piyasalarındaki enstrümanların çeşitli olması önem taşımaktadır. Bu nedenle özellikle risklerin yönetimi açısından swap, opsiyon, forward gibi yatırımcıları risklere karşı korumayı sağlayan yeni finansal türev enstrümanların piyasaya sunulması gerekmektedir. Ayrıca, sistemdeki finansmanı sağlamak ve yeni ürünler ihraç ederek piyasadaki likiditeyi sağlamak için yeni kuruluşlar da oluşturulmalıdır. Ülkemizde oluşturulmaya çalışılan konu finansman sistemi için ipotek teminatlolu menkul kıymetler ve ipoteğe dayalı menkul kıymetler ile bunları ihraç edecek ipotek finansmanı kuruluşlarına ait düzenleme esasları belirlenmiştir. Bu yeni sermaye piyasası araçları ve kurumları da sermaye piyasalarının derinleşmesini sağlayacak ve ürün çeşitlendirmesi imkanları artırılmış olacaktır.

Yeni sermaye piyasası araçları ve kurumlarının oluşturulmasında önem arz eden hususlardan birisi de bunlara ait düzenlemelerin ve hukuki alt yapıların çok sağlıklı, şeffaf, anlaşılabilir ve denetlenebilir bir şekilde düzenlenmesidir. Ayrıca, bunlar için bir takım vergisel teşviklerin sağlanması da piyasaların derinliğini artıracak, piyasadaki likidite sorununun oluşmasına engel olacak ve çok sayıda tüketici uygun maliyetlerle kredi kullanmış olacaktır.

2.3.6.2 Yatırımların Finansal Türev Araçlarına Yönlendirilmesi

Bilindiği üzere kredi finansmanında en büyük sorunlardan biri, kredi finansmanında kullanılacak kaynak ile tüketicilerin talepte bulundukları kredilerin vadelerinin farklı olmasıdır. Bankalar gibi kredi kurumlarının kredi olarak fonlayabilecekleri mevduatlar daha çok kısa vadeli (3-6 ay vadeli) olmasına rağmen, tüketiciler 3-5 yıl gibi daha uzun vadelerde kredi kullanmak istemektedirler. Ortaya çıkan bu vade uyumsuzluğu nedeniyle kredi kuruluşlarının krediler için aktif pasif kalemleri arasındaki vade uyumuna ve getiri maliyet oranlarına dikkat etmesi zorunludur. Kredi kuruluşları bu kapsamda bir çok aktif pasif yöntemlerini kullanmaktadırlar. Kredi kuruluşlarının bu tür riskleri bertaraf etme yönünde kullanmakta olduğu finansal araçların başında türev işlemleri gelmektedir. Bankalar etkin risk yönetimi çerçevesinde, faaliyetlerinden kaynaklanabilecek riskleri bertaraf etme yönünde çeşitli araçları önceki dönemlere göre daha fazla kullanmaktadırlar. Bu araçlardan birisi de türev işlemlerdir.¹²⁷ Bu tür işlemler olarak swaplar, özellikle faiz oranı ve çapraz kur swapı kullanılmaktadır. Faiz oranı swapı, kredi kuruluşlarının kullandırmış oldukları sabit faizli krediler nedeniyle maruz kalabileceği faiz riskini sınırlandırmayı amaçlayan bir finansal türev aracıdır. Kredi kuruluşları bu türev işlemleri kullanarak gelecekte piyasada oluşacak beklenti ve dalgalanmalara bağlı olarak hem aktif-pasif kalemlerindeki vade uyumsuzluğunu ortadan kaldıracak yatırımlara yönelmekte ve hem de maruz kalabileceği riskleri sınırlandırmaktadır.

Ülkemizde konut kredi kuruluşları olan bankalarımız tarafından yapılan türev sözleşmeleri önceki yıllara kıyasla bir artış eğilimi göstermekle birlikte, her ay itibariyle yapılan sözleşme tutarlarının değişiklik gösterdiği izlenmektedir. 2007 yılının Haziran ayı sonu itibariyle düzenlenen türev işlemlerinin tutarı 153.113 milyon YTL'dir.¹²⁸

Bankaların risk yönetimi ve yatırım amacı kapsamında yapmış oldukları türev sözleşmeler içerisinde en büyük payı para swapları oluşturmaktadır. Ayrıca, vadeli döviz

¹²⁷Ela DOĞAN, **Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredilerinin Gelişimi**, BDDK, İstanbul, Mart 2006, s.26.

¹²⁸BDDK, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, **Türk Bankacılık Sektörü Kur Riski Değerlendirme Raporu-III (Ocak 2007-Haziran 2007)**, İstanbul, Ekim 2007, s.32.

alım ve satım işlemleri de türev sözleşmeler içerisinde yoğun olarak kullanılan bir diğer enstrümanlardır. Bankalarca yapılan türev sözleşmeler vadeleri bakımından değerlendirildiğinde swap işlemlerin %29'unun 1-5 yıl arasında, %28'inin 1 aya kadar vade diliminde bulunduğu, opsiyonların %80'inin 1 yıla kadar vade diliminde olduğu, forward işlemlerin ise %50'sinin ise 1 aya kadar vade diliminde yer aldığı anlaşılmaktadır.¹²⁹

2.3.7 Mortgage Sisteminde Sigortacılık İşlevinin Geliştirilmesi

2.3.7.1 Sigortacılığın Önemi ve Kapsamı

Mortgage kredilendirme sisteminde kredi vadelerinin uzun olmasından kaynaklanan risklerin önlenmesi amacıyla kredi kullanan tüketicilerin söz konusu kredi taksitlerini ödeyememe ihtimaline karşı öncelikli olarak sigorta yaptırmaları istenmektedir. Zaten mortgage sisteminde konutun tapusu kredi kullanan kişilerin adına olmasına rağmen, konutun kendisi kredi veren kuruluşlara ipotekli olduğundan, kredi ödemelerinin düzenli olarak yapılamaması ve ödemelerde herhangi bir aksaklığın olması durumunda kredi kuruluşları konutlara el koyabilmektedir.

İpotekli konut kredileri güvenilir ve yüksek derecede teminatlandırılmış kredilerdir. Ayrıca kredi kuruluşları zamanla kendilerini daha fazla koruyabilmek ve mortgage ödemelerini güvence altına almak için özel ipotek sigortasının oluşumu için kredi kullanıcılarından ek ödeme yapmalarını talep ederler. Ancak bu sigorta işlemi bile herhangi bir temerrüt olayının meydana gelmesi durumunda zararı ya da riski tamamen yok etmemekte sadece bunları biraz azaltmaktadır.¹³⁰

Konut kredilerinde geçerli olan hayat ve doğal afet sigortası zorunluluğu mortgage kredilerinde de geçerli olmaktadır. ABD'de bankalar evin değerinin yüzde 80'i üzerinde mortgage kredisi alındığında sigorta ödemesi zorunlu tutulmaktadır. Mortgage sigortası yaptırmayı tercih etmeyen tüketici diğer sigortalarına güvenilecek, bunlar da mevcut değilse

¹²⁹BDDK, a.g.e., s.33.

¹³⁰BLACKWELL, GRIFFITHS and WINTERS, **Modern Financial Markets: Prices, Yields and Risk Analysis**, Mortgage Risk Management, Chapter 14, s.64.

evini kaybetme tehlikesiyle karşı karşıya kalacaktır. Mortgage sigortasının olmadığı bir mortgage sisteminde, ya da olsa bile tüketiciler tarafından tercih edilmediği durumlarda temerrüde düşen kredi borçlusu, borçlarının ödenmesi için evin satılmasının yeterli olmadığı zamanlarda mal varlığını kaybetme tehlikesiyle karşı karşıya kalacaktır.

Mortgage sistemindeki uygulamalarda sigortalar disiplinsizlik ve görevi su istimalden işsiz kalanları kapsamamaktadır. Avrupa ve ABD’de sigortanın geçerli olmadığı bazı durumlar var. Örneğin; disiplinsiz davranışlar ve görevi suistimalden işsiz kalanlara ödeme yapılmamakta, krediyi aldığı sıralarda işsiz kalacağı anlaşılanlarla anlaşma yapılmamaktadır. Ayrıca, bilinen sağlık problemleri nedeniyle ödemeyi yapamaz duruma gelmesi halinde de ödeme yapılmamaktadır. Kredi alanlar ödemelerinin sonuna doğru sigortalarını kapatabilmekte, kredi ödemesi evin değerinin yüzde 80’ini geçtiğinde kişinin sigorta ödemelerini iptal ettirme hakkı doğmaktadır.

Mortgage sigortası pazarlayan iki tip kuruluş bulunmaktadır. Bunlar mortgage veren bankalar ve sadece mortgage sigortası satan firmalar ile sigorta şirketleridir. Çoğunlukla, ev alıcıları mortgage anlaşmasını yapmaya bankaya gittiklerinde mortgage kağıtlarını imzalatırken genellikle fazla bir açıklama yapılmadan, “bu da mortgage sigortası” denilerek onlar da imzalatılmaktadır. Gerçekte her iki mortgage sigortası arasında ciddi farklılıklar mevcuttur. Bu farklılıklar; banka mortgage sigortası primlerinin sigorta firmalarının primlerine göre daha pahalı olması, banka mortgage sigortası primleri grup temelinde olduğu için artabilecekken sigorta firmalarında aynı kalması, banka mortgage sigortası bankayı korumayı hedeflerken sigorta firmalarının poliçesinin tüketicileri korumayı hedeflemeleridir.¹³¹

5582 sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Hazine Müsteşarlığının, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği’nin görüşünü de alarak konut finansmanına ilişkin sigorta sözleşmeleri ile ilgili usul ve esasları düzenlemesi öngörülmüştür. İpotek kredisi sağlayan kuruluşların, kendilerini güvence altına almak amacıyla sigorta yaptırma yoluna gitmeleri sonucu sigorta

¹³¹Veysel KAYBAKİ, **Mortgage Sigortası Hakkında Bilmeniz Gerekenler**, Bizim Anadolu Dergisi, Mersin, Kasım 2006, s.11.

sektörünün sunduğu hizmetler de çeşitlenecektir. Bu kapsamda Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği (TSRŞB) ve Hazine Müsteşarlığı mevcut sigorta ürünlerinin yanı sıra yeni sigorta ürünlerinin oluşturulması yönünde çalışmalara başlamıştır. Hazine Müsteşarlığı ve TSRŞB'nin çalışmaları sonucunda, Mortgage Kredi Ödeme Sigortası, Mortgage Koruma Sigortası ve Tapu Sicil Sigortasına ilişkin genel şartların belirlenmesi ve bu ürünlerin sistemin işlemeye başlaması ile birlikte piyasaya sunulması beklenmektedir.

2.3.7.2 Mortgage Sigortası Türleri

Sigortacılığın mortgage sistemine dahil edilmesiyle birlikte ihtiyaçlara göre piyasada yeni sigortacılık ürünleri de gelişecektir.

2.3.7.2.1 Mortgage Kredi Ödeme Sigortası

Mortgage Kredi Ödeme Sigortası ile kredi taksitlerinin geçici olarak ödenememesi ve ipoteğin nakde çevrilmesi riski teminat altına alınmaktadır. Başka bir ifadeyle kredi alan kişinin, işsiz kalması, hasta olması veya kaza geçirmesi gibi nedenlerle, gelirinde bir azalma olursa, kredi taksitlerini ödeyemeyeceğinden, poliçede belirlenen süreler için kişinin kredi taksitleri sigorta şirketi tarafından ödenmektedir.¹³²

Borç vermede riskin kaynağı ya borçlunun borcunu zamanında ve tam olarak ödeyememesi ya da ekonomide değişen şartlar nedeniyle faizin düşük kalarak kredinin fiyatını karşılayamamasıdır. Kredi sigortası da bu tür riskleri yönetmektedir.¹³³

2.3.7.2.2 Mortgage Koruma Sigortası

Mortgage Koruma Sigortasının temel fonksiyonu ise, krediyi alan konut sahibi kişinin ölümü durumunda, kalan borcun ödenememesi nedeniyle, ipoteğin nakde çevrilmesi riskini ortadan kaldırmaktır. Ölüm halinde, sigorta kapsamında evin kalan tüm kredi borcu kredi kuruluşuna bir kere de ödenmekte ve evin tapusu, ölenin mirasçıları

¹³²C. GOURLEROUX, Q. SCAILLET, *Unemployment Insurance and Mortgages*, Insurance: Mathematics and Economics 20, 1997, s.176.

¹³³A.James ROSENTHAL and Juan M. OCAMPO, *Securitization of Credit, Inside the New Technology of Finance*, Texas, 1998, s.41.

üzerine geçmektedir. Ayrıca, konut sahibinin, sürekli olarak sakatlanması durumunda da sigorta şirketi kalan kredi bakiyesini kredi kuruluşuna ödeyerek borcu kapatmaktadır.

2.3.7.2.3 Tapu Sicil Sigortası

Kredi verilerek ipotek altına alınan gayrimenkulün tapu sicil kayıtlarının temiz olduğunu ve ipoteğin nakde çevrilmek istendiğinde bir sorun çıkmayacağını garanti eden ve aksi durumlardaki zararı kapsama alan bir sigorta ürünüdür. Bu sigorta tipinde primin peşin olarak tahsil edilmesi esas olup, kapsamı farklılık gösteren çok çeşitli türleri olmakla birlikte, genel olarak iki ana başlık altında incelenebilecek bir sigorta tipidir. Bunlar ipotek alacaklısını korumaya yönelik sigortalar (lender's policy) ve taşınmazın mülkiyetini alan kişileri korumaya yönelik sigortalardır (owner's policy).¹³⁴

Bu sigorta türü, kredi veren kuruluşu risklere karşı koruyan bir sigorta türü olup, kredi verilerek ipotek altına alınan gayrimenkulün, tapu sicil kayıtlarının temiz olduğunu ve ipoteğin nakde çevrilmek istendiğinde bir sorun çıkmayacağını garanti eden ve aksi durumlardaki zararı kapsama alınmaktadır. Sigortanın genel olarak kapsam içine aldığı risk, sigorta sözleşmesi kurulmadan önce var olan sigortalı tarafından bilinmeyen ve sigortacı tarafından yapılan araştırma sonucunda bulunamayan riskler sebebiyle taşınmaz üzerinde bulunan rehnin geçersizliği veya ifa edilemezliğidir.¹³⁵ Başka bir ifadeyle, söz konusu sigorta, kredi alan kişinin taksitlerini ödemediği için ipoteğin nakde çevrilmek istendiği hallerde, evin tapu kayıtlarında bulunan yasal engeller ve evrak sahtekârlığı, usulsüzlük, ehliyetsizlik, yetkisizlik gibi nedenlerle, satışın olanaksız hale gelmesi, ipoteğin nakde çevrilememesi risklerini kapsamaktadır.

2.3.7.2.4 Mortgage Garanti Sigortası

Mortgage sigortası, kreditorlerin özel olarak yaptırdıkları, zorunlu olmayan bir sigorta türüdür. Kredi verenin veya yatırımcının borçludan krediyi geri alamaması riskiyle ilgili olan bu sigorta, daha çok evi alırken, yüzde 20'den daha az peşin ödeyen borçluların

¹³⁴Suna OKSAY, **Konut Finansmanında Sigortanın Yeri**, 4 Nisan 2006 TBB'de Yapılan Değerlendirme Toplantısı Sunum Notları, İstanbul, 2006, s.18.

¹³⁵Stephen L. ROSS and Geoffrey M.B., **Tootell, Redlining, The Community Reinvestment Act and Private Mortgage Insurance**, Journal of Urban Economics 55, 2004, s. 28.

mortgage kredilerini kapsamaktadır. Çünkü burada mortgage kredi oranı daha yüksek ve dolayısıyla geri ödenebilme riski de yüksek olmaktadır. Mortgage sigortası, finans kurumlarının finanse ettiği %75-80’lik krediye ilave olarak bakiye kısmın finansmanının sağlanabilmesi için yaptırılmaktadır. Bu sigorta ile %20-25’lik kısmın ödenmemesi riski garanti altına alınmaktadır. Bu sigorta türü kredi veren kuruluşları, kredi kullanıcıların temerrüt durumlarına karşı korumaktadır.¹³⁶

2.3.7.2.5 Değer Kaybı Sigortası

Bu tür sigorta ise kredi veren kuruluşun riskini sigorta etmektedir. Bu sigorta, kredi karşılığında ipotek ettirilen konutun, ipoteğin nakde dönüştürülmesi anında, değerinde meydana gelmiş düşüşleri kapsama alıyor.¹³⁷

2.3.8 Bağımsız Bir Değerlendirme Sisteminin Oluşturulması

2.3.8.1 Değerleme Esasları ve Değerlemenin Önemi

Konut finansmanı işlemlerinde gayrimenkul değerlemesi hayati bir öneme sahip olup, konut kredilerinin açılması aşamasında konut değerlemesinin yetkili kişi ve kurumlar tarafından yapılması zorunludur. İpotek kredilerinin açılması aşamasında olduğu gibi konut finansmanındaki ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibinde ipotekli taşınmaz için kıymet takdirinin veya bilirkişi incelemesinin gerekli nitelikleri taşıyan yetki almış kişi ve kurumlar tarafından yapılması da ayrıca önemlidir.

Gayrimenkul değerlemesi tanım olarak tarafsız, objektif bir şekilde bir gayrimenkule ilişkin nitelik, çevre, fayda, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle söz konusu gayrimenkulün değerinin tespit edilmesi işlemidir. Bahsedilen bu değer maliyet bedeli olabileceği gibi satış fiyatı, pazar fiyatı da olabilmekte ve çeşitli yöntemler kullanılarak tespit edilmektedir. Sağlıklı bir değerlendirme işlemi yapılabilmesi için ehemmiyet arz eden önemli bir konu, değerlendirme eksperinin değer yargıları, tecrübesi, tarafsızlığı ve takdir becerisinin sağlam ve kusursuz olmasıdır.

¹³⁶MISHKIN, EAKINS, a.g.e., s.296.

¹³⁷Suna OKSAY, **Mortgage Sigorta Ürünleri**, TSRŞB Yayınları, İstanbul, Kasım 2006, s.14.

Değerlendirmede doğru bir sonuç alınabilmesi için ayrıca değerlendirmeye konu edilen gayrimenkulün çevresine ilişkin yeterli derecede bilgi ve donanımına sahip olmak, değerlendirme tekniklerini ve mevzuatı tam olarak uygulamak şarttır. Gayrimenkul eksperinin en önemli görevi, bir gayrimenkulün değerinin güvenilir ve uygun bir tahminle belirlenmesini sağlamak olup, belirlenen bu bedel üzerinden değer ile ilgili işlem yapacak olan tarafların iyi niyetli ve itimatlı bir şekilde hareket etmelerini sağlamaktır. Bilgili ve tecrübeli bir gayrimenkul eksper, bir gayrimenkulün değerini etkileyen her türlü siyasi, iktisadi ve sosyal faktörlerin tamamıyla farkında olan bir profesyoneldir. Değerin tahmin edilmesi için gerekli olan bütün teorik ve pratik bilgilere sahip olmak bir eksperde bulunması gereken temel özelliklerdendir.¹³⁸

Etkin bir konut finansman sisteminin oluşturulmasında uluslararası standartlarda gayrimenkul değerlemesi yapacak kişi ve kuruluşların mevcudiyeti ile gayrimenkul değerlemesinin başlı başına bir meslek dalı olarak algılanarak bu mesleğe ilişkin ilke ve kurallar konulmalıdır. Zira sermaye piyasalarında hak sahiplerinin mülkiyet haklarının doğru ve süratli bir şekilde belirlenebilmesi için kıymet takdiri yapan kişi ve kurumların taşımaları gereken nitelikler ile çalışma usul ve esasları sağlam kurallara bağlanmalıdır. Değerleme kavramı, başta sermaye piyasaları, para piyasaları ve gayrimenkul sektörü olmak üzere pek çok sektörü yakından ilgilendiren ve ülke ekonomisi üzerindeki etkisi önemli boyutlarda olan bir konudur. Gayrimenkul esaslı kredi teminatlarında ve ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi sürecinde değerlendirme hizmetinin önemli rol oynadığı görülmektedir. Örneğin, kredi veren bir finansal kurumun ipotek teminatı aracılığıyla finanse ettiği bir gayrimenkulün olduğundan yüksek değerlendirilmesi, bu kurumu finansal risk altında bırakabilecekken, olduğundan düşük değerlendirilmesi durumunda ise açılacak kredi tutarlarının olması gerekenden daha az miktarda olması neticesini verecektir.

Gelişmiş ülkelerde gayrimenkul değerlendirme işi, altyapısının oluşturulduğu, meslek kuruluşları tarafından mesleğe giriş ve meslekte kalış şartlarının belirlendiği, giriş koşullarının oldukça yüksek tutulduğu, mesleki kurallara aykırı davranışta bulunanların derhal meslekten men edildikleri, raporlamanın usul ve yöntemlerinin bir standarda

¹³⁸Lebib YALKIN, **Gayrimenkul Değerlemesi ve Hazineye Ait Taşınmazların Satışı Esnasında Uygulanan Değerleme (Kıymet Takdiri) Süreci**, Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi, Sayı 38, Ankara, Şubat 2007, s.41.

bağlandığı belli başlı bir meslek dalıdır. Bu çerçevede bir gayrimenkul değerleme uzmanının yetkinliği, dürüstlüğü, tarafsızlığı, bağımsızlığı ve standartlara bağlılığı, bu mesleğin sağlıklı bir yapıda sürdürülebilmesi açısından çok önemlidir. Gelişmiş ülkelerde değerleme uzmanlarının, ilgili meslek örgütünden sertifika aldıkları ve bu meslek kuruluşunun düzenlediği değerleme kurallarına uymak zorunda oldukları görülmektedir. Meslek kuruluşlarının düzenlediği kuralların önemli bir bölümü, değerleme uzmanının bağımsızlığına, objektiviteye ve çalışma usullerine ayrılmıştır.

Avrupa Birliği Komisyonu tarafından yayımlanan ve AB ipotekli konut kredisi piyasalarına müdahalesinin faydalarını değerlendirme sürecinin merkezi unsuru konumunda olan Yeşil Rapor'da ipotekli konut kredi sisteminde değerlemenin önemine değinilerek "Gayrimenkul Değerlemesi" başlığı altında; gayrimenkul değerlemesinin, ipotek kredisi işleminde merkezi öneme sahip olduğu ve bu değerlemenin yapılma tarzı, kredinin niteliğini, fonlanmasını ve krediye uygulanan ihtiyatlılık kurallarını doğrudan doğruya etkileyebildiği, kredi kurumlarının, tüketicilerin ve yatırımcıların değerlemeyi yapan kişinin özellik ve kalifikasyonlarına, değerleme sürecine ve sonuçta tespit edilen değere güveninin tam olması gerektiği ifade edilmiştir.¹³⁹

Değerleme hizmetlerindeki fiyat tespit konusu değerleme sektöründe görülen belli başlı sorunlardan bir tanesidir. Değerleme şirketleri ekspertiz hizmeti karşılığında farklı ücret tarifeleri talep etmekte, bu fiyat rekabeti de kar marjlarını düşürerek sektör üzerinde olumsuz etki yaratmaktadır. Ayrıca, sektörde değerleme uzmanı olmayanların değerleme yapmasının engellenmesi hem mesleğe saygınlık kazandıracak ve hem de işleyişi sağlamlaştıracaktır.

2.3.8.2 Gayrimenkul Değerlemesinde Genel Tanımlar

Gayrimenkul değerlemesi konusunda Adil Piyasa Değeri (Fair Market Value), Zorunlu Likidasyon Değeri (Forced Liquidation Value), Düzenli Likidasyon Değeri

¹³⁹ Avrupa Toplulukları Komisyonu, **Yeşil Rapor: Avrupa Birliği'nde İpotekli Konut Kredileri**, Brüksel, 2005, s.12.

(Olderly Liquidation Value), Yerine Koyma Değeri (New Replacement Value) ve Masabaşı Değerleme (Desktop Opinion) gibi uluslararası terimler bulunmaktadır.

2.3.8.2.1 Adil Piyasa Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi halinde; iki tarafın da değerlendirme raporunun geçerli olduğu zaman aralığında, tarafların konuyla ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşuluyla belirlenen en olası nakit değeridir. Başka bir ifade ile bir gayrimenkulün istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi halinde; her iki tarafın da değerlendirme raporunun geçerli olduğu makul bir zaman aralığında, tarafların gayrimenkul ile ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşuluyla belirlenen en olası peşin nakit el değiştirme değeridir.

2.3.8.2.2 Zorunlu Likiditasyon Değeri

Halka duyurularak bir açık arttırma düzenlenmesi sonucu, zorunlu satış koşulları ve o günün ekonomik trendleri göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Bunlara ek olarak; rekabetçi tekliflerin oluşması için, yeterli ve uygun potansiyele sahip alıcıların belirlenmesi gerekir.

2.3.8.2.3 Düzenli Likiditasyon Değeri

Şirket varlıklarının belirli bir süre içinde (6-12 ay) satılmasıyla elde edilen en olası net nakit değeridir. Düzenli likiditasyonda, varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Satış söz konusu olan malın satışının, bu malı belirli bir süre zarfında satması gerektiğini bilen profesyonel bir satıcı tarafından duyurulacağı ve satışın yönetileceği durumlarda oluşacağı düşünülen nakit peşin satış değerine düzenli likidite değeri denir. Düzenli likiditasyonda varlıkların her biri için limitli bir süre içinde en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır.

2.3.8.2.4 Yerine Koyma Değeri

Gayrimenkulün aynı kalitede ve özelliklerde yeniden yapılması, yerine konması sonucu saptanan maliyet kavramına dayalı en olası nakit değerdir.

2.3.8.2.5 Masabaşı Değerleme

Ekipmanların satışında; listelerden ve/veya bilgi veren dokümanlardan çıkarılan veriler değerlendirme uzmanına verilir ve yerinde fiili bir araştırma yapılmadan değerlendirme işlemi yapılır. Bu işlem gerçek bir değerlendirme değildir ve kredi kararlarında kullanılmamalıdır.

2.3.8.3 Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri

Gayrimenkul değerlemesi konusunda uygulanan üç farklı değerlendirme metodu bulunmaktadır. Bunlar; “Emsal Karşılaştırma - Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir Kapitalizasyonu) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.3.8.3.1 Emsal Karşılaştırma-Piyasa Değeri Yaklaşımı

Piyasa yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır. Böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur.¹⁴⁰ Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması, piyasa değeri yaklaşımında izlenen prosedürlerdir. Piyasa değeri yaklaşımı, en yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metoddur.

¹⁴⁰Eser GÜNGÖR, *Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler*, SPK, Yeterlik Etüdü, Ankara, 1999, s. 20.

2.3.8.3.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesiyle değerleme işlemi tamamlanır. Bu yaklaşım, benzer bir gayrimenkulle karşılaştırılarak değerlemeye konu başka bir gayrimenkulün değerinin tahminine ilave olarak, cari gider tahminini ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismanı ugradığının bir öngörüsünü gerektirir. Yeniden üretim giderlerinden aşınma payı bedeli düştükten sonra benzer gayrimenkul ile karşılaştırılan gayrimenkulün piyasa değerinin ilave edilmesi sureti ile bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir.

2.3.8.3.3 Nakit Akışı Yaklaşımı

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir yaklaşımı, bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını el alır.¹⁴¹ Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metod bulunmaktadır. Direkt kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

¹⁴¹GÜNGÖR, a.g.e., s.21.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ÜLKEMİZDEKİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ YAPISI, KONUT KREDİSİNİN GENEL DURUMU VE KONUT FİNANSMANINA İLİŞKİN OLARAK YAPILAN YASAL DÜZENLEMELER

3.1 KONUT STOKU, KONUT İHTİYACI VE KONUT TALEBİ

Ülkemizde uzun yıllar boyu devam eden yüksek enflasyon ve faiz oranları etkin bir konut finansmanı sisteminin oluşturulmasına engel olmuştur. Çünkü kurumsal bir konut finansman sistemi için makroekonomik istikrarın varlığı önemli bir unsurdur. Ülkemizdeki yüksek enflasyon ve faiz oranlarına bağlı olarak banka konut kredileri diğer ülke uygulamalarının altında kalmıştır. Bunun en büyük nedenleri ise banka konut kredilerinin bileşik maliyetlerinin yüksek olması, bireylerin yüksek tutarlarda faiz ödemek zorunda kalması ve yüksek tutarlı kredi taksitlerin ancak üst gelir grubundaki kişiler tarafından ödenebilecek olmasıdır.

Gelişmiş ülkelerde bir finansman aracı olarak kullanılan ipotek, ülkemizde sadece güvence olarak kullanılmaktadır. İpoteğin finansman aracına dönüştürülememesi nedeniyle konut edinmek isteyenler ve konut üreticileri için uzun vadeli, düşük faizli fon yaratılamamıştır. Ülkemizde konut alımında finans sistemi çok az kullanılmakta olup konut ediminde finansal piyasalardan yararlanma oranı % 3'tür. Başka bir ifade ile ülkemizde toplam konutların ancak % 3'lük kısmının kurumsal finansman yöntemleri ile finanse edildiği, bunun dışında konut sahibi olmak isteyen bireylerin ya kendi kaynaklarıyla ya da yakınlarından ödünç almak gibi kurumsal olmayan finansman yöntemleriyle konut alımlarını finanse ettikleri görülmektedir. Bu oran AB ülkelerinde % 39, gelişmekte olan ülkelerde ise % 10-15 civarındadır.

Ülkemizde konut ihtiyacını etkileyen dört temel unsur bulunmaktadır. Bunlar hane halkı sayısındaki artış, kentsel alanlar arası göç, yenileme ihtiyacı ve kentsel dönüşüm kaynaklı ihtiyaçlardır. Bu unsurlara bağlı olarak 2006-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı toplamı 6.96 milyon olarak öngörülmektedir. Bu ihtiyacın 3.60 milyonu hane halkı

sayısındaki artış, 1.05 milyonu kentler arası göç, 805 bini yenileme ve 1.5 milyonu kentsel dönüşüm kaynaklıdır. Kentsel dönüşüm kaynaklı ihtiyaç dışında toplam konut ihtiyacı 5.45 milyondur. Bununla birlikte Türkiye genelinde bulunan 5.2 milyon adet inşaat izinsiz ve asgari standartlara uymayan konutlardan yüzde 30'nun 10 yıl içinde kentsel dönüşüm ile yenileneceği varsayımı ile kentsel dönüşüm kaynaklı 1.5 milyon adet konut ihtiyacının ortaya çıkacağı varsayılmaktadır.¹⁴²

Ülkemiz genelindeki konut stoku için sağlıklı verilere 2000 yılında Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yapılan bina sayımı ile ulaşılmıştır. Bu sayım ile birlikte inşaat ve yapı kullanım ruhsatı olsun veya olmasın her türlü yapı ve konut sayımı yapılmış ve 2000 yılı itibarıyla konut stoku hesaplanmıştır.

Tablo 3: Türkiye’de Konut Stoku

GÖSTERGELER	SAYILAR
Bina Sayısı	7.838.675
Konut Sayısı	16.235.830
Konut Sayısı (İl ve İlçe)	13.597.676
İnşaat Ruhsat İzni (İl ve İlçe)	8.566.428
Yapı Kullanım İzni (İl ve İlçe)	4.524.170
İnşaat Ruhsatı Sayısı / Toplam Konut	% 62
Yapı Kullanım İzni / Toplam Konut	% 33
Kullanım İzni / İnşaat Ruhsat İzni	% 54

Kaynak: GYODER, Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015, Gayrimenkul Araştırma Raporu-2, İstanbul, Aralık 2006, s.21.

2000 yılı TÜİK Bina Sayımı, konut stokuna ilişkin sağlıklı veriler için bir baz oluşturmaktadır. Buna göre 2000 yılında kentsel alanlarda 13.60 milyon konut vardır ve bunların yüzde 62’sinin inşaat izni, yüzde 33’ünün yapı kullanım izni bulunmaktadır. 2005 yılında ise kentsel alanlardaki konut stoku 15.07 milyon olarak tahmin edilmektedir. Bu konutların yüzde 5.2 milyon adedini inşaat izni olmayan, düşük kaliteli ve asgari standartlara sahip olmayan konutlar oluşturmaktadır.¹⁴³

¹⁴²GYODER, a.g.e., s.7.

¹⁴³GYODER, a.g.e., s.22.

2000 yılı itibariyle Türkiye’deki konut stokunun fiili durumu aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Buna göre 2000 yılında kentsel alanlardaki konut stokunun yüzde 61’nin tadilata ihtiyacı bulunmaktadır. Basit tamir ve tadilat ihtiyacı dışında yüzde 7’si esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı, yüzde 2’si ise kullanılamaz ve yıkılma ihtiyacı ile karşı karşıya olan konutlardır. Bu veriler yenileme amaçlı konut ihtiyacında belirleyici olmaktadır.¹⁴⁴

Tablo 4: Türkiye’de Konut Stokunun Fiili Durumu

GÖSTERGELER	KONUT SAYISI	KONUT SAYISI (%)
Konut Sayısı (İl-İlçe)	13.597.676	100
Tadilata İhtiyacı Olmayan	8.294.582	61
Basit Tamir ve Tadilat İhtiyacı Olan	3.943.326	29
Esaslı Tamir ve Tadilat İhtiyacı Olan	951.837	7
Harap ve Yıkılması Planlanan	271.953	2

Kaynak: GYODER, Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015, Gayrimenkul Araştırma Raporu-2, İstanbul, Aralık 2006, s.23.

Konut ihtiyacı ile konut talebi birbirlerinden farklı olup, her ikisini etkileyen ortak unsurlar dışında farklı unsurlar da bulunmaktadır. Bireylerin konut talepleri; kullanım, yenileme ve yatırım amaçlı olmak üzere üç farklı şekilde ortaya çıkmaktadır. Hane halklarının bu üç ayrı şekilde ortaya çıkan konut talebinde belirleyici olan iki temel unsur bulunmaktadır. Bunlar hane halkı konut eğilimleri ve alışkanlıkları ile hane halkı gelirleri ve tasarruflarıdır. Hane halkının konut eğilimleri ve alışkanlıkları konut talebini belirleyen unsurların başında geldiğinden, mevcut hane halkının konut sahipliğinin incelenmesi önem arz etmektedir. Türkiye İstatistik Kurumunun 2000 yılı Genel Nüfus Sayımı verilerine göre Türkiye’de hane halkının % 59.8’i ev sahibi, % 31.6’sı kiracı, % 2.2’si lojmanda oturan, %5.5’i ev sahibi olmamakla birlikte kira ödemeyen ve geri kalan kısmı ise bilinmeyenler ve diğerleri oluşturmaktadır.¹⁴⁵

¹⁴⁴GYODER, a.g.e., s.23.

¹⁴⁵GYODER, a.g.e., s.26.

Tablo 5: Türkiye’de Hane Halkının Konut Sahipliği

KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI	HANE HALKI (%)
Ev Sahibi	6.205.927	59.8
Kiracı	3.282.853	31.6
Lojmanda Oturan	228.085	2.2
Ev Sahibi Değil/Kira Ödemiyor	568.192	5.5
Diğer	79.825	0.8
Bilinmeyen	8.981	0.1
TOPLAM	10.373.863	100

Kaynak: GYODER, Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015, Gayrimenkul Araştırma Raporu-2, İstanbul, Aralık 2006, s.26.

Hane halkının özellikle yatırım amaçlı konut talebinde bulunması nedeniyle sahip oldukları ve oturdukları evden başka da konutların sahibidirler. Türkiye’de kentsel alanda 2.76 milyon hane halkı, sahip olduğu ve oturduğu konutun dışında bir ve birden fazla konuta sahip durumundadır. Hane halkının kendi oturduğu konut dışında başka bir konuta sahip olmak istemesinin nedenlerinin başında kira geliri elde etmek ve aile fertlerinden birinin kullanımına sunmaktır.

Hane halkının gelir büyüklüğü ve yapısı, konut talebini belirleyen diğer bir unsurdur. Türkiye İstatistik Kurumunun 2004 yılında kentsel ve kırsal alanları kapsayacak şekilde yaptırmış olduğu 2004 yılı Hane Halkı Tüketim Harcamaları Eğilim Anketi ve Hane Halkı Bütçe Anketi sonuçlarına göre; Türkiye’de toplam 17.1 milyon adet hane halkı mevcut olup, bunların %20’lik gelir grupları itibarıyla hane halkı başına (H.H.B.) gelir, harcama ve tasarruf yapıları aşağıdaki tablodaki gibidir.

Tablo 6: Gelir Grupları Bazında Hane Halkının Gelir ve Harcama Yapıları

GELİR VE HARCAMA GÖSTERGELERİ	EN ALT %20	ALT %20	ORTA %20	YÜKSEK %20	EN YÜKSEK %20	TOPLAM
Hane Halkı Sayısı	3.419.367	3.419.367	3.419.367	3.419.367	3.419.367	17.096.535
H.H.B. Yıllık Gelir	3.863	6.840	9.735	13.999	29.539	12.795
H.H.B. Yıllık Harcama	4.909	6.884	9.180	12.115	20.280	10.673
H.H.B. Aylık Gelir	322	570	811	1.167	2.462	1.066
H.H.B. Aylık Harcama	409	574	765	1.009	1.690	889
H.H.B. Yıllık Tasarruf	-1.046	-44	555	1.884	9.529	2.112
H.H.B. Aylık Tasarruf	-87	-4	46	158	772	177

Kaynak: GYODER, Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015, Gayrimenkul Araştırma Raporu-2, İstanbul, Aralık 2006, s.30.

Tablodan görüldüğü üzere gelir grupları arasında önemli gelir ve harcama farklılığı bulunmakta olup,

- En alt ve alt %20’lik gelir grubundaki kişilerin harcamalarının gelirlerinden fazla olması nedeniyle herhangi bir tasarrufta bulunamadıkları gibi tasarruf açığı vermektedirler.
- Orta gelir grubundaki kişilerin harcama ve gelirlerinin birbirlerine yakın olması nedeniyle çok sınırlı bir tutarda tasarrufta bulunabilmektedirler.
- Yüksek ve en yüksek %20’lik gelir grubundaki kişiler ise gelirlerinin harcamalarının üzerinde olması nedeniyle gelirleri harcamalarını karşılamakta ve tasarruf etmektedirler. %20’lik en yüksek grubundaki hane halkı önemli ölçüde tasarruf etme kapasitesine sahip olup, bu gelir ve harcama yapıları ile konut finansman sisteminden yararlanabilecek konumundadırlar.

3.2 KONUT KREDİLERİ

Konut kredisi, konutun teminat altına alınması şartıyla verilen bir tüketici kredisidir. Ülkemiz ekonomisindeki yapısal faktörlerin iyileşmesinin sonucu olarak konut kredilerinde bir artış meydana gelmiştir. Yapılan reform ve düzenlemeler ekonomideki

dalgalanmaların ve oynaklıkların azalmasına, enflasyon oranının düşmesine ve faiz oranlarının gerilemesine neden olmuştur.

3.2.1 Kullandırılan Tüketici Kredileri

Kredi tutarlarına ait veriler, Türkiye Bankalar Birliği üyesi bankaların bilgilerinden oluşmakta olup Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolardan elde edilmiştir. Söz konusu kredi tutar bilgileri gerçek kişilerce kullanılan ve ticari amaçlı olmayan bireysel kredileri kapsamakta, kredili mevduat hesaplarını ise içermemektedir.

Ekonomik yapıda oluşturulan reformlara bağlı olarak ülkemiz bankacılık sektöründe kullandırılan tüketici kredileri 2003 yılından itibaren artış eğilimine girmiştir. 2003 yılı ile 2007 yılının 9 aylık döneminde bankacılık sektöründe kullandırılan tüketici kredileri ile müşteri sayıları aşağıdaki gibidir.

Tablo 7: Kullandırılan Tüketici Kredileri (Bin YTL)

Dönem	Miktar	Değişim (%)	Kişi Sayısı (Adet)	Değişim (%)
2003	10,482,834	216.1	2,282,002	79.0
2004	21,343,692	103.6	3,396,145	48.8
2005	32,217,988	50.9	7,052,524	107.7
2006	41,603,997	29.1	4,978,965	-29.4
2007- 9. Ay	34,254,653	-17.7	3,694,879	-25.8

Tablodan da görüldüğü üzere kullandırılan tüketici kredilerindeki en büyük artış oranı 2003 yılında gerçekleşmiştir. 2007 yılının ilk 9 aylık döneminde 3.694.879 kişiye, toplam 34.254.653.- Bin YTL tüketici kredisi kullandırılmış olup kullandırılan tüketici kredilerindeki artış oranı yıllar itibariyle düşmektedir. Ancak, 2006 ve 2007 yıllarının ilk 9 aylık dönemlerine ait tüketici kredileri karşılaştırıldığında 2006 yılının ilgili dönemindeki 32.804.437.- Bin YTL'lik kredi tutarının 2007 yılının aynı dönemindeki kredi tutarından daha az olduğu, başka bir ifade ile tüketici kredilerindeki artış eğilimi 2007 yılında da devam etmiştir.

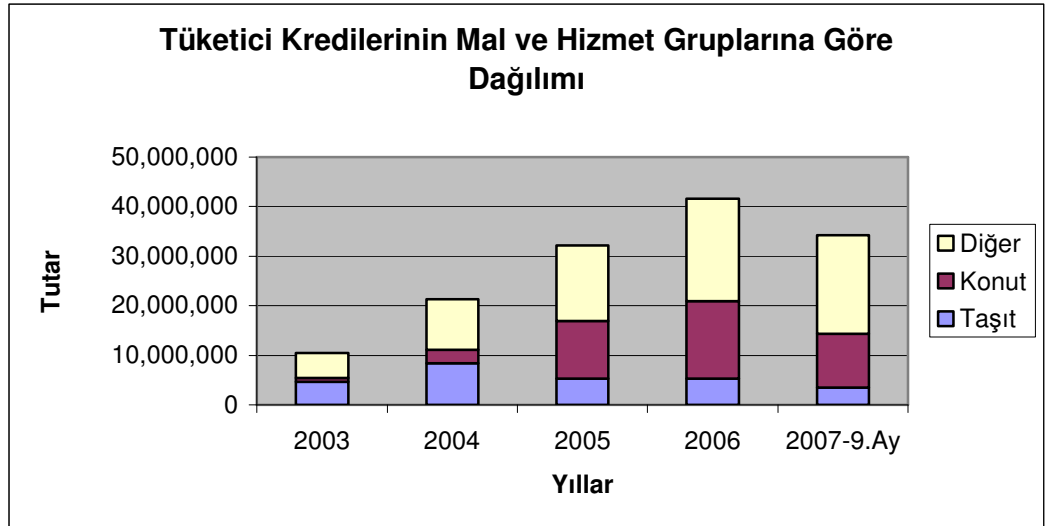
3.2.2 Tüketici Kredilerinin Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılımı

İlgili dönemde kullandırılan tüketici kredilerinin mal ve hizmet gruplarına göre dağılımına bakıldığında 2003 yılından itibaren konut kredilerinde büyük artışların olduğu görülmektedir. Aşağıdaki tablodan da görüldüğü gibi 2003 yılında 804.967.- Bin YTL olan konut kredileri 2006 yılının sonunda 15.604.156.- Bin YTL'ye, 2007 yılının sadece ilk 9 aylık dönemi sonunda ise 10.848.011.-Bin YTL'ye ulaşmıştır.

Tablo 8: Tüketici Kredilerinin Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılımı (Bin YTL)

Dönem	Taşıt	Konut	Diğer	Toplam
2003	4,688,961	804,967	4,988,906	10,482,834
2004	8,456,515	2,712,631	10,174,546	21,343,692
2005	5,310,096	11,635,529	15,272,363	32,217,988
2006	5,372,913	15,604,156	20,626,928	41,603,997
2007- 9.Ay	3,457,019	10,848,011	19,949,623	34,254,653

Şekil 5: Tüketici Kredilerinin Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılımı (Bin YTL)



Konut kredileri ile taşıt kredilerindeki dönem içerisinde meydana gelen değişim oranları ve her iki kredi türünün toplam tüketici kredileri (TK) içerisindeki paylarına bakıldığında, konut kredilerindeki en büyük artış (% 328.9) ve taşıt kredilerindeki ise en büyük azalış (%37.2) 2005 yılında gerçekleşmiştir. Konut kredilerinin toplam tüketici

krediler içerisindeki payı yıllar itibariyle sürekli olarak bir artış eğilimi göstermişken, taşıt kredilerinin toplam tüketici kredilerdeki payı sürekli olarak azalmıştır.

Tablo 9: Konut ve Taşıt Kredilerinin Toplam İçindeki Payı (Bin YTL)

Dönem	Taşıt			Konut		
	Tutar	Değişim (%)	TK İçindeki Payı	Tutar	Değişim (%)	TK İçindeki Payı
2003	4,688,961	291.3	44.7	804,967	212.0	7.7
2004	8,456,515	80.3	39.6	2,712,631	237.0	12.7
2005	5,310,096	-37.2	16.5	11,635,529	328.9	36.1
2006	5,372,913	1.2	12.9	15,604,156	34.1	37.5
2007- 9. Ay	3,457,019	-35.7	10.1	10,848,011	-30.5	31.7

3.2.3 Takipteki Tüketici Kredileri

İdari takipteki tüketici kredilerinde 2003 ve 2006 yıllarında, kanuni takipteki tüketici kredilerinde ise sadece 2003 yılında bir azalma olmuş, onun dışındaki tüm yıllarda takipteki krediler artmıştır. Takipteki krediler toplam tüketici kredileri içerisinde çok fazla bir orana sahip olmamakla birlikte 2003 yılında sadece 13 Bin YTL’lik idari takip aşamasında kredi varken, 2007 yılı 9 aylık dönemi sonunda bu tutar 7.695.- Bin YTL olmuştur.

Tablo 10: Takipteki Tüketici Kredileri (Bin YTL)

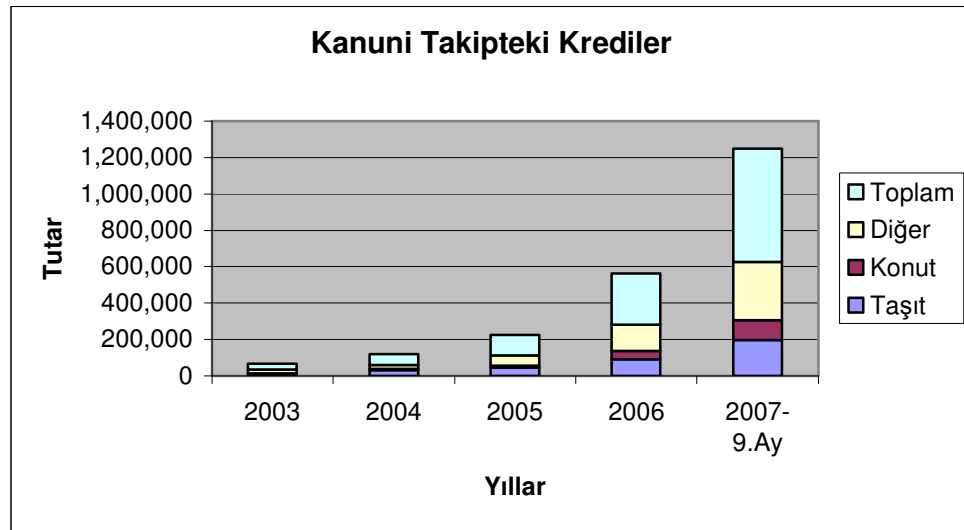
Dönem	Tutar	İdari Takipteki Krediler	Değişim (%)	Kanuni Takipteki Krediler	Değişim (%)
2003	10,482,834	13	-94.8	32,579	-26.9
2004	21,343,692	156	1,100.0	59,588	82.9
2005	32,217,988	12,708	8,046.2	112,452	88.7
2006	41,603,997	4,145	-67.4	281,367	150.2
2007- 9. Ay	34,254,653	7,695	85.6	625,085	122.2

Tablo 11: Takipteki Kredilerin Tüketici Krediler İçerisindeki Payı

Dönem	Tüketici Kredileri (Bin YTL)	Takipteki Krediler (Bin YTL)	Tüketici Kredilerindeki Payı (%)
2003	10,482,834	32,592.0	0.31
2004	21,343,692	59,744.0	0.28
2005	32,217,988	125,160.0	0.39
2006	41,603,997	285,512.0	0.69
2007- 9. Ay	34,254,653	632,779.4	1.85

Görüldüğü gibi takipteki kredilerin toplam tüketici krediler içerisindeki payı çok düşük olup, sadece 2007'nin 9 aylık döneminde % 1.85 olarak gerçekleşen bu oran diğer tüm yıllarda % 1 oranının altındadır. Kanuni takip aşamasındaki tüketici kredileri incelendiğinde tüm dönemlerde kanuni takip aşamasındaki taşıt kredileri konut kredilerinden fazla gerçekleşmiştir.

Şekil 6: Kanuni Takipteki Kredilerin Dağılımı (Bin YTL)



3.2.4 Konut Kredilerinin Gelişimi

Bankaların konut kredisi yarışına girmesi ve faiz oranlarının hızla inmesiyle birlikte konut kredisi stokunda 2005 yılı Mart ayında başlayan hızlı yükselme trendi 2006 yılı Temmuz ayına kadar devam etmiş, toplam stok yaklaşık 7 katına çıkmıştır. 1999'da sadece 110 milyon dolar mertebesinde olan konut kredisi stoku, 2006 yılı sonunda 15,4 milyar dolar seviyesini aşmış, kredi kullanan kişi sayısı hızla artmıştır. Bu yükselişe rağmen

toplam konut kredilerinin ülke gayri safi milli hasılasına oranı halen yüzde 4'ler seviyesindedir

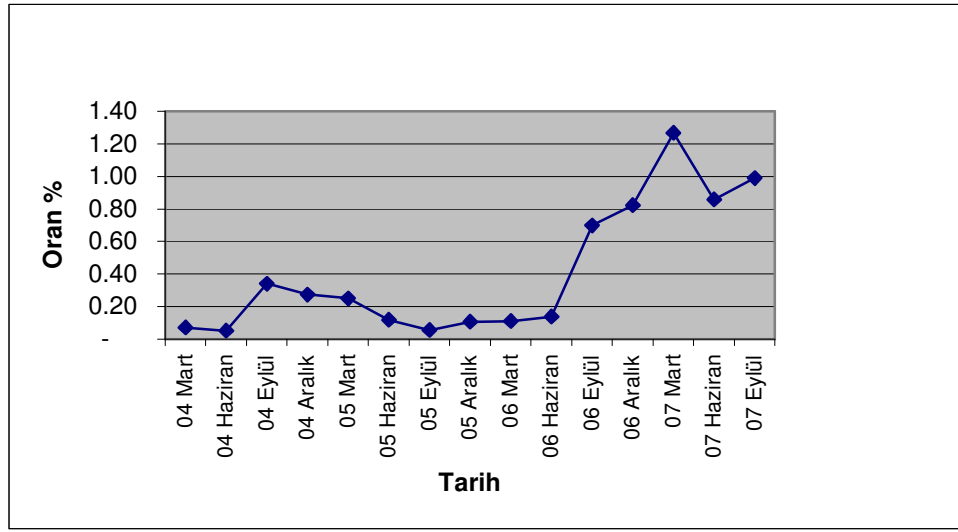
Merkez Bankası'nın Mart 2007 sonu verilerine göre, tüketicilerin sadece %6'lık kısmı dövizle endeksli konut kredisini tercih etmiştir; Türk Lirası kredi kullananlar toplam stokun %94'ünü oluşturmaktadır. Bir başka deyişle, tüketiciler kur riski taşımak istememekte ve Türk Lirası bazında borçlanmayı tercih etmektedir. Ülkemiz ekonomisindeki iyileşme ve buna bağlı olarak enflasyon oranının düşmesinin ve faiz oranlarının gerilemesinin bir sonucu olarak bankacılık sektöründeki konut kredilerinde de yükselme yaşanmıştır.

Tablo 12: Kullandırılan ve Takipteki Konut Kredileri ve Müşteri Sayısı

Dönem	Kredi Tutarı (Bin YTL)	Takipteki Konut Kredileri (Bin YTL)	Müşteri Sayısı (Adet)
2004 Mart	636,448	453	19,642
2004 Haziran	890,937	455	29,173
2004 Eylül	528,625	1,801	16,394
2004 Aralık	656,621	1,796	35,240
2005 Mart	1,331,007	3,328	29,670
2005 Haziran	3,070,679	3,623	72,398
2005 Eylül	4,085,883	2,287	90,844
2005 Aralık	4,478,967	4,739	79,340
2006 Mart	5,225,733	5,716	89,076
2006 Haziran	6,167,372	8,474	106,223
2006 Eylül	1,733,237	12,126	32,819
2006 Aralık	2,477,814	20,408	40,156
2007 Mart	2,445,708	31,031	40,721
2007 Haziran	4,122,338	35,371	65,141
2007 Eylül	4,279,965	42,381	64,938

Kullandırılan konut kredisi artarken oran olarak düşük olmakla birlikte takipteki konut kredilerinin de arttığı görülmektedir.

Şekil 7: Takipteki Konut Kredilerinin Toplam Krediler İçindeki Payı



3.2.5 Konut Kredilerinin Vade Yapısı

Konut kredilerinin vade yapısı ekonomideki dalgalanmanın düşmesine bağlı olarak yıllar itibariyle uzamaktadır. Tüketici kredileri ve kredi kartları dikkate alınarak vade yapısı incelendiğinde 2007 Eylül ayı itibariyle kredilerin vadesinin uzamaya devam ettiği görülmektedir. 24 aydan uzun vadeli kredilerdeki artış, konut kredileri ile büyük ölçüde bankaların özellikle ücretli kesime yönelik kampanyaları nedeniyle hızla artan ihtiyaç kredilerinden kaynaklanmaktadır.¹⁴⁶

Tablo 13: Tüketici Kredileri ve Kredi Kartları Vade Yapısı

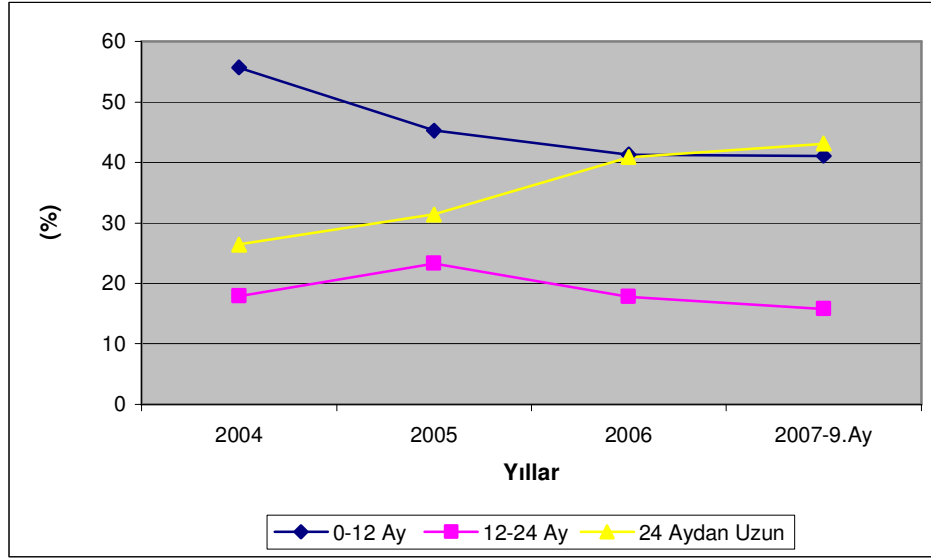
Vade	Kredilerin Vade Dağılımı (%)			
	2004	2005	2006	2007-9. Ay
0-12 Ay Vadeli	55.7	45.3	41.3	41.1
12-24 Ay Vadeli	17.9	23.3	17.8	15.8
24 Aydan Uzun Vadeli	26.4	31.4	40.9	43.1

Kaynak: TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Sayı 5, Kasım 2007, s.41.

Tüketici kredileri vade yapısının seyri yıllar itibariyle incelendiğinde 24 aydan uzun vadeli kredilerin nispi olarak arttığı görülmektedir.

¹⁴⁶TCMB, TC Merkez Bankası, Finansal İstikrar Raporu, Sayı 5, Ankara, Kasım 2007, s.41.

Şekil 8: Tüketici Kredileri Vade Yapısı



Tüketici kredileri içerisinde konut kredilerinin vade yapısında önceki dönemlere göre uzama olduğu görülmektedir. Şöyle ki, bankacılık sektörünün 2005 yılı Eylül ayı itibarıyla kullandığı 5 yıla kadar vadeli konut kredilerinin toplamı 6.2 milyar YTL (4.6 milyar USD) tutarındadır. Bu tutar, toplam konut kredisi hacminin % 63'ünü oluşturmaktadır. 5-10 yıl vadeli krediler toplamı ise 3.1 milyar YTL (2.3 milyar USD) olup toplam içindeki payı %31.7 seviyesindedir. 10 yıldan uzun vadeli konut kredilerinin toplamı da 543.6 milyon YTL (405 milyon USD) olup toplam içindeki payı %5.5 düzeyindedir.¹⁴⁷

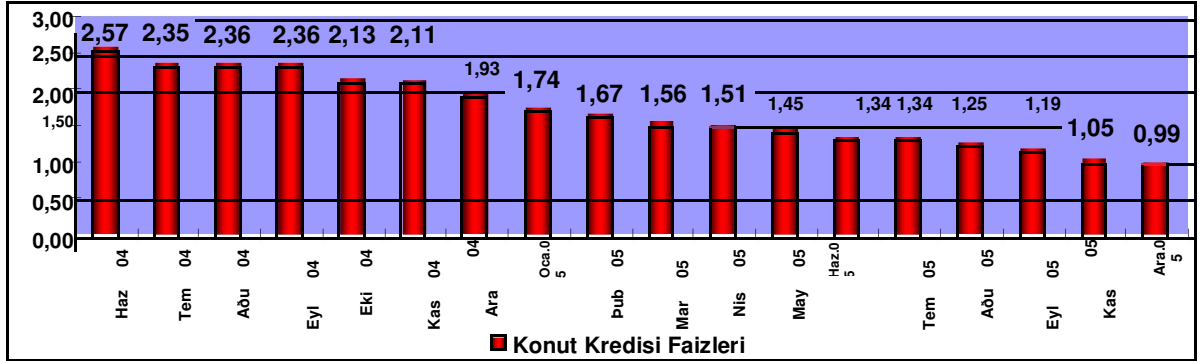
3.2.6 Konut Kredileri Faiz Oranı

Bankacılık sektörünün kullandırmış olduğu konut kredilerine uygulanan aylık faiz oranlarının Haziran 2004-Aralık 2005 dönemleri arasındaki seyrine bakıldığında sektörün uyguladığı konut kredisi aylık faiz oranı 2004 yılı Haziran ayında %2,57 iken doğrusal bir eğilim izleyerek 2005 yılı Aralık ayında %0,99'a kadar gerilemiştir. İncelenen dönemde kullandırılan konut kredisi miktarı artarken, aynı zamanda uygulanan faiz oranlarında da aşağı yönde hareket gerçekleşmiştir.¹⁴⁸

¹⁴⁷DOĞAN, a.g.e., s.16

¹⁴⁸DOĞAN, a.g.e., s.15

Şekil 9: Konut Kredileri Aylık Faiz Oranları



Kaynak: Ela Doğan, BDDK, Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredilerinin Gelişimi, İstanbul, Mart 2006, s.15.

29 Şubat 2008 tarihi itibarıyla Bankalarca vade bazında uygulanan konut kredisi faiz oranları ile 100.000 YTL için ödenecek aylık faiz tutarları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

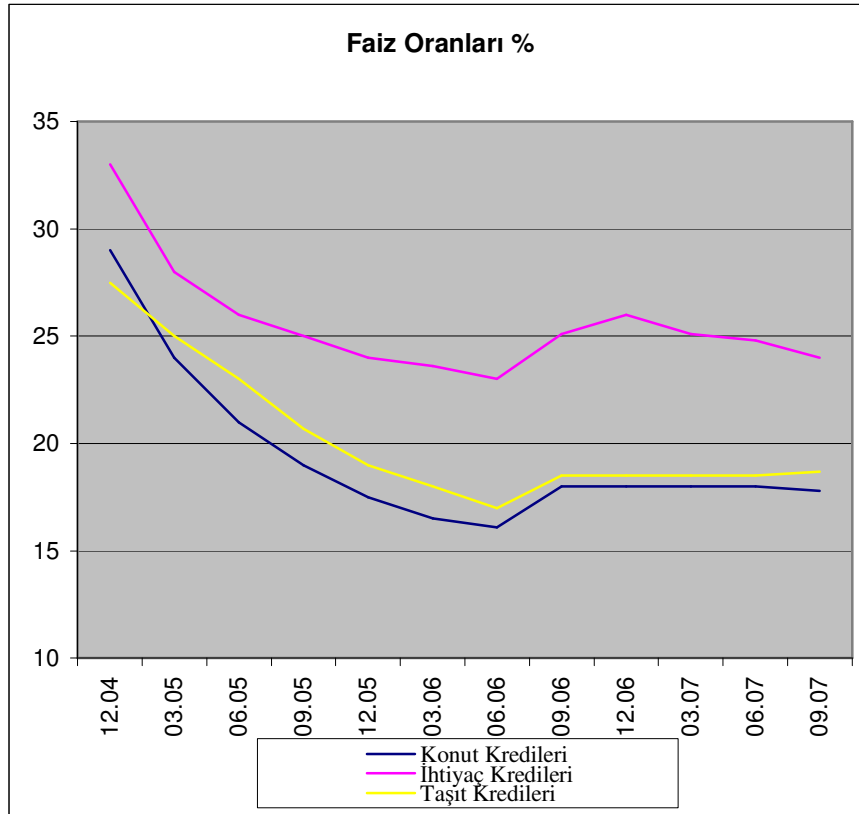
Tablo 14: Bankalar Konut Kredisi Faiz Oranları

Banka Adı	5 Yıllık		10 Yıllık		20 Yıllık		En Uzun Dönem	
	Faiz Oranı	Aylık Tutar	Faiz Oranı	Aylık Tutar	Faiz Oranı	Aylık Tutar	Vade/Faiz Oranı	Aylık Tutar
<u>ABank</u>	1.78%	2.725,63	-	-	-	-	5 Yıl / % 1.78	2.725,63
<u>Akbank</u>	1.34%	2.436,06	1.34%	1.680,12	1.34%	1.397,26	20 Yıl / % 1.34	1.397,26
<u>Anadolubank</u>	1.33%	2.429,68	1.33%	1.672,64	-	-	15 Yıl / % 1.31	1.449,23
<u>BankPozitif</u>	1.34%	2.436,06	1.34%	1.680,12	-	-	10 Yıl / % 1.34	1.680,12
<u>Denizbank</u>	1.33%	2.429,68	1.33%	1.672,64	-	-	15 Yıl / % 1.33	1.465,91
<u>Finansbank</u>	1.30%	2.410,60	1.33%	1.672,64	-	-	15 Yıl / % 1.33	1.465,91
<u>Fortis</u>	1.29%	2.404,26	1.29%	1.642,87	-	-	10 Yıl / % 1.29	1.642,87
<u>Garanti</u>	1.34%	2.436,06	1.34%	1.680,12	1.34%	1.397,26	20 Yıl / % 1.34	1.397,26
<u>Halkbank</u>	1.31%	2.416,95	1.31%	1.657,72	-	-	10 Yıl / % 1.31	1.657,72
<u>Hsbc Bank</u>	1.38%	2.461,66	1.44%	1.755,76	1.47%	1.515,66	30 Yıl / % 1.47	1.477,73
<u>İşbank</u>	1.33%	2.429,68	1.33%	1.672,64	-	-	10 Yıl / % 1.33	1.672,64
<u>KuveytTürk</u>	1.49%	2.532,82	1.55%	1.840,66	-	-	10 Yıl / % 1.55	1.840,66
<u>Millenium Bank</u>	1.48%	2.526,30	1.53%	1.825,09	-	-	15 Yıl / % 1.60	1.697,49
<u>Oyakbank</u>	1.22%	2.360,14	1.24%	1.606,01	-	-	12 Yıl / % 1.24	1.493,16
<u>Sekerbank</u>	1.39%	2.468,08	1.33%	1.672,64	1.33%	1.388,26	30 Yıl / % 1.33	1.341,53
<u>T.Finans</u>	1.44%	2.500,34	-	-	-	-	5 Yıl / % 1.44	2.500,34
<u>TEB</u>	1.31%	2.416,95	1.31%	1.657,72	-	-	15 Yıl / % 1.31	1.449,23
<u>Tekstilbank</u>	1.31%	2.416,95	1.29%	1.642,87	-	-	10 Yıl / % 1.29	1.642,87
<u>Vakıfbank</u>	1.20%	2.347,61	1.28%	1.635,47	1.28%	1.343,47	20 Yıl / % 1.28	1.343,47
<u>Yapı ve Kredi</u>	1.34%	2.436,06	1.34%	1.680,12	1.34%	1.397,26	20 Yıl / % 1.34	1.397,26
<u>Ziraat Bankası</u>	1.29%	2.404,26	1.29%	1.642,87	-	-	10 Yıl / % 1.29	1.642,87

Kaynak: emlak.gen.tr

Konut kredisi faiz oranları taşıt ve ihtiyaç gibi diğer tüketici faiz oranları ile kıyaslandığında bu oranların altında seyrettiği görülmektedir.

Şekil 10: Konut Kredileri Faiz Oranlar



Kaynak: TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Sayı 5, Kasım 2007, s.42.

3.2.7 Konut Kredilerinin Ülke Ekonomisindeki Payı

Ülkemizde konut kredilerinin toplam krediler ve GSYİH içerisindeki payı AB ülkeleri ortalaması altında kalmaktadır. Ancak, ekonomik istikrarın sürmesi, faiz oranlarının düşmesi ve ipotekli konut finansmanı sisteminin yaygınlaşmasıyla birlikte daha da artması beklenen konut kredisi kullanımı ile önümüzdeki yıllarda ülkemizde hane halkı yükümlülüklerinin kademeli olarak artarak, uzun vadede AB ülkeleri seviyelerine yaklaşacağı düşünülmektedir.¹⁴⁹

¹⁴⁹TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2007, s.43.

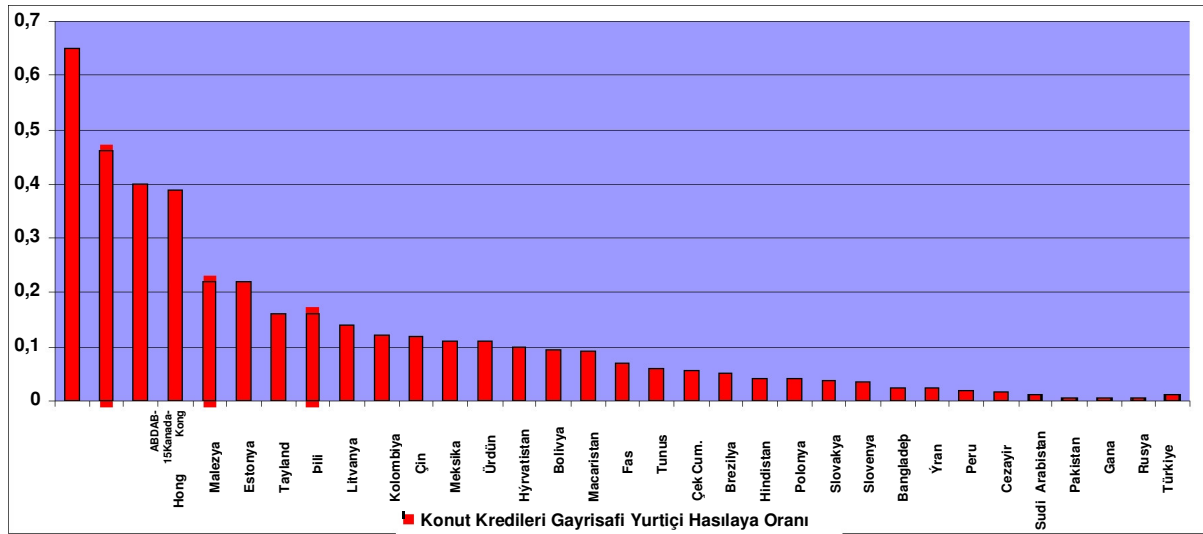
Tablo 15: Seçilmiş Ülkeler İtibariyle Konut Kredileri

	Konut Kredileri / Toplam Krediler			Konut Kredileri / GSYİH		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Belçika	26,5	26,1	27,6	27,8	31,7	34,2
Çek Cumhuriyeti	20,6	23,8	26,4	7,8	9,7	12,0
Almanya	31,6	31,8	32,0	43,0	42,9	42,3
Yrlanda	28,2	28,4	27,6	50,0	58,8	63,4
Yunanistan	25,8	29,1	31,3	19,6	23,7	26,8
Fransa	28,2	29,1	30,2	26,0	28,8	31,8
Letonya	24,2	25,2	30,4	11,9	19,4	29,0
Litvanya	18,4	21,3	24,4	5,5	9,1	12,6
Macaristan	19,6	19,1	19,1	9,4	10,2	11,9
Polonya	13,1	16,9	21,3	4,3	5,4	7,6
Portekiz	36,5	38,0	39,8	49,4	53,4	59,2
Yngiltere	50,9	51,2	51,8	71,0	78,0	84,0
AB25	33,6	34,3	34,6	39,4	42,9	45,7
Türkiye	2,7	8,2	10,6	0,6	2,5	3,8

Kaynak: EU Banking Structures, Ekim 2007.s.11.

Yukarıdaki tablodan da görüldüğü üzere konut kredilerinin GSYİH'ya oranı diğer bir çok ülkeye göre oldukça düşüktür. Nitekim, konut kredilerinin GSYİH'ya oranı ABD'de %65, AB'ye üye 15 ülke ortalaması %46, Kanada'da %40 civarında seyretmekte iken, Türkiye'de %1,9 düzeyindedir.

Şekil 11: Konut Kredilerinin GSYİH'ya Oranı



Kaynak: Ela Doğan, BDDK, Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredilerinin Gelişimi, İstanbul, Mart 2006, s.15.

3.2.8 Konut Kredileri ve TGA Dönüşüm Oranı

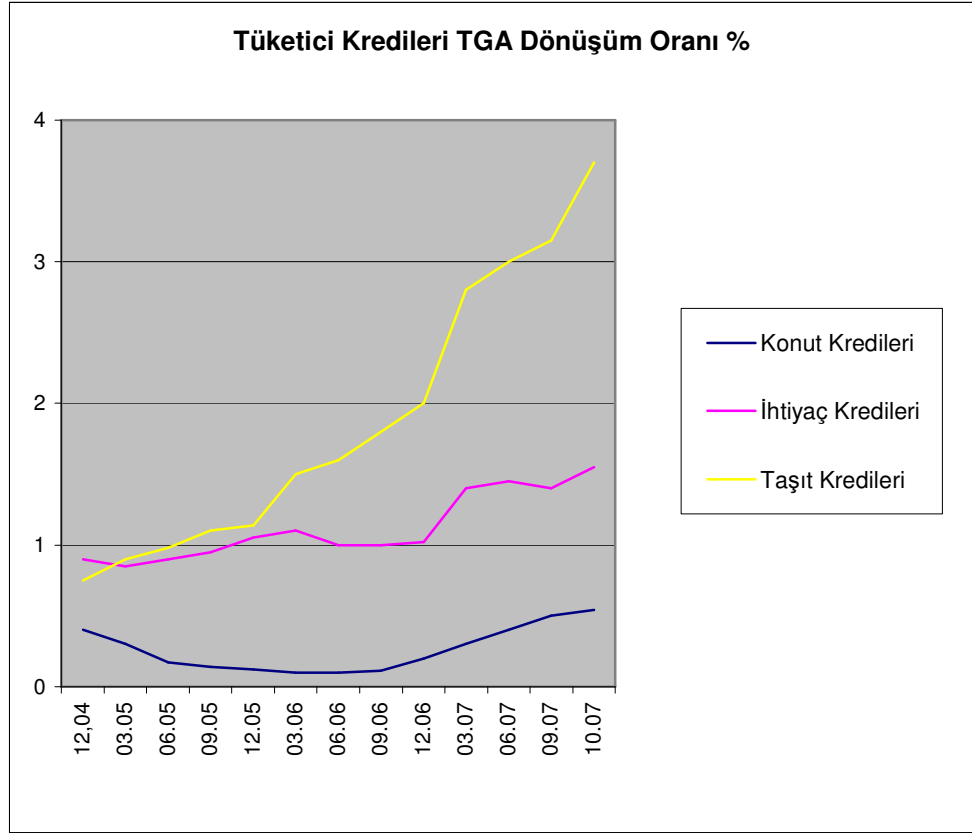
Kreditörlerce kullanılan krediler için takibe dönüşüm oranı ya da tahsili gecikmiş alacak (TGA) dönüşüm oranı önem arz etmektedir. Tahsili gecikmiş alacak dönüşüm oranı; brüt tahsili gecikmiş alacakların brüt kredilere bölünmesiyle elde edilir. 2007 yılı Eylül ayında tahsili gecikmiş alacaklar bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 109.9 oranında artarak 9.3 milyar YTL'ye ulaşmıştır. Tahsili gecikmiş alacakların dağılımı incelendiğinde 2007 yılında da zarar niteliğindeki krediler ve diğer alacakların toplam donuk alacaklar içerisinde en büyük paya sahip olduğu görülmektedir.¹⁵⁰

2007 yılı içerisinde kredi tutarının artması nedeniyle tahsili gecikmiş alacak tutarı artarken TGA dönüşüm oranı yatay seyretmiştir. 2007 yılı içerisinde krediler için ayrılan karşılıkların kullanılan kredilere oranının aynı düzeyde kalmasının nedeni kreditörlerce tahsili gecikmiş alacaklar için yüksek tutarda karşılık ayırma politikasının devam ettirilmesidir.

Tüketici kredileri TGA dönüşüm oranına bakıldığında 2006 yılının Haziran ayından itibaren artmaya devam ettiği görülmektedir. Kullanılan taşıt kredi tutarı azalırken, taşıt kredileri ile ilgili TGA tutarlarının artması nedeniyle 2007 yılında taşıt kredilerinin TGA dönüşüm oranının yüzde 3.6'ya yükseldiği görülmüştür. 2006 yılının Haziran ayından itibaren konut kredileri TGA dönüşüm oranı bir artış eğilimine girmiş olmakla birlikte, konut kredilerindeki TGA dönüşüm oranı yüzde 1 oranının altında kalmaktadır.

¹⁵⁰TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2007, s.45.

Şekil 12: Tüketici Kredileri TGA Dönüşüm Oranı



Kaynak: TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Sayı 5, Kasım 2007, s.46.

3.2.9 Konut Kredileri ve Gelir Dağılımı

Konut piyasasının canlanması ya da etkin bir konut finansman sisteminin oluşturulması için tüketicilerin gelir seviyelerine uygun kredi arzının sağlanması önemlidir. Ancak, bütün bunlara rağmen, finansman sistem için esas belirleyici olan vazgeçilmez unsur konut kredisi talebidir. Konut kredisi talebini etkileyen en büyük unsur ise hiç şüphesiz ki tüketicilerin gelir seviyeleridir. Bankacılık sektöründe kullanılan tüketici kredilerin belirlenen tüketici gelir grupları bazında incelendiğinde, 0-ila 2.000 YTL gelir elde eden tüketici grubu hem kullanılan kredi tutarı hem de kredi kullanan kişi sayısı bakımından diğer gelir gruplarına göre daha yoğundur.

Hane halkının harcanabilir gelir tutarı, borçluluk durumu ve faiz ödemeleri tutarı kullanacağı konut kredisini etkilemektedir. Hane halkı borçluluk oranının genel seyrine bakıldığında bu oranın 2006 yılında artmaya devam ettiği görülmüştür. Hane halkı faiz

ödemelerinin harcanabilir gelire oranı ise, sınırlı bir artış göstererek 2006 yıl sonu itibariyle yüzde 4.2 olarak gerçekleşmiştir. Faiz ödemelerindeki artışın sınırlı kalması, büyük ölçüde tüketici kredilerinin sabit faizli olmasından kaynaklanmıştır.¹⁵¹

Tablo 16: Hane halkı Harcanabilir Geliri, Borçluluğu ve Faiz Ödemeleri

	2003	2004	2005	2006
Hane halkı Faiz Ödemeleri	3,983	7,245	10,264	12,175
Hane halkı Borcu	13,442	28,259	49,979	73,656
Hane halkı Harcanabilir Geliri	180,305	218,752	255,640	289,743
Faiz Ödemeleri/Harcanabilir Gelir (%)	2.2	3.3	4.0	4.2
Borç/Harcanabilir Gelir (%)	7.5	12.9	19.6	25.4

Kaynak: TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Sayı 4, Mayıs 2007, s.13.

Konut talebini; bireylerin gelir seviyeleri, başka bir ifade ile bireylerin mevcut harcanabilir gelir düzeyleri, bireylerin gelecek dönemle ilgili olarak gelir ve gider beklentileri, kredi kullanacak olmaları durumunda kredi için ödeyecekleri faiz tutarını belirleyecek kredi faiz oranları ya da değişken – sabit olmasına göre faiz oranı seçenekleri, konut kredisinin vadesi ve satın alacakları konutun fiyatı etkilemektedir. Bu unsurlara bağlı olarak bireylerin kredi kullanabilme kapasitelerinin belirlenmesi gerekir.

Tablo 17: Konut Kredileri ve Minimum Harcanabilir Gelir

Ortalama Konut Kredisı Miktarı	47 Bin YTL
Ortalama Konut Kredisı Vadesi	70 Ay
Aylık Faiz Oranı	1.5%
Yıllık Taksit Tutarı	13 Bin YTL

Kaynak: TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Sayı 4, Mayıs 2007, s.17.

Mevcut verilere göre konut kredilerinin ortalama vadesi yaklaşık 6 yıl, aylık faizi yüzde 1.5 ve ortalama kredi büyüklüğü 47 Bin YTL’dir. Bu kredilerin komisyon, ücret ve vergiler hariç olmak üzere yıllık ödemesi 13 bin YTL tutmaktadır. İhtiyatlı bir yaklaşımla hane halkının yıllık gelirinin yüzde 30’unu konut kredisı taksidi olarak ödeyeceği

¹⁵¹TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Sayı 4, Ankara, Mayıs 2007, s.13.

varsayımıyla, tüketicilerin bu yapıdaki bir krediyi kullanabilmesi için 43.5 Bin YTL gelire sahip olması gerektiği hesaplanmaktadır.¹⁵²

Tablo 18: Gelir Dağılımı Bazında Harcanabilir Gelir

Hane Halkı Grupları (% 10'luk Dilimler)	Gelir Dağılımı (%)	Harcanabilir Gelir (Bin YTL)	Hane Başına Düşen Ortalama Harcanabilir Gelir	
	2005	2005	2005	2006
1	2.2	5.588.983	3,185	3,518
2	3.9	9.878.838	5,629	6,219
3	5.0	12.729.005	7,253	8,013
4	6.1	15.588.980	8,883	9,813
5	7.3	18.577.358	10,586	11,694
6	8.6	21.901.753	12,480	13,787
7	10.2	26.092.702	14,868	16,425
8	12.4	31.687.149	18,056	19,947
9	15.8	40.352.624	22,994	25,401
10	28.5	73.242.359	41,736	46,105
Toplam %100	100.0	255.639.751		

Kaynak: TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Sayı 4, Mayıs 2007, s.17.

Yukarıdaki tabloda yer alan verilere göre kullanıma sunulacak krediyi sadece gelir dağılımından en yüksek pay alan %10'luk dilimdeki hane halkının kullanabileceği görülmektedir. 50 Bin YTL tutarında bir konut kredisi için farklı vade faiz oranlarına göre yıllık taksit tutarları ile bu taksidi ödemeye yeterli yıllık gelir tutarları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 19: Konut Kredisi Yıllık Ödemeleri ve Gerekli Minimum Harcanabilir Gelir

Aylık Faiz Oranları (%)								
0.5			0.75		1		1.5	
Yıllık			Yıllık		Yıllık		Yıllık	
Vade	Taksit	Gelir	Taksit	Gelir	Taksit	Gelir	Taksit	Gelir
10 Yıl	6,661	22,182	7,601	22,310	8,608	28,665	10,811	36,002
20 Yıl	4,299	14,314	5,398	17,977	6,607	22,000	9,260	30,835
30 Yıl	3,597	11,979	4,828	16,076	6,172	20,552	9,043	30,112

Kaynak: TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Sayı 4, Mayıs 2007, s.18.

¹⁵²TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2007, s.17.

Mevcut gelir dağılımına göre 50 Bin YTL’lik konut kredisini değişik vade ve faiz oranına bağlı olarak kullanabilecek gelir grupları aşağıdaki gibidir. Hane halkının değişik vade ve faiz oranları için konut kredisi ödeyebilme kapasitesi incelendiğinde, 2006 yılı itibariyle mevcut koşullarda konut kredisi kullanabilecek hane halkı sayısı 1.8 milyon iken, faizlerin yüzde 0.5’e gerilemesi ve vadenin 30 yıla uzaması durumunda konut kredisi kullanabilecek hane sayısı 9 milyona kadar çıkabilmektedir.¹⁵³

Tablo 20: Gelir Gruplarına Göre Konut Kredisi Kullanım Kapasitesi

	Vade	Aylık Faiz Oranları (%)			
		0.5	0.75	1	1.5
En Yüksek 5. Yüzde 10	10 Yıl				
	20 Yıl				
	30 Yıl	√			
En Yüksek 4. Yüzde 10	10 Yıl				
	20 Yıl	√			
	30 Yıl	√	√		
En Yüksek 3. Yüzde 10	10 Yıl				
	20 Yıl	√			
	30 Yıl	√	√		
En Yüksek 2. Yüzde 10	10 Yıl	√	√		
	20 Yıl	√	√	√	
	30 Yıl	√	√	√	
En Yüksek Yüzde 10	10 Yıl	√	√	√	√
	20 Yıl	√	√	√	√
	30 Yıl	√	√	√	√

Kaynak: TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Sayı 4, Mayıs 2007, s.18.

3.2.10 Konut Kredilerinin Finansman Şekli

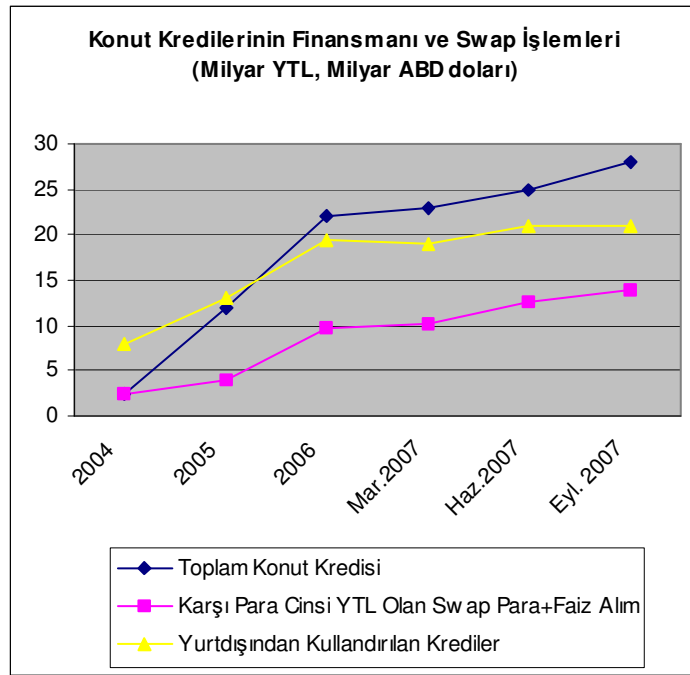
Banka kredisi kullanarak konut edinilmesi durumunda finansman kaynağı daha çok bankaların bilançosunda yer alan mevduatlar olmaktadır. Ancak, buradaki temel sorun, vade uyumsuzluğu olarak adlandırılan mevduat sahiplerinin daha çok kısa vadeli mevduatları tercih etmeleri, konut kredisi kullanacak tüketicilerin ise daha çok uzun vadeli

¹⁵³TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2007, s.18.

kredileri tercih etmeleridir. Ancak, son zamanlarda makro ekonomik göstergelerdeki iyileşmeye paralel olarak bankacılık sisteminin uluslararası alanda görünümünde de belirgin iyileşmeler gözlemlenmiş ve bu kapsamda bankaların yurt dışından kullanmış oldukları sendikasyon ve seküritizasyon kredilerine bağlı olarak banka bilanço pasiflerinin vade yapısı uzamıştır.

Bankacılık sektörünün bilanço içinde yüksek açık pozisyon taşımasının temel sebebi, Türk parası cinsinden kredilerin yabancı para kaynaklarla fonlanmasıdır. Bankalar yurt dışından sağladıkları uzun vadeli yabancı para kredilerin bir kısmını swap işlemleri ile Türk parasına dönüştürmekte ve uzun vadeli konut kredisi kullanırmaktadır.

Şekil 13: Konut Kredilerinin Finansmanı ve Swap İşlemleri



Kaynak: TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Sayı 5, Kasım 2007, s.51.

3.3 KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİ

Birçok gelişmekte olan ülkede olduğu gibi Türkiye’de de standardize olmuş ve düzgün işleyen bir konut finansman sistemi bulunmamaktadır. Bunun yerine, konut alımlarında genellikle doğrudan finansman olarak adlandırılan yöntem kullanılmakta olup,

ya hane halkının kendi tasarruflarına başvurma ya da yakın akrabalarına veya konut satıcısına borçlanma yolu izlemektedir.¹⁵⁴

Ülkemizin en önde gelen sektörlerinden birisi gayrimenkul sektörüdür. Ülkemiz insanının tercih etmiş olduğu yatırım sektörlerinin başında da gayrimenkul sektörü gelmektedir. Kişilerin mevcut gelir düzeyleri dikkate alındığında yapmış oldukları gayrimenkul yatırımları belki de onlar için hayatları boyunca yapabilecekleri en büyük yatırım olmaktadır. Ancak, bütün bunlara rağmen ülkemizde yıllar boyu devam eden yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle gayrimenkul sektörünün finansmanı ve kurumsallaşması konusunda çok fazla bir gelişim sağlanamamıştır. Ülkemizdeki mevcut konut finansman sistemi, geleneksel (kurumsal olmayan sektör) ve kurumsal sektör olarak iki başlık altında incelenebilir.

3.3.1 Kurumsal Olmayan Sektör (Geleneksel Sektör)

Konut sahibi olmak isteyenler, kurumsal bir sistem olmaması sebebiyle kendi çözümlerini kendileri üretmişlerdir. Geleneksel sektör olarak ifade edilen finansman şekli, *konut müteahhitlerini (yap-sat modelini), yapı kooperatiflerini ve “kendi evini kendin yap”* modelini kapsamaktadır.

Bir konut satın almak için yeterli düzeyde geliri bulunmayan kişilerin bu gelir düzeylerine bağlı olarak konut alımı için gerekli olacak krediyi bulabilmeleri de zordur. Bu sebeple, çoğu kişi ortada kurumsal bir yapının olmadığı, tamamen eş, dost, akraba, yakın iş ilişkisi ya da kişisel ilişkilerini kullanarak elde etmiş oldukları kaynaklarla, başka bir ifade ile geleneksel yöntemlerle konut sahibi olmaktadır. Bu yöntemlerde konut alımı için gerekli olan fonlar, insanların kendi imkanlarıyla sağlanmaktadır.

¹⁵⁴T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, **Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, 1996, Ankara, s.27.

3.3.1.1 Konut Müteahhitleri

Üretmiş oldukları projeler daha çok orta ve üst gelir grubundaki kişiler için uygun olan konut müteahhitleri (yap-satçılar), satın almış oldukları arsalar üzerinde konut yapmakta ve bunları tüketicilere pazarlamaktadır. Bu tür yöntemlerde konut bedelinin büyük bir kısmı peşin olarak tahsil edilmektedir. Bu nedenle alt gelir grubundaki kişiler tarafından fazla tercih edilmemektedir.

3.3.1.2 Yapı Kooperatifleri

Bir konut alımı için gerekli peşinatı olmayan kişiler tarafından tercih edilen bu yöntemde, üyeler dönemsel olarak belirlenmiş olan aidat tutarlarını yatırmakta ve bu aidatlar ile inşaatın finansmanı sağlanmaktadır. Yapı kooperatiflerinde inşaatın tamamlanma süresi aidat yatıran kooperatif üyelerinin gelir düzeylerine ve yatırılan aidat tutarlarına bağlıdır. Aidat tutarları ne kadar yüksek olur ise kooperatif inşaatı da daha kısa sürede tamamlanabilmekte iken düşük gelir grubuna sahip üyelerden oluşan kooperatiflerde inşaatın tamamlanma süreleri daha uzun olmaktadır. Ancak, ülkede oluşan finansal krizler ve kooperatif yönetiminin kişisel hataları ve yolsuzluklar nedeniyle kooperatiflerde inşaatın tamamlanma süreleri çok daha uzun olabilmektedir.

Türkiye'deki konut kooperatifleri SSK kredilerinin verilmeye başlanıldığı 1950'li yıllar, yerel yönetimlerle işbirliğinin yapılmaya başlanıldığı 1970'li yıllar ve Toplu Konut İdaresinin kurulmasıyla 1980'li yıllarda önemli gelişmeler kaydetmiştir. 1985 – 1990 yılları arasında geçen dönemde, kooperatiflerin sayısında % 650 oranında artış yaşanmış ancak, üretilen konut sayısındaki artış sadece % 200 civarında kalmıştır.¹⁵⁵

3.3.1.3 Kendi Evini Kendin Yap

Ülkemizde kurumsal olmayan yapı içinde konut edinmenin diğer bir yolu, kişilerin kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesi ya da ettirmesidir. Bu yöntemde kişiler

¹⁵⁵Süleyman KAÇMAZ, **Türkiye’de Konut Kooperatifleri ve Konut Sorunu**, Marmara Üniversitesi Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2001, s.86.

sağladıkları arazi üzerinde yapı malzemelerini satın alarak ya da bir kaç yakını ile birlikte veya gerektiğinde iş gücünü de satın almak yoluyla kendi konutlarını kendileri inşa etmektedirler. Konut müteahhitleri veya yapı kooperatifleri yoluyla konut edinme imkanı olmayan düşük gelir düzeyli kişiler, temin ettikleri arazi üzerinde yapı malzemeleri satın alarak kendi konutlarını inşa ederler. Bu tür girişimler, genelde arsanın başkasına ait olması veya imar ve iskanla ilgili sorunlar sebebiyle gecekondular olarak sonuçlanmaktadır. Daha çok göç eden kişiler tarafından inşa edilen gecekonduları, sadece gelir düzeyi düşüklüğü değil, göç eden kişilerin alışkanlıkları ve belirli siyasi değişim dönemlerindeki istismarlar da teşvik etmektedir. Ülkemizdeki hazine arazilerinin bir kısmı bu yöntemle işgal altındadır ve büyük şehirlerde gecekondulaşma oranı %50'lere yükselmiştir. Bu yöntemde kişiler sağladıkları arazi üzerinde yapı malzemelerini satın alarak ya da bir kaç yakını ile birlikte veya gerektiğinde iş gücünü de satın almak yoluyla kendi konutlarını kendileri inşa etmektedirler.¹⁵⁶

3.3.2 Kurumsal Sektör

Ülkemizdeki yüksek faiz ve enflasyon oranı nedeniyle konut finansmanı alanında kurumsal bir konut edinme yöntemi geliştirilememiştir. Kurumsal bir konut finansman sistemi için öncelikle ülke ekonomisindeki istikrarın sağlanması, sistemle ilgili alt yapı ve mevzuat esaslarının belirlenmesi, birincil ve ikincil piyasa işlemlerine önem verilmesi gerekmektedir. Ayrıca, konut finansmanı alanında kurumsal sektörün oluşumu için öncelikle toplumda yüksek gelir düzeyindeki bireylerin hemen yararlanabileceği, daha sonra da orta ve düşük gelir seviyesindekilerin fertlerin ileride faydalanabilecekleri bir finansman sisteminin kurulması gereklidir. Mart 2007'de çıkarılan 5582 sayılı Kanun ile ülkemizde oluşturulmaya çalışılan kurumsal konut finansman sisteminin ilk adımları atılmıştır. Ülke vatandaşlarının gelirlerindeki artışa bağlı olarak söz konusu kurumsal yöntemleri kullanan kişi sayısı artacak ve zamanla geleneksel finansman yöntemini kullananlar azalacak ve sistemde kurumsal yapı oluşturulacaktır.

¹⁵⁶KAÇMAZ, a.g.e., s.87.

Kişilerin kendi imkanlarıyla fon toplamadıkları, ortada bir aracının olduğu kurumsal yöntemler olarak, Toplu Konut İdaresi (TOKİ), ticari bankalar, sosyal güvenlik kurumları ve dayanışma sandıkları tarafından sağlanan finansman imkanları kabul edilir.

Kurumsal sektör konusunda ilk önemli adım, 1984'te Toplu Konut Kanunu'nun çıkarılması ve sonrasında Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) kurulmasıyla atılmıştır. Konut sektörüne yapılan yatırımların, buna bağlı birçok alt sektörü de tetikleyerek genel ekonomide canlanmayı teşvik edeceği düşünülmüştür. Özellikle kar amacı gütmeyen kooperatifler aracılığıyla konut üretiminin artırılması ve bu sektördeki büyümenin diğer sektörleri de canlandırması hedeflenmiştir. Konut sektörü için finansman temin etmek amacıyla, TOKİ tarafından kaynağını ithalat, akaryakıt, tekel ürünleri ve yurtdışı seyahatlerden alınan vergi türü kesintilerden alan "Toplu Konut Fonu" kurulmuştur.¹⁵⁷

Toplu Konut Fonu sayesinde kooperatifler aracılığıyla konut sektörüne önemli ölçüde kaynak aktarılmış, kısa zamanda konut üretim miktarları artmıştır. Ancak gerçekleştirilen başarısız uygulamalar ve oluşan finansal darboğazlar nedeniyle Toplu Konut Fonu 2001 yılında sona erdirilmiştir.

Günümüzde konut kredisi kullandıran kurumların başında kurumsal finansman alanında faaliyet gösteren ticari bankaların konut kredisi açma imkanları 1979 yılına kadar engellenmiş, sadece Emlak Bankası, Vakıflar Bankası ve Öğretmenler Bankası'na konut kredisi kullandırma yetkisi verilmiştir. Konut finansmanında kurumsal sektör anlamında Emekli Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Bağ-Kur ve Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) gibi sosyal güvenlik kurumları ve dayanışma sandıkları da, üyelerine konut kredisi sağlama imkanlarına sahip durumdadırlar.

3.4 KONUT FİNANSMANINA İLİŞKİN YASAL DÜZENLEMELER

Ülkemizde uzun yıllardan sonra politik ve ekonomik istikrar sağlanmış, Avrupa Birliği'ne üyelik sürecinde piyasalarda güven oluşmuş, enflasyon tek haneli rakamlara

¹⁵⁷BERBEROĞLU, a.g.e., s.82.

düşmüş ve faiz oranları gerilemiştir. Son 3 yıldır ortalama yüzde 8 oranında büyüyen milli ekonomide, aynı dönemde inşaat sektörü yıllık bazda yüzde 20'ler seviyesinde artış kaydederek dünyanın en hızlı gelişen piyasalarından birisi haline gelmiştir. Ekonomideki iyileşmeye paralel olarak yeni bir konut finansman sistemi uygulanabilme imkanı doğmuştur. Bu olumlu konjonktür içinde, ülkemizde ihtisaslaşmış finans kuruluşlarının önemli roller üstlendikleri gelişmiş bir konut finansman sistemine ilişkin ilk adımlar, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hazırlanarak meclise sevk edilen ve 6 Mart 2007 tarih ve 26454 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5582 sayılı Kanun (Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun) ile atılmıştır.

3.4.1 Kanun: 5582 Sayılı Kanun

Ülkemizde etkin bir konut finansman sisteminin oluşturulmasına yönelik olarak mevzuat esaslarının belirlenmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılan çalışmalar sonucunda 5582 sayılı Kanun TBBM tarafından kabul edilmiş ve 06 Mart 2007 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yasalaşmıştır.¹⁵⁸

3.4.1.1 Kanunun Genel Gerekçesi

5582 sayılı Kanun ile konut finansman sistemine ilişkin düzenleme yapılması ile;

- Konut finansmanı kapsamında kaynak kullanan tüketicilerin korunmasına yönelik esasların belirlenmesi,
- Konut finansmanı kuruluşlarının tanımlanması,
- Konut finansmanından kaynaklanan ipotek teminatlı alacakların takip sürecinin hızlandırılması,
- Konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirilmesine yönelik olarak ipotekli sermaye piyasası araçlarının düzenlenmesi,

¹⁵⁸<http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/konut/Kanun.doc> (11.03.2008)

- Konut finansmanı kapsamında ihtiyaç duyulan gayrimenkul değerleme faaliyetlerini yürütecek kişi ve kurumların düzenlenmesi ve sektörün gelişiminin desteklenmesi,
 - Konut finansmanı kuruluşlarına kaynak temin edecek ipotek finansmanı kuruluşlarının düzenlenmesi,
 - Çeşitli vergi teşvikleri ile sistemin desteklenmesi
- amaçlanmıştır.¹⁵⁹

3.4.1.2 5582 Sayılı Kanun İle Değiştirilen Kanunlar

Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile kurumsal bir konut finansman sistemi oluşturulması ve sistemin başarılı olabilmesi açısından gerekli ön koşulların yerine getirilebilmesi amacıyla 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu, 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu, 492 sayılı Harçlar Kanunu, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nda değişiklikler yapılmaktadır. Kanunda esas itibarıyla, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nda yapılan değişiklikler ile sistemin temel düzenlemeleri yapılmaktadır. Bu yönüyle 5582 sayılı Kanunun asıl etkisi sermaye piyasalarının işleyişine yönelik olmaktadır.

3.4.1.2.1 İcra ve İflas Kanunu

5582 sayılı Kanunun 1. ve 6. maddeleri 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununda yapılan değişiklikler ile ilgilidir. Kanunun genel gerekçesinde ifade edildiği üzere İcra ve İflas Kanununda yapılan değişikliklerin temel amacı, ipotek teminatlı olarak konut finansmanı amacıyla kişilere sağlanan kaynakların geri ödenmemesi durumunda, söz konusu ipoteklerin paraya çevrilme süresinin kısaltılmasıdır. Ülkemizde icra dairelerinin ve ilgili mahkemelerin yoğun bir iş yükü bulunması ve icra prosedüründe borçlulara tanınan bazı hakların kötüye kullanılması, ipoteklerin paraya çevrilmesi sürecini

¹⁵⁹ <http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/konut/Genel%20Gerekce.doc> (10.03.2008)

zorlaştırmakta ve gelişmiş ülkelerde 2-3 ayda biten bu süreç, ülkemizde 2-3 yıla kadar uzayabilmektedir. İcra prosedürünün yavaş çalışması, tüketicilere konut finansmanı sağlayan kuruluşları daha temkinli davranmaya itmekte ve piyasanın gelişimini engellemektedir. Ayrıca, ipotekle temin edilmiş alacaklara dayalı sermaye piyasası araçlarının yatırımcılardan yeterli talep görebilmesi için, teminat niteliği taşıyan ipoteklerin hızlı bir şekilde paraya çevrilebilmesi gerekmektedir. Teminat niteliği taşıyan ipoteklerin paraya çevrilmesinin uzun sürmesi durumunda, yatırımcıların bu sermaye piyasası araçlarına ilgi göstermesini ve sistemin başarılı bir şekilde çalışmasını beklemek mümkün değildir.

5582 sayılı Kanun ile 2004 sayılı İcra ve İflas kanununda yapılan değişiklikler genel olarak aşağıdaki gibidir.

- **Bankalar satış kararının yanı sıra haciz de koyabilecek:** Kanunun ilk maddesi, konut kredisi kullanıcılarının temerrüde düşmesi (ödemelerini üst üste iki kez aksatması) halinde konut kredisi veren kuruluşların alacaklarını kolayca ve kısa zamanda tahsil edebilmesine olanak tanımaktadır. Yapılan değişiklikle kredi veren kuruluşlara haciz yapabilme kolaylığı da sağlanmıştır.
- **Konutların kıymet takdirini SPK onaylı uzmanlar yapacak:** Kredi verilecek konutun değerini Sermaye Piyasası Kurulu'ndan onaylı kurum ya da kişiler belirleyecek.
- **Bilirkişiler SPK onaylı olacak:** Konut kredisi alan kişilerin temerrüde düşmeleri halinde krediye konu olan evin satışı gündeme geldiğinde icra mahkemesine yapılacak şikayetlerde değerlendirme işlemi yine SPK'dan lisanslı bilirkişiler ve kurumlar tarafından yapılacaktır.
- **Temerrüde düşen konutun satışını engellemek zorlaştırılmıştır:** Kredi alan kişinin temerrüde düşmesi ve krediye konu olan evin satışa çıkartılarak paraya çevrilmesi sürecinde, kredi borçlusu satışı engellemek amacıyla mahkemeye başvurduğunda geçerli olan para cezası artırılmıştır.
- **Temerrüde düşen evin satışını durdurmak zorlaştırılmıştır:** Kredi alan kişi temerrüde düşer ve evin satışı gündeme geldiğinde, satışı

durdurabilmek için icra kararını temyiz ederse, yatırması gereken teminat oranı yüzde 15'ten yüzde 30'a çıkartıldı.

- **Değerleme uzmanlığı şartı için 3 yıllık geçiş dönemi öngörülmüştür:** Türkiye'de SPK'dan lisanslı değerleme uzmanı sayısının yetersiz olması nedeniyle kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç yıl boyunca geçiş dönemi kuralları uygulanacak ve eskiden olduğu gibi SPK'dan lisanslı uzmanların yanı sıra lisans sahibi olmayan bilirkişiler de görev alabilecek.

3.4.1.2.2 Sermaye Piyasası Kanunu

5582 sayılı Kanunun 7. ve 20. maddelerinde 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununda yapılan düzenlemeler yer almaktadır. Yukarıda da ifade edildiği üzere 5582 sayılı Kanunda esas itibarıyla 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda yapılan değişiklikler ile sistemin temel düzenlemeleri yapılmakta olduğundan söz konusu Kanunun asıl etkisi sermaye piyasalarının işleyişine yönelik olmaktadır. Sermaye Piyasası Kanununda yapılan değişiklikler ile;

- **Yeni sermaye piyasası araçları tanımlanmıştır:** Konut finansmanı amaçlı kullanılan çeşitli menkul kıymetler "İpotekli Sermaye Piyasası Aracı" adında ortak bir isim verilerek tanımlanmıştır.
- **İpotek ve Varlık teminatlı menkul kıymetler tanımlanmıştır:** Kredi veren kuruluşlar için çıkarılacak borçlanma senedi niteliğindeki menkul kıymetlerin tanımlaması yapılmıştır.
- **Değerleme işlemi yapacaklar için SPK yetkili uzman listesi hazırlayacak:** Konut kredisi öncesinde ya da temerrüt sonrasındaki satış öncesinde değerlendirme yapmaya yetkili kişi ve kurumların listesini Sermaye Piyasası Kurulu listeler halinde ilan edecek.
- **Konut kredileri çeşitlendirilmiştir:** Konut kredisinin kapsamı genişletilmiş konut kredisi veren kuruluşlara, oturmaya hazır konutların yanı sıra henüz proje halindeki konutlara da kredi verme imkanı tanınmıştır.
- **Şirketler ev kiralayabilecek:** Ayrıca leasing (finansal kiralama) şirketleri de kişilere konut kiralayabilecek.

- **Konut kredisi alıp sermaye yapmak yasallaşacak:** Mortgage yasasından önce kişiler güvindikleri kişilere evini satmış gibi gösteriyor ve normal kredilere göre oldukça düşük seviyede olan konut kredisi olarak işletme sermayesi yapıyordu. Mortgage yasası, uyanık vatandaşların bu buluşunu yasaya dahil etmiştir.
- **Yenilenen kredilerin tümü konut finansmanı sayılacak:** Kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler de konut finansmanı tanımına dahil edilmiştir.
- **Erken ödeme yapmak isteyenler yeni bir kredi kullanabilecek:** Konut kredisi kullanıcıları mevcut kredilerini erken ödeyerek kapatmak istediklerinde yeni bir kredi kullanmaları mümkün olacak.
- **Kredi borçları birden fazla yapılandırılabilir:** Konut kredisini yapılandırmış olanlar, istedikleri zaman yeniden yapılandırma halinde konut finansmanı kapsamına giren kredilerin birden fazla yeniden finansmanı mümkün kılınmıştır.
- **Hazine müsteşarlığı yeni sigorta sistemleri geliştirecek:** Konut finansmanı işlemlerinde çeşitli sigortalara ihtiyaç duyulabileceğinden yapılacak sigorta poliçelerinde Hazine Müsteşarlığı'nın düzenlemelerine uyulması öngörülmektedir.
- **Kredi borçlarını yeniden yapılandırmak zorlaştırılmıştır:** Konut finansmanı kredilerinin yeniden finansmanında yeni krediyi açacak olan konut finansmanı kuruluşunun ipotek tesis etmeden krediyi kullandırmaması, mevcut konut finansmanı kuruluşunun ise kredi kapatılmadan ipoteği kaldırmaması tüketicilerin yeniden finansman yapmalarını operasyonel olarak zorlaştırmaktadır.
- **SPK değerlendirme hizmetlerini mecbur tutacak:** SPK, konut kredisi verilirken ve finansal kiralama sözleşmesi yapılırken değerlendirme işlemlerinin yetkili kişi ve kuruluşlarla yapılmasını mecbur tutabilecek.
- **Konut finansmanı sağlamak amacıyla yeni şirketler kurulacaktır:** Konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile BDDK tarafından konut finansmanı

faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri konut finansmanı kuruluşları olarak belirlenmiştir.

- **Kredi kuruluşları sermaye piyasası kuruluşu olarak sayılmıştır:** İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı fonları gibi kurum ve kuruluşların sermaye piyasası kurumu niteliğinde olacağı hükme bağlanmıştır.
- **İpotek finansmanı kuruluşlarının kurulması sağlanmıştır:** İpotek finansmanı kuruluşlarının, kurulması ve sermaye yapısına ilişkin hükümler düzenlenmiştir.
- **Değerleme Uzmanları Birliği kurulacaktır:** Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı faaliyetinin yaygınlaşabileceği öngörülerek, mesleki gelişmenin sağlanabilmesi, değerlendirme ilke ve kurallarının belirlenmesi ve standartların oluşturulması amacıyla, değerlendirme uzmanlarının bir meslek birliğine kavuşturulmaları amaçlanmaktadır.
- **İpotek finansmanı kuruluşlarının tedrici tasfiyeleri işlemleri için özel hükümler getirilmiştir:** İpotek finansmanı kuruluşlarının tedrici tasfiyelerine Sermaye Piyasası Kurulunca karar verileceği ve bu kurumların tasfiye işlemlerinin Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütüleceği hükme bağlanmıştır.
- **Cezai sorumluluğun kapsamı genişletilmiştir:** Teminat sorumluları ve fon kurulunun bazı işlemleri cezai sorumluluk altına alınmıştır.
- **Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyeleri için idari para cezası düzenlemesi yapılmıştır:** Kanun, tebliğ, yönetmelik ya da kararlara uymayan Birlik üyelerine Birlik Yönetim Kurulunca bin YTL'den beş bin YTL'ye kadar idari para cezası verilecektir.
- **Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği statüsünün yürürlüğe girmesi için iki yıllık bir süre öngörülmüştür:** Birliğin statüsü 6 Mart 2007 yılına kadar geçen 2 yıllık süre içerisinde yürürlüğe konacaktır.
- **Kanunun yürürlüğe girdiği 06/03/2007 tarihinden önce konut kredisi kullanmış olan ve yeni kanun hükümlerine tabi olmak istemeyen tüketiciler için 3 aylık bir süre öngörülmüştür:** 06/03/2007 tarihinde önce yapılan konut kredi sözleşmelerini yeni kanun hükümleri kapsamı dışında

değerlendirilmesi için sözleşme yaptıkları konut finansmanı kuruluşuna başvuruda bulunacaklar, süresi içerisinde başvuruda bulunulmaması halinde ise bu kredi sözleşmeleri yeni kanun kapsamında kullanılmış konut kredisi olarak kabul edilecektir.

- **Konut finansmanı faaliyetine başlamak için finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri için 6 aylık bir süre belirlenmiştir:** Finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketlerinin kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içerisinde konut finansmanı faaliyetinde bulunamayacaklardır.

3.4.1.2.3 Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun

5582 sayılı Kanunun 21.ve 25. maddelerinde 23/2/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununda yapılan değişiklikler yer almaktadır. 5582 sayılı Kanun ile 4077 sayılı Kanunda yapılan değişiklikler genel olarak şunlardır:

- **“Konut Finansmanı Kuruluşu” adı altında yeni mortgage şirketleri kurulacak:** 5582 sayılı kanunla getirilen konut finansmanı kuruluşu tanımı 4077 sayılı Kanunun başlangıcında yer alan “Tanımlar” başlıklı kısmına eklenmiştir.
- **Ayıplı malın sorumluluğu 1 yıla indirilmiştir:** Kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ve kullandığı kredi miktarı ile sınırlıdır. Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin devir olması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Satılan malın ayıplı olduğunun bilinmemesi bu sorumluluğu ortadan kaldırmaz.
- **Konutun ayıbı gizlenmişse sorumluluk sınırsız hale getirilmiştir:** Satılan konutun ayıbı, tüketiciden ağır kusur veya hile ile gizlenmiş ise bu zamanaşımı süresi işlemeyecek, ayıba karşı sorumlu tutulanlar sınırsız sorumlu olacaklardır.
- **Teslim edilmeyen konuttan, müteahhit gibi kredi veren de sorumlu olacaktır:** Konut finansmanı kuruluşunun bağlı kredi vermesi durumunda,

konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren kuruluş satıcı ile birlikte kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur.

- **Kooperatifler mortgage kapsamına alınmıştır:** Konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortaklarının da tüketici olarak kabul edilerek bu madde kapsamına alınması özellikle kooperatiflerin de bu sistem dahilinde finanse edilmesini sağlayacaktır.
- **Konut kredileri için değişken faiz uygulaması getirilmiştir:** Konut kredi sözleşmelerinde sabit faizin yanı sıra değişken faiz ve sabit faiz ile değişken faizin karması olarak kullanıldığı üç faiz sistemi uygulanacaktır.
- **Kredi sözleşmesi öncesinde bilgi formu verilecek:** Sanayi ve Ticaret Bakanlığına sözleşme öncesi koşulları içeren Sözleşme Öncesi Bilgi Formu düzenleme yetkisi verilmiştir. Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşme geçersiz sayılacaktır.
- **Kredi taksitlerinin üst üste iki kez ödenmemesi halinde temerrüt oluşacak:** Borçlu birbirini izleyen en az iki taksiti ödeyemez ise temerrüde düşmüş kabul edilir ve bu durum ilgili finansman kuruluşu tarafından 5 gün içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla tüketiciye bildirilir, en az bir ay süre verilerek muacceliyat uyarısında bulunulur.
- **Konut bedeli yetersiz kalırsa tüketici farkı ödeyecek:** Eğer, konutun satışından elde edilen gelir, tüketicinin ödeyemediği bedelden düşükse tüketici konut finansmanı kuruluşunun zararından sorumludur. Eğer konutun satışından elde edilen gelir, tüketicinin ödeyemediği bedelden yüksek ise aradaki fark tüketiciye ödenir. Örneğin tüketici 100 YTL tutarında kredi kullandı ve 80 YTL'sini ödeyemeyerek sistemden çıktı. Bankada evi 60 YTL'ye sattı. Bu durumda banka 20 YTL zararda olur ve bu zarar tüketici tarafından karşılanır. Eğer Banka evi 90 YTL'ye satarsa 10 YTL'lik karı tüketiciye öder. Konutun satışının gerçekleştirilmesinden sonra tüketici, konutu tahliye etmekle yükümlüdür.
- **Sabit faizli konut kredilerinde erken ödeme yapılması durumunda yüzde 2 oranında ceza uygulanacak:** Sabit faizli kredi sözleşmelerinde tüketicinin erken ödemede bulunması halinde konut finansmanı kuruluşu,

erken ödenen tutarın gerekli faiz indirimi yapıldıktan sonra kalan kısmının yüzde 2'sini geçmemek suretiyle erken ödeme ücreti talep etme hakkına sahiptir.

- **5582 sayılı kanundan önce kredi kullanan tüketiciler yüzde 2'lik cezayı ödemeyecek** Eskiden kredi kullanan tüketiciler gerek eski sisteme, gerekse yeni sisteme dahil olsalar dahi erken ödemede herhangi bir ücret (yüzde 2) yada ceza ödemeyeceklerdir.

3.4.1.2.4 Finansal Kiralama Kanunu

5582 sayılı Kanunun 26. maddesinde yer alan düzenleme 10/06/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu hakkındadır. Yeni düzenleme ile 3226 sayılı Kanunun 15. maddesine iki fıkra eklenmiş olup bu düzenlemelerle birlikte;

- **Kiralayandan yazılı izin alınması kaydıyla finansal kiralama şirketleri sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerini devredebilecek:** Tüketicilerin konut edinmesine veya yatırımlara finansman sağlayan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiracılık sıfatını veya sözleşmeden doğan hak veya yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin alınması suretiyle bir başkasına devredebilecektir.
- **Finansal kiralama konusu malın zilyetliği bir başkasına devredilebilecek:** Konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiralayana bilgi vermek, diğer finansal kiralama işlemlerinde ise sözleşmede hüküm bulunmak kaydıyla finansal kiralama konusu malın zilyetliğini bir başkasına devredebilecektir.

3.4.1.2.5 Toplu Konut Kanunu

5582 sayılı Kanunun 27. maddesi ile 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa bir ek madde eklenmiştir. Bu ek madde ile; Toplu Konut İdaresi Başkanlığının konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacaklarının, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından devralınabilmesi ve devredilebilmesi düzenlenmiştir.

3.4.1.2.6 Çeşitli Vergi Kanunlarında Yapılan Düzenlemeler

5582 sayılı Kanunun genel gerekçesinde de ifade edildiği üzere, vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle sistemin tümü üzerindeki maliyetlerin azaltılması amaçlanmıştır. Tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynakların konut alıcılarına aktarılmasına kadar olan aşamalarda ortaya çıkabilecek her bir maliyet unsuru, tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynağın maliyetine eklenecek ve konut alıcısı tarafından karşılanmak zorunda kalacaktır. Bu kanun ile vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle; sistemin işleyişinin gerektirdiği faaliyetlerin yürütülmesi sırasında ortaya ek vergiler çıkması önlenmektedir.

Vergi kanunlarında yapılan düzenlemeler 5582 sayılı Kanunun 28. ve 35. maddelerinde yer almaktadır. İlgili maddelerde Gelir Vergisi Kanununda, Gider Vergileri Kanununda, Harçlar Kanununda, Damga Vergisi Kanununda ve Katma Değer Vergisi Kanununda bir takım düzenlemeler yapılmıştır.

3.4.1.2.6.1 Gelir Vergisi Kanunu

5582 sayılı Kanunun 28. ve 29. maddelerinde 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununda değişiklikler yapılmıştır. Gelir Vergisi Kanununda yapılan değişiklik ile;

- **İpoteğe dayalı ve varlığa dayalı menkul kıymetler için ödenecek faiz ve kar payları menkul sermaye iradı sayılmıştır:** Konut finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlere ve varlık finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetlere ödenen faiz, kâr payı veya benzeri gelirler her nevi hisse senetlerinden elde edilen kar payları olarak kabul edilerek menkul sermaye iradı olarak tanımlanmıştır.
- **İpotekli sermaye piyasası araçları ile varlık teminatlı menkul kıymetlerden sağlanan gelirler de menkul sermaye olarak kabul edilmiştir:** Her nevi tahvilden (ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler hariç ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul

kıymetler dahil) sağlanan gelirler de menkul sermaye olarak kabul edilerek bu kapsamda vergilendirilmesi sağlanmıştır.

- **İpotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kar payı ve faiz gelirlerinden vergi tevkifatı yapılacaktır:** İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kar payı ve faiz gelirleri üzerinden Gelir Vergisi Kanununun 94. maddesi gereği vergi tevkifatı yapılması esası getirilmiştir.

3.4.1.2.6.2 Gider Vergileri Kanunu

5582 sayılı Kanunun 30. maddesi ile 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun istisnalar başlıklı 29. maddesindeki mevcut iki bent değiştirilmiş ve maddeye yeni bir bent eklenmiştir. Yapılan değişikliklerle;

- **Konut finansmanı kapsamında yapılan sigortalarda sözleşme ve poliçe üzerinden alınan paralar üzerinden BSMV ödenmeyecek:** Konut finansmanı kapsamında yapılan sigortalarda sözleşme ve poliçe üzerinden alınan paralar banka ve sigorta muameleleri vergisinden (BSMV) istisna tutulmuştur.
- **İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluş veya sermaye artırımlarında çıkardıkları hisse senetleri için BSMV ödenmeyecektir:** İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibarî değerlerinin üzerinde elden çıkarılması sonucu kendi lehlerine kalan paralar da BSMV'den istisna edilmiştir.
- **Konut finansmanı kapsamında yapılan işlemlerden BSMV alınmayacak:** İpotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar üzerinden BSMV ödemesi yapılmayacaktır.

3.4.1.2.6.3 Harçlar Kanunu

5582 sayılı Kanunun 31. ve 32. maddeleri ile 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun “Harçtan Müstesna Tutulan İşlemler” başlıklı 59. maddesinin birinci fıkrasına üç bent eklenmiş, 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifeye alt bentler eklenmiş ve (8) sayılı tarifenin “XI. Finansal faaliyet harçları” bölümünün (10) numaralı fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır. Yapılan düzenlemeler ile;

- **Harçtan muaf olan işlemler ayrı ayrı belirlenmiştir.** Bu kapsamda; konut ve ipotek finansmanı kuruluşları ile TOKİ tarafından konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri ile konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda kiralanın konutların kiracıya devri işlemleri üzerinden herhangi bir harcın alınmaması sağlanmıştır.
- **Konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile TOKİ’nin rehinle temin edilmiş alacakları için belli bir oranda harç uygulaması getirilmiştir:** Konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile TOKİ’nin rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ihalenin feshi talepleri ile ilgili olarak esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden Binde 54 oranında harç alınacağı hükme bağlanmıştır.
- **Belirtilen tahsil harçları dörtte biri oranında uygulanacaktır:** Konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile TOKİ’nin rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde tahsil harçlarının dörtte biri oranında uygulanacağı kararlaştırılmıştır.

3.4.1.2.6.4 Damga Vergisi Kanunu

5582 sayılı Kanunun 34. maddesi ile 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa bağlı damga vergisinden istisna edilen kağıtların yer aldığı (2) sayılı tabloya üç fıkra eklenmiştir. Bu düzenleme ile;

- Konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ve bu kuruluşların ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul

kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsil eden menkul kıymet ihracı ve bu ihraca konu teminatlarla ilgili olarak düzenlenen makbuz ve kağıtlar,

- İpotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının kuruluş ve ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsil eden menkul kıymetlerin ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluşlar veya fonlar tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtlar,
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının menkul kıymet ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluş tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtlar damga vergisinden istisna edilmişlerdir.

3.4.1.2.6.5 Katma Değer Vergisi Kanunu

5582 sayılı Kanunun 35. maddesi ile 25/10/1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17. maddesinin “Diğer İstisnalar” başlıklı (4) numaralı fıkrasına bir bent eklenmiştir. Yeni düzenleme ile eklenen bent kapsamında; konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ipotek finansmanı kuruluşları ya da üçüncü kişilere teslimi ile bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ipotek finansmanı kuruluşları tarafından teslimi KDV kanunundan istisna edilmiştir.

3.4.1.3 5582 Sayılı Kanun Hakkında Genel Değerlendirme

6 Mart 2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, yayımlandığı günden itibaren kamuoyunda bankalar, sermaye piyasası kurumları, tüketici dernekleri, gayrimenkul sektörü gibi çeşitli platformlarda bir çok yönüyle değerlendirilmiş, bazı yönleri ile olumlu bazı yönleriyle olumsuz bulunan kanunla sistemin getireceği faydalar ve neden olacağı olumsuzluklar hakkında bir çok değerlendirmeler yapılmıştır.

5582 sayılı Kanun ile oluşturulmaya çalışılan konut finansman sistemi ile ;

- Bankalar ile birlikte finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri konut finansmanı faaliyetinde bulunabileceklerdir. Finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri 06 EYLÜL 2007 tarihinden itibaren faaliyetlerine başlayabileceklerdir.
- Sermaye piyasalarının hacmini arttıracak, geliştirecek yeni finansal ürünler devreye girebilecektir.
- Bankalar maddelerindeki düzenlemeler ile sermaye piyasasına dahil edilen “ipotekli sermaye piyasası araçları” yoluyla konut kredisi olarak kullandırmış oldukları kaynaklarını yeniden temin edebilme imkânına kavuşacaklardır. Bu ise, bankaların lehine bir durum olup, kredi verilebilir kaynaklarını yeniden kazanmalarıyla bir başka gerçek ve/veya tüzel kişiye de kredi verebileceklerdir.
- Konut finansmanından doğan alacakların teminata verilmesi ile ipotek teminatlı menkul kıymetler ihraç edilecektir. Yurtdışında covered bond olarak adlandırılmaktadır.
- Proje kredilerini de kapsamak üzere konut finansmanı dışındaki alacakların teminata verilmesi ile varlık teminatlı menkul kıymetler ihraç edilecektir.
- İhraççının bilançosu dışında oluşturacağı özel bir yapıya sahip olan konut finansman fonları tarafından ipoteğe dayalı menkul kıymetler ihraç edilecektir.
- İpotekli konut kredisi alacakları dışında kalan alacakların menkul kıymetleştirilmesi amacı ile kurulacak varlık finansmanı fonları tarafından varlığa dayalı menkul kıymetler ihraç edilecektir.
- Konut finansman kuruluşları ipotek finansman kuruluşlarından kaynak temin edebilecektir.
- Finansman kuruluşları, kredi kullanırken, faiz dışında, "dosya ücreti, ekspertiz ücreti, idari ve hukuki giderler" gibi değişik adlar altında ücret aldıkları ve bunlar kredi maliyetini etkileyeceği için, tüketicilerin sadece kredinin faizine değil, maliyetine de bakması gerekmektedir.

- Konut kredileri sabit, değişken ve sabit + değişken faizli olarak kullanılabilir.
- Sabit faizle kredi kullanan tüketicilerin vadesinden önce yaptığı ödemelerde kredi sözleşmesinde hüküm bulunması kaydı ile konut finansman kuruluşları kalan anaparanın yüzde ikisine kadar erken ödeme ücreti uygulayabileceklerdir.
- Eski sistemde, bir projeden alınan konut için kullanılan bağlı kredilerde, müteahhit ve banka, kullandırılan kredi tutarına bağlı kalmaksızın, konutun ayıplı çıkması halinde 5 yıl süreyle sorumluydu. Şimdi, banka, sadece verdiği kredinin tutarı kadar ve 1 yıl süreyle sorumludur.
- Konut finansmanı işlemlerinin gerektirdiği sigorta sözleşmeleri ile ilgili usul ve esasları belirleme yetkisi Hazine Müsteşarlığı'na verilmiştir.
- Konut finansmanı ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından konut finansmanı kapsamında tesis edilen ipotek işlemleri ve konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda, kiralanan konutların kiracıya devir işlemlerinde tapu harcı alınmayacaktır.
- İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşlarının kuruluş dahil her türlü işlemler ile ilgili olarak düzenlenen kağıtlar damga vergisinden istisna edilen kağıtlar kapsamındadır.

5582 sayılı Kanunda,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun;

- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünü almak suretiyle ipotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarına, faaliyet ilke ve esaslarına, faaliyetler itibarıyla izin esaslarına, tabi olacakları yükümlülüklerle ilişkin esasları,
- İpotek ve varlık teminatlı menkul kıymetlere ilişkin usul ve esasları,
- Konut ve varlık finansmanı fonlarına ilişkin usul ve esasları,
- Konut finansmanı sisteminde değerleme hizmeti verecek kurum ve uzmanlara ilişkin şartları,

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın;

- Konut finansmanına yönelik işlemlerde vadesinden önce yapılan ödemeler için ödenen miktara göre gerekli faiz indiriminin ne şekilde yapılacağı ve yıllık maliyet oranının nasıl hesaplanacağı usul ve esaslarını,
- İlgili birliklerin görüşünü almak suretiyle konut finansmanı kuruluşları tarafından verilecek genel bilgilerin kapsamını ve tüketicilere verilecek sözleşme öncesi bilgi formunun standartlarını,
- Değişken faizli konut kredilerinde tüketicilerin bilgilendirme yöntemlerine ilişkin usul ve esasları,
- Konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usul ve esasları,

T.C. Merkez Bankasının;

- Değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde kullanılabilecek referans faizler ve endekslere ilişkin usul ve esasları,

Hazine Müsteşarlığının;

- Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nin görüşünü alarak konut finansmanına ilişkin sigorta sözleşmeleri ile ilgili usul ve esasları düzenlemesi öngörülmektedir.

Ayrıca, konut finansmanı faaliyetinde bulunacak finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri **Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu** tarafından belirlenecektir.

3.4.1.3.1 Kanun Hakkında Yapılan Olumsuz Değerlendirmeler

5582 sayılı Kanun hakkında özellikle tüketici örgütleri çok fazla değerlendirme yapmışlar ve yapılması gerekenler konusunda tüketicilere bir çok öneride bulunmuşlardır. Tüketici örgütleri konut kredilerinde tüketicileri yetki konut finansman sistemine geçmemeleri için kanunda belirlenen 3 aylık süre içerisinde, kredi kullandıkları bankaya başvurarak yeni sistemin dışında kalmalarını önermişlerdir. Buna gerekçe olarak da;

- Değişken faizlerin her zaman büyük risk taşıdığı,

- Yasanın çıkmış olmasına rağmen tüm mevzuatın oluşturulmadığı, yasanın altının henüz doldurulmadığı, tüketici hakları konusunda belirsizliğin bulunduğu,
- Sabit faizle kredi alacak tüketicilerin kredi borçlarını erken ödemek istediklerinde % 2 oranında ceza ödemek zorunda oldukları,
- İlk taksidin ödenmemesi durumunda bir aylık süre tanınarak borcun ödenmesinin isteneceği, ödenmediğinde bankanın evi satacağı ve itiraz için kalan borcun % 30'unun teminat olarak yatırılmasının zorunlu olacağı, itirazın haksız bulunması durumunda % 15 oranında ceza ödeneceği,
- Tüketici kredisiyle alınan konutlarda zaman aşımı süresinin 5 yıl olmasına rağmen yeni konut finansman sisteminde bu sürenin sadece 1 yıl olduğu,
- Yeni sistemle alınan evin 10 yıl boyunca başkasına devredilemeyeceği, 10 yıl sonra devredilmesi durumunda ise kalan borcun % 2'si oranında ceza ödeneceği,
- Birbirini izleyen en az iki ödemenin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün iflasının talep edilebileceği,
- Önceki taslak metinlerde yer alan vergi teşviklerinin kaldırıldığı,
- Mortgage dünya uygulamalarında mevcut olan hazine geri ödeme garantisinin 5582 sayılı Kanunda yer almadığı ve bunun da ülkemize gelecek yabancı fonların ilgisini azaltabileceği hususları ifade edilmiştir.

Ayrıca, TMMOB (Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği) Mimarlar Odasının 10 Mayıs 2007 tarihinde yapmış olduğu basın açıklamasında; 5582 sayılı Kanunun “Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı” ve “Türkiye Değerleme Uzmanlığı Birliği Kurulması” ile ilgili maddeleri hakkında Ana Muhalefet Partisinin Ana Yasa Mahkemesinde dava açtığı beyan edilmiştir. Bahse konu basın açıklamasında genel olarak;

- 5582 sayılı Yasanın Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı ve Türkiye Değerleme Uzmanlığı Birliği kurulması ile ilgili maddelerinde; yeni bir meslek yaratılmasının ve örgütlenmesinin tanımlanmasının, mesleklerin kendi bünyesinde yer alması gereken alanların ayrışmasının getirilmekte olduğu ve buna karşı hukuki girişimlerde bulunulduğu,

- Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hiçbir eğitime dayalı olmayan “Gayrimenkul Değerleme Uzmanı” adı altında bir unvan ve meslek yaratılmasının, ayrıca bu unvana sahip olanların üyeliğinin zorunlu kılındığı bir meslek örgütü kurulmasının amaçlandığı 5582 sayılı Kanunun 10 uncu ve 15 inci maddelerinde yer alan bu düzenlemelerin Anayasa’ya aykırı olduğu yönündeki görüşlerini Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği ile paylaştıkları,
- Anayasa Mahkemesi nezdinde hukuki girişimde bulunması için görüşlerini Ana Muhalefet Partisi’ne aktardıkları ve Ana Muhalefet Partisi tarafından da paylaşılan bu düşüncelerinin önemli bir kısmı gerekçe gösterilerek, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun ilgili maddelerinin iptali talebiyle Anayasa Mahkemesi’nde dava açıldığını öğrendikleri ifade edilmiştir.¹⁶⁰

5582 sayılı Kanun yasalaşmadan önce taslak halinde iken Tüketici Koruma Derneği (TükoDer) tarafından bir çok olumsuz yönleri ele alınarak değerlendirilmiş, yeni konut finansman sürecinde tüketiciler için çeşitli risklerin ve tuzakların olduğu belirtilmiştir. Yapılan değerlendirmelerde genel olarak;

- Konutların değerinin belirlemek için SPK’dan izinli ekspertizler ve bunların verdiği raporun esas alınacağı, tapuda tescilli değer ile piyasa değerinin her zaman farklı olduğu, tapu değeri ile gerçek değer arasındaki farkın oldukça yüksek olduğu, ekspertiz raporu ile gerçek değer arasında fark olacağı ve tüketicilerin bu farkı ödemesi gerektiği,
- Konutların değerlendirme raporunun SPK’dan lisanslı uzmanlar tarafından verilecek olmasına rağmen bu konuda SPK lisanslı 350-400 uzmanın bulunduğu, tüm Türkiye’de bu kadar uzmanın bu işin içinden çıkmasının mümkün olmadığını, bu konuda banka ekspertizlerinin verdiği raporların işleme alınmayacağını, bu durumun hem yığılmalara ve hem de usulsüzlüklere yol açacağını, bu alanda en az 2000-3000 uzmana ihtiyaç olduğu ve bu konuda hiç bir hazırlığın olmadığı,

¹⁶⁰<http://www.tmmob.org.tr/modules.php?op=modload&name=Sections&file=index&req=viewarticle&articleid=505&page=1> (10.03.2008)

- Ödenen konut kredisi faizlerinin vergi matrahından düşülememesi, ikincil ipotek piyasası araçları için %15 oranında vergi tevkifatı getirildiği,
- Yeni sistemde taksitlerin erken ödenmesi durumunda % 2'lik cezanın bulunduğu, konut finansmanı sözleşmeleri ile ilgili sigorta masrafları, ekspertiz ücretleri gibi diğer masraf ve sigorta giderlerinin tüketiciler için büyük maliyet oluşturacağı konularına değinilmiştir.¹⁶¹

Yeni konut finansman sistemi düzenlemeleri hakkındaki bir diğer olumsuz değerlendirme ise Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası tarafından yapılmıştır. Adı geçen kurum, mortgage sistemi hakkında yanlış anlaşılmalara engellemek üzere sistemin nasıl işlediğine dair bilgileri kamuoyu ile paylaşmış, eksik bilgileri gidermek ve mortgage konut finansman modeli hakkında yanlış bilinenleri ortaya çıkarmak amacıyla Oda olarak görüşlerini belirtmişlerdir. Oda'nın yapmış olduğu değerlendirmelerde; bu kredi sisteminin belli bir kesim tarafından kullanılabilmesi, bu nedenle de konutların belli bir kesimin elinde toplanmasına neden olacağı, mülkiyetin bir kesimin elinde toplanırken dar gelirli kesimin mülksüzleştirileceğini ifade etmişlerdir. Ayrıca, dar gelirli olanların bu kredi sisteminden yararlanmasının olanaksız olduğunu ve aşağıda verilen sayısal verileri kullanarak bunun bir hayalden ibaret olduğunu belirtmişlerdir:

Mortgage sisteminde bankaların tüketicilerinde aradıkları güvenilirlik koşulu gereği tüketicinin aylık kredi geri ödemesi tüketicinin aylık gelirinin % 30'unu geçmemelidir. Diğer taraftan, kredi karşılığı alınacak konut bedelinin en az % 25'lik kısmı tüketici tarafından nakit ödenmek zorundadır. Bu nedenle, tüketici bankaya aylık 600 YTL kredi geri ödemesi yapmak istiyorsa tüketicinin 1500-2000 YTL (2 milyar TL) aylık geliri olması gereklidir. Bunun yanında tüketicinin konut bedelinin % 25'ini peşin ödemesi koşulu nedeni ile ortalama bir konutun satış bedeli 72 Bin YTL olduğu düşünülerek, 18 Bin YTL nakit parası olması, ayrıca banka faizlerinin de % 10 seviyesinde olması ve 25-30 yıl taksit ödemesi gerekmektedir. Görüldüğü gibi, banka faizlerinin % 20 seviyesinde olması dikkate alındığında dar gelirli olanların mortgage kredi sistemi ile kira öder gibi ev

¹⁶¹<http://www.tukoder.org.tr/default.aspx?haberID=144> (10.03.2008)

sahibi olması bir hayaldir. Bugünkü banka faiz oranları ile 54 bin YTL (54 milyar) kredi alındığında 25 yıllık geri ödeme planında aylık tutar 910 YTL (910 milyon TL)'dir.¹⁶²

3.4.1.3.2 Kanun Hakkında Yapılan Olumlu Değerlendirmeler

Yeni konut finansman sistemi hakkında yapılan olumsuz değerlendirmeler yanında bir çok olumlu ve ülkemiz için oldukça faydalı olacağını belirten değerlendirmeler de mevcuttur. Bu sistem ile kısaca, konutların kullanım değerinden çok, mübadele değerinin ön plana çıkması, bankalara krediler için ek finansman sağlanması, konutların barınma ihtiyacı değil rant merkezli planlanması, emlak piyasasının genişletilmesi, bankacılık ve inşaat sektörünün canlandırılması, Avrupa ve Amerika'daki mortgage kredi açıklarının finansmanı için yeni gelir kaynağı yaratılması hedeflenmektedir.

Düzenlenmekte olan yeni konut finansman sisteminin en büyük özelliği yeni sermaye piyasası kurumları ve sermaye piyasası araçlarının oluşturulmaya çalışılmasıdır. Konut finansman sisteminde sermaye piyasalarının likidasyonundan faydalanmak ve konut kredileri için daha likit değerler yaratılması amacıyla birincil ve ikincil piyasa araçları ve kurumları ile ilgili düzenleme usul ve esasları belirlenmektedir. Faiz ve enflasyon oranı gibi temel ekonomik göstergelerin düşük seviyelerde oluşması ve ekonomik istikrarın sağlanmasına bağlı olarak yeni konut finansman sistemi ülke ekonomisi için büyük faydalar sağlayacaktır. Tasarlanan yeni konut finansman modelinin belli başlı faydaları aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Yeni konut finansman sistemi sayesinde konut sahibi olabilmek kolaylaşacak, sistem konut sahibi olmak isteyen kişi açısından en mantıklı faiz oranını ve en makul geri ödeme koşullarını mümkün kıldığı için, geri ödeme vadeleri ve miktarları kişinin durumuna göre ayarlanabilir olduğu için, dar gelirli ya da orta sınıf mensuplarına konut sahibi olma imkanı verecektir.
- Ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden olan inşaat sektörü ve ikinci el emlak sektörü canlanacak, istihdama katkıda bulunacaktır.

¹⁶²http://www.hkmo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=2688 (10.03.2008)

- Konut kredisi aylık ödemeleri çok uzun döneme yayıldığı için tutar olarak oldukça düşük olacak ve bu nedenle pek çok kişi sistemden yararlanabilecek ve kira öder gibi aylık çok cüzi rakamlarla konut sahibi olunacaktır.
- Kayıt dışı emlak alım satımı büyük oranda azalacak veyahutta ortadan kalkacaktır.
- Gecekondu sorunu ortadan kalkıp ruhsatlı konut üretimi yapımı artacaktır.
- Satın alınan konut vade bitimine kadar sigorta ettirilecek, böylece risklere karşı harcanan emek sigortalanmış olacak ve konut sigortalı olduğu için doğal afetlerde zarar sigorta şirketi tarafından ödenecektir.
- Finans sektörü sağlıklı bir derinlik kazanacaktır.
- Mortgage sayesinde sadece bankalardan kredi almak zorunda kalınmayacak, sistemin yaygınlaşması sonucunda mortgage veren kuruluş sayısı artacaktır ve bu da tüketiciye bol seçenek sunacaktır.
- Emlak yapımında planlamanın önemi artacaktır.
- Sadece iskan sahibi yasal konutlar bu sistemde yer alacak bu nedenle sistemde inşaat kalitesi yükselecek ve binalar doğal afetlere karşı dayanıklı olacaktır.
- Emlak sektörünün canlanması ile hem işsizlik sorunun azalmasında hem de ekonominin kalkınmasında faydası olacaktır.
- 5582 sayılı Kanun öncesinde konut kredisi kullanmış olan tüketici; yeni düzenlemeye tâbi olsun veya olmasın her iki durumda da; toptan ödeme ve/veya erken ödeme indirimlerinden daha önce sahip olduğu şekliyle yararlanmaya devam edecektir.
- Konut finansman yapısı sermaye piyasalarının derinleşmesine ve ürün çeşitlenmesine neden olacak ve bu kapsamda da risk dağıtımının daha etkin yapılabilmesine imkan verecektir.
- Vadelerin uzaması normalde kredi kullanmayacak tüketicilerin krediler vasıtasıyla ev sahibi olmasına yardımcı olacaktır.
- 5582 sayılı Kanuna tâbi olmayı kabul eden tüketici için 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu'nda yapılan değişiklik ile 100.000,00 YTL'lik %1,55

üzerinden kredilendirilen bir konut finansmanında 6.103,82 YTL tutarında bir avantaj elde edilmiş olacaktır.

- Kanunla belirtilen ipotēge dayalı ve ipotek teminatlı menkullerin kıymetleştirilmesi sonucunda banka ve ilgili finans kuruluşları, yeni sermaye piyasası araçlarını ihraç edebilecekleri için yeni fonlama kaynakları yaratmış olacaklardır.
- Yeni fonlama kaynakları yaratılması sonucunda maliyetlerde azalma oluşacak ve bankalar daha düşük faizli kredi kullanılabileceklerdir.
- Bu sistem sayesinde geleneksel finansman yerini zamanla kurumsal finansmana bırakacak ve konut sorununun çözümüne katkı sağlayacaktır.

3.4.2 Yönetmelikler

Konut finansman sistemi ile ilgili olarak 5582 sayılı Kanun yürürlüğe girdikten sonra söz konusu kanunla Sermaye Piyasası Kurulu, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, T.C. Merkez Bankası, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu gibi bazı kurum ve kuruluşlara verilen düzenleme yapma görevi uyarınca bir takım alt düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemelerin bir kısmını Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından hazırlanan yönetmelikler oluşturmuştur.

3.4.2.1 Konut Kredilerinin Yeniden Finansmanına İlişkin Yönetmelik

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından Konut Finansmanı Kapsamındaki Kredilerin Yeniden Finansmanına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından Resmi Gazete'nin 29 Eylül 2007 tarih ve 26658 sayısını nüshasında yayımlanmıştır. Bu Yönetmeliğin amacı, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde düzenlenen konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usul ve esasları düzenlemek olup, bu yönetmelik, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve

bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler için hazırlanan sözleşmeleri kapsamaktadır.¹⁶³

Bahse konu yönetmelikte; yeniden finansman ile ilgili olarak konut finansmanı sözleşmesi hükümlerinde;

- Kredi faiz oranında değişiklik yapılması,
- Kredinin vadesinde değişiklik yapılması,
- Konut finansmanı sözleşmesinde belirtilen faiz türünde değişiklik yapılması,
- Aynı ev teminat gösterilerek birden fazla konut kredisi alınmışsa bunların tek konut kredisi ile birleştirilmesi,
- Konut finansmanı kuruluşunda değişiklik yapılması,
- Konut finansmanı sözleşmesinde belirtilen para biriminde değişiklik yapılması nedenleriyle konut finansmanı kuruluşu ve tüketicinin mutabakatı ile yapılacak değişiklikler yer almaktadır.

3.4.2.2 Sözleşme Öncesi Bilgi Formuna İlişkin Yönetmelik

Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca yayımlanan Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik ile konut finansmanı kuruluşlarınca tüketicilere verilecek olan sözleşme öncesi bilgi formunun usul ve esaslarını düzenlemek amaç edinilmiştir. Konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılması için düzenlenen sözleşmelere uygulanacak bu yönetmelikte; kredi Sözleşmeleri ile Finansal Kiralama Sözleşmelerine İlişkin Sözleşme Öncesi Bilgi Formları hakkında detaylı bilgiler verilmiştir. Konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere sözleşmenin akdinden önce verilecek olan bilgilendirme formunun; sabit, değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı

¹⁶³<http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/KonutYenidenFinansman.doc> (11.03.2008)

faiz seçenekleri için ayrı ayrı ve en az on iki punto koyu siyah harflerle düzenlenmesi öngörülmüştür.¹⁶⁴

3.4.2.3 Değişken Faizi İçeren Sözleşmelere İlişkin Yönetmelik

Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca yayımlanan üçüncü yönetmelik Değişken Faizi İçeren Konut Finansmanı Sözleşmelerine Dair Tüketicilerin Bilgilendirilmesi Usul ve Esasları Hakkında Yönetmeliktir. Yönetmeliğin amacı konut finansmanı sözleşmesinin değişken faizi içerecek biçimde kurulması durumunda bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesinin usul ve esaslarını düzenlemektir. Konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılması için düzenlenen sözleşmelere uygulan bu yönetmelikte; konut finansmanı kuruluşlarının, değişken faizi içerecek biçimde finansman sağlamaları durumunda sözleşmenin imzalanmasından önce tüketiciyi yazılı olarak bilgilendirmelerinin zorunlu olduğu belirlenmiştir.¹⁶⁵

3.4.2.4 Erken Ödeme İndirimi ve Yıllık Maliyet Oranına İlişkin Yönetmelik

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından hazırlanan bir diğer yönetmelik ise yine konut finansmanında tüketicinin konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı veya vadesi gelmemiş bir ya da birden çok taksidi erken ödemesi halinde, kredi veren tarafından yapılacak faiz ve komisyon indirimi ile kredinin tüketiciye yıllık maliyetinin oransal hesaplanmasına ilişkin usul ve esasları düzenlenmek üzere hazırlanan Konut Finansman Sisteminde Erken Ödeme İndirimi ve Yıllık Maliyet Oranı Hesaplama Usul ve Esasları Hakkındaki yönetmeliktir. Bu yönetmelikte ise akdi faiz oranı, asgari ödeme tutarı, cari faiz oranı, erken ödeme, ödeme planı, yıllık maliyet oranı gibi bazı tanımlamalar yapılmış, “Erken Ödeme ve Yıllık Maliyet Oranı” başlığı adı altında erken ödeme, bir veya

¹⁶⁴<http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/YonetmelikSozlsmeOncesi.doc> (11.03.2008)

¹⁶⁵<http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/YonetmelikBilgilendirme.doc> (11.03.2008)

birden fazla taksidin vadesinden önce ödenmesi ve kredinin tamamının erken ödenmesine yönelik usul ve esaslar belirlenmiştir.¹⁶⁶

3.4.3 Tebliğler

Konut finansman sistemine yönelik mevzuat esaslarının oluşturulması amacıyla hazırlanan tebliğler de bu alanda yapılan diğer bir alt düzenlemelerdir.

3.4.3.1 Referans Faizler ve Endekslere Dair Tebliğ

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından 5 Mayıs 2007 tarih ve 26513 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Değişken Faizli Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Kullanılabilecek Referans Faizler ve Endekslere dair Tebliğ (Sayı:2007/1) ile konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranının değişken olarak belirlenmesi halinde kullanılabilecek referans faizlerin ve endekslerin belirlenmesi amaçlanmıştır. 23/2/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 10/B maddesinin on ikinci fıkrasına dayanılarak hazırlanan bu tebliğde;

- Değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde kullanılabilecek referans endeksin Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)' olduğu,
- Değişken faizli konut finansmanı sözleşmeleri düzenlenirken veya sözleşmede belirtilen dönemlerde faiz oranı ayarlaması yapılırken, içinde bulunulan aydan iki önceki ayda Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi yıllık yüzde değişim oranının esas alınacağı,
- Belirlenen referans faizlerin ve endekslerin, verilerin elde edilebilirlik süresine bağlı olarak Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası resmi internet sitesinde yayımlanacağı hükümleri yer almaktadır.¹⁶⁷

¹⁶⁶<http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/YonetmelikSozlsmeOncesi.doc> (12.03.2008)

¹⁶⁷<http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/KonutTeblgTCMB.doc> (11.03.2008)

Bu tebliğ hükümleri gereğince; konut finansmanı kuruluşlarınca değişken faizli konut finansmanı sözleşmeleri düzenlenirken veya sözleşmede belirtilen dönemlerde faiz oranı ayarlaması yapılırken, içinde bulunulan aydan iki önceki ayda Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi yıllık yüzde değişim oranının esas alınması gerekmektedir. TC Merkez Bankası'na açıklanan ve resmi internet sitesinde yayımlanan bilgiler kapsamında, sözleşmelerin düzenleneceği veya faiz oranı ayarlamasının yapılacağı tarihlere göre kullanılabilecek Tüketici Fiyat Endeksi yıllık yüzde değişim oranı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 21: Tüketici Fiyat Endeksi Yıllık Yüzde Değişim Oranı

Geçerlilik Dönemi	Referans Oran (%)
Mayıs 2008	9,10
Nisan 2008	8,17
Mart 2008	8,39
Şubat 2008	8,40
Ocak 2008	7,70
Aralık 2007	7,12
Kasım 2007	7,39
Ekim 2007	6,90
Eylül 2007	8,60
Ağustos 2007	9,23
Temmuz 2007	10,72
Haziran 2007	10,86

Kaynak: tcmb.gov.tr

3.4.3.2 İTMK'lere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ

İpotek teminatlı menkul kıymetlere ilişkin esasları düzenlemek amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hazırlanan İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ 4 Ağustos 2007 tarih ve 26603 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Sermaye Piyasası Kanununun 13/A maddesine dayanılarak düzenlenen bu tebliğin başlangıç bölümünde bazı tanımlamalara yer verilmiş, ilerleyen bölümlerinde ise İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler (İTMK) "ihraççının genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve teminat varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senedi" olarak tanımlanmış

ve ipotek teminatlı menkul kıymet ibaresinin kullanımına ilişkin yasak, ihraççıların nitelikleri, risk yönetim sistemi, teminat defteri, ipotekli kredilerin nitelikleri, ikame varlıkların nitelikleri, türev araçların nitelikleri, teminat varlıkların korunması, teminat sorumlusunun atanması, görevleri ve yetkileri, teminat uyum ilkeleri, ipotekli kredilerin teminat uyum ilkelerine ilişkin hesaplamalarda dikkate alınmadığı haller, net bugünkü değerin hesaplanması, ipotekli ticari krediler ve ikame varlıklara ilişkin sınırlama, türev araçlara ilişkin sınırlama, nominal değer uyumu, faiz geliri uyumu, net bugünkü değer uyumu, stres testi, teminat uyum ilkelerinin ihlali, kayda alınma zorunluluğu, halka arz edilecek İTMK'lerin kurul kaydına alınması, halka arz edilmeksizin satılacak İTMK'lerin kurul kaydına alınması, kayda alma ücreti, ihraççının ihraççı niteliğini kaybetmesi, ihraççının yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi ve tebliğin yürürlüğe girmesinden önce açılmış kredilerin teminatı olan taşınmazın değerlemesine ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir.¹⁶⁸

3.4.3.3 Konut Finansmanı Fonlarına ve İDMK'lere İlişkin Tebliğ

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 4 Ağustos 2007 tarih ve 26603 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ ise konut finansmanı fonlarının kuruluş ve faaliyetlerine ve ipoteğe dayalı menkul kıymetlere ilişkin esasları düzenlemek amacıyla oluşturulmuştur. 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/B maddesine dayanılarak düzenlenmiş olan bu tebliğde; konut finansmanı fonunun tanımı yapılmış, fon kurucularının nitelikleri, fon kurulu ve fon operasyon sorumlusu, iç kontrol sistemi ve fon denetçisi, hizmet sağlayıcı, fonun bağımsız denetimi, saklama hizmetine ilişkin esaslar, sır saklama, fon içtüzüğü, fon kuruluş izni ve içtüzüğün tescili, fon içtüzüğünün değiştirilmesi, ipoteğe dayalı menkul kıymetler (İDMK), İDMK'lerin kayda alınması ve satışı, izahname ve sirküler düzenlenmesi, kayda alma ücreti, fon portföyüne dahil edilecek varlıklar, ipotekli konut kredisinin fon portföyüne devri, fon portföyünden yapılabilecek harcamalar, fon portföyünün kalitesinin artırılmasına yönelik işlemler, türev araçlar, ipotekli konut kredilerinin fondan çıkarılması veya değiştirilmesi, İDMK sahiplerine sunulacak belgeler, fon varlıklarının kaydının tutulması, fon portföyündeki varlıklara ilişkin bilgi ve belgelerin

¹⁶⁸<http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/ipotek.doc> (10.03.2008) (12.03.2008)

muhafazası, fonun yeniden yapılandırılması, fon varlıklarının değerinin hesaplanması, Kurul denetimi, fon kurulu üyeleri, denetçisi ve fon operasyon sorumlusunun değişmesi, fonun geri ödeme güçlüğüne düşmesi, kurucu veya saklayıcının faaliyet izninin iptali, fonun sona ermesi ve tebliğin yürürlüğe girmesinden önce açılmış kredilerin teminatı olan taşınmazın değerlemesi hakkındaki usul ve esaslar belirlenmiştir.¹⁶⁹

3.4.3.4 Damga Vergisi Genel Tebliği (Seri No:49)

5582 sayılı Kanunun 34 üncü maddesiyle 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne eklenen (36) numaralı fıkra ile "V-Kurumlarla ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne eklenen (23) numaralı fıkraya ilişkin açıklamaların konusunu oluşturduğu 49 Seri Nolu Damga Vergisi Genel Tebliği Maliye Bakanlığınca 28 Haziran 2007 tarih ve 26566 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır

Bu tebliğ hükümleri kapsamında Sermaye Piyasası Kanununun 3 üncü maddesinde, menkul kıymetler, diğer sermaye piyasası araçları ve ipotekli sermaye piyasası araçları olarak tanımlanan sermaye piyasası araçları ile bu araçların ihracına ilişkin olarak düzenlenen kağıtlar, konut finansmanı kuruluşları olarak tanımlanan ve konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile BDDK tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin, konut finansmanı işlemlerine ilişkin olarak düzenlenen kağıtlar ile bu kuruluşların ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsilen menkul kıymet ihracı ve bu ihraca konu teminatlarla ilgili olarak düzenlenen kağıtlar damga vergisinden istisna edilmiştir.

Ayrıca, ipotek finansmanı kuruluşlarına ve konut finansmanı fonlarına, onların kuruluş ve ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsil eden menkul kıymetlerin ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemlerine ilişkin olarak düzenlenen kağıtlar bakımından

¹⁶⁹<http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/konufinansmani.doc> (12.03.2008)

damga vergisi muafiyeti tanınmıştır. Tebliğin diğer bölümlerinde ise, konut finansman kuruluşlarından olan finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin 6/3/2007 tarihinden itibaren altı ay içerisinde konut finansmanı faaliyetinde bulunamayacağını belirtilmesi nedeniyle, bu süre zarfında adı geçen kuruluşların konut finansmanı işlemlerine ilişkin olarak düzenlenen kağıtlara damga vergisi istisnasının uygulanmayacağı ifade edilmiştir.¹⁷⁰

3.4.3.5 Gider Vergileri Genel Tebliği (Seri No:84)

5582 sayılı Kanun ile 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 29 uncu maddesinde yapılan değişiklikler uyarınca konut finansmanı sistemi kapsamında yapılacak işlemlerde, banka ve sigorta muameleleri vergisi (B.S.M.V) istisnası uygulanmasına ilişkin açıklamaları konu alan 84 Seri No.lu Gider Vergileri Genel Tebliği, Maliye Bakanlığı tarafından 17 Nisan 2007 tarih ve 26496 sayılı resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

Bahse konu tebliğde 5582 sayılı Kanun ile 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununda yapılan düzenlemelere ve istisna uygulamalarına değinilerek, ipotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının konut finansmanı kapsamında yaptıkları işlemler dolayısıyla lehe alacakları paraların (krediyi kullandıktan alınan erken ödeme, istihbarat, ekspertiz ücretleri vb. dahil), 6/3/2007 tarihinden itibaren BSMV’den istisna olacağı ifade edilmiştir.

Ayrıca, tebliğ hükümlerine göre 6802 sayılı Kanunun 29/y maddesinde yer alan istisna hükmünün, konut finansmanı kuruluşlarının yukarıda tanımlanan tüketici kapsamına giren kişilerle, konut finansmanı kapsamında yaptıkları işlemler dolayısıyla lehe aldıkları paralara uygulanmasının gerektiği, ticari veya mesleki amaçlarla edinilen bir konuta ilişkin olarak kullanılan krediler dolayısıyla lehe kalan paralara, konut teminatlı olarak verilen bir kredinin kısmen veya tamamen mesleki ya da ticari amaçla kullanılması halinde bu kredi dolayısıyla lehe kalan paralara, B.S.M.V istisnası uygulanmasının mümkün olmadığı belirlenmiştir.

¹⁷⁰<http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/konut/Damga%20Vergisi%20Kanunu%20Genel%20Tebli%20No%2049.doc> (12.03.2008)

Tebliğ hükümlerine göre; 6/3/2007 tarihinden önce düzenlenen ve konut finansmanı tanımına uyan kredi sözleşmeleri dolayısıyla bu tarihten itibaren lehe alınan paralar, B.S.M.V'den istisnadır. Ancak, tüketicilerin 6/3/2007 tarihini takip eden üç aylık sürenin sonu itibariyle, söz konusu kredi sözleşmelerinin konut finansmanı tanımı kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunmuş olmaları halinde, bu sözleşmeler dolayısıyla lehe alınan paralara, B.S.M.V istisnası uygulanması mümkün bulunmamaktadır. Bu nedenle, bu şekilde başvuruda bulunan tüketicilerin kredi sözleşmeleri dolayısıyla bankalar tarafından lehe alınan paralara uygulanan istisnalar nedeniyle beyan olunmayan B.S.M.V tutarları, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde hesaplanacak ceza ve gecikme faizi ile birlikte krediyi veren mükelleflerden aranacaktır.¹⁷¹

3.4.4 Sirküler

Konut finansman sisteminin mevzuat esaslarını oluşturmak üzere Maliye Bakanlığı tarafından Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu Kesintisi ve Harçlar Kanunu ile ilgili Sirküler düzenlenmiştir.

3.4.4.1 Harçlar Kanunu Sirküleri/2

5582 sayılı Kanunla 492 sayılı Harçlar Kanununa eklenen hükümler uyarınca, konut finansmanı kapsamında yapılacak işlemlerde harç istisnası uygulaması ile bazı işlemlerde harç uygulamasına son verilmesine ilişkin açıklamalara konu olan Harçlar Kanunu 2 No.lu Sirküsü T.C. Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından 14/06/2007 tarihinde düzenlenmiştir.

492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin (o), (p), (r) bentleri ile Kanuna bağlı (1) ve (8) sayılı tarifesi ile ilgili olarak düzenlenen ve konut finansmanı sistemi kapsamında yapılacak işlemlerdeki harç istisnası uygulamasının açıklandığı bu sirkülerde; 5582 Sayılı Kanunla Harçlar Kanununun 59 uncu maddesine eklenen ve 06/03/2007 tarihinde yürürlüğe giren,

¹⁷¹<http://www.gib.gov.tr/index.php?id=1028> (11.03.2008)

- (o) bendi uyarınca, 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı kapsamında, konut finansmanı ve ipotek finansmanı kuruluşları lehine tesis olunacak ipotek işlemlerine ait tapu harçları,
- (p) bendi uyarınca, 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda kiralama süresinin sonunda kiralanın konutun kiracıya devri ile ilgili devreden ve devralana ait tapu harçları,
- (r) bendi uyarınca, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak konut satışlarında satış bedelinin teminatını teşkil etmek üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığı lehine tesis olunacak ipotek işlemlerine ait tapu harçları aranılmayacağı ifade edilmektedir.¹⁷²

3.4.4.2 Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu Kesintisi Sirküleri/2

Konut finansmanı kapsamında kullanılacak kredilerin kaynak kullanımını destekleme fonu kesintisi karşısındaki durumu konulu Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu Kesintisi 2 No.lu Sirküleri T.C. Maliye Bakanlığı tarafından 08/06/2007 tarihinde düzenlenmiştir.

2 No.lu sirkülerde; 12/05/1988 tarihli ve 88/12944 sayılı Kararnameye ilişkin Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu Hakkında 6 sıra nolu Tebliğin 3 üncü maddesinin 2 numaralı fıkrasında, “konut ve yapı tasarrufu kredileri ile gerçek kişilere kendi ihtiyaçları için kullandırılan konut inşaat kredileri”nin kaynak kullanımını destekleme fonu kesintisi yapılmayacak işlemler arasında sayılmış olduğu, 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 12 nci maddesi ile konut finansmanının tanımının yapılmış olduğu ve bu Kanunda kaynak kullanımını destekleme fonu ile ilgili herhangi bir muafiyet ya da istisna hükmüne yer verilmediği ifade edilmektedir.¹⁷³

¹⁷²http://www.alomaliye.com/2007/harclar_sirkuler_2.htm (10.03.2008)

¹⁷³http://www.muhasibetr.com/guncelmevzuat/mevzuat_oku.php?mevzuat_id=235 (10.03.2008)

3.4.5 İç Genelge, Yazı ve Diğer Düzenlemeler

Konut finansmanı kapsamında kullandırılan krediler hakkında T.C Maliye Bakanlığı tarafından 14/02/2008 tarihinde B.01.0.GİB.0.01.56/5601- 1414/15200 sayılı Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi İç Genelgesi Sıra No: 2008/1 düzenlenmiştir. Bu iç genelgede konut finansman sistemi ile ilgili olarak 5582 sayılı Kanun ve 84 Seri No.lu Gider Vergileri Genel tebliğinde yer alan hükümlere değinilmiştir.

Ayrıca, 5582 sayılı Kanunun geçici 11 inci maddesinin yürürlüğe girdiği 06.03.2007 tarihinden önce kullandırılan konut kredilerinde banka ve sigorta muameleleri vergisi istisnası uygulanabilmesi için bu kredilerde söz konusu Genel Tebliğde aranan şartların bulunup bulunmadığının bankalar tarafından tespit ve tevsik edilmesinin gerekli olduğu, istisna uygulanması gereken bu krediler dolayısı ile fazla ve yersiz uygulanan banka ve sigorta muameleleri vergisinin iade edilebilmesi için;

- İade konusu işlemin konut finansmanı tanımı kapsamında banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisna edilmiş bir işlem olmasının,
- Bu vergiye muhatap olanlar ile bu işlemleri yapan mükellef tarafından, işlemi yapan mükellefin mükellefiyetinin bulunduğu yer vergi dairesine başvurulmasının,
- İade konusu işlem dolayısı ile ilgili vergilendirme döneminde banka ve sigorta muameleleri vergisinin beyan edilip, ödenmiş olduğunun mükellef tarafından tevsik edilmesinin,
- Vergiye muhatap olan kişi tarafından sözleşme konusu işlemin 2499 sayılı Kanunun 38/A maddesinde yer alan konut finansmanı tanımı kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunulmadığının tevsik edilmesinin,

gerekli olduğu ifade edilmiştir. Buna göre, banka şubeleri tarafından ödenen banka ve sigorta muameleleri vergisinin istisna uygulanması gereken konut kredi işlemleri dolayısıyla lehe alınan paralar üzerinden hesaplanarak ödenen vergi olduğunun tespit edilmesi halinde, yukarıda yer alan açıklamalar ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan düzeltme hükümleri çerçevesinde bu vergilere muhatap olanlara verilmek üzere mükellefe iade edilmesinin mümkün olduğu ve bu konuda vergi dairesince yapılacak tespit

işleminde ihtiyaç duyulması halinde gerekli bilgi ve belgelerin ilgili banka şubesinden istenilmesi ya da gerek görülmesi halinde vergi incelemesi yaptırılabilceğı hususları açıklanmıştır.¹⁷⁴

T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Tüketicinin ve Rekabetin Korunması Genel Müdürlüğü'nün Türkiye Bankalar Birliği'ne muhatap 27 Şubat 2008 tarihli, B.14.0.TRK.0.16.00.00/10489 sayılı ve BSMV iadesi konulu yazısında; Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 5582 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiğı tarihten itibaren bankalar tarafından tahsil edilmeye devam edilen BSMV'lerin geri ödenmesine ilişkin 14.02.2008 tarih ve 2008/1 sayılı BSMV İç Genelgesini yayımladığını, 84 No.lu Gider Vergileri genel tebliğinde *“06.03.2007 tarihinden önce düzenlenen ve konut finansmanı tanımına uyan kredi sözleşmeleri dolayısıyla bu tarihten itibaren lehe alınan paralar, BSMV'den istisnadır.”* şeklinde hükmün yer almasına rağmen, konut finansmanı kapsamında kabul edilen ve 06.03.2007 tarihinden önce düzenlenmiş olan konut kredi sözleşmeleri dolayısı ile fazla uygulanan BSMV'nin iade edilebilmesi konusunun yeniden düzenlendiğı ifade edilmiştir.

¹⁷⁴<http://www.vergiportali.com/Content.aspx?Type=BulletinD&Id=1828> (10.03.2008)

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KONUT FİNANSMANI YURT DIŞI UYGULAMALARI VE ABD MORTGAGE KRİZİ

4.1 KONUT FİNANSMANI YURT DIŞI UYGULAMALARI

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

4.1.1 ABD Uygulaması

ABD konut finansman sisteminde ipotek kredisi veren kuruluşlar genel olarak dört ana gruba ayrılmaktadır. Bunlar; Ticari Bankalar (Commercial Banks), Tasarruf ve Kredi Birlikleri (Saving and Loan Associations), Tasarruf Bankaları (Saving Banks) ve Kredi Birlikleridir (Credit Unions).¹⁷⁵ İpotek kredileri, hem birincil ve hem de ikincil ipotek piyasalarınınca sağlanmaktadır. İpotekler için birincil piyasa, kredi veren kuruluşlar tarafından konut satın almak isteyen tüketicilere ipotek kredisinin kullandırılması yoluyla, ikincil ipotek piyasası ise ipotek kredisi arz eden kreditorlerin likiditesini artırmak ve ipotek kredilerinin sürekliliğini sağlamak amacıyla ipotek kredisinden doğan alacağın diğer kurumlara satılması yoluyla oluşmaktadır. Birincil piyasada kredi veren kuruluşların vermiş oldukları ipotek kredilerini satın alıp, bu kredilerle bir havuz oluşturarak bu havuza dayalı menkul kıymet ihraç etmek suretiyle kreditorlere ve yatırımcılara likidite imkanı sağlayan ipotek merkezleri bulunmaktadır. İpotek merkezi olarak, Fannie Mae (Federal National Mortgage Association “FNMA”), Ginnie Mae (Government National Mortgage Association “GNMA”) ve Freddie Mac (Federal Home Loan Mortgage Association “FHLMC”) ikincil ipotek piyasasının işleyişinde önemli katkılar sağlamaktadırlar.

¹⁷⁵ULUDAĞ, ARICAN, a.g.e., s.450.

Konut finansmanında ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirme uygulamalarının gerçekleştirildiği ikinci el piyasaların en çok geliştiği ülke olan ABD’de, kamusal ya da kamu destekli kurumların ipotek piyasalarının gelişiminde çok büyük katkıları bulunmaktadır. Değinilen bu kurumlardan Ginnie Mae tamamen ABD Hükümeti’nin sahip olduğu bir kurum, Fannie Mae ve Freddie Mac ise hükümet tarafından desteklenen ve hisse senetleri New York Borsası’nda işlem gören kurumlardır. Konut finansmanında öncü durumdaki bu kurumların dışında, özel sektör kuruluşları tarafından da ipotek havuzları oluşturulmakta ve ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraçları gerçekleştirilmektedir.

a) Fannie Mae (Federal National Mortgage Association “FNMA”)

Fannie Mae, düşük ve orta gelirli vatandaşların uygun koşullarla konut sahibi olabilmelerini sağlamak, ikincil ipotek piyasasını oluşturarak konut ipoteklerinin likiditesini artırmak amacıyla 1938 yılında ABD hükümeti tarafından kurulmuştur. Kamu kuruluşu olarak kurulan Fannie Mae, başlangıçta sadece Federal Konut İdaresi (Federal Housing Administration, FHA) ve eski Muharipler İdaresi (Veterans Administration, VA) tarafından sigortalanmış ipotek kredilerini satın almaya yetkilendirilmiştir. FNMA’nın kuruluşundaki amaç; FHA ve VA tarafından sigorta edilmiş ipotek kredilerinin ikinci el piyasasının bu kurum tarafından oluşturulmasıdır.¹⁷⁶

ABD’de ikinci el ipotek piyasasındaki faaliyetler, öncelikle, 1938 yılında Fannie Mae’nin hükümet tarafından kurulması ile başlamıştır. Fannie Mae’nin kuruluş amacı, hükümet garantisi taşıyan FHA (Federal Housing Administration) ve VA (Veterans’ Administration) tarafından sigortalanmış ipotek kredilerini satın almak ve bu sayede bu kredilere ikincil bir piyasa yaratmaktır. FHA, ipotek piyasasının gelişiminde önemli etkenlerden biri olmuştur. Örneğin, 1930’lu yıllarda ipotek kredilerinin balon ödemeli olduğu bir dönemde, piyasaya eşit ödemeli tamamen amortize olan ve uzun vadeli ipotekleri sunmuştur.¹⁷⁷ İlerleyen yıllarda Fannie Mae’nin varlığına rağmen istenilen seviyeye erişememiş olan ipotek piyasası nedeniyle kurum, kuruluşundan 30 yıl sonra

¹⁷⁶Ali ALP, Ufuk YILMAZ, **Konut İpotek Kredilerinin Sermaye Piyasaları Yoluyla Finansmanı**, Active Dergisi, İstanbul, Ağustos-Eylül 1999, s.3.

¹⁷⁷A.G-YOHANNES, **The Professional’s Desktop, Guide, To Real Estate Finance**, Chicago Illinois: Probus Publishing, 1988, s.73.

1968 yılında kamu mülkiyetinden çıkartılıp iki kurum haline getirilerek yeniden organize edilmiştir. Belirtilen bu iki kurumdan bir tanesi hisse senetleri borsada alınıp satılır hale getirilen ve hükümet tarafından destekli özel bir yönetim yapısına kavuşan mevcut Fannie Mae, bir diğeri ise ABD Hükümeti'nin tamamen kontrolünde olan Ginnie Mae'dir.

1968 yılında yeniden yapılanmasıyla birlikte Fanni Mae, 1970 yılından itibaren hükümet garantisi taşıyan FHA ile VA tarafından sigortalanan ipotek kredilerinin dışında kalan ve konvansiyonel ipotek kredileri (conventional mortgages) olarak adlandırılan kredilerin de alım satımını yapmaya başlamıştır.¹⁷⁸ 1981 yılından itibaren ise ipoteğe dayalı ödeme aktarmalı menkul kıymet ihracına başlayan kurum, yatırımcıların değişen beklentilerine uygun olarak 1986 yılında, ilk defa getirisi ayrılan ipoteğe dayalı menkul kıymetleri ihraç etmiştir. Bugün, Fannie Mae tarafından ihraç edilen ödeme aktarmalı menkul kıymetler "Fannie Mae MBS" olarak adlandırılmakta ve bunlara ilişkin anapara ve faiz ödemelerinin tam ve zamanında yapılması yine Fannie Mae'nin garantisi altında olmaktadır.

1968 yılı itibariyle sermayesinin tamamını özelleştirerek özel şirket haline gelen Fannie Mae geleneksel ipotekli konut kredilerini satın almaya başlamış, FHA ve VA garantili ipotek sözleşmelerinin ikinci el piyasada alım satımına yönelmiştir. Fannie Mae; 1981 yılından itibaren ipoteğe dayalı menkul değerler ihracına başlamak suretiyle ikincil ipotek piyasasının derinlik kazanmasında önemli katkılarda bulunmuştur.¹⁷⁹

Fannie Mae; konut sahibi olmak isteyenlere direkt olarak kredi vermemekte, tüketicilere kredi veren ve yukarıda dört ana grupta toplanan kreditorlerin vermiş oldukları ipotek kredilerini devralmak ve bunlara dayalı menkul kıymet ihraç etmek suretiyle likiditenin artırılarak ikincil ipotek piyasasının gelişmesine önemli katkılarda bulunmaktadır. ABD konut finansman sisteminde Fannie Mae'in konumu ve işlevleri genel hatlarıyla aşağıdaki gibidir.

¹⁷⁸R.L. FLORIDA, **Housing and the New Financial Market**, Urban Policy Research, New Jersey, 1986, s.14.

¹⁷⁹Patric H. HENDERSHOTT, William C. LAFAYETTE, **Debt Usage and Mortgage Choice: The FHA-Conventional Design**, Journal of Urban Economics 41, 1997, s. 23.

- **Konut Sahibi Olmak İsteyen Tüketicilere İpotek Kredisinin Verilmesi**

İpotek kredisi veren kuruluşlar (kreditörler) konut satın almak isteyen tüketicilere birincil ipotek piyasasında ipotek kredisi vermektedir. Birincil ipotek piyasası, ipotek kredilerinin ilk oluşturulduğu ve tüketicilere ipotek kredisinin temin edildiği piyasadır. Birincil ipotek piyasasında kredi veren kuruluşlar; tasarruf ve kredi birlikleri, ticari bankalar, tasarruf bankaları ve kredi birlikleridir.

- **Kredi Veren Kuruluşların İpotek Kredilerini Satması**

Bir ipotek kredisi oluşturulduğunda krediyi veren kuruluş ipotek kredisini kendi portföyünde tutabileceği gibi, tüketicilere vermiş olduğu ipotek kredilerinden doğan alacaklarını ikincil ipotek piyasasında satarak kendi aktifinden çıkartabilmektedir. İkincil ipotek piyasası yatırımcıları olarak Fannie Mae, çeşitli emeklilik fonları, sigorta şirketleri ve diğer finansal kurumlar yer almaktadır. Kreditörler ipotek kredilerini Fannie Mae gibi ikincil ipotek piyasası yatırımcılarına satarak konut satın almak isteyen tüketicilere verilecek kredi için fon sağlamaktadırlar.¹⁸⁰

- **İkincil İpotek Piyasası Yatırımcısı Olarak Fannie Mae'in İşlevi**

Fannie Mae, konut satın almak isteyen tüketicilerin ihtiyaçlarının giderilmesine yönelik olarak her an için uygun koşullarda bir kredinin hazır olduğunun sağlanması amacıyla ikincil ipotek piyasasında önemli bir işlevi yerine getirmekte olup, bu işlevini iki farklı yolla gerçekleştirmektedir. Fannie Mae, nakit para ödemek suretiyle kredi veren kuruluşların ipotek kredilerini satın alarak bunları kendi portföyünde tutabilmekte ya da bunları birleştirerek kredi havuzları oluşturabilmekte ve bu ipotek kredisi havuzlarına dayalı menkul kıymetler ihraç etmektedir. Fannie Mae'in ihraç etmiş olduğu menkul kıymetlerin geri ödenmesinde devlet güvencesi bulunmamaktadır. Fannie Mae, ipotek kredilerini satın alıp kendi portföyünde tutmakla birlikte kredi riskini de üzerine almakta,

¹⁸⁰Michael LEA, Cardiff Economic Consulting, **U.S. Mortgage Market Trends**, November 2004, s.14.

ancak bu kredi riskini ihraç ettiği menkul kıymetlere aktarmamaktadır.¹⁸¹ Başka bir ifade ile, konut satın almak isteyen tüketicilere krediyi ilk veren kuruluşlar söz konusu kredilerin geri ödemelerini garanti etmemesine rağmen, Fannie Mae ihraç etmiş olduğu menkul kıymetlerin ana para ve faiz ödemelerini garanti etmekte ve yapmış olduğu bu garantörlük işlevi nedeniyle de garantörlük ücreti almaktadır.

Yukarıda ifade edildiği üzere Fannie Mae nakit para ödeyerek satın almış olduğu ipotek kredilerini bir havuzda toplayarak yatırımcılara satılmak üzere bu ipotek havuzuna dayalı menkul kıymet ihraç edebileceği gibi, kredi veren kuruluşlardan satın almış olduğu ipotek kredileri karşılığında nakit ödeme yapmak yerine bu kuruluşlara ihraç etmiş olduğu ipoteye dayalı menkul kıymetleri verir ve kredi veren kuruluşlar da Fannie Mae'den almış oldukları garantili ipoteye dayalı menkul kıymetleri yatırımcılara satarak yeni ipotek kredileri için fon sağlamaya çalışırlar.

b) Ginnie Mae (Government National Mortgage Association “GNMA”)

Ginnie Mae ikincil ipotek piyasasında aktif bir kurum olarak hizmet etmek, ipoteye dayalı menkul kıymet ihraç etmek suretiyle menkul kıymetleştirme uygulamalarını teşvik etmek amacıyla ABD hükümeti tarafından kurulmuştur. Tamamıyla bir kamu kurumu olan Ginnie Mae; FHA ve VA tarafından sigorta edilmiş ipotekleri bir havuzda toplayarak bunları menkul kıymete dönüştürmekte, ihraç ettiği menkul kıymetlerin ana para ve faiz ödemelerini garanti etmektedir. Fannie Mae'den farklı olarak Ginnie Mae tarafından ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler ABD hazinesinin garantisi altındadır. Ginnie Mae, Amerikan hükümetinin tam güveni ve kredisıyla (full faith and credit of U.S. government) FHA ve VA'nın sigorta ettiği ipotek kredilerinin satın alarak konut ipotek kredisı piyasasını desteklemektedir.¹⁸²

Ginnie Mae, ABD Hükümeti tarafından ülkedeki menkul kıymetleştirme uygulamalarını başlatmak ve teşvik etmek amacıyla Konut ve Kent Geliştirme Bakanlığı (U.S. Department of Housing and Urban Development) bünyesinde Fannie Mae'den

¹⁸¹ULUDAĞ, ARICAN, a.g.e., s.474.

¹⁸²ALP, YILMAZ, a.g.e., s.3.

ayrılarak 1968 yılında oluşturulmuştur. Asli fonksiyonu, ipotek piyasasını desteklemek ve piyasaya yönelik likiditeyi arttırmak amacıyla ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraç etmek olup, bu amaç doğrultusunda sadece FHA ve VA tarafından sigorta edilmiş ipotek kredilerini bir havuzda toplayarak bunları ödeme aktarmalı bir yapıda menkul kıymete dönüştürmektedir. Bu çerçevede, ilk defa 1970 yılında, hükümet garantili ipoteğe dayalı ödeme aktarmalı menkul kıymetler, Ginnie Mae tarafından ihraç edilmiştir. Ginni Mae ihraçlarında kullanılan menkul kıymetlerin anapara ve faiz ödemelerinin tam ve zamanında yapılması (the timely payment of principal and interest) ABD Hükümeti'nin tam güveni ve kredisi (full faith and credit of the United States) ile garanti altındadır.¹⁸³ Bu nedenle Ginnie Mae kağıtlarına olan yatırımcı güveni de son derece yüksektir.

c) Freddie Mac (Federal Home Loan Mortgage Association “FHLMC”)

Freddie Mac; ipotek kredisi veren kuruluşların portföylerinde bulunan sigortalananmamış ve hükümet tarafından garanti edilmemiş konvansiyonel diye adlandırılan geleneksel ipotek kredilerine ikincil pazar oluşturmak amacıyla 12 Federal Konut Kredisi Bankası (Federal Home Loan Banks, FHLB) tarafından kurulmuştur. Sermayesinin tamamı özel sektöre ait olan Freddie Mac, kurucusu olan FHLB üyelerine hizmet vermektedir. Fannie Mae ve Ginnie Mae'den farklı olarak Freddie Mac, ipotek kredileri yanında iştirakleri de satın almaktadır.¹⁸⁴

Freddie Mac hükümet garantisi dışında kalan konvansiyonel ipotek kredilerinin satın alınarak bunların da menkul kıymetleştirilmeleri amacıyla, Amerikan Kongresi tarafından 1970 yılında özel şirket statüsünde kurulmuştur. Freddie Mac kuruluş amacına uygun olarak, ilk defa 1971 yılında konvansiyonel ipotek kredileri ile desteklenmiş ödeme aktarmalı yapıya sahip Katılım Sertifikaları (Participation Certificates-PCs) olarak da bilinen menkul kıymetleri ihraç etmiştir.¹⁸⁵ Freddie Mac'in ihracını gerçekleştirdiği sertifikalar, kurumun tasarruf ve kredi birlikleri, tasarruf ve ticari bankalar ve ipotek bankalarından satın aldığı ipotek kredileri ile oluşturduğu havuzları temsil eden menkul

¹⁸³LEA, a.g.e., 16.

¹⁸⁴Robert VAN ORDER, **Comment, Some Notes of the Effects of Fannie Mae and Freddie Mac on Mortgage Markets**, Journal of Real Estate Finance and Economics, 24:1, 2002, s.29.

¹⁸⁵ULUDAĞ, ARICAN, a.g.e., s.478.

kıymetlerdir. Böylece Freddie Mac, söz konusu kurumlara finansman açısından yeni alternatifler sunmuş olmaktadır. Kurum, ihracını gerçekleştirdiği sertifikaları alanlara, bunlara ilişkin anapara ve faizin tam ve zamanında ödenmesini kendisi garanti etmektedir.

4.1.2 Almanya

Konut finansmanı Yapı Tasarruf Sandıkları (Bauparkassen), İpotek Bankaları (Hypothekenbanken) ve kooperatif bankaları tarafından sağlanmaktadır. Finansman sağlayan özel sermayeli bu kuruluşlar kaynaklarını sadece uzun vadeli ipotek kredileri şeklinde kullanılmaktadır. Kredi kuruluşları uzun vadeli konut kredisi verebilmek için gerekli olan fonları çoğunlukla, “pfandbrief” adı verilen “ipoteğe dayalı tahvilleri” ihraç ederek sağlamaktadırlar.

4.1.3 İngiltere

İpotekli konut piyasasında AB ülkeleri içerisinde Almanya’dan sonra ikinci sırada yer alan İngiltere’de “Yapı toplulukları” (Building Societies), 1850’lerden itibaren konut finansman piyasasında faaliyetlerini sürdürmektedir. Halifax, Nationwide, Bradford&Bingley, ve Leed Permanent gibi önde gelen yapı toplulukları, kullanılan ipotekli konut kredilerinin yaklaşık %70’lik kısmını sağlamakta ve aynen ipotek bankaları gibi hizmet sunmaktadırlar.

4.1.4 İspanya

İspanya konut finansman sisteminde Banco Cario (Mortgage Bank of Spain) sadece ipotek kredisi vermek amacıyla 1872 yılında kurulmuştur. Bu kurum dışında ülke ipotek piyasasında birleşik tasarruf bankaları, ticaret bankaları ve diğer uzman ipotek finans kurumları da görev yapmaktadır.

4.1.5 Danimarka

Danimarka konut finansman sisteminde ipotek bankacılığı büyük bir önem arz etmektedir. Söz konusu ipotek bankacılığı sisteminde; 8 adet ipotek bankası borçlanma

araçları ihraç ederek yatırımcılardan fon toplamakta ve toplamış oldukları bu fonları da ipoteğin oluşturulması karşılığında konut satın almak isteyen kişilere aktarmaktadır. İpotek bankalarının faaliyet alanları, ipotek kredilerinin koşulları özel yasalarla belirlenmiştir. Kullandırılan ipotek kredileri ipotek bankalarının bilançolarında kalmakta ve ipotek bankasının iflas etmesi durumunda ilgili bankanın ihraç etmiş olduğu menkul kıymetleri satın alan yatırımcılar öncelikli alacaklı konumundadır.

4.1.6 Kanada

Ülkede, Kanada Konut ve İpotek Şirketi (Canada Housing and Mortgage Federation) ipotek kredilerini sigortalamaktadır. Ayrıca adı geçen kurum ikincil piyasa işlemlerine yönelik olarak bu kredilere dayalı olarak menkul kıymet ihracı yapmaktadır.

4.1.7 Kolombiya

Ülkedeki konut finansmanına ilişkin sorunlar UPAC (Unit of Constant Purchasing Power-Sabit Satın Alma Gücü Birimi) sisteminin uygulanması sayesinde konut giderilmiştir. Ülkede konut finansmanı kapsamında konut bankaları adı altında mevduat toplamaya ve sadece ipotekli konut kredisi vermeye yetkili yeni tasarruf kurumları oluşturulmuştur.

4.1.8 Brezilya

Ülkede konut finansman sistemindeki en etkin kurum 1964 yılında kurulan Milli Konut Bankası (BNH)'dır. Konut üretimi ve konut mülkiyetinin teşvik edilmesi amacıyla kurulan bu kurum tarafından verilen ipotekli konut kredilerinde aylık geri ödemelerin enflasyon oranı çerçevesinde yeniden belirlenmesi uygulaması mevcuttur. BNH'nin etkinliğinin zamanla kalmaması üzerine adı geçen kurumun kurumun faaliyetleri sona erdirilmiş ve yetkileri Caixa Economica Federale (CEF)'a devredilmiştir.

4.2 ABD MORTGAGE KRİZİ

2006 yılının ikinci yarısında patlak veren ABD konut kredi piyasası, hem ABD ekonomisini ve hem de küreselleşmenin etkisiyle özellikle bu ülke ile iş yapan gelişmekte olan ülke ekonomilerini de etkilemiştir. Ülkemizde oluşturulmaya çalışılan yeni konut finansman sisteminin sağlam esaslara dayandırılması ve yeni sistemde olması muhtemel risklerin önceden belirlenip bunlara bir önlem alınabilmesi bakımından, mortgage sisteminin çok yoğun olarak kullanıldığı ABD konut piyasasında meydana gelen bu sarsıntının analiz edilmesinin faydalı olacağı düşünülmüştür. Bu amaçla ABD konut piyasası krizi ile ilgili olarak söz konusu krizin başlangıcı, kriz ortamının nasıl oluştuğu, krizin oluşum süreci, krizin nedenleri, etkileri ve sonuçları üzerinde genel bir değerlendirme yapılmıştır.

4.2.1 Genel Tanımlar

Mortgage krizinin oluşum ve süreçlerine geçmeden önce 10 trilyon dolarlık büyüklüğe sahip ABD mortgage piyasası ve kriz süreçleri ile ilgili bazı tanımlamaların yapılması kriz sürecindeki olayların daha anlaşılır olmasını sağlayacaktır.

4.2.1.1 Prime Mortgage / Subprime Mortgage

Mortgage sisteminde konut kredisi kullanmak isteyen tüketiciler öncelikli olarak kredi geçmişlerine göre derecelendirilmekte, başka bir ifade ile tüketicilerin daha önce kullanmış oldukları kredilerdeki geri ödeme alışkanlığı ve kredi geri ödeme planına bağlı olarak temerrüde düşüp düşmedikleri yeni kullanacakları krediler için referans oluşturmaktadır. Buna göre, kredi geçmişi kötü olanlar (derecelendirme notu A olmayanlar), kredi geçmişi iyi olanlara (derecelendirme notu A olanlar) göre sunulan kredi faiz oranlarındaki farklılığa bağlı olarak daha yüksek faiz ödemek zorunda kalmaktadırlar.¹⁸⁶ Diğer bir ifade ile risk ne kadar yüksekse o oranda yüksek faiz oranlarıyla kredi verilmektedir.

¹⁸⁶<http://www.boryad.org/boryad/boryad-arastirmalar/mortgage-krizi-dunyayi-sarsiyor.html> (18.03.2008)

Kredi kullanmak isteyen tüketicinin kredi skoru iyiye ve bununla birlikte yeterince gelire de sahip ise evini hemen almakta ve kira öder gibi ev sahibi olmaktadır. Bu türde kullanılan konut kredilerine **Prime Mortgage** kredisi denir.

Ancak tüketicinin kredi geçmişi yeterince iyi değil, arada net olmayan noktalar varsa yine de ev sahibi olmak istiyorsa ise veya gelecekte daha fazla gelir elde edeceğini düşünüyor ve şimdiden bunu yatırıma dönüştürmek istiyor ise bu durumda biraz daha riskli müşterilerle çalışan ama bunun için de daha yüksek faiz ödemek zorunda olduğu şirketlerden kredi almak zorunda kalmaktadır. Tüketicilerin bu durumda kullanmış oldukları krediye de **Subprime Mortgage** denir.¹⁸⁷ Riskli konut kredisi piyasasında işi, geliri ve mal varlığı olmayan kimselere kullandırılan kredilere **Ninja** kredileri de (**No Income, No Job-Asset**) denilmektedir. Bu türde krediyi veren kuruluşlar bu kredileri risk gruplarına göre ayırarak tekrar piyasaya sürmektedirler. Bu krediler riskli krediler oldukları için kredi kuruluşları daha fazla faiz elde etmekte, alınan ev sürekli değer kazanmakta ve kredi kullandıran kuruluşun menkul kıymetlerini satın alan yatırımcı da kar elde etmektedir.

4.2.1.2 Carry Trade / Fear Trade

Carry Trade işlemi, en basit anlatım ile faiz oranlarının çok düşük olduğu ülkenin para birimiyle o ülkeden borçlanıp sağlanan fonu, reel faiz oranlarının diğer ülkelere göre yüksek olduğu gelişmekte olan ülkelerde değerlendirmek olarak açıklanabilir. Japonya gibi borçlanma faizlerinin çok düşük olduğu bir ülkede "yen" ile borçlanıp alınan düşük faizli parayla dünya piyasalarında işlem yapılması anlamına gelen bu tür işlemler kanalıyla milyarlarca dolarla ülkeden ülkeye geçmektedir. Bu tür işlemin en iyi örneği olarak, faiz oranının yüzde 1'in altında olduğu Japonya'da yen borçlanıp, faiz oranlarının % 19-20 olduğu ülkemizde hazine bonolarına yatırım yapmak ve bu işlemlerden kazanç elde etmek gösterilebilir. Bu tür işlemler genellikle hedge fonlar tarafından kullanılmakta ve hedge fonlardan çıkış oldukça, fon örneğin Türkiye'de almış olduğu hazine bonosunu satarak Japon yenine çevirip borcunu kapatmaktadır.

¹⁸⁷<http://www.sonofnights.com/subprime-mortgage-ve-kriz.htm> (18.03.2008)

Piyasalar oluşan dalgalanma ve tedirginlik kapsamında piyasalarda olumsuz haberlerin beklentisiyle yapılan satış işlemlerine **fear trade** işlemi denir. Subprime mortgage kredilerinde yüklü pozisyon alan Bear Stearns'ın 2 hedge fonunun iflas ettiğini duyurması üzerine subprime kredi piyasasına yatırım yapan diğer fonların da batabileceği endişesi piyasalarda gerginliğe sebep oldu ve piyasalardaki sıkıntı krize dönüşerek satış işlemleri yoğunlaştı.

4.2.1.3 Collateralized Debt Obligations (CDO)

Freddie Mac ve Fannie Mae gibi kuruluşlar tarafından satın alınmayan subprime mortgage kredileri için likiditeyi sağlama ve bu kredileri değişik kâğıtlar haline amacıyla kredi kuruluşları tarafından yüksek riskin yanında yüksek getiriye de sahip bu kredileri bir havuzda toplanarak ihraç edilen kıymetler **Collateralized Debt Obligation's** (CDO) olarak adlandırılmaktadır. Teminatlandırılmış Borç Yükümlülükleri finansal aracı olarak da biline CDO'lar vasıtasıyla, riskli risksiz farklı cinsten borçları bir araya getirilmekte ve başlangıçta yüksek olan risk bu sayede bir kişi yerine pek çok kişiye yansıtılarak azaltılmakta ve piyasa için likidite oluşturulmaktadır.¹⁸⁸

4.2.1.4 Hedge Fon

Hedge fonlar; genellikle vadeli piyasalarda işlem yapan, nispeten daha yüksek riskli yatırımlara girilerek yüksek karlar elde etmeyi amaçlayan fonlar. Yüksek kaldıraçla işlem yapan bu fonların isim anlamı riski dağıtmaktır. ABD mortgage piyasasında riskli subprime kredilerinin neden olduğu kriz esnasında, bu tür kredilere dayanılarak çıkarılan kazançlı finansal araçlara yatırım yapan bu hedge fonlar oldukça riskli hale geldiler ve bu fonların varlıklarında ciddi eksilmeler oluşarak fon büyüklüklerindeki büyük kayıplar sonrası gelen fon satış taleplerini karşılayamadılar. Dünyada hedge fonların yönetiminde yaklaşık 1.5 trilyon doların olduğu, ancak, bunların tuttukları pozisyonların toplam değerinin ise 13 trilyon dolar olduğu söylenmektedir.¹⁸⁹

¹⁸⁸ <http://molgu.blogspot.com/2007/08/kresel-alkantda-tm-su-cdolarn-m.html> (17.03.2008)

¹⁸⁹ <http://www.derki.com/mambo/content/view/875/209/> (18.03.2008)

4.2.1.5 Foreclosure

Foreclosure, mortgage kredilerinin ödenmemesi nedeniyle tüketicilerin evlerine kredi kuruluşları tarafından el konulması ya da bu kuruluşlar tarafından el konulan evler olarak bilinmektedir. Subprime mortgage kredilerinde ilk yıllar için düşük ödemeye başlayan riskli kredi kullanıcıları artan faiz oranlarına bağlı olarak ev fiyatlarında meydana gelen duraklama nedeniyle almış oldukları kredileri geri ödeyemez hale geldiler. Çünkü bunlar evlerini sattıklarında bile kredi borcunu kapatamamakta ve üzerine para vermeleri gerekmekte idi. Kullanılan krediler ödenmeyince kredi kuruluşu bankalar bu evlere el koyup satmaya başladı. Bu tür evlere **foreclosure's** denilmektedir ABD subprime mortgage krizi süreci sonrasında bu tür evlerin sayısında ciddi artışlar olmuştur. Bankalar bunları satın nakit paraya çevirmek zorunda oldukları için ev fiyatları daha da düşmüş ve fiyatlar düştükçe bu tür evler de artmış ve bir kısır döngü oluşmuştur.

4.2.2 Kriz Öncesi Durum

ABD'de konut sektörünün patlamasında en büyük etkiyi ABD Merkez Bankası FED'in 16 Mayıs 2000'den başlayarak faiz oranlarını hızla aşağıya çekmesi yapmıştır. 3 yıllık süre içerisinde SEC tarafından yapılan 13 müdahaleyle faizler yüzde 6.50'lik seviyesinden yüzde 1'e kadar inmiştir. FED'in belirlemiş olduğu faiz oranları, mortgage kredilerinde ödenecek faizler için gösterge niteliği taşıdığı için düşük konut faiz oranları nedeniyle ülkede gayrimenkule yönelik büyük bir ilgi oluşmuştur. Bu süreçte düşük faiz oranlarıyla ev almak ve çok düşük faizlere katlanmak tüketiciler için çok cazip bir hal almıştır. Artan konut kredisi nedeniyle 1996 yılında yüzde 6 seviyesinde olan mortgage kredilerin toplam kredi pastası içerisindeki payı, 2006'yınıda yüzde 20'ye ulaşmış ve satılan konutlar nedeniyle ABD'de konut fiyatlarının yüzde 124 yükselmiştir. Bu kapsamda şişen konut balonu ev sahibi olamayanlara da yaramış ve 1980 yılından bu yana yüzde 64 düzeyinde bulunan ev sahibi olma oranı 2000'in ikinci yarısında yüzde 69.2'ye fırlamıştır.¹⁹⁰

¹⁹⁰http://english.pravda.ru/world/americas/27-12-2007/103198-mortgage_crisis-0 (17.03.2008)

Büyükluğu 10 trilyon doları aşan ve dünyanın en büyük piyasası olarak değerlendirilen ABD mortgage piyasasında genel olarak iki farklı konut kredi sistemi uygulanmaktadır. Bunlardan biri sabit faizli 20 ile 30 yıl vadeli krediler, ikincisi ise ilk iki yılı düşük faizli ancak daha sonra her yıl uluslararası piyasalara bağlı olarak belirlenen değişken faizli krediler. 2006 öncesine kadar ABD'de faizler son derece düşük olduğu için özellikle orta ve alt gelir grubundaki aileler değişken faizli kredileri kullanmayı tercih etmişlerdir. Mortgage piyasasındaki kredi miktarının yüzde 35'lik kısmı değişken faizli kredilerden oluşmakta idi.. Başka bir ifade ile ülkede genel faiz oranları arttığında, kredi borcu olan kişinin de faizi, dolayısıyla her ay ödediği taksitler artmakta idi. Bu değişken faizli mortgagelerin bir bölümü ABD'de faizlerin çok düşük (yıllık yüzde 1.5 - 2), ev fiyatlarının da hızla arttığı 2000'li yılların başlarında verilmiştir. Kredilerin önemli bölümü de ödeme gücü nispeten daha düşük olan kesime verilmişti.

Subprime mortgage piyasasının başlangıcı 2001 yılında patlayan internet balonunun etkilerine dayandırılmaktadır. İnternet balonu nedeniyle büyük kayıplar yaşayan ve iflas eden teknoloji şirketleri, bu şirketlere yatırım yapan ve sonuçta zarar eden pek çok yatırımcı, şirketlerin ödemek zorunda kaldığı yüksek tazminatlar ve büyük düşüşler gösteren borsaların meydana getirdiği kriz ortamından çıkışı sağlamak için FED faizlere müdahale ederek oranları düşürdü. Faiz oranlarının düşürülmesi sonucu gayrimenkul yatırımları için uygun bir ortamı oluştu. Kredi kuruluşları, kredi geçmişi uygun olmasa bile tüketicilere kredi vererek kârlarını daha da artırma yoluna gittiler. ABD'de faiz oranlarının çok düşük seviyelerde olmasına bağlı olarak konut alımlarında yoğun olarak mortgage konut kredisi kullanılması ve konut ihtiyacının kredi ile temin edilebilmesi sonucu, bu dönemde konut kredi talebi patlaması yaşanmıştır. Bu kredi patlaması ise gayrimenkullerin fiyatının yükselmesine neden olmuş ve böylece aslında gerçek fiyatı o olmadığı hâlde kredi kullanıcıları, dört beş kat fazla maliyet ile konut sahibi olmuşlardır. Yüksek faizle kredi kullananların piyasaya girmesi, gayrimenkul fiyatlarındaki artışı beraberinde getirdi. Ancak tüketiciler hâlâ yüksek faizle kredi ödemeye razıydılar; çünkü yükselen gayrimenkul fiyatları krediler geri ödenemese bile gayrimenkulün satışı sonucunda yüksek getiri elde edilmesine imkân sağlıyordu.

ABD gayrimenkul piyasası kredi kullanan tüketicilere ev sahibi olmanın haricinde farklı yatırım fırsatları da sunmuştur. Subprime adı verilen ve ödeme gücü düşük olan Amerikalıların içinde bulunduğu bir kesim bu avantajları sonuna kadar kullandı. Bu tüketiciler aldıkları krediler ne kadar yüksek olursa olsun, aldıkları evlerin değerleri de sürekli yükseldiği için kredi geri ödeme süresinin dolmasını beklemeden, evi yüksek bedelle satıp önce kredi borçlarının tamamını sıfırladı, sonra da arada oluşan tatlı kârı cebine indirdi. ABD'li çok sayıda tüketici gayrimenkul alıp satarak önemli oranda kazanç elde etti.

Freddie Mac ve Fannie Mae, gayrimenkul kredilerini bir havuzda toplayarak bunları tekrar satan, çok sıkı kurallara sahip olan ve amaçları piyasada likiditeyi sağlayarak daha çok kişiye kredi imkânı sağlanmak olan yarı özel – yarı kamu kuruluşlardır. Bu kuruluşlar, kredi veren kuruluşların vermiş oldukları kredileri satın almakta ve bir havuzda toplayarak daha sonra garantili gelir elde etmek isteyen sigorta şirketleri, emeklilik fonları, çeşitli yatırım fonları gibi yatırımcılara tekrar satarak piyasanın ve bankaların yeni kredi açmalarına imkân sağlamaktadır. Bu şekilde hem piyasaya derinlik kazandırıyorlar, hem de piyasanın işlerliğini sağlıyorlar. Piyasayı fonlayarak daha çok kişinin kredi alması imkanı sağlayan bu kuruluşlar daha düşük fiyatlarla daha iyi, konforlu, rahat ve güvenli evlerin alınmasını sağlarken aynı zamanda bu alımları çok sıkı kurallara bağlamışlardır. Bu kuruluşlar kuralları gereği yüksek riskli kredileri başka bir deyişle belli bir kredi skorunu tutturamayan kişilerin ve 417.000 doların üzerinde satılan evlerin kredilerini satın almıyorlar, kredi seleksiyonu yapıyorlardı. Bu nedenle kredi kuruluşu bankalar likiditeyi sağlama ve bu kredileri değişik kâğıtlar haline getirmek için yeni yollar buldular ve yüksek riskin yanında yüksek getiriye de sahip bu kredileri bir havuzda toplayarak RMBS (Residential Backed Mortgage Securities) kâğıtları oluşturdular. Oluşturulan söz konusu kâğıtların çok riskli olması nedeniyle büyük fonlar bunlara rağbet etmediler. Bunun için bu kâğıtlar da risk gruplarına göre ayrılarak ve daha güvenli farklı çeşitlerdeki borç kâğıtları ile birleştirilerek yeni enstrümanlar elde etmek zorunluluğu doğdu. Teminatlandırılmış Borç Yükümlülükleri CDO'lar (Collateralized Debt Obligations) olarak adlandırılan bu yeni enstrümanlar riskli risksiz farklı cinsten borçları bir araya getirmekte ve sonra da bunları aynı riski içerecek şekilde parçalara bölünerek satılmaktadır. Bu enstrümanlar vasıtasıyla da başlangıçta yüksek olan risk bu sayede bir kişi yerine pek çok kişiye

yansıtılarak azaltılmakta ve piyasa için çok büyük likidite oluşturulmaktadır. Kredi derecelendirme kuruluşlarının derecelendirme tekniklerini bilen kurumlar, CDO'ları çok güzel pazarladıkları için bunları çok iyi finansal not alabilecek fonlar haline getirdiler ve kredi derecelendirme kuruluşları da B vermek yerine A derecesi gibi çok iyi notlar vererek, garantili yatırım yapan fonların bu kredi notlarına güvenerek aslında risksiz olmadıkları halde bu kağıtlara yatırım yapmalarını sağladılar. Özellikle bir milyon dolardan büyük yatırımcıları bünyelerinde toplayan hedge fonlar bu araçlara yöneldiler ve hatta bazı hedge fonlar bu CDO'ları bölerek tekrar CDO haline getirdiler. Bankalar bu yeni finansal enstrümanlar ile iyi karlar elde ettiler. Ev fiyatları arttıkça bu finansal türevleri üretenler ve alanlar da kazanmaya başladılar.¹⁹¹

4.2.3 Gayrimenkul Sektöründe Durgunluk ve Kriz Başlangıcı

2000 – 2005 dönemindeki emlak fiyatlarındaki yükseliş, kısa vadeli dolar faizlerinin yükselmeye başlamasıyla birlikte bu dönemden sonra düşüşe geçti. ABD gayrimenkul piyasası zirve noktasını 2005 yılında yaşadı. 2006 yılının Haziran'ında müstakil ev satışlarında 2005 yılının aynı dönemine kıyasla yüzde 9 oranında gerileme ve bunun ardından yeni yapılan müstakil ev satışlarında yüzde ise 15'lik sert bir düşüş görüldü.

Haziran 2006'dan itibaren konut fiyatlarının düşüşe geçmesiyle birlikte, önceden olduğu gibi evlerini aldıkları bedelin çok üzerinde satmaya alışık olan tüketiciler, çok düşük bedeller karşılığında bile alıcı bulamadı. FED'in faiz oranlarını 17 kere arttırması sektörden kredi alan tüketicileri, özellikle de değişken faizli kredi kullanmayı tercih eden yatırımcıları zora soktu Bu arada subprime mortgage pazarında kredi faizleri değişken olduğundan, faiz oranları da hızla yükselişe geçti ve sözleşme anında ilk 1-2 yıl yüzde 3-4 oranında görünen faizler sonraki yıllarda yüzde 6 hatta yüzde 9'lara fırladı. Özellikle içerisinde ödeme gücü düşük olan tüketicilerin bulunduğu subprime mortgage kredi diliminde kredi geri ödemelerin yapılmaması nedeniyle icra oranlarında büyük artış görüldü.

¹⁹¹<http://www.borsamania.net/forum/index.php?topic=4378.0:imode> (17.03.2008)

Gayrimenkul sektöründen oluşan durgunluk ve kredi faiz oranlarının artması sonucu ödeme güçlerinin oldukça üstünde kredi kullanan orta ve dar gelirli grup için kredi ödemeleri neredeyse imkânsız hale geldi. İlk başlarda iyi giden ve kredi kuruluşlarına daha fazla kâr sağlayan subprime piyasası tüm herkes için riskli hale geldi. Tüketiciler, konut fiyatlarının düşmesi sonucu evlerini satsalar bile borcunu ödeyemeyecek duruma geldiler. Kredi kuruluşları ise bu kişilerin evlerine el koymaya başladı ve kredi borcunu ödeyemeyen pek çok aile evsiz kaldı. El konulan ev sayısında yaşanan büyük artış ve kredi kuruluşlarının bu evleri satıp nakde çevirmek istemesi ise konut fiyatlarındaki düşüşü daha da artırdı.¹⁹²

Kredi derecelendirme kuruluşlarının subprime mortgage kredilerine dayalı olarak çıkarılmış olan tahvillerin notunu indirmesiyle paralarını bu finansal enstrümana bağlayan fonlardan çekmek isteyen yatırımcı sayısında büyük artış meydana geldi ve bu ürünleri nakde çevirmek de zorlaştı. Bu yatırım araçlarının fiyatları oldukça düştükçe milyarlarca dolarlık fonlar büyük değerler kaybetti. Şirketler paralarını almak isteyen yatırımcılara ödeme yapmak için, hatta fonlarını çevirmek için bile para bulamaz hale geldiler. Bu süreçte hangi şirketin ne kadarlık zararı olduğu konusunda kesin bir bilgi olmadığından, yaşanan kriz sonrasında bankalar birbirlerine dahi kredi vermeye çekindiler.

Mortgage piyasasındaki durgunluk belirli bölgelerde gayrimenkul fiyatlarında oluşan ciddi duraklamalarla kendini göstermiştir. Ev fiyatları, belli metropolitan alanlarda son 11 yılın en düşük seviyesine ve gayrimenkul satışları ise son 8 yılın en düşük seviyesine indi. Tüketici kredileri çok zor bulunuyor, faizlerde belirli bir artış gözleniyor. Yeni ev üreten şirketler zarar üstüne zarar ediyorlar. Satıştaki ev sayısı artınca yeni gayrimenkul üreten şirketler yeni projelere başlayamamakta hatta başladıklarını bitirip satmakta zorlanmaktadır. Bunun sonucunda inşaat sektöründe büyük bir gerileme meydana geldi. Mortgage sektöründeki olumsuz gelişmelerden başta emlakçılar olmak üzere inşaat yapım ve onarım firmaları da etkilendi. Önceki dönemlerde evlerin değerlendirilmesinden gelen artışları da kredi olarak değerlendiren tüketiciler bu duraklamayla birlikte harcamalarını önemli oranda azalttı, otomobil, mobilya ve dayanıklı madde alışıni kesti.

¹⁹²<http://www.nuveforum.net/1248-ekonomi/38810-mortgage-krizi-nasil-oldu-suclu-kim/> (18.03.2008)

4.2.4 Krizin Oluşum – Gelişim - Sonuç Süreci

Subprime konut kredilerinin geri ödenmemesi nedeniyle baş gösteren ABD mortgage krizinin piyasalar üzerindeki oluşum ve gelişim süreci aşağıdaki gibi hasıl olmuştur.

- Faiz oranlarının çok düşük olması nedeniyle ABD’de nakit bolluğu yaşanmakta, konut sektöründe hem alımlar hem de fiyatlar büyük artış göstermiştir.
- Tüketiciler ev fiyatlarının sürekli olarak artacağını düşünerek daha yüksek tutarlarda mortgage kredisi kullandı ve artan konut kredisi talebi getirilerin de yüksek olması nedeniyle mortgage şirketleri kredi sicili iyi olmayan tüketicilere de büyük miktarda kredi kullandırdılar.
- Kredi kuruluşları CDO'lara yüksek not verdiler ve bu kapsamda hedge fon ve emeklilik fonları gibi fonlar CDO'lara büyük yatırım yaptılar.
- 2006 yılının ikinci yarısında ABD'de konut sektöründe durgunluk başladı. Ardından FED'in faiz artırması, değişken faizle kredi kullananlara yansıdı. Aylık ödemeler arttı, geri ödemelerde sorunlar çıktı. Artan faizler tüketicilerin faizlerini ödeyememe noktasına getirdi.
- CDO'ların değeri düştü ve yatırım araçlarına yönelik şüpheler arttı. Bankalar kendi aralarında kredi alışverişini kesti.
- Konut değerleri düştü, menkul kıymet değerleri geriledi. Sonuçta likidite sorunu baş gösterdi. Yüksek riskli kredilere yatırım yapan fonlar sıkıntıya girdi.
- İlk batış haberi Haziran 2007'de yatırım bankası Bearn Stearns'den geldi. 2.6 milyar dolarlık mortgage kredileri yatırımı yapan iki fon battı. Bu durum global piyasalardaki endişeleri artırdı ve borsalarda satışlar başladı.
- Düşük gelirli tüketicilere yüksek faizli mortgage kredisi veren New Century'nin 13 milyar doları bulan borçlarını ödeyemeyebileceğini açıklamasının ardından şirket hakkında ABD Sermaye Piyasaları Kurulu (SEC) tarafından soruşturma açıldı.¹⁹³
- Sıkıntı temmuzda Avustralya'da ortaya çıktı. Basis Capital'in 275 milyon dolarlık, Absolute Capital'in de 177 milyon dolarlık fonu battı. Temmuzdan sonra sorun Avrupa'da da kendini gösterdi.

¹⁹³http://www.referansgazetesi.com/haber.aspx?HBR_KOD=61704&ForArsiv=1 (18.03.2008)

- IKB Deutsche Industriebank 8 milyar avroluk fonuna ilişkin ödeme güçlüğünü açıkladı. Bu arada ABD'de Sowood Capital 3 milyar dolarlık fonunun, Bear Stearns de bu kez 850 milyon dolarlık fonlarının battığını açıkladı.
- Alman devlet bankası kfw IKB'nin borçlarına garanti verirken, FED Başkanı Bernanke sorunların genele yayılmayacağını söyledi. Bu açıklamalar piyasaları biraz olsun rahatlattı. Ancak ağustosun ilk günlerinde Fransız bankası BNP Paribas, 1.6 milyar dolarlık üç fonun işlemini durdurdu. Böylece kredi sorununun Avrupa'da da yayıldığı kesinleşti. Endişeler arttı ve piyasalar toz duman oldu.
- Başta Dow Jones olmak üzere Avrupa ve Asya piyasalarında ciddi düşüşler gündeme geldi. Gelişmekte olan ülkelerden para çıkışları yaşandı.
- Yüksek riskli mortgage kredilerindeki sorunun başka bölgelere yayılmasını önlemek için tüm dünyada merkez bankaları harekete geçti. Avrupa ve ABD merkez bankalarının öncülük ettiği müdahale ile piyasalara yaklaşık 350 milyar dolara yakın likidite enjekte edildi.
- ABD'nin en büyük konut kredisi sağlayıcısı Country wide şirketinin notu düşürülünce Wall Street'te panik başladı.
- Dow Jones liderliğinde bütün dünya borsaları sert bir düşüş trendine girdi. Bu gelişme Asya ile Avrupa'yı da aynı şekilde etkisi altına aldı. Japon Merkez Bankası, kısa vadeli faiz oranlarındaki yükselişi frenlemek için bankacılık sistemine 400 milyar yen verdi ama buna rağmen oranlar yüzde 0.53 ile 0.55 puan aralığına çıktı.¹⁹⁴
- ABD'de tüketim yavaşladı, resesyon tartışılmaya başlandı. ABD Merkez Bankası (Fed) faiz indirimleriyle tüketimi canlandırma çalışmalarına girdi.
- ABD'de 2001'den sonra başlayan 2004'te yüzde 1'e kadar inen faizler, konut balonunu şişirdi. Bankalar, yatırımcılar ve ABD'li tüketiciler 12 yıl boyunca kârı cebe attı ama kriz patlak verince faturayı dünya ödedi.

4.2.5 Kriz Karşısında Alınan Önlemler

Yüksek riskli mortgage kredilerindeki sorunun başka bölgelere yayılmasını önlemek için tüm dünyada merkez bankaları harekete geçti. Avrupa ve ABD merkez

¹⁹⁴<http://www.radikal.com.tr/haber.php?haberno=230243> (17.03.2008)

bankalarının öncülük ettiği müdahale ile piyasalara yaklaşık 350 milyar dolara yakın likidite enjekte edildi. Likidite desteğinin nedeni özetle şöyle: Konut kredisi firmaları alacaklarını teminat gösterip piyasaya tahvil sattı. Kendi firmaları sıkıntıya girince tahvillerin değeri hızla düştü. Bunları satın alan yatırım fonları ve bazı büyük bankalar kısa sürede büyük zarara uğradı. Büyük bankalar riskli müşterilerine borç vermeyi kesti. Bu nedenle likidite krizi yaşandı ve merkez bankaları para enjekte etti.¹⁹⁵

Amerikan Merkez Bankası FED, iskonto faiz oranlarını %6.25'ten %5.75'e indirerek, ihtiyacı olan bankalara da sınırsız miktarda kredi verileceğini açıkladı. Alınan bu önlemler, piyasaların kısa bir süreliğine olsa da nefes almasına yardımcı oldu. Piyasalarda oluşan faiz indirimi beklentileriyle birlikte FED gösterge faiz oranını önce %5.25'den %4.75'e, daha sonra da 0.25'lik indirimle %4.50'ye düşürdü. ABD Merkez Bankası, 11 Aralık'ta gösterge faizi çeyrek puan daha düşürdü ve %4.25 yaptı. Son olarak ABD Başkanı George W. Bush, mortgage kredisi taksitlerini ödeyemeyen borçlulara uygulanacak faiz oranlarının 5 yıl süreyle dondurulduğunu açıkladı. İngiltere Merkez Bankası ise Aralık ayında, büyümenin yavaşlaması ve kredi koşullarının sıkılaşması gerekçesiyle faizi çeyrek puan düşürerek %5.5 yaptı.

4.2.6 Krizin Finansal Piyasalara Etkisi

Mortgage piyasalarında kullandırılan konut kredileri teminat gösterilerek menkul kıymetleştirme yoluyla yeni finansal araçlar oluşturulduğundan bu piyasa sadece kredi veren kuruluşlar ile alanlar arasındaki kredi ilişkisine bağlı bir piyasa değildir. Menkul kıymetleştirme ile çıkarılan mortgage'a dayalı menkul kıymetler ve teminatlandırılmış borç yükümlülükleri (CDOs-collateralized debt obligations) gibi araçlar finansal piyasa yatırımcıları için bir yatırım aracı niteliğindedir. Mortgage kredileri, kredi kartı alacakları, araba kredileri gibi riskli veya daha az riskli farklı cinsten borçların bir araya getirilip yeniden paketlenmesiyle oluşturulan bu menkul kıymetler, daha yüksek kâr elde etmek isteyen yatırımcılar için de yeni birer alternatif yatırım özelliğini taşımaktadır. Riskli müşteri grubunun kredilerine dayalı olan bu tahvillerin faizi piyasadaki benzeri enstrümanlardan daha fazla olmakta başka bir ifade ile bu enstrümanların riski de getirisi

¹⁹⁵<http://www.medya24.com/haber-Mortgage-Krizine-Ortak-Mudahale-254.html> (18.03.2008)

de yüksektir. İyi pazarlanan CDO'lara kredi derecelendirme kuruluşlarının iyi not vermesiyle garantili yatırım yapan hedge fonlar gibi yüksek kaldıraçla işlem yapan fonlar, iyi nota olan güven yük kar beklentisiyle bu kredi notlarına güvenerek risksiz olmadıkları halde bu kağıtlara büyük yatırım yaptı. Başka bir anlatımla mortgage piyasasında kredileri ödeyemeyen grup küçük olmakla birlikte bu krediler CDO'lar aracılığıyla toplandığı ve başka kredilerle birleştirildiği için bu işten kimlerin zarar ettiği ve kimlerin ne ölçüde etkileneceği büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Söz konusu kaldıraç etkisiyle bu işlemlerden finansal piyasalardaki bir çok kurumsal yatırımcı da etkilemiştir.

Reyting kuruluşlarının, yüksek riskli kredilere dayalı menkul kıymetlerin notunu düşürmesi, bu menkul kıymetlere yatırım yapan kurumsal yatırımcıların portföylerinde tuttukları ve kredi notu düşürülen menkul kıymetler için yeniden değerlendirme yapmalarını zorunlu hale getirdi. Kurumsal yatırımcıların portföy değerlerinin düşmesi sonucu, bu menkul kıymetlerin, asıl defter değerlerinden çok daha düşük değerlerle değerlendirilmeleri nedeniyle kurumsal yatırımcılar ABD'de değerlendirdikleri bazı yatırım fonlarını dondurmak zorunda kaldılar. Paralarını fonlardan çekmek isteyen yatırımcı sayısındaki artışla birlikte bu ürünlerin nakde çevrilmesi zor hale geldi ve şirketler fonlarını çevirmek için bile para bulamaz hale geldiler.

4.2.7 Krizin Türkiye'ye ve Diğer Ülkelere Etkisi

ABD'deki mortgage krizi sürecinde küresel yatırımcıların bu çalkantıda kendilerini riskten korumak amacıyla dolara dönmeye başlamaları nedeniyle Yeni Zelanda, Güney Afrika, Polonya, Türkiye ve Brezilya para birimlerinde sert kayıplar görülmüştür. Sıcak para akışı yani ABD'den düşük faizle dolar bul, YTL'ye çevir, Türkiye'de Hazine Bonosuna yatır hareketi bir anda terse dönmüş ve bazı yabancılar Türkiye'deki varlıklarını satıp YTL'yi dolara çevirip ülkesine dönmüşlerdir.¹⁹⁶

ABD'de mortgage krizinin başladığı subprime mortgage piyasaları Ülkemizde mevcut olmadığından, ülkemiz gayrimenkul piyasasına yayılan bir etkiden söz edilememekle birlikte bu krizin, genel anlamda Türkiye finans piyasalarına etkisi olmuştur.

¹⁹⁶http://www.mimdap.org/index.php?option=com_content&task=view&id=11111&Itemid=55 (18.03.2008)

Bu krizle birlikte finansal piyasalarda başlayan tedirginliğin en çok hissedildiği ülkelerden biri de Türkiye oldu ve yurtdışı borsalarında yaşanan kayıplar, İMKB'ye de sert düşüşler yaşattı. Yabancı yatırımcıların artan dolar talebiyle birlikte, Türk Lirası'nda diğer gelişmekte olan ülke para birimlerinde olduğu gibi büyük kayıplar görüldü. Mortgage krizi başta Dow Jones olmak üzere Avrupa ve Asya piyasalarında ciddi düşüşlere ve gelişmekte olan ülkelerden para çıkışları yaşanmasına neden olmuştur.

Carry trade pozisyonlarını kapatan yatırımcıların gelişmekte olan ülkeleri terk etmeye başlaması, yüksek cari açık sorunu bulunan Türkiye için tehlikenin artmasına neden oldu. Ancak bununla birlikte, gayrimenkul piyasası açısından Türkiye için olumlu gelişmeler yaşanması beklenmektedir. Dünya çapında gayrimenkul yatırımcılarını bir araya getiren GRI Dünya Başkanı Henri Alster, piyasalarda yaşanan mortgage krizi nedeniyle yatırımların Türkiye ve Rusya'ya kaydığını ve gayrimenkul sektöründe fiyatların hızla yükselmemesi durumunda Türkiye'nin 2008'de geçen yıla göre 2 katı doğrudan yabancı sermaye çekeceğini ifade etmiştir.

Yatırımcılar riskli gördükleri gelişmekte olan ülkelere yapmış oldukları yatırımlardan çıkarak paraları geri göndermeye başlıyorlar bu da Japon Yen'inin önemli oranda değer kazanmasını sağlıyor. Risk nedeniyle oluşan likit fonların kaçışına bağlı olarak gelişmekte olan piyasalar ve ülke ekonomileri ciddi oranda etkileniyor. ABD mortgage krizi özellikle ABD ile işlem yapan gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir.

Tüketiciler Derneğinin (TÜDER), ABD'de yaşanan mortgage kredisi krizi ile ilgili olarak yapmış olduğu değerlendirmelerde; söz konusu krizin Türkiye'de konut kredisi kullanacak tüketiciler için önemli mesajlar içerdiğini ve tüketicilerin 5 yıldan daha uzun vadeli konut kredisi kullanmamaya özen göstermesi gerektiğini ifade etmiştir. TÜDER'den yapılan yazılı açıklamada, ABD'de tutsat piyasasında sabit ve değişken faizli iki tür kredi uygulandığı, değişken faizli kredilerin nispeten düşük faiz oranlarına karşın ulusal ya da uluslararası piyasalara bağlı olarak değişiklik gösterdiği, ABD'de faizler son derece düşük olduğu için özellikle orta ve alt gelir grubundaki kişilerin nispeten daha düşük olan değişken faizli kredileri kullanmayı tercih ettiği, ancak son yıllarda Amerikan Merkez Bankasının (FED) faiz oranlarını kademeli olarak artırması sonucunda konut sektörünün

durgunluğa girdiği, talebin azalmasıyla birlikte konut satış fiyatları ile kira gelirlerinin hızla düşmesi nedeniyle özellikle düşük gelir grubundaki kişilerin kredilerini düzenli olarak ödeyemez duruma geldikleri, ABD’de ve Avrupa ülkelerinde uygulanan tutsat sisteminin (mortgage-ipoteğe dayalı konut finansmanı) ülkemizde olması gerektiği gibi uygulanmamakta olduğu, imar ve iskan alınmış deprem yönetmeliğine uygun yapılmış kaliteli konutların bir havuza alınarak, bu konutlar üzerinden varlığa dayalı menkul kıymetler çıkarılmamakta, sermaye piyasasında satılmamakta ve yeni konutların finansmanı için değer yaratılmamakta olduğu beyan edilmiştir. TÜDER’in, konut kredisi kullanacaklara yönelik uyarı ve önerilerinin yer aldığı açıklamada, geçen senenin Mayıs-Haziran aylarında yaşanan dalgalanmaya değinilerek, bu dönemde aylık yüzde 0,99'a kadar inen konut kredisi faizlerinin bir anda yüzde 2,69'a çıktığı ve yabancı para fiyatı ile faizlerin hızlı bir şekilde yükseldiği, ancak yavaş ve uzun dönemde aşağı indiği, Türkiye’de faaliyet gösteren bankaların kaynak yapısının 3 ay vadeli olduğu ve 10-20 yıl gibi vadeler ile satılan kredilerin çok büyük faiz riski ile karşı karşıya kaldığı, konut kredisi alacak tüketicilerin sabit faizli kredileri tercih etmesi gerektiği, evin gerçek değerinin doğru tespit edilmesi, satın alma sırasında mutlaka öz kaynak katkısı sağlanması, gelecekteki nakit akışlarının ipotek altına alınmaması ve Türkiye’de her zaman beklenmedik durumların ortaya çıkabileceğinin unutulmaması gerektiği ve Türkiye’de tutsat olarak bilinen, ancak konut finansmanı olarak yasalaşan hususun tüm kurumları ile işlerlik kazanması için gerekli tedbirlerin şimdiden alınmasının otoritelerin en büyük görevi olduğu belirtilmiştir.¹⁹⁷

ABD’deki mortgage krizi ile ilgili bir değerlendirme yapan Sermaye Piyasası Kurulu Başkanı Turan Erol ise, ülkemizde konut kredisi faiz oranlarının mevcut durumdaki seviyesi düşünüldüğünde, konut kredisi alan tüketicilerin dar gelirli tüketiciler olmadığı sonucuna ulaşıldığını, bankaların müşteriler için ayrı faiz oranları belirlemediklerini ve dolayısıyla da ülkemizde bir subprime mortgage piyasasının bulunmadığını ifade etmiştir. ABD konut kredilerindeki geri ödemelerde yaşanan söz konusu problemin temel sebeplerinin, 2006’nın ikinci yarısından itibaren ABD konut sektöründe durgunluk yaşanması, konut fiyatlarının ve elde edilen kira gelirlerinin düşmesi, ABD merkez bankası FED’in kısa vadeli faiz oranlarını yüzde 5,25’e kadar çıkarması ile değişken faizli kredi

¹⁹⁷<http://www.hafif.org/yazi/tuketiciler-birligi-abd-deki-mortgage> (18.03.2008)

kullananların (subprime mortgage kredilerinin üçte ikisi) aylık ödeme tutarlarının artması olarak değerlendiren Erol, ülkemizde tüketicilerin borcuna sadık olduğunu ve ABD’deki benzer bir krizin Ülkemizde yaşanmayacağını dile getirmiştir.¹⁹⁸

4.2.8 Krizin Nedenleri ve Sorumluları

4.2.8.1 Krizin Nedenleri

ABD mortgage piyasasında oluşan krizin ana nedenleri olarak şu unsurları söylenebiliriz.

4.2.8.1.1 Riskli Müşterilere Yüksek Tutarlarda Kredi Kullandırılması

ABD’de özellikle faiz oranlarının düşük olduğu 2004 ve 2006 yılları arasında yüksek riskli grupta bulunan tüketicilere büyük tutarlarda konut kredileri kullanıldı. Yüksek riskli gruptakiler gelirini belgelemeyen veya düşük kredi notuna sahip kişilerden oluşmakta idi. Bu gruptaki kişiler kredi notu iyi olan kişilere göre daha fazla faiz ödemesi yapıyorlardı. Bu gruptaki kişilerin kullanmış oldukları kredilere subprime denildiğini daha önce söylemiştik. Ancak, gayrimenkul piyasası sürekli olarak yükseldiği için bu gruptaki kişiler almış olduğu konutu satarak tüm kredi borçlarını kapattıkları gibi kendilerine de ayrıca artı bir değer kalıyordu. Kredi veren kuruluşlar da bu riskli gruba kullandırmış oldukları konut kredilerinden almış oldukları yüksek faizler nedeniyle yüksek kazançlar sağlıyorlardı. ABD’de 1996-2004 yılları arasında verilen kredilerin sadece %9’u riskli gruplara verilmişken, 2004-2006 yılları arasında bu oran yüzde 21’e yükselmiştir.

Faiz oranlarının düşük ve nakit bolluğunun olduğu dönemlerde kredi kuruluşları tarafından yüksek riskli gruba kredi vermekte oldukça rahat davranılmış ve bu kuruluşlar kredi geçmişi iyi olmayan tüketicilere bile kredi vererek karlarını daha da artırma yoluna gitmişlerdir.

¹⁹⁸<http://www.zaman.com.tr/haber.do?haberno=572882> (18.03.2008)

4.2.8.1.2 Subprime Mortgage Kredilerinin Ödenmemesi

Faiz oranlarının yükselmeye ve gayrimenkul fiyatlarının düşmeye başlamasıyla birlikte subprime mortgage kullanıcıları artan faiz yükü nedeniyle kredi borçlarını ödeyemez hale gelmişlerdir. Aslında gelirleri de olmadıkları için ve gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk nedeniyle almış oldukları konutları satamadıkları için veya satsalar bile satış tutarının kredi borcunu kapatamadığı gibi ilave bir maliyet de oluşturduğu için kredi borçlarını ödeyememişlerdir. Bu riskli tüketicilerin kredi borçlarını ödeyememesi, bunların kullandıkları kredilerin menkul kıymetleştirilmiş hali olan CDO'lara yatırım yapan fonları da etkilemiş ve bu fonlar da varlıklarının belli bir kısmını kaybetmişlerdir.

4.2.8.1.3 CDO'lara Yüksek Kredi Notu Verilmesi

Subprime mortgage kredilerinin menkul kıymetleştirme yoluyla oluşturulan yeni bir finansal enstrüman olarak bilinen CDO'lar piyasada iyi pazarlanarak kredi derecelendirme kuruluşlarınca yüksek not verilmesi sağlanmıştır. Bir başka deyişle riskli tüketicilere kullandırılan konut kredilerinden oluşturulan CDO'lara kredi derecelendirme şirketleri yüksek kredi notu verilmiştir. Yani normalde B- kredi skoru verilmesi gereken CDO'ya kredi derecelendirme şirketleri A- gibi iyi bir not vermişler ve piyasadaki garanti yatırım yapan emeklilik fonları hedge fonlar gibi çeşitli yatırımcı grupları da bu A- notuna güvenerek söz konusu finansal enstrümanlara büyük yatırım yapmışlardır.

Kredi derecelendirme kuruluşları peş peşe bu tahvillerin notunu indirirken paralarını fonlardan çekmek isteyen yatırımcı sayısındaki artışla birlikte bu ürünleri nakde çevirmek de zorlaştı. Aynı Kredi derecelendirme kuruluşlarının CDO'lara yakın tarihlerde olumlu notlar verirken, piyasada yaşanan dalgalanma ve beklentilerin değişmesiyle not indirimlerine gitmesi sistemin sorgulanmasını da beraberinde getirmiştir. Bu kapsamda kredi derecelendirme kuruluşlarının CDO'lara verdikleri notların yüksek olduğu yönünde eleştiriler artmıştır.

4.2.8.1.4 Türev Enstrümanlar İçin Kuralların Oluşturulmaması

Daha önceki bölümlerde ifade edildiği üzere riskli müşterilerin kullandıkları kredilere dayanılarak çıkarılan CDO'ların, riskli risksiz farklı cinsten borçları bir araya getirmekte ve sonra da bunları aynı riski içerecek şekilde parçalara bölünerek satılmakta olduğu, bu enstrümanlar vasıtasıyla da başlangıçta yüksek olan risk bu sayede bir kişi yerine pek çok kişiye yansıtılarak azaltılmakta olduğu belirtilmişti. Ayrıca, yatırım yapan bazı hedge fonların bu CDO'ları bölerek tekrar CDO haline getirdikleri ifade edilmiştir. Bu süreçte oluşturulan finansal türev araçlar kuralsız ve amaçsız bir şekilde üretilmiştir. IMF ve Dünya Bankası gibi küresel otoritelerce küresel anlamda finansal piyasalar için kural oluşturulmamış olması da mortgage krizine neden olan unsurlardan sayılmıştır.

4.2.8.2 Krizin Sorumluları

ABD'deki mortgage krizinin sorumluları olarak başta ticari bankalar olmak üzere merkez bankaları, kredi derecelendirme şirketleri ve tüketiciler gösterilmektedir.¹⁹⁹

4.2.8.2.1 Merkez Bankaları

Merkez bankaları dünya ekonomisini canlandırmak için gösterge faiz oranlarını düşürmek suretiyle piyasaları ucuz paraya boğdular. Yatırımcılar piyasadaki mevcut bol para ile risk oranı çok daha yüksek yatırım araçlarına talep ettiler.

4.2.8.2.2 Ticari Bankalar

Ticari bankalar kredi sicili kötü olduğu bilinen tüketicilere bol miktarda kredi dağıtarak karlarını daha da artırma yoluna gittiler. Bu durum ise yüksek riskli mortgage (subprime) piyasasının büyümesine neden oldu.

¹⁹⁹<http://www.nuveforum.net/1248-ekonomi/38810-mortgage-krizi-nasil-oldu-suclu-kim/> (18.03.2008)

4.2.8.2.3 Tüketiciler

Düşük faiz oranları ve gayrimenkul piyasasındaki canlılık nedeniyle tüketici büyük bir kısmı kendi ödeme imkânlarının çok üzerinde mortgage kredisi kullandı, ev fiyatlarının sürekli artacağını hesap ederek mortgage kredilerini faiz farkından kâr etme yoluna dönuştürdüler. Ancak ev fiyatlarının düşmeye ve kredi faizlerinin de artmaya başlamasıyla birlikte tüketiciler için de risk ortaya çıktı ve büyük zararlar ettiler.

4.2.8.2.4 Kredi Derecelendirme Şirketleri

Kredi derecelendirme şirketleri riskli mortgage menkul değerlerin risk olasılıklarını yeterince incelemeyerek bunları en yüksek notlarla (AAA) derecelendirdi ve yatırımcılar da bu şirketlerin notlarına güvenerek büyük ölçekli riskli mortgage kâğıdı (CDO) aldılar.

Kredi kuruluşları hakkında etik tartışmaları tekrar gündeme gelmiştir. Derecelendirme kuruluşları sağlam olmayan zeminlerde iş yaptıkları gerekçesiyle eleştiri oklarının hedefleri haline geldiler. Bu kuruluşları aşırı hevesli bankalar tarafından oluşturulan envai çeşit ipotekle ilişkili menkul kıymetin kredi itibarını artırıcı görüşte bulunarak büyük paralar kazandılar. Yine aynı kurumlar yakın tarihte aynı menkul kıymetlerin notlarını düşürerek kafalarda soru işaretleri oluşturarak yatırımcıların bu notlara güven duymamalarına neden olmuş ve bu da piyasadaki likiditeyi önemli ölçüde azaltmıştır. IMF'ce yayımlanan Global Mali İstikrar Raporu'nda da derecelendirme şirketlerinin krizdeki rolüne değinilmiş ve bu kuruluşların mortgage kredilerine verdiği not sisteminin diğer not sistemlerinden farklılaştırılması gerektiği ve böylece yatırımcıların riski daha iyi analiz edebilecekleri belirtilmiştir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİ VE HANE HALKININ KONUT FİNANSMANINA İLİŞKİN EĞİLİM VE ALIŞKANLIKLARI ÜZERİNE BİR ANKET ÇALIŞMASI

5.1 ANKET ÇALIŞMASI HAKKINDA BİLGİ

5.1.1 Araştırmanın Amacı

Genel olarak konut yatırımı ülkemiz insanları tarafından sürekli olarak rağbet görmektedir. Geçmiş yıllarda ülkemiz ekonomisinde görülen yüksek enflasyon ve faiz oranları ile döviz kurlarında meydana gelen ani değişimler bireylerin gayrimenkul sektörü yatırımlarına yönelmelerine neden olmuştur. Bu kapsamda bireyler, barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla satın almış oldukları konut dışında yatırım amaçlı olarak kira geliri elde etmek için, hane halkı fertlerinden birisinin ikamet etmesi için ya da hafta sonu veya mevsimlik kullanmak gibi amaçlar ile konut talebinde bulunmuşlardır.

Bireyler bir konut edinmek istediklerinde bunları çeşitli yöntemlerle karşılayabilmektedirler. Kendilerine ait birikimler ile doğrudan sahibinden alma, banka kredisi kullanarak edinme, ipotek kredisi ile, kooperatif yoluyla edinme, kat karşılığı müteahhide yaptırma, TOKİ aracılığıyla edinme ve büyük çaplı toplu konut projeleri gerçekleştiren inşaat firmalarından edinme yöntemleri belli başlı satın alma yöntemleridir. Bireyler hem konut ediniminde seçtikleri yöntemi ve hem de bu yöntemleri seçerken konutun fiyatı, kalitesi, yaşı, bulunduğu konum ve konutu yapan müteahhit veya inşaat firmasının güvenilirliği gibi çeşitli unsurları göz önünde bulundururlar. Ayrıca, konutun zamanında teslim edilmesi, konutun sözleşme şartlarında belirtilen nitelikte olması, müteahhidin ve inşaat firmasının kamuya ait olması ya da bunların geçmişte gerçekleştirdikleri projeler de söz konusu konut edinme yöntemini belirleyen etkenlerdendir. Bireylerin konut edinmek istemeleri durumunda konut alımı için gerekli olan finansman kaynakları genel olarak bireylerin kendi birikimleri, kullanacakları krediler, sahip oldukları ev ya da diğer taşınmazların satılması, akraba ya da yakınardan borçlanma ve aile fertlerinin katkılarıdır. Bu kapsamda bireyler konut alımında hem konut

edinme yönteminin ve hem de finansman kaynaklarının seçiminde farklı kriter ve unsurları göz önünde bulundururlar.

Ülkemiz ekonomisinde son bir kaç yıldır istikrarın oluşturulmasına yönelik yapılan iyileştirmeler neticesinde enflasyon ve faiz oranları belli seviyelere kadar düşürülerek etkin bir konut finansman sisteminin oluşturulması için gerekli olan temel şartların karşılanması amaçlanmıştır. Ekonomide yaşanan bu iyileştirmelere paralel olarak ülkemizde etkin ve uzun vadeli bir konut finansman sisteminin oluşturulması için çeşitli kurum ve kuruluşlar tarafından sistemle ilgili yasal düzenlemeler yapılmıştır. Ülkemizde yeni oluşturulmaya çalışılan konut finansman sisteminin başarılı bir şekilde uygulanabilmesi ve tüketicilerin uygun şartlarda konut sahibi olabilmelerinin sağlanması için bireylerin konut alımında dikkate aldıkları yöntem ve finansman kaynağı gibi unsurların, konut talep nedenlerinin, konut ve yöntemlerle ilgili sahip oldukları bilgi birikimlerinin, tüketicilerin gelir durumlarının, konut talebindeki eğilim ve alışkanlıklarının bilinmesi büyük önem arz etmektedir.

Bu nedenle, tüketiciler üzerinde yapılan anket çalışması ile ülkemizde oluşturulmaya çalışılan yeni sistemle ilgili hazırlanan yasal düzenlemeler hakkında tüketicilerin düşünceleri ve bilgi seviyelerinin belirlenmesi ve kişilerin konut edinme yöntemleri konusunda sahip oldukları bilgi birikimlerinin ve gelir durumlarının söz konusu yöntemlerin seçilmesine olan etkisinin ölçülmesi ve hane halkının konut talebindeki eğilimlerinin ve alışkanlıklarının ortaya çıkarılması amaçlanmıştır. Tez çalışmasının önceki bölümlerinde konu ile ilgili teorik çerçeve belirlenmiş, yapılan anket çalışması ile de tüketicilerin bilgi ve gelir seviyeleri konut edinme yöntemi ve konutla ilgili göz önünde bulundurulan unsurlar arasındaki ilişkinin analizi yapılarak bazı sonuçlara ulaşılmaya çalışılmıştır.

5.1.2 Araştırmanın Alanı ve Örnek Kütle

Bir araştırmada anket çalışmasının yapılması durumunda, araştırma alanında başka bir ifade ile ana kütle ya da araştırma evreninde bulunan bütün deneklerin yapılan araştırmaya dahil edilmesi mümkün değildir. Bu nedenle araştırma alanını temsil eden ve

örnek kütle olarak kabul edilen küçük bir grup değişik yöntemlerle teste tabi tutulmuş ve örnek kütle için elde edilen bulgular araştırma evrenine genellenmiştir.

Anket çalışmasının esas amacının, kişilerin konut finansman konusunda sahip oldukları bilgilerin alacağı kararlar ve seçeceği finansman yöntemleri üzerindeki etkisinin ölçülmesi olduğundan, bu tezdeki anket çalışmasının örnek kütlelerini belli bir düzeyde bilgi birikimine sahip kişilerin oluşturmaya özen gösterilmiştir. Bir başka deyişle örnek kütle, öğrenim durumu üniversite ve lisansüstü olan kişilerden oluşturulmaya çalışılmıştır. Ayrıca, konut finansmanı konusunda bilgi seviyesinin ortaya çıkarılması amacıyla örnek kütle olarak kabul edilen üniversite mezunlarının mezun oldukları bölüm ayrımını da gidilerek “işletme-ekonomi-bankacılık” bölümlerinden mezun olanlar ile diğer bölümlerden mezun olanların konut edinim yöntemlerinin farklı olup olmadığı araştırılmıştır. Bu kapsamda örnek kütle belirlenirken olasılığa dayalı olmayan örnekleme tekniği kullanılmıştır.

5.1.3 Araştırmanın Yöntemi

Araştırma verileri anket yöntemi ile elde edilmiştir. Doğru örnek kütleyle doğru soruların sorulması özellikle birincil kaynak olarak anket çalışmalarından yararlanılan durumda çok daha önem arz etmektedir.²⁰⁰

Anket çalışması, katılımcılar tarafından otomatik olarak doldurulabilir şekilde ve kolay ulaşılabilir olması amacıyla bir internet web sayfası üzerinden yapılmıştır. Denekler tarafından kolay anlaşılır olmasına dikkat edilerek hazırlanan ve istatistik konusunda uzman kişilerin yönlendirilmesiyle son hali verilen anket soruları internet web sayfasına aktarılmış, katılımcılar tarafından internet ortamında doldurulan anket formları “submit” tuşuna basılmak suretiyle elde edilen veriler analize hazır hale getirilmiştir.

²⁰⁰Remzi ALTUNIŞIK ve Diğerleri, **Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri, SPSS Uygulamalı**, Geliştirilmiş 4. Baskı, Sakarya Kitabevi, 2005, s.68.

5.1.3.1 Anket Formu

Bu tez çalışmasında birincil kaynak olarak kullanılan anket formunda 24 soru bulunmaktadır. Ancak, bazı soruların altında yer alan 13 alt soru ile birlikte anket toplam 37 adet sorudan oluşmaktadır. Katılımcıların tercih etmiş oldukları konut finansman yönteminin belirlenmesine ilişkin olarak hazırlanan 14 no.lu soru, anket sorularının tamamlanmasını müteakip her bir konut finansman yönteminin olumlu ve olumsuz yönlerini ifade eden bir bilgi notunun katılımcılara verilmesinden sonra 24 no.lu soru olarak tekrar verilmiştir. Konut finansmanında kullanılan konut edinme yöntemleri hakkında genel bilgileri ihtiva eden bilgi notunun anlaşılır ve sade olmasına dikkate edilmiştir.

Anket formu hazırlanırken açık uçlu sorulara yer verilmemiş, soruların daha çok dört ya da beş şıklı olmasına özen gösterilmiştir. Ancak, sadece konut finansman yöntemi ile ilgili soruda on şıkka yer verilmiştir. Anket soruları hazırlanırken olumlu ve olumsuz kategori sayısı eşit tutulmaya çalışılmış ve büyük ölçüde dengeli ölçek yaklaşımı benimsenmiştir. Ayrıca bazı sorularda katılımcılardan şıkları belli bir öncelik sırasına göre sıralamaları istenmiş, bazı sorularda ise “kesinlikle katılıyorum, katılıyorum, kararsızım, katılmıyorum ve kesinlikle katılmıyorum” seçenekleri verilerek zorlanmamış ölçek yaklaşımı kullanılmıştır.

5.1.3.2 Veri Analizi ve Kullanılan İstatistikî Teknikler

Katılımcılar tarafından doldurulan anket formlarına ait sonuçlar excell ortamına alınmış ve analize tabi tutulmak ve herhangi bir karışıklığa vesile olunmaması amacıyla sorular numaralandırılmış ve belli kodlamalara tabi tutulmuştur. İstatistik analizlere başlamadan önce veriler düzenlenmiş, frekans sayısı belli bir tutarın (5) altında kalan seçenekleri ihtiva eden sorular anlamlı sonuçlar elde etmek için tekrar kodlanmıştır. Örneğin, kişilerin öğrenim durumlarının belirlenmesi için anket formunda ilkökul, ortaokul, lise, üniversite ve lisansüstü seçeneklerine yer verilmiş, ancak ilkökul, ortaokul ve lise öğrenimine sahip katılımcıların sayısının üniversite mezunu olanlara göre çok düşük olması nedeniyle öğrenim düzeyi ile kişilerin seçmiş oldukları konut edinme yöntemleri

arasındaki ilişkileri araştırırken anlamlı sonuçlar elde etmek için öğrenim durumları “*Lise ve altı, Üniversite ve Yüksek Lisans*” olmak üzere 3 ayrı grupta toplanmış ve bu kapsamda yeni kodlama yapılarak analiz sürecinde bu kodlar kullanılmıştır.

Kişilerin tercih etmiş oldukları konut edinme yöntemi ile kişilerin öğrenim düzeyi, bilgi seviyesi, gelir düzeyi ve diğer etkenler arasındaki ilişkinin analiz edilmesi amacıyla hipotezler oluşturulmuştur. Hipotez testi, önceden belirlenmiş olan bir ana kütle parametresinin, elde edilen örneklem kütlenin parametresi ile karşılaştırılıp test edilmesidir. Eğer örneklem istatistiği, test edilen parametrik değere yakın ise hipotez doğru olarak kabul edilir, reddedilmez. Fakat örneklem istatistiği test edilen parametrik değerden çok farklı ise hipotez doğru olarak kabul edilmez, hipotez reddedilir. Hipotez testini uygulayabilmek için öncelikle sıfır hipotezi (null hypothesis) ve alternatif hipotezin (alternative hypothesis) belirlenmesi gerekir. Sıfır hipotezi genellikle H_0 şeklinde gösterilir ve test edilecek parametrik değeri ifade eder. Sıfır hipotezi, aynı zamanda hipotezde belirtilen parametrik değer ile gerçekleşen değer arasında “fark yoktur” ilkesine dayanır. Sıfır hipotezin aksi ispatlanana kadar doğru olduğu varsayılır. Alternatif hipotez ise sıfır hipotezin red edilmesi durumunda kabul edilecek değeri ifade eder ve sadece sıfır hipotezinin red edildiği durumlarda kabul edilir.²⁰¹

Anlamlılık seviyesi (α) sıfır hipotezi reddetmek için temel olan istatistiksel bir standarttır. Anlamlılık seviyesinin amacı, örnek istatistiği ile hipotezde yer alan ana kütle parametresi arasında gözlenen farklılıklara temel oluşturması ve farklılıkların tesadüfen mi olduğu yoksa istatistiksel olarak önemli mi olduğu hakkında karar verirken esas alınmasıdır. Yapılan çalışmada anlamlılık seviyesi olarak 0.05 (yüzde 5) benimsenmiştir. Belirlenen anlamlılık seviyesine göre güven aralığı da yüzde 95 ($1-\alpha$) olmaktadır. Zaten yüzde 5 anlamlılık seviyesi yüzde 95 güven aralığını ifade etmektedir. Yani test ettiğimiz değer eğer yüzde 95 güven aralığı içinde kaldığında sıfır hipotezi reddedilmemiş, fakat geriye kalan yüzde 5’lik alan içine düştüğünde sıfır hipotez reddedilmiştir.

²⁰¹ Ali Sait ALBAYRAK ve Diğerleri, **SPSS Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistik Teknikleri**, 1. Baskı, Ankara, 2005, s.65.

Anket sonuçlarının analiz edilmesinde istatistik programı SPSS (Statistical Package for Social Sciences) 15.0 yazılımı kullanılmıştır. Yapılan araştırmada tanımlayıcı istatistikler, parametrik ve non parametrik testler kullanılmıştır. Tanımlayıcı istatistiklerden sıklık (frekans) ve yüzde oranları analizi ile çapraz tablo (cross table) analiz tekniklerine yer verilmiştir. Anket formunda yer alan sorunlara katılımcıların vermiş oldukları cevapların dağılımlarının belirlenmesi açısından, miktar ve sayı olarak bilgi veren sıklık (frekans) ile oransal olarak bilgi veren yüzdelerin kullanımı önem arz etmektedir. Ayrıca, farklı değişkenler arasındaki ilişkinin derecesinin araştırılmasında ise çapraz tablo analiz teknikleri kullanılmıştır. Dolayısıyla, araştırmaya katılan örneklem grubunun demografik özellikleri sıklık ve yüzde tabloları aracılığı ile yorumlanmıştır.

Verilerin ölçüm değerleri kategorik (nominal), yani sözel değişken ve ordinal ölçekli olduğundan dolayı yapılan analizlerde non-parametrik test olarak yoğunlukla Ki-kare uygunluk testi kullanılmıştır. Ki-kare uygunluk testi, örneklem grubundaki değerlerin dağılımının hipotezde ileri sürülen ana kütle dağılımıyla uyumlu olup olmadığını ölçer. Beklenen değerlerle, elde edilen değerler arasındaki uygunluk araştırıldığı için “uygunluk testi olarak adlandırılmıştır. Beklenen frekans değerleriyle gözlenen frekans değerleri karşılaştırılır. Beklenen değerle gözlenen değerler arasında uyum varsa sıfır hipotez kabul edilir, uyum yoksa sıfır hipotez red edilerek alternatif hipotez kabul edilir.²⁰²

Parametrik test kapsamında değişkenler arasında fark olup olmadığı ile ilgili hipotezler varyans analizleri test edilmiştir. Anket formundaki derecelendirme sorularında likert ölçeği kullanıldığından varyansları homojen olan değişkenler için tek yönlü varyans analizi ANOVA testi uygulanmıştır. Tek yönlü ANOVA testinin uygulanabilmesi için grupların varyansları homojen olmalıdır. Bu nedenle bu testin sonuçlarını incelemeden evvel varyansların homojenliği testine bakılır. Tek yönlü varyans analizi sonucunda farklılık çıkan gruplar arasında; farklılığın nereden kaynaklandığını ve ne yönde olduğunu belirlemek için ikili karşılaştırma (Post Hoc) yöntemlerinden Tukey testi kullanılmıştır. Post Hoc testi, varyans analizi sonucunda eğer gruplar arasında bir fark bulunmuşsa, farklılığın hangi gruplardan kaynaklandığının ortaya çıkarılması için önemlidir.

²⁰²ALBAYRAK ve Diğerleri, a.g.e., s.86.

ANOVA'nın temel varsayımı olan varyansların homojenliğinin sağlanmadığı, yani varyansların heterojen olması durumlarda ise gruplar arası karşılaştırma yapmak için Welch testi uygulanmıştır. Değişkenler arasında farklılığın bulunduğu durumlarda farklılığın hangi gruptan kaynaklandığının belirlenmesi amacıyla Post-Hoc testlerinden Tamhane testi uygulanmıştır.

Araştırma sırasında elde edilecek sonuçlara bağlı olarak anket formundaki soruların bazıları hipotez haline getirilmiştir. Hipotez, araştırılan konunun değişkenleri arasındaki ilişkiye dair beklentiler ve çalışmanın sonuçları hakkındaki düşüncelerin sözlü ifadesidir. Araştırma sonuçları hipotezi doğrular veya reddeder. Her çalışmanın hipotezi vardır ama bazıları cümle içinde ifade edilirken bazıları açıkça ifade edilir ve doğrulukları istatistiksel olarak sınanır. Bazı çalışmalarda ise örtülü bir şekilde hipotez ifade edilir ve başka yazarlardan yapılan alıntılarla hipotez doğrulanmaya çalışılır. Hakkında veri toplanamayan hipotez sınanamaz.²⁰³

5.2 ARAŞTIRMANIN BULGULARI

5.2.1 Örnek Kütle Hakkında Genel Bilgiler

Tablo 22: Katılımcıların Medeni Hali, Yaş ve Meslek Dağılımları

		Frekans	Yüzde	Birikimli Yüzde
YAŞ	18-25	30	9,5	9,5
	26-35	154	48,9	58,4
	36-40	82	26,0	84,4
	41-50	36	11,4	95,9
	51 ve üzeri	13	4,1	100,0
MEDENİ HALİ	Evli	209	66,3	66,3
	Bekar	106	33,7	100,0
MESLEK	Kamu Kesimi Ücretli	92	29,2	29,2
	Özel Sektör Ücretli	183	58,1	87,3
	Serbest Meslek Sahibi	17	5,4	92,7
	Emekli	8	2,5	95,2
	Diğer	15	4,8	100,0

Anket çalışmasına toplam 315 kişi katılmıştır. Katılımcıların yaş dağılımına bakıldığında genç ve orta yaş grubundaki kimselerin ankete daha fazla ilgi gösterdikleri

²⁰³ Ali POLAT, **Uluslararası Ticarete Risk Yönetimi**, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Bankacılık Anabilim Dalı Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2007, s.190.

görülmüştür. Katılımcıların yüzde 48.9'lık kısmı 26-35 yaş grubunda, yüzde 26'lık kısmı 36-40 yaş grubunda, yüzde 11.4'lük kısmı 41-50 yaş grubunda bulunmakta olup, 35 ve altı yaş grubundakiler toplam katılımcıların yüzde 58.4'lük kısmını oluşturmuştur.

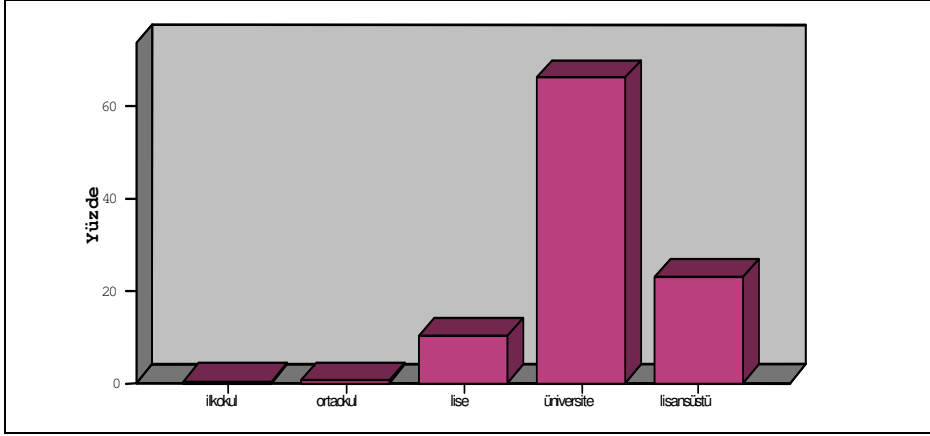
Ankete katılanların büyük bir çoğunluğu (yüzde 58.1'lik kısmı) özel sektörde ücretli olarak, yüzde 29.2'lik kısmı ise kamu kesiminde ücretli olarak çalışmaktadır. Katılımcıların yüzde 5.4'lük kısmı serbest meslek sahibi ve yüzde 2.5'lik kısmı ise emeklidir. Ayrıca, ankete cevap verenlerin yüzde 66.3'lük kısmı evli, geri kalan yüzde 33.7'lük kısmı ise bekarıdır.

Tablo 23: Katılımcıların Öğrenim Durumu

	Frekans	Yüzde	Birikimli Yüzde
İlkokul	1	0,3	0,3
Ortaokul	2	0,6	0,9
Lise	32	10,2	11,1
Üniversite	208	66,0	77,1
Lisansüstü	72	22,9	100,0
Toplam	315	100,0	
İşletme-Ekonomi-Bankacılık	171	61,1	61,1
Diğer	109	38,9	100,0
Toplam	280	100,0	

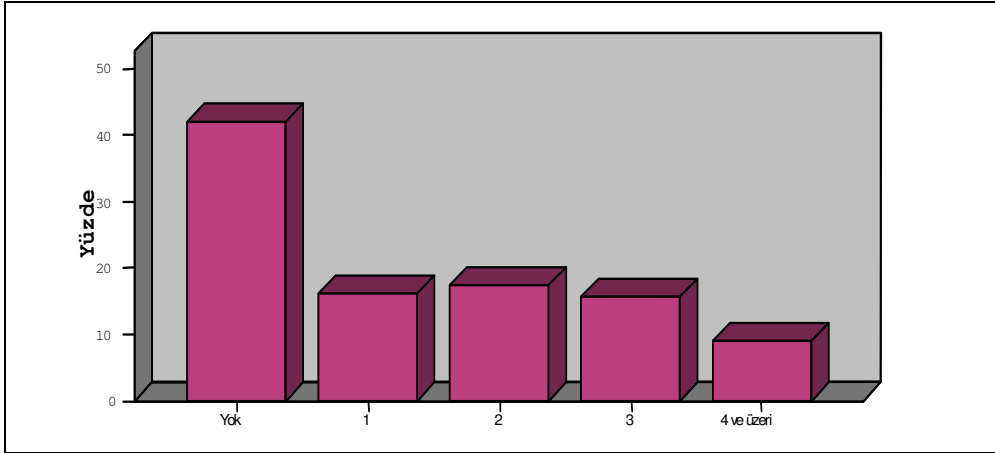
Örnek kütlenin seçiminde öğrenim durumunun üniversite ve üstü olan kişilerin belirlendiği daha önce ifade edilmiş idi. Ankete cevap verenlerin yaklaşık yüzde 88.9'luk kısmı üniversite ve daha üstü öğrenim görmüş kişiler olması, tezin amacına uygun olarak örnek kütle hakkında elde edilen sonuçların sağlıklı ve anlamlı olmasını sağlamıştır. Katılımcıların yüzde 66.0'lık kısmı üniversite, yüzde 22.6'lık kısmı ise yüksek lisans düzeyinde öğrenim görmüş kişilerdir. Başka bir ifade ile anket formuna katılan 315 kişiden 280'inin öğrenim durumu üniversite ve üstüdür. Ayrıca, örnek kütle ve tezin belirlenen amacına uygun olarak üniversite ve üstü düzeyde öğrenim gören 280 kişiden 171'i üniversitelerin işletme-ekonomi-bankacılık bölümlerinden mezun kişilerdir. Söz konusu bölümlerden mezun kişiler üniversite ve üstü öğrenim görmüş kişilerin yüzde 61.1'lik kısmını oluşturmaktadır.

Şekil 14: Katılımcıların Öğrenim Durumu



Ankete yanıt verenlerin yüzde 41.9'unun bakmakla yükümlü olduğu kişi bulunmamakta, yüzde 16.2'sinin 1, yüzde 17.5'inin 2, yüzde 15.6'sının 3 ve yüzde 8.9'unun ise 4 ve üzerinde bakmakla yükümlü olduğu kişi bulunmaktadır.

Şekil 15: Katılımcıların Bakmakla Yükümlü Oldukları Kişi Sayısı



Ankete katılanların yüzde 42.5'lik kısmı halen kendilerine ait konutlarda ikamet etmekte ve yüzde 38.7'lik kısım ise kiracı durumdadır.

Tablo 24: Katılımcıların İkamet Ettikleri Konutun Durumu

	Frekans	Yüzde	Birikimli Yüzde
Size ait	134	42,5	42,5
Kiracısınız	122	38,7	81,3
Lojman	16	5,1	86,3
Ev sahibi değil ama kira ödemiyor	39	12,4	98,7
Diğer	4	1,3	100,0
Toplam	315	100,0	

Kirada oturan katılımcıların yüzde 88’lik kısmı 1000 YTL ve daha az tutarda kira ödemektedir. 1500 YTL ve üstü tutarda kira ödeyen katılımcılar ise toplam katılımcıların sadece yüzde 2.4’lük kısmını oluşturmaktadır.

Tablo 25: Kiracıların Ödedikleri Aylık Kira Tutarları

	Frekans	Yüzde	Birikimli Yüzde
200-500 YTL	48	38,4	38,4
501-750 YTL	36	28,8	67,2
751-1000 YTL	26	20,8	88,0
1001-1500 YTL	12	9,6	97,6
1501 ve üzeri YTL	3	2,4	100,0

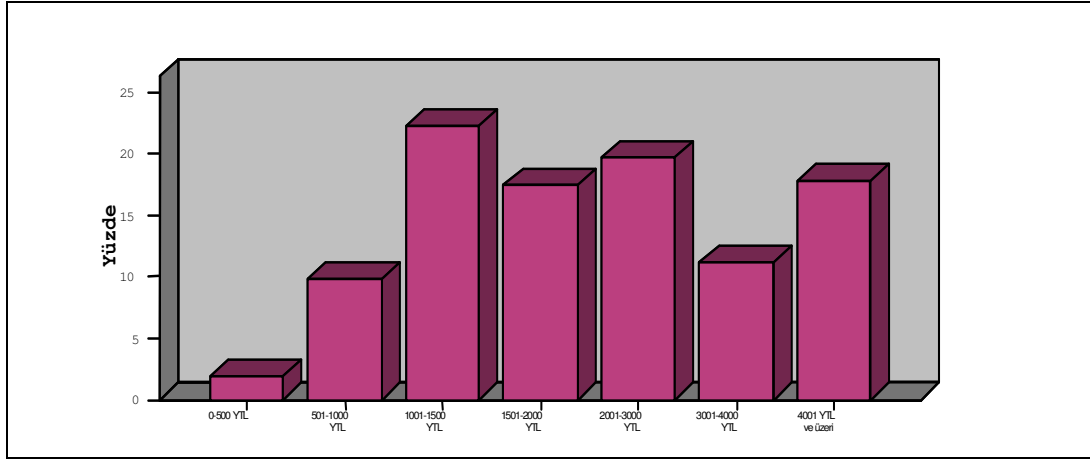
İkamet etmekte oldukları konutu kendine ait olanların bu konutları dışında sahip oldukları konut sayısına bakıldığında, yüzde 77.5’lik kısmın konutunun bulunmadığı, yüzde 14.3’ünün 1, yüzde 6’sının 2, yüzde 1.6’sının 3 ve yüzde 0.3’ü temsil eden 2 kişinin ise 4 ve daha fazla sayıda konuta sahip oldukları görülmüştür.

Tablo 26: İkamet Edilen Konut Dışında Sahip Olunan Konut Sayısı

	Frekans	Yüzde	Birikimli Yüzde
Yok	244	77,5	77,5
1	45	14,3	91,7
2	19	6,0	97,8
3	5	1,6	99,4
4 ve üzeri	2	0,6	100,0
Toplam	315	100,0	

Katılımcıların aylık gelirleri incelendiğinde yüzde 22.2’sinin maaşı 1000-1500 YTL, yüzde 17.5’inin maaşı 1501-2000 YTL, yüzde 19.7 sinin maaşı 2001-3000 YTL, yüzde 11.1’inin maaşı 3001-4000 YTL ve yüzde 17.8’inin maaşı ise 4001 YTL ve üzeridir. Aylık geliri 1000 YTL’nin altında olanlar toplam katılımcıların sadece yüzde 11.7’ini oluşturmaktadır.

Şekil 16: Katılımcıların Aylık Gelir Dağılımı



5.2.2 Tanımlayıcı İstatistikler

Tanımlayıcı istatistikler anket çalışmalarında seçilen örnek kütle hakkında miktar ve yüzdeler itibariyle bir takım analizlerin yapılmasına imkan vermektedir.

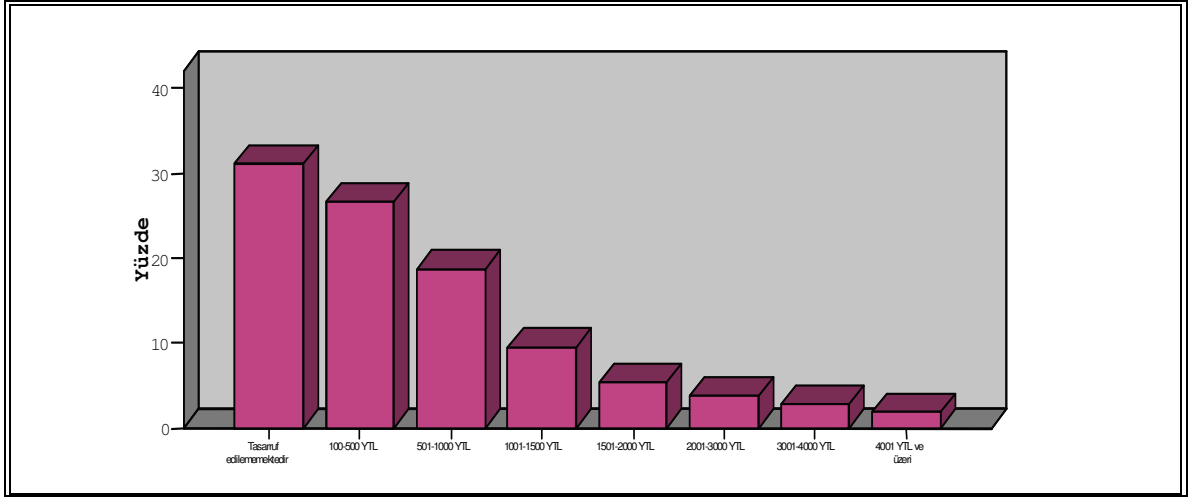
Konut finansmanında konut edinim yöntemlerini etkileyen unsurlardan birisi de konutlara olan taleptir. Barınma ihtiyaçlarının giderilmesi dışında bireylerin konutlara sahip olma nedenleri bu bakımdan önem arz etmektedir. Bu kapsamda katılımcıların ikamet etmekte oldukları konut dışında sahip oldukları konutlara sahip olma nedenleri incelenmiş olup, katılımcılar tarafından en fazla tercih edilen nedenin yatırım amacıyla kira geliri elde etmek olduğu görülmüştür. Katılımcıların yüzde 56,8'i yatırım amacıyla kira geliri elde etmek için, yüzde 10,8'i hane halkı fertlerinden birinin ikamet etmesi, yüzde 10,8'i hafta sonu veya sezonluk-mevsimlik kullanmak için konut talebinde bulunmuşlardır. Ayrıca, miras yoluyla konut elde edenlerin payı ise yüzde 16,2'dir.

Tablo 27: İkamet Edilen Konut Dışındaki Konutlara Sahip Olma Nedenleri

	Frekans	Yüzde	Birikimli Yüzde
Yatırım amaçlı kira geliri elde etmek için	42	56,8	56,8
Hane halkı fertlerinden birinin ikamet etmesi için	8	10,8	67,6
Hafta sonu veya sezonluk mevsimlik kullanmak için	8	10,8	78,4
Miras yoluyla edinilmiştir	12	16,2	94,6
Diğer	4	5,4	100,0
Toplam	74	100,0	

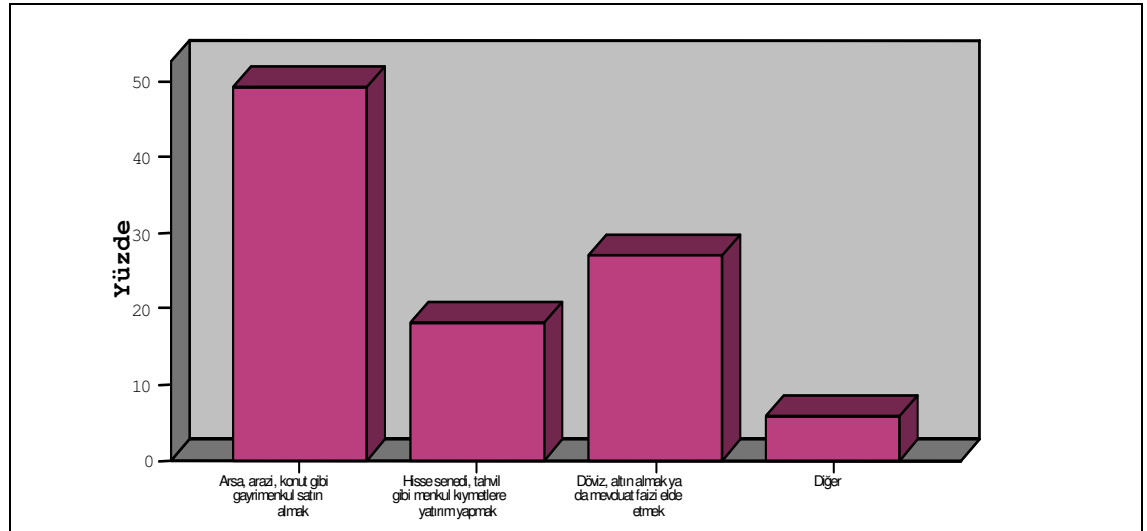
Ankete yanıt verenlerin ortalama aylık gelir ve giderlerini dikkate alındığında konut satın almak ya da başka amaçlarla her ay itibariyle tasarruf edebilecekleri çok fazla bir tutarın olmadığı görülmektedir. Mevcut gelir ve giderlerine göre katılımcıların yaklaşık yüzde 31.1'i hiç tasarruf edememekte, yüzde 26.7'si 100-500 YTL, yüzde 18.7'si ise 501-1000 YTL arası aylık tasarrufta bulunabilmektedir. Katılımcıların 23.5'lik kısmı ise 1000 YTL'den fazla tasarruf edebilmektedir.

Şekil 17: Katılımcıların Tasarruflar Edebilecekleri Tutarlar



Katılımcıların tasarruf etme imkanlarının olması halinde en çok arsa, arazi, konut gibi gayrimenkul yatırımlarını tercih ettikleri görülmüştür. Gayrimenkul yatırımlarını tercih edenler yüzde 49.2, döviz, altın ya da mevduat faizini tercih edenler yüzde 27, hisse senedi ve tahvil gibi menkul kıymet yatırımlarını tercih edenler ise yüzde 18.1'dir.

Şekil 18: Katılımcıların Yatırım Tercihleri



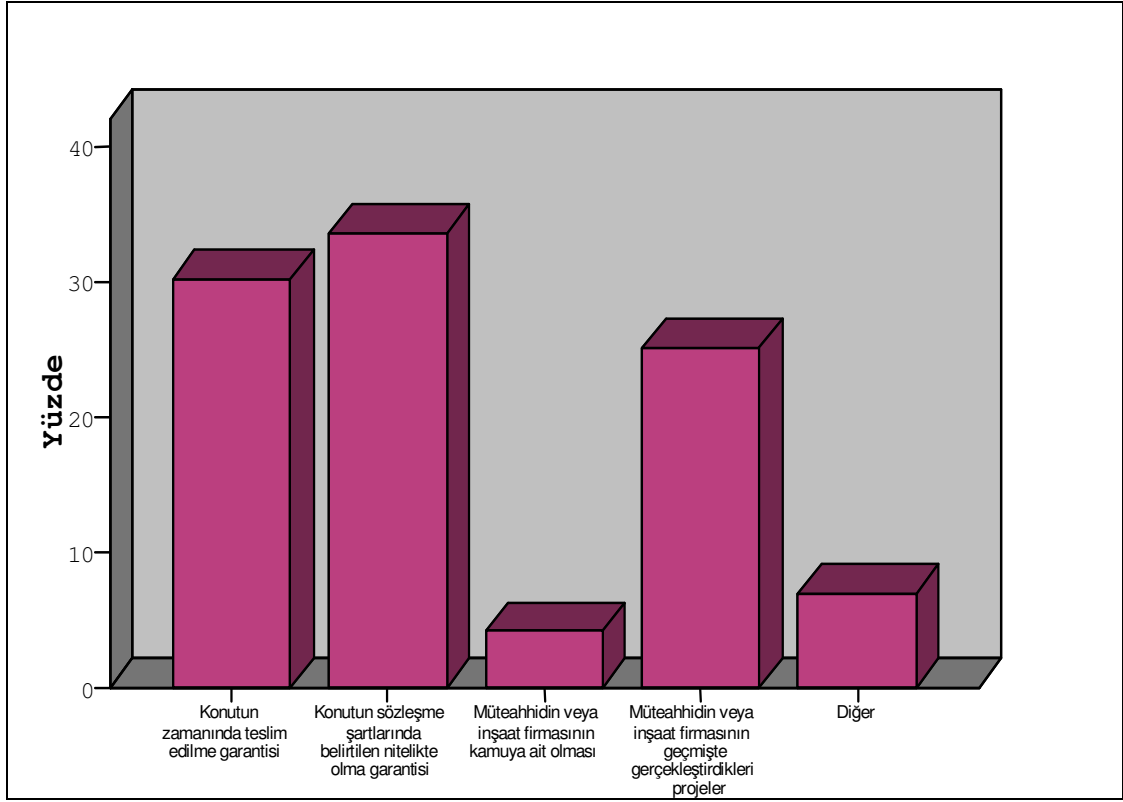
Anket katılımcılarının büyük bir kısmı konut edinme yöntemi olarak, kendilerine ait birikimler ile doğrudan sahibinden veya müteahhitten satın alma yöntemini tercih etmişlerdir. Bu yöntemi seçen 106 kişi toplam katılımcıların yüzde 33.7'sini oluşturmaktadır. Katılımcıların yüzde 16.5'i banka kredisi kullanarak, yüzde 14.6'sı mortgage kredisi kullanarak, yüzde 12.1'i TOKİ aracılığıyla, yüzde 7.6'sı büyük çaplı toplu konut projeleri gerçekleştiren inşaat firmalarından ve yüzde 6.7'si ise kooperatif yoluyla konut edinme yöntemini seçmişlerdir. Kat karşılığı müteahhide yaptırma, taşeron vasıtasıyla ustalara yaptırma ya da kendi yapma, KIPTAŞ gibi belediyeye ait toplu konut firmalarından ve diğer konut edinme yöntemini seçen 28 kişi ise katılımcıların yüzde 8.9'unu oluşturmuştur.

Tablo 28: Bilgi Öncesi Konut Edinme Yöntemleri

	Frekans	Yüzde	Birikimli Yüzde
Kendilerine ait birikimler ile doğrudan sahibinden veya müteahhitten satın alma	106	33,7	33,7
İpotek kredisi (mortgage) kullanarak konut edinme	46	14,6	48,3
Banka kredisi kullanarak konut edinme	52	16,5	64,8
Kooperatif yoluyla edinme	21	6,7	71,4
TOKİ aracılığı ile edinme	38	12,1	83,5
Büyük çaplı toplu konut projeleri gerçekleştiren inşaat firmalarından edinme	24	7,6	91,1
KIPTAŞ gibi belediyeye ait toplu konut firmalarından edinme	10	3,2	94,3
Kat karşılığı müteahhide yaptırma	6	1,9	96,2
Taşeron vasıtasıyla ustalara yaptırma veya kendi yapma	5	1,6	97,8
Diğer	7	2,2	100,0
Toplam	315	100,0	

Anket katılımcıları konut edinmede tercih ettikleri yöntemi belirleyen etkenlerin başında konutun sözleşme şartlarında belirtilen nitelikte olma garantisini benimsemişlerdir. Bu etkeni seçen 106 kişi katılımcıların yüzde 33.7'sini göstermektedir. Konut edinme yönteminde belirleyici etken olarak yüzde 30.2'lik grup konutun zamanında teslim edilme garantisini, yüzde 25.1'i müteahhidin veya inşaat firmasının geçmişte gerçekleştirdikleri projeleri, yüzde 4.1'i ise müteahhidin veya inşaat firmasının kamuya ait olmasını ifade etmişlerdir.

Şekil 19: Konut Edinme Yöntemini Belirleyen Etkenler



Katılımcıların konut alırken konutla ilgili olarak göz önünde bulunduracakları öncelikleri 1'den 5'e kadar sıralamaları istenmiştir. Konutun fiyatı, kalitesi, yaşı, bulunduğu konum ve konutu yapan müteahhit veya inşaat şirketinin güvenilirliği gibi unsurları dikkate alan katılımcılar birinci öncelik olarak konutun fiyatını göstermişlerdir. Konut alımında dikkate alınan birinci öncelik olarak katılımcıların yüzde 48.6'sı konutun fiyatını, yüzde 25.1'i konutun kalitesini, yüzde 14.6'sı konutu yapan müteahhit veya inşaat şirketinin güvenilirliğini, yüzde 9.8'i konutun bulunduğu konumu ve yüzde 1.9'u ise konutun yaşını göstermişlerdir. Konut alımında en son (beşinci sırada) tercih ettikleri kriterler ise yüzde 40.3 ile konutu yapan müteahhit veya inşaat şirketinin güvenilirliği, yüzde 26.3 ile konutun bulunduğu konum, yüzde 22.9 ile konutun yaşı, yüzde 8.3 ile konutun fiyatı ve yüzde 2.2 ile konutun kalitesidir.

Tablo 29: Konut Alımında Öncelik Sıralaması

	Öncelik Sıralaması (1'den 5' kadar)				
	1. Öncelik	2. Öncelik	3. Öncelik	4. Öncelik	5. Öncelik
Konutun fiyatı	153	70	34	32	26
	48.6%	22.2%	10.8%	10.2%	8.3%
Konutun kalitesi	79	117	85	27	7
	25.1%	37.1%	27.0%	8.6%	2.2%
Konutun yaşı	6	20	110	107	72
	1.9%	6.3%	34.9%	34.0%	22.9%
Konutun bulunduğu konum	31	60	49	92	83
	9.8%	19.0%	15.6%	29.2%	26.3%
Müteahhidin veya inşaat şirketinin güvenilirliği	46	48	37	57	127
	14.6%	15.2%	11.7%	18.1%	40.3%

Katılımcılardan konut satın alırken kullanacakları finansman kaynaklarını da önceliklendirmeleri talep edilmiştir. Katılımcılar konut alımında kullanmak istedikleri finansman kaynaklarının başında büyük bir çoğunlukla kendi birikimlerini belirtmişlerdir. Katılımcıların yüzde 84.8'ini oluşturan 267 kişi konut alımında birinci öncelikli olarak kullanacakları finansman kaynağı olarak kendi birikimlerini göstermişlerdir. Konut alımında birincil finansman kaynağı olarak katılımcıların yüzde 5.7'si banka kredisini, yüzde 4.4'ü ipotek kredisini, yüzde 2.5'i aile fertlerinin katkısını, yüzde 1.6'sı akraba ya da yakınlarından borçlanma ve yüzde 1'i ise sahip olunan ev ya da diğer taşınmazların satılmasını tercih etmişlerdir. Katılımcılar konut alımında en son (altıncı) sırada tercih edecekleri finansman kaynağı olarak akraba ya da yakınlarından borçlanma yoluyla elde edilecek kaynakları göstermişlerdir. Katılımcıların yüzde 33.7'i akraba ya da yakınlarından borçlanmayı, yüzde 21.9'u sahip olunan ev ya da diğer taşınmazların satılmasını, yüzde 20.3'ü ipotek kredisini, yüzde 16.8'i aile fertlerinin katkılarını, yüzde 7'si banka kredisini ve yüzde 1'i ise kendi birikimlerini en son tercih edecekleri finansman kaynağı olarak göstermişlerdir.

Tablo 30: Finansman Kaynaklarının Önceliklendirilmesi

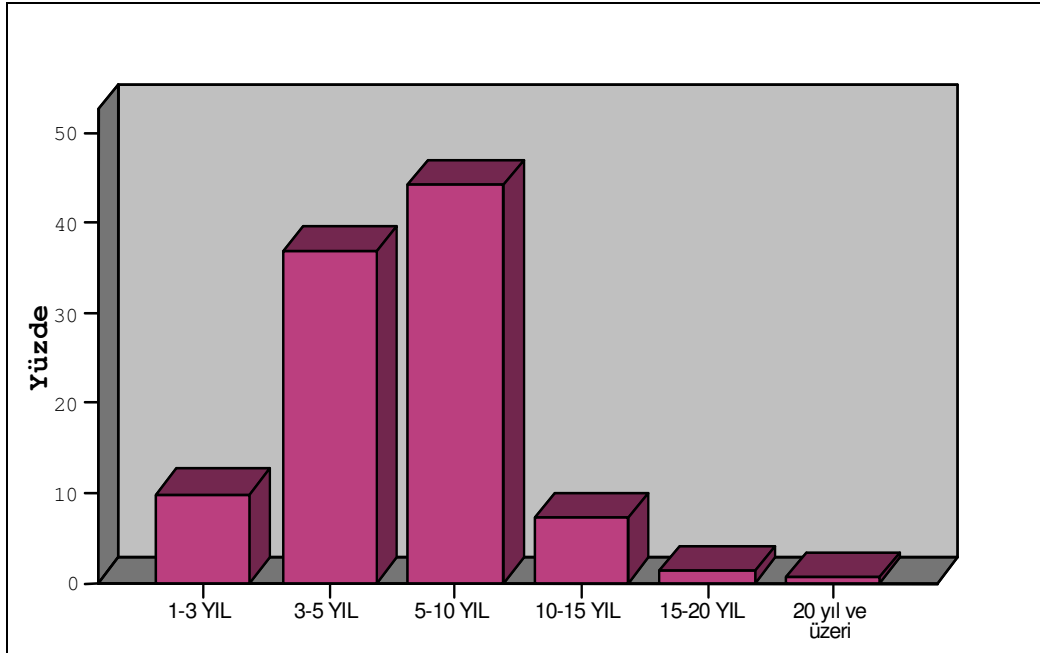
	Öncelik Sıralaması (1'den 6'ya kadar)					
	1. Öncelik	2. Öncelik	3. Öncelik	4. Öncelik	5. Öncelik	6. Öncelik
Kendi birikimleri	267	13	20	12	2	1
	84.8%	4.1%	6.3%	3.8%	0.6%	0.3%
İpotek kredisi	14	95	69	36	37	64
	4.4%	30.2%	21.9%	11.4%	11.7%	20.3%
Banka kredisi	18	60	100	42	73	22
	5.7%	19.0%	31.7%	13.3%	23.2%	7.0%
Sahip olunan ev yada diğer taşınmazların satılması	3	64	27	119	33	69
	1.0%	20.3%	8.6%	37.8%	10.5%	21.9%
Akraba ya da yakınlarından borçlanma	5	21	38	55	90	106
	1.6%	6.7%	12.1%	17.5%	28.6%	33.7%
Aile fertlerinin katkısı	8	62	61	51	80	53
	2.5%	19.7%	19.4%	16.2%	25.4%	16.8%

Konut alımında bankadan kredi kullanılması durumunda kişilerin krediyi kapatıp kapatmama konusunda nasıl bir davranış içerisinde bulunacağını belirlenmesi amacıyla sorulan soruda katılımcıların büyük bir kesimi, değişik kaynaklardan buldukları paralar ile ya da kendi birikimleri ile ilk fırsatta krediyi kapatacaklarını belirtmişlerdir. Borçlu durumda olmayı istemeyen bu gruptaki 144 kişi katılımcıların yüzde 45.7'sini oluşturmuştur. Katılımcıların yüzde 38.7'si piyasadaki faiz oranları ile kullandıkları kredi faiz oranını karşılaştırarak karar vereceğini, yüzde 10.2'si aldıkları konutun değerlendirilmesi durumunda bu konutu satarak daha ucuza ama borçlanmadan bir konut sahibi olmak istediklerini, kalan yüzde 5.4'lük kesim ise ne olursa olsun krediyi kapatmayacağını ve vade sonuna kadar bekleyeceğini ifade etmişlerdir. Bu sonuçlar ülkemiz insanının herhangi bir durumda borçlu durumda kalmak istemediği gerçeğini doğrular niteliktedir. Ayrıca, katılımcıların “Kişilik olarak borçlu olmak sizde rahatsızlık yaratır mı?” sorusuna vermiş oldukları cevaplar da ülkemiz insanının borçluluk halindeki tavrını açıkça ortaya koymuştur. Ankete katılıp kişilik olarak borçluluğun kendilerinde rahatsızlık duygusu yaratacağını söyleyenler yüzde 84.8'lik kısmı oluşturan 267 kişidir. Katılımcılardan sadece 48 kişi borçluluğun kendileri için herhangi bir rahatsızlık duygusu yaratmayacağını belirtmişlerdir.

Tablo 31: Katılımcıların Banka Kredisi Kullanmaları Durumunda Davranışları

	Frekans	Yüzde	Birikimli Yüzde
Değişik kaynaklardan bulduğum paralar ile ya da kendi birikimlerim ile ilk fırsatta kapatmayı tercih ederim.	144	45,7	45,7
Piyasadaki faiz oranlarını ve kullandığım kredinin faiz oranını karşılaştırarak karar veririm.	122	38,7	84,4
Ne olursa olsun krediyi kapatmam ve vade sonuna kadar beklerim.	17	5,4	89,8
Aldığım konutun değerlendirilmesi durumunda bu konutu satarak daha ucuza ama borçlanmadan bir konut sahibi olmayı tercih ederim.	32	10,2	100,0
Toplam	315	100,0	

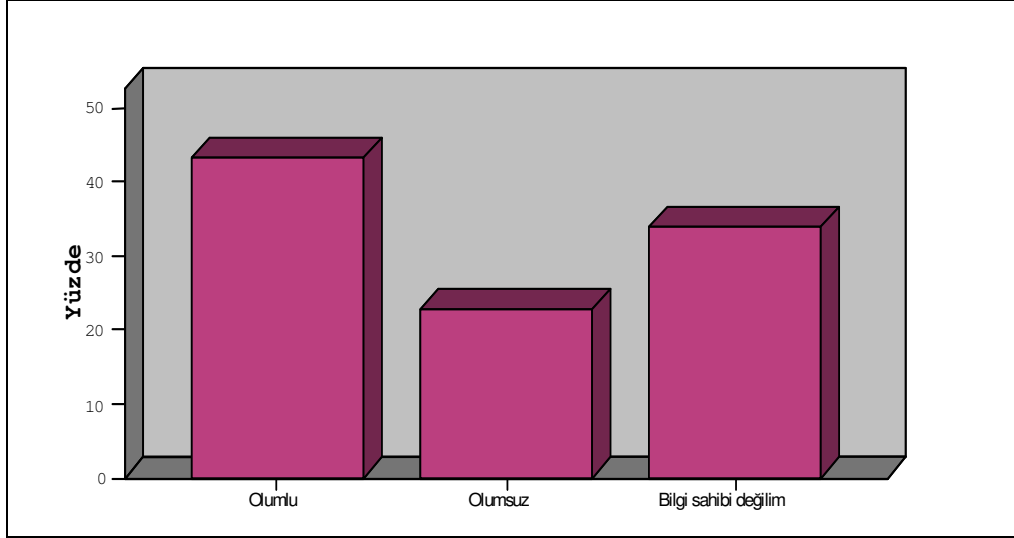
Ankete katılanlar büyük çoğunlukla 5 ila 10 yıl vadeli kredi kullanmak istemişlerdir. Katılımcıların yüzde 44,1'ini oluşturan 139 kişi 5-10 yıl vadeli, yüzde 36,8'ini oluşturan 116 kişi 3-5 yıl vadeli, yüzde 9,8'ini oluşturan 31 kişi 1-3 yıl vadeli, yüzde 8,3'lük kısmı oluşturan 29 kişi ise 10 yıldan uzun vadeli kredileri tercih edeceklerini belirtmişlerdir.

Şekil 20: Tercih Edilen Kredi Vadeleri

Katılımcıların ülkemizde oluşturulmaya çalışılan yeni konut finansman sistemi (ipotekli konut kredileri) ile ilgili yasal düzenlemeler hakkındaki düşüncelerinin belirlenmesi amacıyla sorulan soruya, ankete yanıt verenlerin yüzde 66'lık kesimini oluşturan 208 kişi olumlu ya da olumsuz söz konusu düzenlemeler hakkında bilgi sahibi

olduklarını, yüzde 34'lük kesim ise yeni düzenlemeler konusunda bilgi sahibi olmadıklarını ifade etmişlerdir. Yapılan yasal düzenlemeler konusunda bilgi sahibi olanların büyük bir kesimi (yüzde 65.38'i) düzenlemeleri olumlu, diğer yüzde 34.62'si ise düzenlemeleri olumsuz olarak değerlendirmişlerdir.

Şekil: Yasal Düzenlemeler Konusundaki Bilgi Sahipliği



İpotekli konut finansmanı konusunda yapılan yasal düzenlemeler konusunda bilgi sahibi olan 208 kişinin büyük bir çoğunluğu düzenlemeleri olumlu olarak değerlendirmesine rağmen, bunların yüzde 74.52'lik kısmını oluşturan 155 kişi bu düzenlemelerin ülkemizdeki konut sorununu çözemeyeceğini, sadece yüzde 24.48'ini oluşturan 53 kişi ülkemizdeki söz konusu konut sorununu çözeceğini söylemişlerdir.

Anket formuna cevap verenlerin ülkemizde kullandırılan konut kredileri ve uygulanan konut finansman yöntemleri ile ilgili bazı ifade ve bilgilere katılım düzeylerini (*kesinlikle katılıyorum, katılıyorum, kararsızım, katılmıyorum, kesinlikle katılmıyorum*) belirlemek amacıyla 5 alt soru hazırlanmıştır.

Tablo 32: Konut Finansmanı ve Kredilerine İlişkin İfade ve Görüşlere Katılım Düzeyi

	Kesinlikle katılıyorum	Katılıyorum	Kararsızım	Katılmıyorum	Kesinlikle Katılmıyorum
(a) Kredi sözleşmeleri tüm bilgileri kapsamakta, herhangi bir belirsizlik bulunmamaktadır.	19 6.0%	83 26.3%	118 37.5%	70 22.2%	25 7.9%
(b) Mevcut yasal düzenlemeler kapsamında tüketicilerin hakları yeterince korunmaktadır.	16 5.1%	71 22.5%	85 27.0%	117 37.1%	26 8.3%
(c) Konut alımında kredilerin kullanılmamasının en büyük nedeni faiz oranlarının yüksek olmasıdır.	128 40.6%	133 42.2%	19 6.0%	28 8.9%	7 2.2%
(d) Konut finansman sistemi yetkili kuruluşlar tarafından etkin olarak denetlenmektedir.	14 4.4%	44 14.0%	133 42.2%	92 29.2%	32 10.2%
(e) Faiz ve enflasyon oranlarının yüksekliği nedeniyle ülkemizde mortgage piyasası işlemeyecektir.	79 25.1%	137 43.5%	68 21.6%	24 7.6%	7 2.2%

“(a) Kredi sözleşmeleri tüm bilgileri kapsamakta, herhangi bir belirsizlik bulunmamaktadır.” şeklindeki ifadeye katılımcıların yüzde 37.5’lik kısmı kararsız kalmışlar, katılanların ve katılmayanların oranları birbirlerine yakın olmakla birlikte katılanların yüzdesi yaklaşık yüzde 4 oranında daha fazladır. Katılımcıların büyük oranda kararsız kalmaları, kredi sözleşmeleri konusunda bireylerin yeterince bilgi sahibi olmadıkları ve ülkemizde oluşturulmaya çalışılan yeni konut finansman sisteminde sözleşmede yer alacak ve sözleşme öncesi tüketicilere verilecek ön bilgilere önem verilmesi gerektiği sonucunu doğurmaktadır.

“(b) Mevcut yasal düzenlemeler kapsamında tüketicilerin hakları yeterince korunmaktadır.” düşüncesine katılımcıların karşı çıktıkları ve katılmadıkları görülmüştür. Ankete yanıt verenlerin yüzde 37.1’i bu düşünceye katılmadıklarını, yüzde 8.3’ü kesinlikle katılmadıklarını ve yüzde 27’si ise kararsız kaldıklarını belirtmişlerdir. Bu görüşlere karşılık yüzde 22.5’lik kesim ise mevcut yasal düzenlemelerle tüketicilerin haklarının yeterince korunduğunu ifade etmiştir.

Anket katılımcılarının çok büyük bir oranda katıldıklarını ifade ettikleri husus, konut alımlarında tüketicilerin kredileri kullanmamalarının en büyük nedeni olarak faiz oranlarının yüksek oluşudur. Anket katılımcılarına verilen ***“(c) Konut alımında kredilerin yeterince kullanılmamasının en büyük nedeni faiz oranlarının yüksek olmasıdır.”*** şeklindeki ifadeye katılımcıların yüzde 82.9’luk kesimi katıldıklarını (yüzde 42.2’si

katılmakta, yüzde 40.6'sı ise kesinlikle katılmakta) belirtmişlerdir. Bu düşünceye katılmayan ya da kararsız kalanların oranı ise sadece yüzde 17.1'dir. Katılımcıların bu düşünceleri ülkemizdeki yüksek faiz oranının gerçekten de kredi talebini olumsuz olarak etkilediği gerçeğini doğrular niteliktedir.

Katılımcılar konut finansmanında denetimin etkin olmadığına inanmaktadır. Ankete cevap verenlerin yüzde 81.6'sı **“(d) Konut finansman sistemi yetkili kuruluşlar tarafından etkin olarak denetlenmektedir.”** düşüncesine karşı kararsız kaldıklarını, katılmadıklarını ifade etmişlerdir. Bu düşünceye karşı kararsız olanların oranı yüzde 42.2, katılmayanlar yüzde 29.2 ve kesinlikle katılanlar ise yüzde 10.2'dir. Bu da kredi ve finansman sisteminde olması gereken denetim fonksiyonunun ülkemizde etkin olmadığı gerçeğini göstermektedir.

Anket katılımcılarının büyük bir çoğunluğu ülkemizdeki yüksek faiz ve enflasyon oranı nedeniyle mortgage piyasasının işlemeyeceğine inanmaktadır. **“(e) Faiz ve enflasyon oranlarının yüksekliği nedeniyle ülkemizde mortgage piyasası işlemeyecektir.”** ifadesini ankete cevap verenlerin büyük bir kesimi (yüzde 68.6'sı) benimsediklerini ifade etmişlerdir. Yüzde 43.5'lik grup bu ifadeye katılmışlar, yüzde 25.1'lik grup kesinlikle katılmışlar, yüzde 21.6'sı kararsız kalmış ve sadece 9.8'lik kesim katılmamışlardır.

Anket formunun hazırlanmasında katılımcıların tercih ettikleri konut finansman yönteminin belirlenmesine ilişkin hazırlanan 14 no.lu sorunun, anket sorularının tamamlanması sonucunda her bir konut finansman yönteminin olumlu ve olumsuz yönlerinin belirtildiği bir bilgi notunun katılımcılara sunulmasından sonra 24 no.lu soru olarak tekrar sorulduğu hususu açıklanmış idi. Anket formunda yer alan ve katılımcılara sunulan bilgi notu aşağıda yer almaktadır.

“İpotekli Konut Kredisi (MORTGAGE) Kullanarak Konut Edinme Yöntemi

- Konut kredisini bankalar ve konut finansman kuruluşları sağlayacaktır.
- Bu yöntemle konut alabilmek için konut bedelinin %25'lik kısmını peşin olarak yatırılmanız gerekecektir.
- Diğer kredi yöntemlerine göre bu yöntemde kredi vadeleri daha uzun olacaktır.
- Sabit faizli ya da değişken faizli konut kredisi kullanılabilir.
- Satın alınacak konutla ilgili yaş, semt, kredi vadesi gibi sınırlamalar olmayacak.
- Banka 3 ay içinde kredi taksidini ödeyemeyenin evini satma hakkına sahip olacak.
- Konut kredi sözleşmesi yapılmadan önce müşteriye sözleşme öncesi bilgi formu verecek.

- Borcunu erken ödemek isteyenler yüzde 2 faiz ödeyecek.
- Sözleşme Öncesi Bilgi Formu'nun tüketiciye verilmesini takip eden bir işgünü geçmeden imzalanan sözleşme geçersiz olacak
- Konut finansmanı sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunlu olacak. Sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi içinde tüketici aleyhine değiştirilemeyecek.
- Borçlunun temerrüde (Borcunu ödeyememe) düşmesi halinde banka borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş işgünü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlü olacak.
- Konut satışa çıkarıldığında banka kıymet takdiri yaptıracak. Kıymet, satıştan en az 10 işgünü önce size bildirilecek. Banka takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi konutun satışını yapmak zorunda olacak.

TOKİ Aracılığıyla Konut Edinme Yöntemi

- Konut satın alınmak isteyenlerin ödeme güçleri göz önünde bulundurulmakta.
- Değişik peşinat ve uzun vade alternatiflerini kullanarak konut sahibi olabilirsiniz.
- Konut alıcılarının aylık ödeme ve borç bakiyeleri, altı aylık memur maaş artış oranları, TEFİ ve TÜFE oranlarının alıcıların lehine en düşüğü ile ayarlanır.
- TOKİ konutlarının teslim süresi projeye bağlı olarak 14 ila 24 ay arasında değişmektedir.
- Yoksul gruplar için tasarlanan konutlarda peşinat ödemesi bulunmamakta, konutların borcu bitene kadar konutlar devredilememektedir.
- Yoksullar ve dar gelirli için ürettiği konutlar ayda 100-200 YTL'den başlayan taksitlerle satılmaktadır.

Banka Kredisi Kullanarak Konut Edinme Yöntemi

- Satın alınacak konutun belli bir kısmını peşin olarak yatırmanız gerekecektir.
- Bu yöntemde mortgage kredilerine kıyasla uzun vadeli kredi bulmak zordur.
- Kredi taksidinin 3 aylık süre içerisinde ödenmemesi halinde yasal işlemler yapılır.
- Almış olduğunuz kredi karşılığında ilgili konut ipotek ettirilerek teminat olarak alınmaktadır.
- Kredi alınacak konutla ilgili değerlendirme işlemi ilgili banka ya da onun belirlemiş olduğu uzman kurumlarca yapılmaktadır.
- Konut kredi sözleşmesi yazılı olarak yapılmakta ve sözleşmenin bir nüshası tüketiciye verilmekte olup, sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi içinde tüketici aleyhine değiştirilememektedir.

Kendinize Ait Birikimlerle Doğrudan Satın Alma

- Konut alımında sadece birikimleriniz kullanılacağından standart niteliklere sahip bir konutu satın alamayabilirsiniz.
- Konut alımında herhangi bir teminat verilmediğinden fonun geri ödenmeme riski sürekli olarak bulunmakta olup, bu riskin gerçekleşmesi durumunda da fonu temin eden ve sağlayan taraflar arasında kişisel çatışmalar ortaya çıkmakta ve aile, eş ve dostlar arasında huzursuzluğa neden olmaktadır.
- Kredi kullanılmadığı için bir faiz ödemesi olmamakta ancak, eş ve akrabadan döviz ve altının alınması durumunda bunların değerinde meydana gelen açırı dalgalanmalar hem borç alan ve hem de borç veren tarafı zor durumda kalabilmektedir.

Kooperatif Yoluyla Konut Edinme

- Ortada yazılı bir sözleşme olmasına rağmen almak isteğiniz konuta belirlenen zamandan çok daha sonraki bir zaman sürecinde sahip olabilirsiniz.
- Satın aldığınız konut başlangıçta belirlemiş olduğunuz standart özellikleri taşımayabilir.

- *Kooperatif taksit tutarlarında meydana gelen değişiklikler gelir durumunuza bağlı olarak sizleri zor durumda bırakabilir.*

KİPTAŞ gibi Belediye Toplu Konut Firmalarından Edinme

- *Belediyelerin kurduğu şirketler olması münasebetiyle nispeten güvenilirdir.*
- *Bu şirketlerin yaptığı sosyal konutlara başvuracak kişilerin; “en az belli bir yıl o şehirde oturuyor olması”, “kendi, eşi ve çocukları belediye sınırları içerisinde konut hak sahipliği bulunmaması” gibi şartlar aranmaktadır.*
- *Bu konutlara olan talebin yüksek olması sebebi ile genellikle hak sahipleri kura ile belirlenmektedir.*
- *Şirket her proje için bir banka ile anlaşarak isteyenlere piyasadaki faizlerin oldukça altında faizle kredi imkanı sunmaktadır,*
- *Kredi kullandırım esnasında ve öncesinde bankanın normal konut kredisindeki prosedürlerinin tamamı uygulanmakta, kredi kullanan kişi dosya masrafı adı altında ücret ödemekte ve hayat sigortası yaptırmaktadır.”*

Katılımcılar almış oldukları bu bilgiler kapsamında tercih edilen konut edinme yönteminin sorulduğu soruyu tekrar yanıtlamış ancak, önceden seçmiş oldukları yöntemi kendilerine verilen bilgilerden sonra da büyük bir çoğunlukla değiştirmemişlerdir. Ankete katılan toplam 315 kişiden sadece 3’ü (yüzde 0.95’i) bilgi notu öncesi seçtikleri yöntemi değiştirmişlerdir. Bilgi öncesi kendi birikimleri, kooperatif ve diğer yöntemi seçen 1’er kişinin bilgi notu sonrasında tercihlerini ipotek kredisi kullanarak konut edinme yöntemi olarak değiştirmişlerdir.

Tablo 33: Bilgi Sonrası Konut Edinme Yöntemleri

	Frekans	Yüzde	Birikimli Yüzde
Kendilerine ait birikimler ile doğrudan sahibinden veya müteahhitiden satın alma	105	33,3	33,3
İpotek kredisi (mortgage) kullanarak konut edinme	49	15,6	48,9
Banka kredisi kullanarak konut edinme	52	16,5	65,4
Kooperatif yoluyla edinme	20	6,3	71,7
TOKİ aracılığı ile edinme	38	12,1	83,8
Büyük çaplı toplu konut projeleri gerçekleştiren inşaat firmalarından edinme	24	7,6	91,4
KİPTAŞ gibi belediyeye ait toplu konut firmalarından edinme	10	3,2	94,6
Kat karşılığı müteahhide yaptırma	6	1,9	96,5
Taşeron vasıtasıyla ustalara yaptırma veya kendi yapma	5	1,6	98,1
Diğer	6	1,9	100,0
Toplam	315	100,0	

5.2.3 Diğer İstatistiksel Teknikler

Çalışmanın amacının kişilerin sahip oldukları bilgi, önyargı ve düşüncelerine bağlı olarak konut edinme tercihlerinin farklılık gösterip göstermediğinin belirlenmesi olduğundan tanımlayıcı testler dışındaki diğer istatistiksel testler yoğun olarak kişilerin bilgi seviyeleri ile konut edinme yöntemi ve bu yöntemlerin seçimini doğrudan ve dolaylı olarak etkileyen unsurlar için uygulanmıştır. Başka bir ifade ile kişilerin bilgi düzeyi ile konut edinme yöntemi ve bu yöntemi etkileyen bir çok değişken ve unsur arasındaki ilişkiler analiz edilmiştir. Yapılan analizlerde kullanılan bilgi ise genel olarak dört ayrı grupta toplanmıştır. Kişilerin sahip oldukları bilgi türleri;

- a) **Bilgi Notu:** Konut edinme yöntemlerinin olumlu ve olumsuz yönlerini gösteren ve anket formu ile verilen bilgi notu,
- b) **Öğrenim Düzeyi:** İlkokul, ortaokul, lise, üniversite ve lisansüstü öğrenim düzeylerine göre sahip olunan bilgi birikimi,
- c) **Mezun Olunan Bölüm:** Üniversite öğrenimine sahip olanların mezun oldukları bölüme göre sahip oldukları bilgi,
- d) **Mevzuat Bilgi Sahipliği:** Ülkemizde ipotekli konut kredileri ile ilgili yapılan yasal düzenlemelerle konusunda kişilerin bilgi sahipliği düzeyi şeklinde sınıflandırılmıştır.

Belirlenen bu bilgi türleri ile kişilerin seçmiş oldukları konut edinme yöntemleri, konut edinme yöntemini belirleyen etkenler, konut alımında göz önünde bulundurulacak unsurlar ve öncelikler, konut ediniminde tercih edilen finansman kaynakları, konut kredisi kullanılması durumunda piyasada oluşacak şartlara göre krediyi kapatıp kapatmama konusunda katılımcıların göstereceği davranışlar ve tercih edilen yatırımlar arasındaki ilişkinin ortaya çıkarılması amacıyla bazı analizler yapılmıştır. Ayrıca, belirlenen bilgi türlerinin birbirleri arasındaki ilişkilere yönelik analizler için de bazı istatistik yöntemler kullanılmıştır.

Bu çalışmanın kapsamında oluşturulan birinci hipotez aşağıdaki gibidir:

Ho: Kişilerin sahip oldukları bilgilere göre tercih etmiş oldukları konut edinme yöntemleri farklılık göstermez.

H1: Kişilerin sahip oldukları bilgilere göre tercih etmiş oldukları konut edinme yöntemleri farklılık gösterir.

Oluşturulan bu ana hipotezin test edilmesine yönelik olarak kişilerin sahip oldukları bilgi türleri ile konut edinme yöntemleri ve bu yöntemleri etkileyen unsurlar arasındaki ilişkinin analiz edilmesi amacıyla ayrı ayrı hipotezler belirlenmiştir. Yapılan analizlerde her bir hipotez sınanmış ve analiz sonucu elde edilen verilere göre hipotezler kabul ya da red edilmiştir.

5.2.3.1 Konut Edinme Yöntemine İlişkin Bulgular

Konut edinme yöntemleri hakkında anket formu ile katılımcılara verilen bilgi notu, katılımcıların öğrenim düzeyleri, üniversite öğrenimine sahip katılımcıların mezun oldukları bölüm ve konut kredisi hakkında yapılan yasal düzenlemeler konusunda katılımcıların bilgi sahipliği ile katılımcıların tercih edecekleri konut edinme yöntemi arasındaki ilişkinin analizi için ayrı ayrı hipotezler oluşturulmuştur.

Çalışmanın tanımlayıcı istatistikler kısmında ifade edildiği üzere kişilerin benimsemiş oldukları konut edinme yöntemi hakkında sahip oldukları bilgi, yargı ve düşünceleri nedeniyle, konut edinme yöntemlerinin genel olarak olumlu ve olumsuz yönlerini gösteren bir bilgi notunun kendilerine sunulmasına rağmen, daha önceden benimsemiş oldukları konut edinme yöntemini değiştirmedikleri belirlenmiş idi. Konut finansman yöntemleri konusunda katılımcıların bilgi öncesi ve bilgi sonrası katılımcıların vermiş oldukları yanıtlar arasındaki ilişki, iki değişken arasında bir ilişki olup olmadığını sorgulayan Ki-kare (Pearson Chi-Square) uygunluk testi kullanılarak açıklanabilir.

Ho: Kişilerin bilgi öncesi ve bilgi sonrası seçmiş oldukları konut edinim yöntemi tercihleri ilişkisizdir.

H1: Kişilerin bilgi öncesi ve bilgi sonrası seçmiş oldukları konut edinim yöntemi tercihleri ilişkilidir.

Tablo 34: Bilgi Öncesi ve Sonrası Konut Edinme Yöntemleri

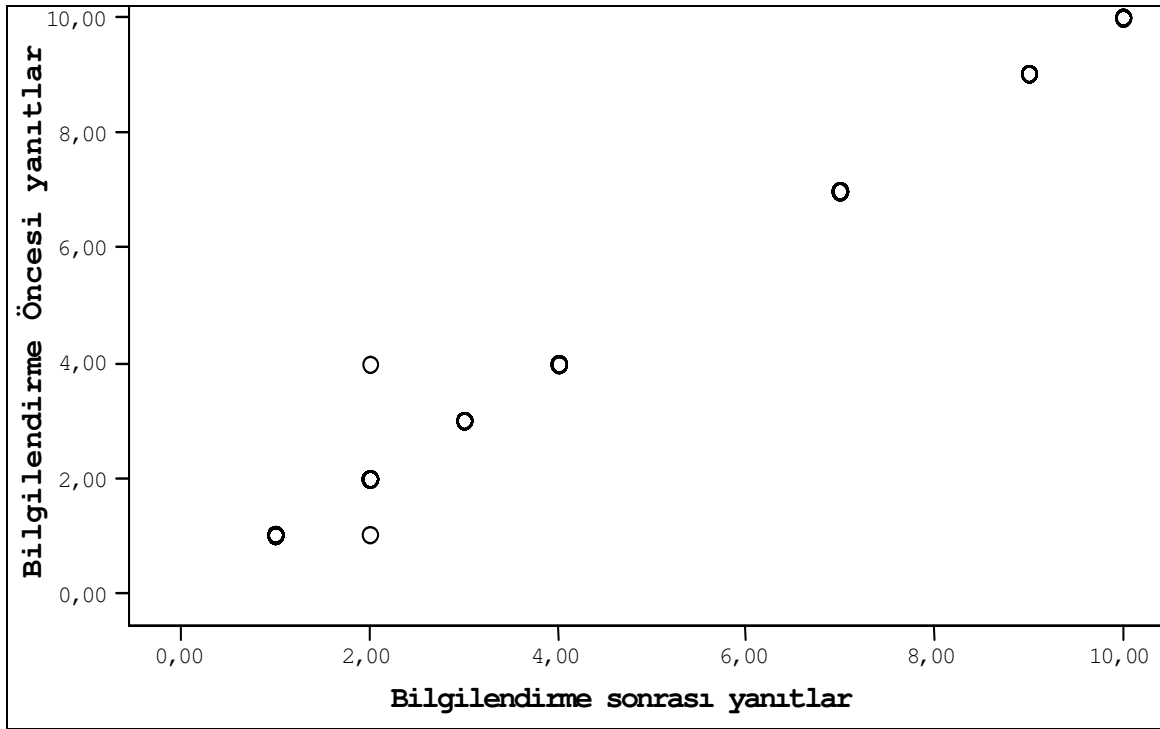
	Kendi birikimleri ile sahibinden veya müteahhitten doğrudan satın alma	İpotek kredisi kullanarak edinme	Banka kredisi kullanarak edinme	Kooperatif yoluyla edinme	TOKİ aracılığı ile edinme	Büyük çaplı inşaat firmalarından edinme	Diğer
Kendi birikimleri ile sahibinden veya müteahhitten doğrudan satın alma	105	1	0	0	0	0	0
	99.1%	0.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
İpotek kredisi kullanarak edinme	0	46	0	0	0	0	0
	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Banka kredisi kullanarak edinme	0	0	52	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Kooperatif yoluyla edinme	0	1	0	20	0	0	0
	0.0%	4.8%	0.0%	95.2%	0.0%	0.0%	0.0%
TOKİ aracılığı ile edinme	0	0	0	0	38	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
Büyük çaplı inşaat firmalarından edinme	0	0	0	0	0	24	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
Diğer	0	1	0	0	0	0	27
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

P: 0.000<0.05

Yukarıda yer alan analiz sonuçlarına göre bilgi öncesi ve bilgi sonrası veriler incelendiğinde, Ki-kare değeri $0.00 < 0.05$ olduğundan katılımcıların konut edinme yöntemi konusundaki yanıtları ilişkilidir. Bu nedenle H_0 hipotezi reddedilir. Yani katılımcıların konut edinme yöntemleri konusunda vermiş oldukları bilgi öncesi ve bilgi sonrası yanıtlar birbirine benzemekte, bilgi öncesi ve sonrası tercih edilen konut edinme yöntemleri aynı olmakta, katılımcılara verilen ilave bilgi notuna göre kişiler tercihlerini değiştirmemektedir. Başka bir ifade ile katılımcılara verilen ilave bilgi notu, katılımcıların konut edinme yöntemi seçme konusunda herhangi bir etkiye neden olmamaktadır. Ancak, anket çalışmasına katılan 315 kişiden sadece 3'ü kendilerine verilen bilgi notuna göre konut edinme yöntemi tercihlerini değiştirmişlerdir. Yukarıdaki tablodan da görüldüğü üzere bilgi öncesi konut edinme yöntemi olarak kendi birikimleri ile sahibinden veya müteahhitten doğrudan satın alma, kooperatif yoluyla edinme ve diğer yollarla konut edinme yöntemini seçen 1'er kişi olmak üzere sadece 3 kişi bilgi sonrası tercihlerini değiştirmişlerdir. Katılımcıların konut edinme yöntemlerine vermiş oldukları bilgilendirme

öncesi ve bilgilendirme sonrası yanıtların hemen hemen birbirleriyle aynı olduğu aşağıda yer alan saçılma grafiğinde gösterilmektedir.

Şekil 21: Bilgi Öncesi Ve Bilgi Sonrası Yanıtlar



Bilgi sonrası konut edinme yöntemi tercihlerini değiştiren 3 kişinin yeni tercihlerini ipotek kredisi (mortgage) kullanarak değiştirmesi, ülkemizde yeni oluşturulmaya çalışılan konut finansman sistemi hakkında daha fazla bilginin tüketicilere verilmesiyle bu sistemin daha etkin olarak çalışabileceği sonucuna ulaşılabilir.

Kişilerin öğrenim durumlarının belirlenmesi için anket formunda ilkokul, ortaokul, lise, üniversite ve lisansüstü seçeneklerine yer verilmiş idi. Ancak ilkokul, ortaokul ve lise öğrenimine sahip katılımcıların sayısının üniversite mezunu olanlara göre düşük olması nedeniyle öğrenim düzeyi ile kişilerin seçmiş oldukları konut edinme yöntemleri arasındaki ilişkileri araştırırken anlamlı sonuçlar elde etmek için öğrenim durumları “*Lise ve altı, Üniversite ve Yüksek Lisans*” olmak üzere 3 ayrı grupta toplanmış ve bu kapsamda yeni kodlama yapılarak analiz sürecinde bu gruplandırma kullanılmıştır.

Ho: Kişilerin öğrenim durumuna göre konut edinmede tercih ettikleri yöntemler farklılık göstermez.

H1: Kişilerin öğrenim durumuna göre konut edinmede tercih ettikleri yöntemler farklılık gösterir.

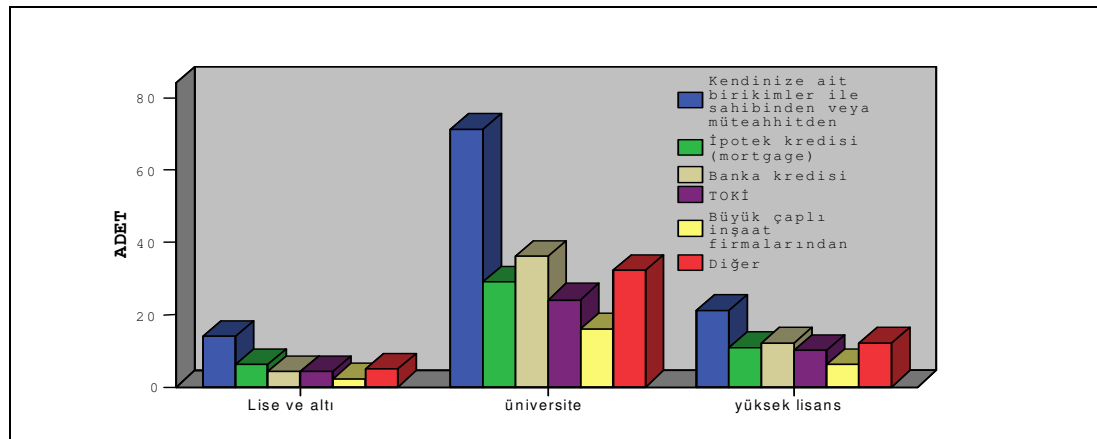
Tablo 35: Öğrenim Durumuna Göre Konut Edinme Yöntemleri

	Kendi birikimleri ile sahibinden veya müteahhitten doğrudan satın alma	İpotek kredisi kullanarak edinme	Banka kredisi kullanarak edinme	TOKİ aracılığı ile edinme	Büyük çaplı inşaat firmalarından edinme	Diğer
Lise ve altı	14	6	4	4	2	5
	40.0%	17.1%	11.4%	11.4%	5.7%	14.3%
Üniversite	71	29	36	24	16	32
	34.1%	13.9%	17.3%	11.5%	7.7%	15.4%
Yüksek Lisans	21	11	12	10	6	12
	29.2%	15.3%	16.7%	13.9%	8.3%	16.7%

P: 0.993>0.05

Ki-kare değeri 0.993>0.05 olduğundan Ho hipotezi kabul edilir. Yani kişilerin öğrenim durumlarına göre konut edinmede tercih ettikleri yöntemler farklılık göstermemektedir. Lise ve altı ile üniversite ve yüksek lisans düzeyinde öğrenim görmüş kişilerin hepsi konut edinmede birinci tercih olarak kendi birikimleri ile sahibinden veya müteahhitten doğrudan satın alma yöntemini seçmişlerdir. Bu yöntemi seçen lise ve altı düzeyde öğrenim görenler yüze 40, üniversite mezunları yüzde 34.1 ve yüksek lisans mezunu olanlar ise yüzde 29.2'dir. Ayrıca, öğrenim düzeylerine göre farklılık göstermeksizin tüm öğrenim düzeyindeki kişiler kredi kullanarak (banka ya da ipotek) konut edinmeyi ikinci tercihleri olarak seçmişlerdir. Ayrıca, ankete katılanlar büyük çaplı inşaat firmalarından konut edinmeyi fazla tercih etmemişlerdir.

Şekil 22: Öğrenim Durumuna Göre Konut Edinme Yöntemleri



Konut edinme yöntemleri, katılımcıların öğrenim düzeyleri yanında üniversiteden mezun olunan bölüm bazında da incelenmiştir. Üniversitelerin “*İşletme-Ekonomi-Bankacılık*” bölümünden mezun olanlar ile “*Diğer*” bölümlerden mezun olanların konut edinirken tercih etmiş oldukları yöntemlerin farklı olup olmadığı araştırılmıştır.

Ho: Kişilerin mezun oldukları bölüme göre konut edinmede tercih ettikleri yöntemler farklılık göstermez.

H₁: Kişilerin mezun oldukları bölüme göre konut edinmede tercih ettikleri yöntemler farklılık gösterir.

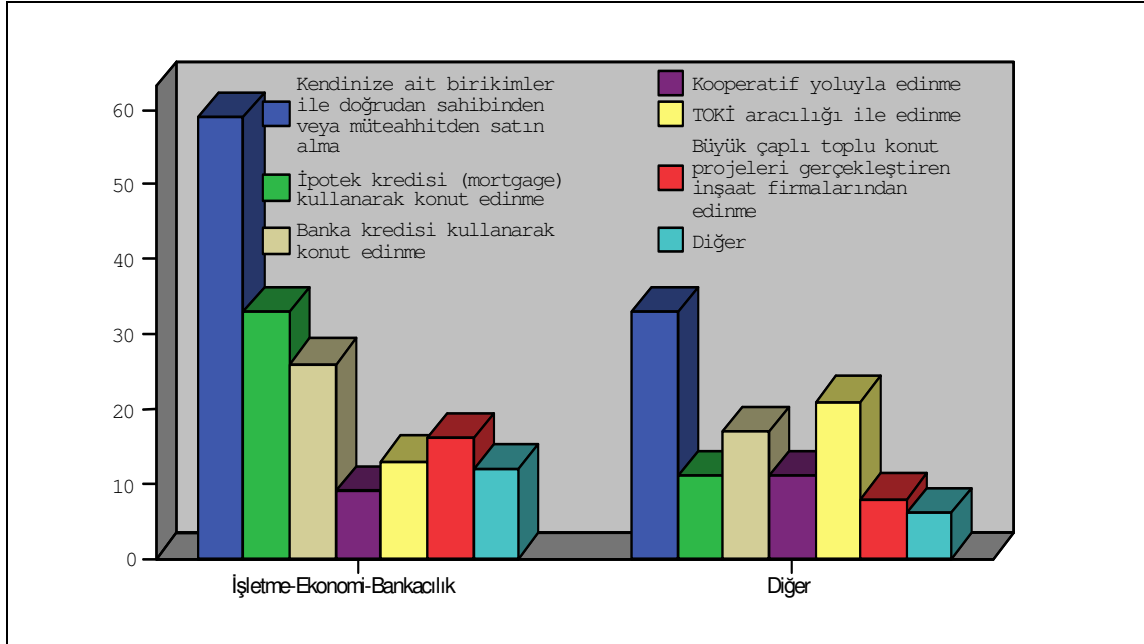
Tablo 36: Mezun Olunan Bölüme Göre Konut Edinme Yöntemleri

	Kendi birikimleri ile sahibinden veya müteahhitten doğrudan satın alma	İpotek kredisi kullanarak edinme	Banka kredisi kullanarak edinme	Kooperatif yoluyla edinme	TOKİ aracılığı ile edinme	Büyük Çaplı inşaat firmalarından edinme	Diğer
İşletme-Ekonomi-Bankacılık	59	33	26	9	13	16	15
	34.5%	19.3%	15.2%	5.3%	7.6%	9.4%	8.8%
Diğer	33	11	17	11	21	8	8
	30.3%	10.1%	15.6%	10.1%	19.3%	7.3%	7.3%

P: 0.032<0.05

Kişilerin üniversiten mezun oldukları bölümler ile tercih ettikleri konut edinme yöntemi arasındaki ilişkiyi gösteren Ki-kare değeri 0.032<0.05 olduğundan mezun olunan bölüm ile konut alımında tercih edilen yöntem arasında bir farklılığın olduğu kabul edilerek Ho hipotezi reddedilir. Bölüm ayrımı gözetilmeksizin tüm üniversite mezunları konut edinmede birinci tercih olarak kendi birikimleri ile doğrudan satın almayı tercih etmelerine rağmen, üniversitelerin işletme-ekonomi ve bankacılık bölümlerinden mezun olanlar konut edinmede ikinci tercih olarak yüzde 19.3 ile ipotek kredisi kullanarak konut edinmeyi seçmişler, diğer bölümlerden mezun olanlar ise ikinci tercihleri olarak yüzde 19.6 ile büyük çaplı inşaat firmalarından edinmeyi seçmişlerdir. İpotek kredisi kullanarak konut edinmek isteyen diğer bölüm mezunları ise yüzde 10.3’tür. İşletme-ekonomi ve bankacılık bölümü mezunlarının sadece yüzde 5.3’ü kooperatif yoluyla konut edinmeyi tercih ederken, diğer bölümlerden mezun alanlar için bu yöntemi tercih edenler ise yüzde 10.3’tür.

Şekil 23: Mezun Olunan Bölüme Göre Konut Edinme Yöntemleri



Ülkemizde oluşturulmaya çalışılan konut finansman sistemi ile ilgili olarak başta Sermaye Piyasası Kurulu ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı olmak üzere bazı kurum ve kuruluşlar tarafından bir takım yasal düzenlemeler yapılmıştır. 5582 sayılı Kanun ve bazı yönetmelik ve tebliğler bu düzenlemelerdendir. Ankete katılanların yüzde 66'lık kesimini oluşturan 208 kişi yapılan yasal düzenlemeler hakkında olumlu ya da olumsuz bilgi sahibi olduklarını ifade etmişlerdir. Yasal düzenlemeler konusunda olumlu ya da olumsuz bilgi sahibi olanların tercih etmiş oldukları konut edinme yöntemleri incelendiğinde konut edinme yöntemlerinin söz konusu bilgi sahipliğine göre farklılık göstermediği anlaşılmıştır.

Ho: Kişilerin yasal düzenlemeler konusunda sahip olduğu bilgilere göre konut edinmede tercih ettikleri yöntemler farklılık göstermez.

H1: Kişilerin yasal düzenlemeler konusunda sahip olduğu bilgilere göre konut edinmede tercih ettikleri yöntemler farklılık gösterir.

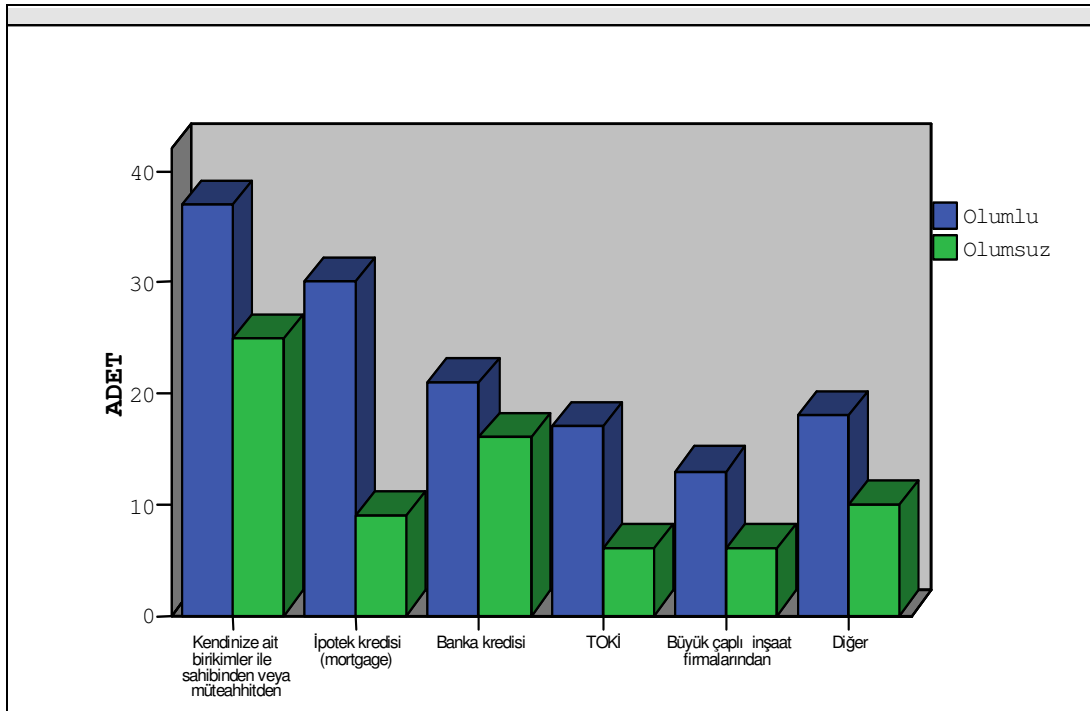
Tablo 37: Bilgi Sahipliğine Göre Konut Edinme Yöntemleri

	Kendi birikimleri ile sahibinden veya müteahhitten doğrudan satın alma	İpotek kredisi kullanarak edinme	Banka kredisi kullanarak edinme	TOKİ aracılığı ile edinme	Büyük Çaplı inşaat firmalarından edinme	Diğer
Olumlu	37	30	21	17	13	18
	27.2%	22.1%	15.4%	12.5%	9.6%	13.2%
Olumsuz	25	9	16	6	6	10
	34.7%	12.5%	22.2%	8.3%	8.3%	13.9%

P: 0.388>0.05

Analiz sonucuna göre Ki-kare değeri 0,388>0,05 olduğundan Ho hipotezi kabul edilir. Yukarıdaki tablodan da görüldüğü üzere konut finansmanı konusundaki yasal düzenlemeleri olumlu ve olumsuz olarak değerlendirenler konut edinmede birinci tercih olarak kendi birikimleri ile satın alma yolunu seçmişlerdir. Yasal düzenlemeleri olumlu bulanların yüzde 27.2'si ve olumsuz bulanların yüzde 34.7'si konut edinme yöntemi olarak kendi birikimleri ile edinme yöntemini tercih etmişlerdir. Yapılan analiz ile düzenlemeler konusunda farklı düşünenlerin konut satın alma yöntemi seçiminde farklı değerlendirme yapmadıklarını sonucuna ulaşılmıştır. Yasal düzenlemeler konusunda bilgi sahibi olanlarla tercih ettikleri konut edinme yöntemleri aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.

Şekil 24: Bilgi Sahipliğine Göre Konut Edinme Yöntemleri



5.2.3.2 Konut Edinme Yöntemini Etkileyen Unsurlara İlişkin Bulgular

Anket formunda katılımcıların tercih ettikleri konut edinme yöntemlerini belirleyen etkenler olarak, *konutun zamanında teslim edilme garantisi, konutun sözleşme şartlarında belirtilen nitelikte olma garantisi, müteahhidin veya inşaat firmasının kamuya ait olması, müteahhidin veya inşaat firmasının geçmişte gerçekleştirdikleri projeler* belirtilmiş idi. Bu kapsamda kişilerin öğrenim düzeyi ile konut edinmede tercih ettikleri yöntemlerde belirleyici olan etkenler arasındaki ilişki incelenmiştir.

Ho: Kişilerin öğrenim durumuna göre tercih ettikleri konut edinme yöntemini belirleyen etkenler farklılık göstermez.

H₁: Kişilerin öğrenim durumuna göre tercih ettikleri konut edinme yöntemini belirleyen etkenler farklılık gösterir.

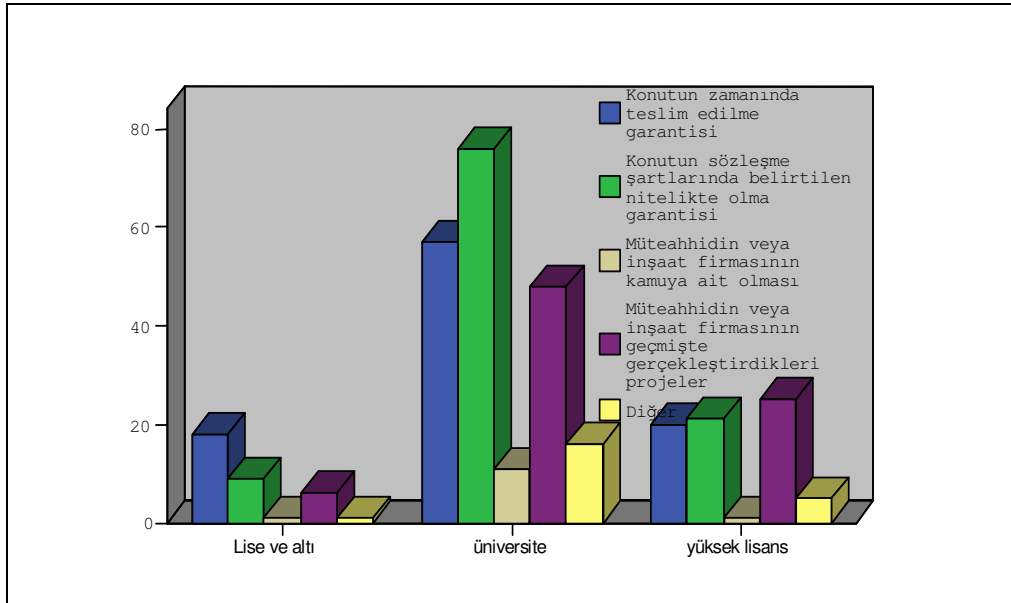
Tablo 38: Öğrenim Durumuna Göre Konut Edinme Yöntemini Belirleyen Etkenler

	Konutun zamanında teslim edilme garantisi	Konutun sözleşme şartlarında belirtilen nitelikte olma garantisi	Müteahhidin veya inşaat firmasının kamuya ait olması	Müteahhidin veya inşaat firmasının geçmişte gerçekleştirdikleri projeler	Diğer
Lise ve altı	18	9	1	6	1
	51.4%	25.7%	2.9%	17.1%	2.9%
Üniversite	57	76	11	48	16
	27.4%	36.5%	5.3%	23.1%	7.7%
Yüksek Lisans	20	21	1	25	5
	27.8%	29.2%	1.4%	34.7%	6.9%

P: 0.069>0.05

Analiz sonuçlarına göre konut edinme yöntemini belirleyen etkenler ile öğrenim düzeyi arasındaki ilişkiyi gösteren Ki-kare değeri 0.069>0.05 olduğundan öğrenim durumuna göre konut edinmede tercih edilen yöntemi belirleyen etkenler farklılık göstermediğinden Ho hipotezi kabul edilir. Yani kişilerin konut satın almak için tercih ettiği yöntemde belirleyici olan etkenler, kişilerin öğrenim düzeylerine farklılık göstermemektedir. Öğrenim düzeyi yüksek lisans olan kişilerle ilköğretim mezunu kişilerin konut alım tercihlerini belirleyen etkenler arasında öğrenim düzeyine bağlı olarak herhangi bir farklılık bulunmamaktadır.

Şekil 25: Öğrenim Durumuna Göre Konut Edinme Yöntemini Belirleyen Etkenler



Konut edinme yöntemini belirleyen etkenler ile üniversite mezunu kişilerin mezun oldukları bölüm arasındaki ilişki incelenmiş, öğrenim düzeyinde olduğu gibi kişilerin üniversitelerin işletme-ekonomi-bankacılık ve diğer bölümlerinden mezun olmalarına göre konut kredisi yöntemini belirleyen etken olarak seçtikleri unsurların farklılık göstermediği tespit edilmiştir.

Ho: Kişilerin mezun oldukları bölüme göre tercih ettikleri konut edinme yöntemini belirleyen etkenler farklılık göstermez.

H1: Kişilerin mezun oldukları bölüme göre tercih ettikleri konut edinme yöntemini belirleyen etkenler farklılık gösterir.

Tablo 39: Mezun Olunan Bölüme Göre Konut Edinme Yöntemini Etkileyen Unsurlar

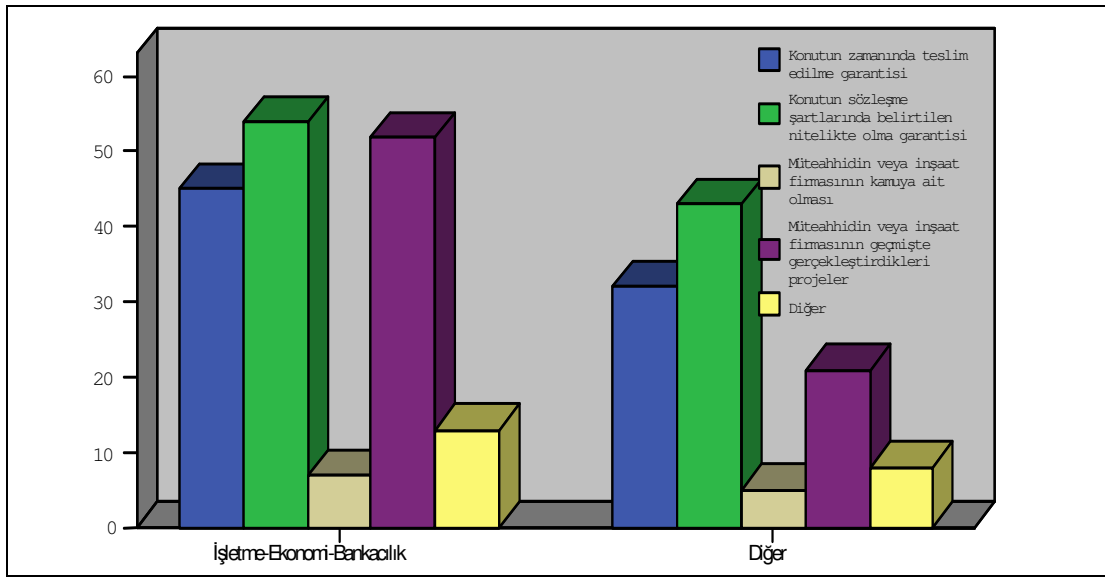
	Konutun zamanında teslim edilme garantisi	Konutun sözleşme şartlarında belirtilen nitelikte olma garantisi	Müteahhidin veya inşaat firmasının kamuya ait olması	Müteahhidin veya inşaat firmasının geçmişte gerçekleştirdikleri projeler	Diğer
İşletme-Ekonomi-Bankacılık	45	54	7	52	13
	26.3%	31.6%	4.1%	30.4%	7.6%
Diğer	32	43	5	21	8
	29.4%	39.4%	4.6%	19.3%	7.3%

P: 0.328>0.05

Analiz sonucu elde edilen Ki-kare değeri 0.328>0.05 olduğundan kişilerin mezun oldukları bölüm ile konut alımındaki tercih ettikleri kaynaklar arasında farklılık yoktur. Bu

nedenle H_0 hipotezi kabul edilir ve mezun olunan bölüme göre kişilerin konut edinme yöntemini belirleyen etken olarak kabul ettikleri unsurlar farklılık göstermez. Üniversitelerin işletme-ekonomi-bankacılık ve diğer bölümlerinden mezun olanların hepsi yöntemi belirleyen etkenlerin başında konutun zamanında teslim edilmesi ve konutun sözleşme şartlarında belirtilen nitelikte olma garantisini belirtmişlerdir.

Şekil 26: Mezun Olunan Bölüme Göre Konut Edinme Yöntemini Etkileyen Unsurlar



Anket formunda konut alırken kişilere konutun fiyatı, kalitesi, yaşı, konumu ve konutu yapan müteahhit veya inşaat şirketinin güvenilirliği gibi konutla ilgili göz önünde bulundurulacak öncelikleri sıralamaları istenmiş idi. Kişilerin öğrenim düzeyleri ile konut alırken konutla ilgili belirlemiş oldukları öncelikler arasındaki ilişkinin incelenmesi amacıyla oluşturulan hipotez ve elde edilen çapraz kontrol tabloları aşağıda yer almaktadır.

H_0 : Kişilerin öğrenim durumuna göre konut edinmede göz önünde bulundurulacak kriterler farklılık göstermez.

H_1 : Kişilerin öğrenim durumuna göre konut edinmede göz önünde bulundurulacak kriterler farklılık gösterir.

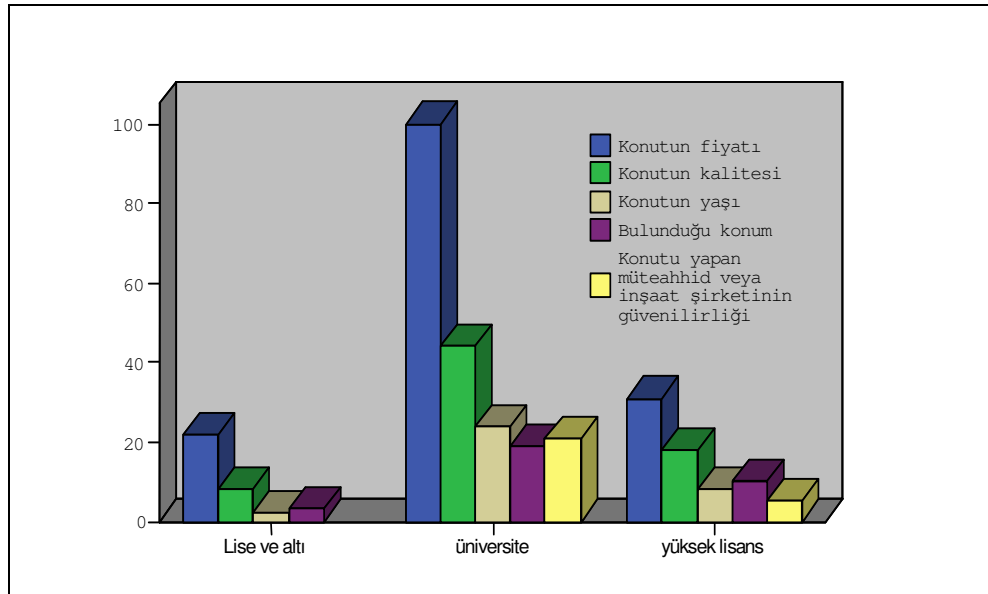
Tablo 40: Öğrenim Durumuna Göre Konut Alımındaki Öncelikler

	Konutun Fiyatı	Konutun Kalitesi	Konutun Yaşı	Bulunduğu Konum	Müteahhidin veya inşaat şirketinin güvenilirliği
Lise ve altı	22	8	2	3	0
	63.0%	22.9%	5.7%	8.6%	0.0%
Üniversite	100	44	24	19	21
	48.1%	21.2%	11.5%	9.1%	10.1%
Yüksek Lisans	31	18	8	10	5
	43.1%	25.0%	11.1%	13.9%	6.9%

P: 0.393>0.05

Konut alımında göz önünde bulundurulacak kriterler ile kişilerin öğrenim düzeyini ölçen Ki-kare değeri 0.393 >0.05 olduğundan tercih edilen kriterler öğrenim düzeyine göre farklılık göstermediğinden H_0 hipotezi kabul edilir. Yukarıda yer alan çapraz kontrol tablosundan da görüldüğü üzere, hem lise ve altı düzeyinde öğrenim görmüş kişilerle ve hem de üniversite ve lisansüstü öğrenim görmüş kişiler konut alımında birinci öncelik olarak konutun fiyatını, ikinci tercih olarak ise konutun kalitesini dikkate aldıklarını belirtmişlerdir. Dolayısıyla kişilerin eğitim durumlarının buradaki tercihleri belirleme üzerinde herhangi bir farklılaştırma etkisi bulunmamaktadır.

Şekil 27: Öğrenim Durumuna Göre Konut Alımındaki Öncelikler



Ho: Kişilerin mezun oldukları bölüme göre konut edinmede göz önünde bulundurulan kriterler farklılık göstermez.

H1: Kişilerin mezun oldukları bölüme göre konut edinmede göz önünde bulundurulan kriterler farklılık gösterir.

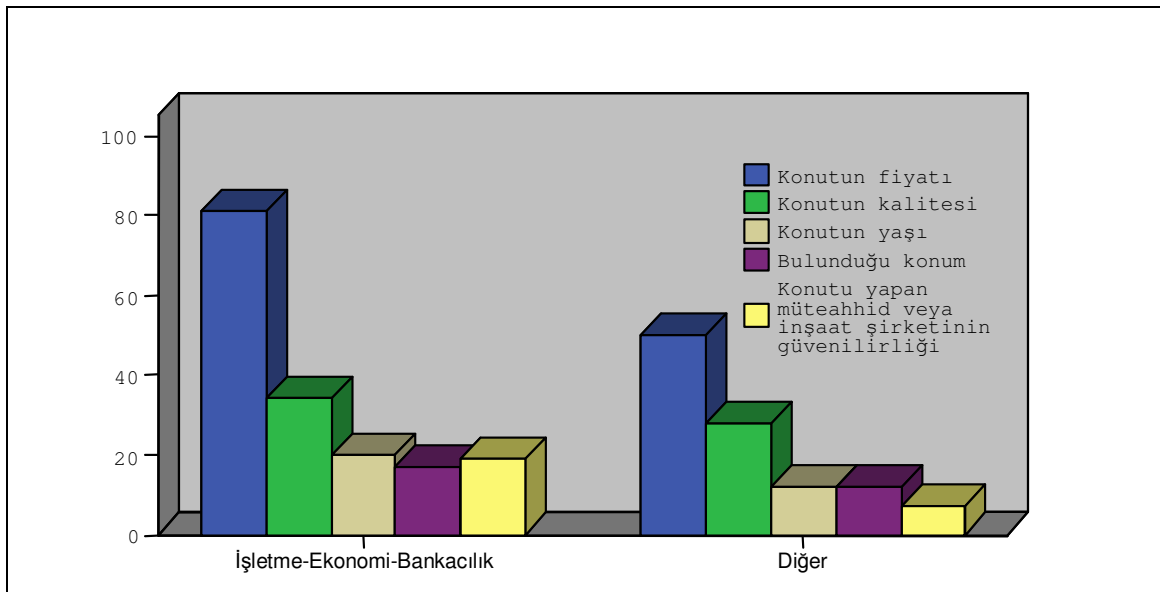
Tablo 41: Mezun Olunan Bölüme Göre Konut Alımındaki Öncelikler

	Konutun Fiyatı	Konutun Kalitesi	Konutun Yaşı	Bulunduğu Konum	Müteahhidin veya inşaat şirketinin güvenilirliği
İşletme-Ekonomi-Bankacılık	81	34	20	17	19
	47.4%	19.9%	11.7%	9.9%	11.1%
Diğer	50	28	12	12	7
	46.8%	22.1%	11.4%	10.4%	9.3%

P: 0.605>0.05

Ki-kare değeri 0.605>0.05 olduğundan kişilerin bitirdikleri bölüm ile konut alımında tercih ettikleri öncelikler arasında farklılığın bulunmadığı sonucuna ulaşılarak Ho hipotezi kabul edilir. Üniversite mezunları bölüm ayrımı yapılmaksızın konut edinmede göz önünde bulunduracakları kriter olarak öncelikle konutun fiyatını daha sonra da konutun kalitesini göstermişlerdir. İşletme-Ekonomi ve Bankacılık bölümlerinden mezun olanların yüzde 47.4 ile diğer bölümlerden mezun olanların yüzde 46.8'i konutun fiyatını birinci öncelikli kriter olarak göstermişlerdir.

Şekil 28: Mezun Olunan Bölüme Göre Konut Alımındaki Öncelikler



Ho:Öğrenim durumuna göre konut alımında tercih edilecek finansman kaynağı farklılık göstermez.

H1: Öğrenim durumuna göre konut alımında tercih edilecek finansman kaynağı farklılık gösterir.

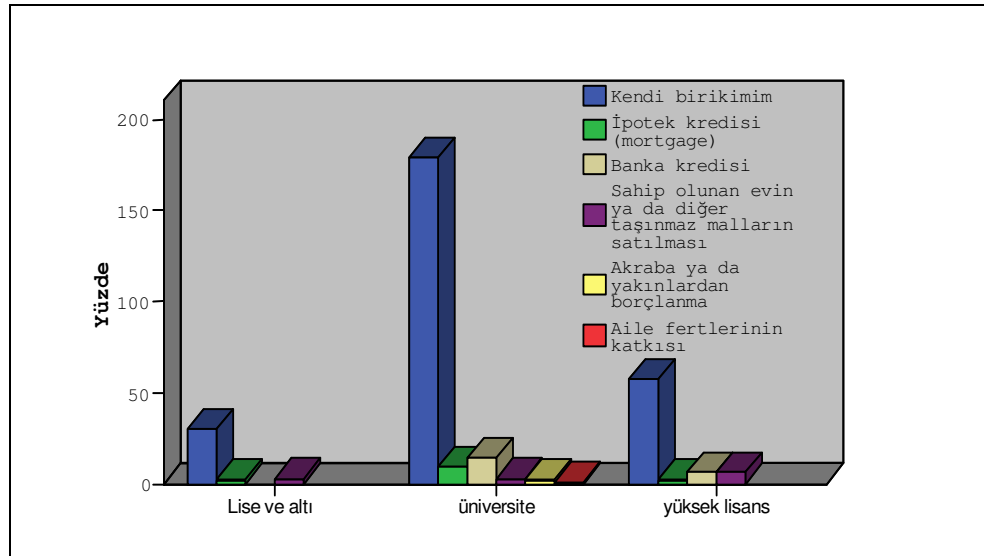
Tablo 42: Öğrenim Durumuna Göre Tercih Edilen Finansman Kaynakları

	Kendi birikimleri	İpotek kredisi	Banka kredisi	Sahip olunan ev yada diğer taşınmazların satılması	Akraba ya da yakınlarından borçlanma	Aile fertlerinin katkısı
Lise ve altı	30	2	0	3	0	0
	85.7%	5.7%	0.0%	8.6%	0.0%	0.0%
Üniversite	179	9	14	3	2	1
	86.1%	4.3%	6.7%	1.4%	1.0%	0.1%
Yüksek Lisans	58	2	6	6	0	0
	80.6%	2.8%	8.3%	8.3%	0.0%	0.0%

P: 0.172>0.05

Konut alımında kullanılacak finansman kaynağı ile öğrenim düzeyi arasındaki ilişkiyi gösteren Ki-kare değeri 0.172 >0.05 olduğundan konut alımında tercih edilen finansman kaynağı öğrenim düzeyine göre farklılık göstermez . Bu bilgilere göre Ho hipotezi kabul edilir. Kişilerin eğitim düzeyleri ister lise ve altı isterse üniversite ve üstü olsun konut alımında finansman kaynağı olarak birinci öncelik olarak kendi birikimlerini, ikinci öncelik olarak kredi kullanmayı ve en son tercih olarak aile fertlerinin katkısını seçtiklerini belirtmişlerdir.

Şekil 29: Öğrenim Durumuna Göre Tercih Edilen Finansman Kaynakları



Ho: Kişilerin öğrenim durumuna göre konut kredisi kullanmaları durumunda gösterdikleri tavır farklılık göstermez.

H1: Kişilerin öğrenim durumuna göre konut kredisi kullanmaları durumunda gösterdikleri tavır farklılık gösterir.

Tablo 43: Öğrenim Durumuna Göre Kredi Karşısındaki Davranış

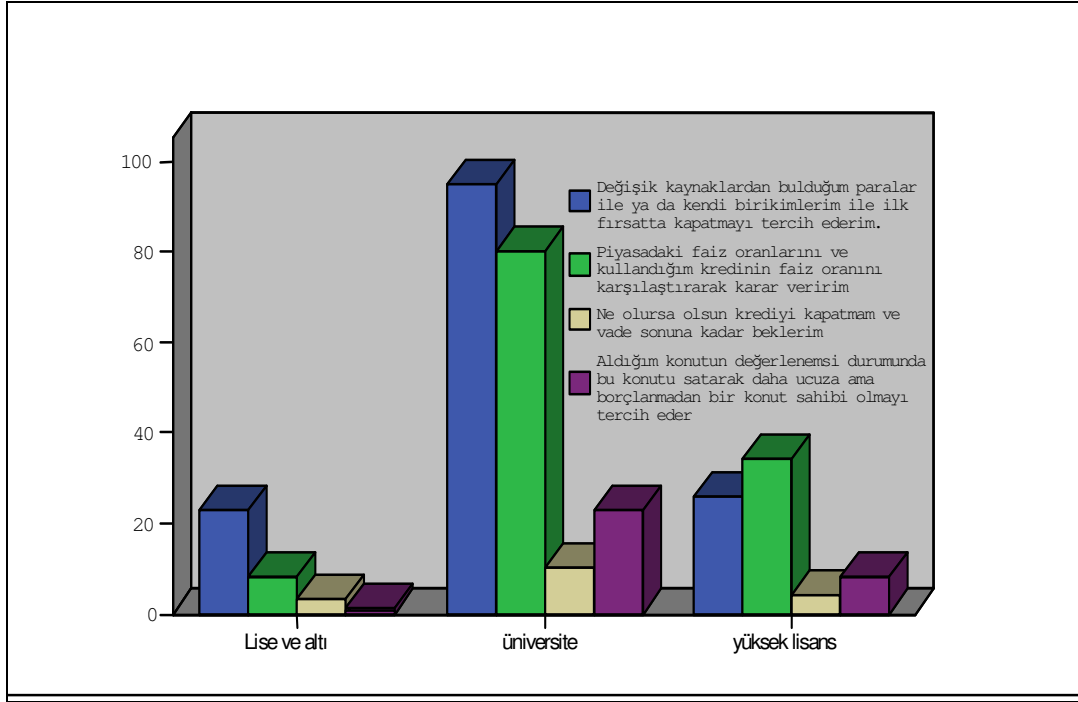
	Değişik kaynaklardan buldukları paralar ile yada kendi birikimleri ile ilk fırsatta krediyi kapatmayı tercih edenler	Piyasadaki faiz oranları ile kullandıkları kredinin faiz oranını karşılaştırarak karar vermeyi tercih edenler	Ne olursa olsun krediyi kapatmamayı ve vade sonuna kadar beklemeyi tercih edenler	Aldıkları konutun değerlendirilmesi durumunda bu konutu satarak daha ucuza ama borçlanmadan konut sahibi olmayı tercih edenler
Lise ve altı	23	8	3	1
	65.7%	22.9%	8.6%	2.9%
Üniversite	95	80	10	23
	45.7%	38.5%	4.8%	11.1%
Yüksek Lisans	26	34	4	8
	36.1%	47.2%	5.6%	11.1%

P: 0.039<0.05

Analiz sonucuna göre Ki-kare değeri 0.039<0.05 olduğundan, kişilerin konut alırken banka kredisi alması durumunda göstermiş olduğu tavırlar kişilerin eğitim durumlarına göre farklılık göstermektedir. Bu nedenle Ho hipotezi reddedilir.

Kişilerin öğrenim düzeyleri nispi olarak artarken piyasadaki faiz oranları ile kullandıkları kredinin faiz oranını karşılaştırıp karar verenleri sayısı artmakta, değişik kaynaklardan buldukları paralar ile ya da kendi birikimleri ile ilk fırsatta krediyi kapatmayı tercih edenler azalmaktadır. Tablo incelendiğinde lise ve altı düzeyde öğrenime sahip kişilerin yüzde 65.7'si, üniversite mezunlarının yüzde 45.7'si ve yüksek lisans sahibi kimselerin yüzde 36.1'i kullandıkları krediyi ilk fırsatta kendi birikimleri yada buldukları paralarla kapatmayı tercih etmişlerdir. Ancak, yüksek lisans sahibi olanların yüzde 47.2'si, üniversite mezunu olanların yüzde 38.5'i ve lise ve altı düzeyde öğrenim görmüş kimselerin yüzde 22.9'u piyasadaki faiz oranları ile kullandıkları kredinin faiz oranını karşılaştırdıktan sonra karar vereceklerini belirtmişlerdir.

Şekil 30: Öğrenim Durumuna Göre Kredi Karşısındaki Davranış



Ho: Kişilerin mezun oldukları bölüme göre konut kredisi kullanmaları durumunda gösterdikleri tavır farklılık göstermez.

H₁: Kişilerin mezun oldukları bölüme göre konut kredisi kullanmaları durumunda gösterdikleri tavır farklılık gösterir.

Tablo 44: Mezun Olunan Bölüme Göre Kredi Karşısındaki Davranış

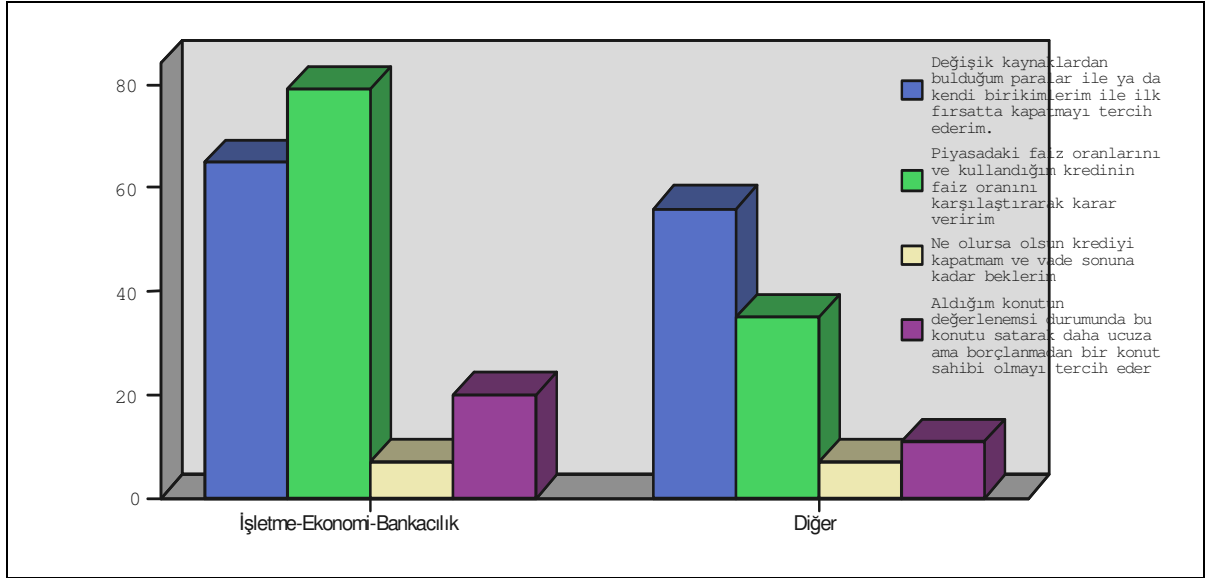
	Değişik kaynaklardan buldukları paralar ile yada kendi birikimleri ile ilk fırsatta krediyi kapatmayı tercih edenler	Piyasadaki faiz oranları ile kullandıkları kredinin faiz oranını karşılaştırarak karar vermeyi tercih edenler	Ne olursa olsun krediyi kapatmamayı ve vade sonuna kadar beklemeyi tercih edenler	Aldıkları konutun değerlenmesi durumunda bu konutu satarak daha ucuza ama borçlanmadan konut sahibi olmayı tercih edenler
İşletme-Ekonomi-Bankacılık	65	79	7	20
	38.0%	46.2%	4.1%	11.7%
Diğer	56	35	7	11
	51.4%	32.1%	6.4%	10.1%

P: 0.046<0.05

Ki-kare değeri 0.046<0.05 olduğundan konut kredisi alınması durumunda kişilerin göstereceği tavır mezun olunan bölüme göre farklılık gösterir ve bu nedenle de Ho hipotezi reddedilir. Konut alımında kredi kullanılması durumunda, üniversitelerin İşletme-Ekonomi ve Bankacılık bölümlerinden mezun olanların büyük bir kesimi (yüzde 46.2'si) piyasadaki faiz oranını ve kullandığı kredi faiz oranlarını karşılaştırarak kullanmış olduğu kredi hakkında karar vereceğini, diğer bölümlerinden mezun olan üniversiteli katılımcıların

büyük bir çoğunluğu ise bulacakları paralar ya da kendi birikimleri ile kullandıkları krediyi ilk fırsatta kapatacaklarını ifade etmişlerdir.

Şekil 31: Mezun Olunan Bölüme Göre Kredi Karşısındaki Davranış



Katılımcıların ipotekli konut kredileri ile ilgili yasal düzenlemeler hakkındaki düşünceleri “**olumlu, olumsuz ve bilgi sahibi değilim**” tercihleri kullanılarak elde edilmiş idi. Katılımcıların öğrenim durumları ve üniversite mezunu olanların bitirmiş oldukları bölüm ile yasal düzenlemeler konusundaki bilgi sahipliği arasındaki ilişki incelenmiştir.

Ho: Kişilerin öğrenim durumuna göre ipotekli konut kredisi yasal düzenlemeleri hakkındaki değerlendirmeleri farklılık göstermez.

H1 Kişilerin öğrenim durumuna göre ipotekli konut kredisi yasal düzenlemeleri hakkındaki değerlendirmeleri farklılık gösterir.

Tablo 45: Öğrenim Durumuna Göre Yasal Düzenlemelerdeki Bilgi Sahipliği

	Olumlu	Olumsuz	Bilgi Sahibi Değilim
Lise ve altı	22	6	7
	62.9%	17.1%	20.0%
Üniversite	83	49	76
	39.9%	23.6%	36.5%
Yüksek Lisans	31	17	24
	43.1%	23.6%	33.3%

P: 0.156>0.05

Yapılan analiz sonucu ulaşılan Ki-kare değeri 0.156>0.05 olduğundan Ho hipotezi

kabul edilir. Yani kişilerin eğitim durumlarına göre ipotekli konut kredisine ilişkin yapılan yasal düzenlemeleri değerlendirme biçimleri farklılık göstermemektedir.

Ho: Kişilerin mezun oldukları bölüme göre ipotekli konut kredisine ilişkin yasal düzenlemeleri hakkındaki değerlendirmeleri farklılık göstermez.

H1: Kişilerin mezun oldukları bölüme göre ipotekli konut kredisine ilişkin yasal düzenlemeleri hakkındaki değerlendirmeleri farklılık gösterir.

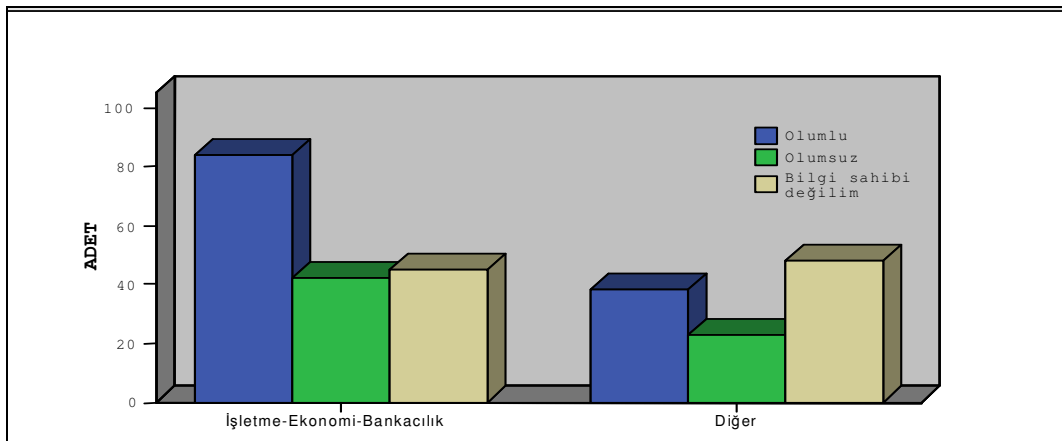
Tablo 46: Mezun Olunan Bölüme Göre Yasal Düzenlemelerdeki Bilgi Sahipliği

	Olumlu	Olumsuz	Bilgi Sahibi Değilim
İşletme-Ekonomi-Bankacılık	84 49.1%	42 24.6%	45 26.3%
Diğer	38 34.9%	23 21.1%	48 44.0%

P: 0.008<0.05

Ki-kare değeri 0.008<0.05 olduğundan Ho hipotezi reddedilir. Yani kişilerin mezun oldukları bölüme göre ipotekli konut kredisine ilişkin yapılan yasal düzenlemeleri değerlendirme biçimleri farklılık göstermektedir. İşletme-Ekonomi ve Bankacılık bölümü mezunlarının yaklaşık yarısı (yüzde 49.1'i) ipotekli konut kredileri konusunda yapılan yasal düzenlemeleri olumlu olarak değerlendirirken, düzenlemeleri olumlu bulan diğer bölüm mezunları ise sadece yüzde 34.9'dur. Ayrıca, yasal düzenlemeler konusunda bilgi sahibi olmayan diğer bölüm mezunları yüzde 44 iken, bu oran İşletme-Ekonomi ve Bankacılık bölümünden mezun olanlarda ise sadece yüzde 26.3'tür. Bu verilere göre yasal düzenlemeler konusundaki bilgi sahipliği oranı İşletme-Ekonomi-Bankacılık bölümü mezunlarında yüzde 73.7 iken diğer bölüm mezunlarında sadece yüzde 56'dır.

Şekil 32: Mezun Olunan Bölüme Göre Yasal Düzenlemelerdeki Bilgi Sahipliği



Ho: Kişilerin öğrenim durumuna göre yasal düzenlemelerin ülkemizdeki konut sorununu çözeceğine inanıyor musunuz sorusuna verdikleri yanıtlar farklılık göstermez.

H₁: Kişilerin öğrenim durumuna göre yasal düzenlemelerin ülkemizdeki konut sorununu çözeceğine inanıyor musunuz sorusuna verdikleri yanıtlar farklılık gösterir.

Tablo 47: Öğrenim Durumuna Göre Görüşler

	İpotekli konut kredisi ile ilgili yasal düzenlemelerin Türkiye'deki konut sorununu çözeceğine inanıyor musunuz?		
	Evet	Hayır	Toplam
Lise ve altı	8	20	28
	28.6%	71.4%	100.0%
Üniversite	33	99	132
	25.0%	75.0%	100.0%
Yüksek Lisans	12	36	48
	25.0%	75.0%	100.0%

P: 0.922>0.05

Analiz sonucu elde edilen Ki-kare değeri 0,922>0,05 olduğundan Ho hipotezi kabul edilir. Yani kişilerin “İpotekli konut kredisi ile ilgili yasal düzenlemelerin Türkiye'deki konut sorununu çözeceğine inanıyor musunuz?” şeklinde soruya vereceği yanıtlar, kişilerin öğrenim düzeyine göre değişmemektedir. Hem lise ve altı düzeyde öğrenim görenler hem de üniversite ve yüksek lisans derecesinde öğrenim görenler yasal düzenlemelerin ülkemizdeki konut sorununu çözemeyeceğine inanmaktadır. Üniversite ve yüksek lisans öğrenimine sahip olanların yüzde 75'i ile lise ve altı düzeyde öğrenim görenleri yüzde 71.4'ü konut sorununun yasal düzenlemeler kapsamında çözülemeyeceğini ifade etmişlerdir.

Ho: Kişilerin mezun oldukları bölüme göre yasal düzenlemelerin ülkemizdeki konut sorununu çözeceğine inanıyor musunuz sorusuna verdikleri yanıtlar farklılık göstermez.

H₁: Kişilerin mezun oldukları bölüme göre yasal düzenlemelerin ülkemizdeki konut sorununu çözeceğine inanıyor musunuz sorusuna verdikleri yanıtlar farklılık gösterir.

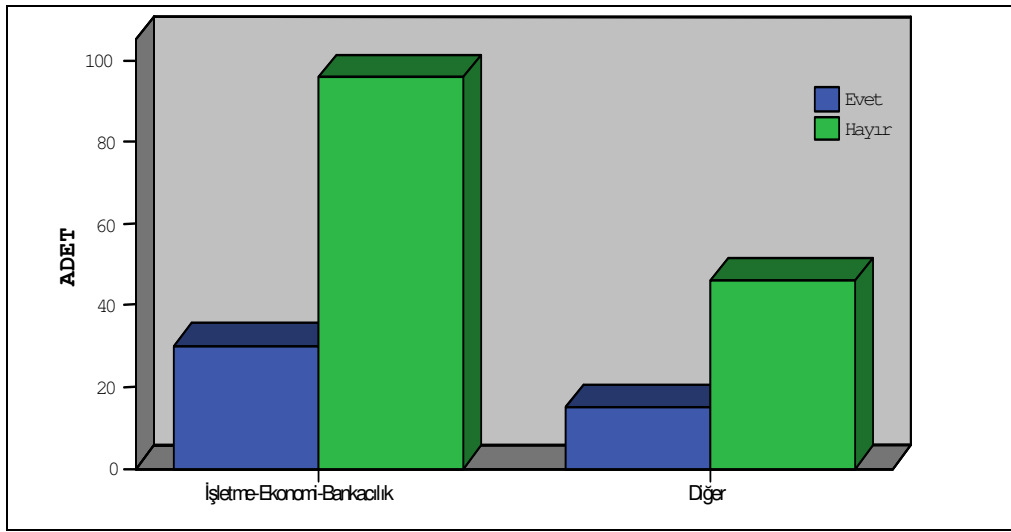
Tablo 48: Mezun Olunan Bölüme Göre Görüşler

	İpotekli konut kredisi ile ilgili yasal düzenlemelerin Türkiye'deki konut sorununu çözeceğine inanıyor musunuz?		
	Evet	Hayır	Toplam
İşletme-Ekonomi-Bankacılık	30	96	126
	23.8%	76.2%	100.0%
Diğer	15	46	61
	24.6%	75.4%	100.0%

P: 0.907>0.05

Ulaşılan Ki-kare değeri $0,907 > 0,05$ olduğundan H_0 hipotezi kabul edilir. Öğrenim düzeyine göre yapılan analizde olduğu gibi, yasal düzenlemelerin ülkemizdeki konut sorununu çözüp çözemeyeceği ile ilgili soruya verilen yanıtlar, kişilerin mezun olduklarına bölüme göre değişmemiştir. Üniversite mezunları yasal düzenlemelerin ülkemizdeki konut sorununu çözemeyeceğini dile getirmişlerdir.

Şekil 33: Mezun Olunan Bölüme Göre Görüşler



Katılımcıların ipotekli konut kredileri ile ilgili yasal düzenlemeler hakkındaki düşünceleri “*olumlu, olumsuz ve bilgi sahibi değilim*” tercihleri kullanılarak elde edilmiş idi. Yasal düzenlemeleri olumlu, olumsuz ya da bilgi sahibi değilim gibi farklı şekilde değerlendiren katılımcıların, konut finansmanı ve yasal düzenlemelerle ilgili olarak kredi sözleşmelerinin kapsamı, tüketici haklarının korunması, kredilerin konut alımında kullanılmamasının nedenleri, sistemin denetimi ve mortgage piyasasının geleceği konusunda verilen bazı ifade ve görüşler karşısındaki değerlendirmeleri de incelenmiştir.

Ülkemizde kullandırılan konut kredileri ve uygulanan konut finansman yöntemi ile ilgili olarak hazırlanan ve anket katılımcılarının (*kesinlikle katılıyorum, katılıyorum, kararsızım, katılmıyorum, kesinlikle katılmıyorum* şıklarını seçmek suretiyle) görüşlerine sunulan ifade ve görüşler şunlardır:

(a) Kredi sözleşmeleri tüm bilgileri kapsamakta, herhangi bir belirsizlik bulunmamaktadır.

(b) Mevcut yasal düzenlemeler kapsamında tüketicilerin hakları yeterince korunmaktadır.

(c) Konut alımında kredilerin yeterince kullanılmamasının en büyük nedeni faiz oranlarının yüksek olmasıdır.

(d) Konut finansman sistemi yetkili kuruluşlar tarafından etkin olarak denetlenmektedir.

(e) Faiz ve enflasyon oranlarının yüksekliği nedeniyle ülkemizde mortgage piyasası işlemeyecektir.

Ho: İpotekli konut kredilerine ait yasal düzenlemeleri farklı değerlendirenlerin konut kredileri ve finansmanına ilişkin olarak verilen ifade ve görüşler hakkındaki değerlendirmelerinde farklılık yoktur.

H₁: İpotekli konut kredilerine ait yasal düzenlemeleri farklı değerlendirenlerin konut kredileri ve finansmanına ilişkin olarak verilen ifade ve görüşler hakkındaki değerlendirmelerinde farklılık vardır.

Tablo 49: Varyansların Homojenliği Testi

	Levene Statistic	df1	df2	Sig.
a	2,446	2	312	,088
b	2,098	2	312	,124
c	1,361	2	312	,258
d	1,330	2	312	,266
e	5,337	2	312	,005

ANOVA testinin uygulanabilmesi için öncelikle varyansların homojen olması gerekir. Bu amaçla konut kredileri ve finansmanına ilişkin olarak verilen ifade ve görüşler (a, b, c, d, e) için varyansların homojenliği testi yapılmıştır. Bu homojenlik testlerinde eğer olasılık (sigma) değerleri 0.05'ten büyük ise varyanslar homojen olarak kabul edilir ve bu değişkenler için ANOVA testi uygulanabilir. Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere konut kredileri ve konut finansmanına ilişkin ifade ve görüşler (a, b, c, d, e) için yapılan homojenlik testi verilerine göre sigma değerleri 0.05'ten büyük olan (a, b, c ve d) ifadeleri için ANOVA testi yapılabilir, ancak 0.05'ten büyük bir sigma değerine sahip olan ve varyansı homojen olmayan (e) ifadesi için ANOVA testi uygulanamaz.

Tablo 50: Varyans Analizi Test Sonuçları ANOVA

		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
a	Grup Arasında	21,185	2	10,592	10,736	,000
	Grup İçinde	307,812	312	,987		
	Toplam	328,997	314			
b	Grup Arasında	22,294	2	11,147	10,872	,000
	Grup İçinde	319,877	312	1,025		
	Toplam	342,171	314			
c	Grup Arasında	1,969	2	,984	,969	,380
	Grup İçinde	316,781	312	1,015		
	Toplam	318,749	314			
d	Grup Arasında	1,968	2	,984	1,038	,355
	Grup İçinde	295,632	312	,948		
	Toplam	297,600	314			

Konut kredileri ve konut finansmanı ile ilgili ifade ve görüşlere (a, b, c, d, e) kişilerin katılım düzeyinin belirlenmesi için yapılan derecelendirmelerde likert ölçeği kullanıldığından tek yönlü ANOVA testi uygulanmıştır. ANOVA testi sonucu elde edilen verilere göre ipotekli konut kredisi ile ilgili yasal düzenlemeler hakkında farklı düşünen katılımcılar sigma değerleri 0.05'ten büyük olan (c) ve (d) ifadelerini değerlendirmede görüş ayrılığı içinde olmamıştır. Başka bir ifade ile katılımcıların konut finansmanındaki denetim fonksiyonu ve faiz oranlarının yüksekliği ile ilgili ifadeleri (c ve d) değerlendirmede, ipotek kredisi hakkındaki yasal düzenlemeleri farklı değerlendirenler arasında görüş ayrılığı bulunmamıştır.

İpotekli konut kredisi ile ilgili yasal düzenlemeler konusunda farklı düşünen katılımcıların sigma değerleri 0.05'ten küçük olan (a) ve (b) ifadelerini değerlendirmede farklı görüşlerde oldukları belirlenmiştir. Yani kredi sözleşmelerinin kapsamı ve tüketici haklarının korunması ile ilgili ifadeleri (a ve b) değerlendirmede, yasal düzenlemeleri farklı değerlendiren katılımcılar arasında görüş ayrılığı bulunmuştur. Başka bir ifade ile sigma değeri 0.05'den küçük olan (a ve b) ifadeleri için Ho hipotezi reddedilir. Farklılığın olduğu tespit edilen bu ifadeler için Post-Hoc testleri kullanılarak farklılığın kaynağı araştırılır. Söz konusu görüş ve değerlendirmelerdeki farklılıkların hangi gruplardan (yasal düzenlemeleri olumlu ya da olumsuz değerlendirenler ile bu konuda bilgi sahibi

olmayanlar) kaynaklandığını ortaya çıkarabilmek için Post Hoc testlerinden Tukey testi uygulanmıştır.

Tablo 51: Kredi Sözleşmelerine İlişkin Tukey Testi Sonuçları

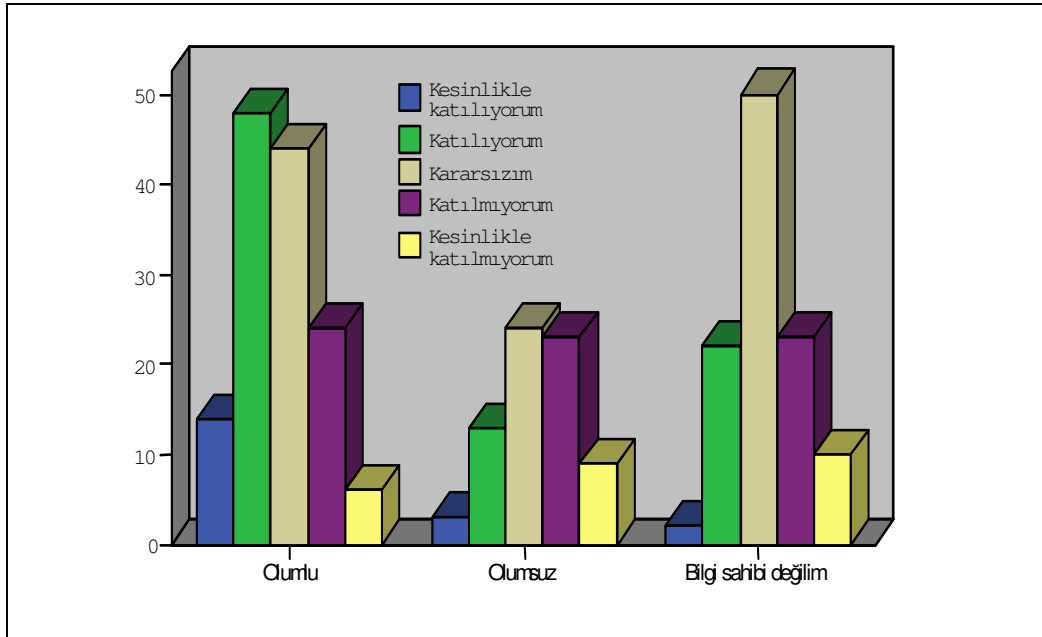
İpotekli konut kredisi ile ilgili yasal düzenlemeler hakkındaki düşünceniz	İpotekli konut kredisi ile ilgili yasal düzenlemeler hakkındaki düşünceniz	Mean Difference	Std. Error	Sig.
Olumlu	Olumsuz	-,600(*)	,145	,000
	Bilgi sahibi değilim	-,453(*)	,128	,001
Olumsuz	Olumlu	,600(*)	,145	,000
	Bilgi sahibi değilim	,147	,151	,597
Bilgi sahibi değilim	Olumlu	,453(*)	,128	,001
	Olumsuz	-,147	,151	,597

Tablodaki ortalama farkları (mean difference) kolonundaki asteriks (*) işareti sayesinde, ortalamaları arasında farklılık olan grupların hangileri olduğu anlaşılmaktadır. Yanlarında (*) işareti olanların ortalamaları arsında 0.05 düzeyinde anlamlı bir farkın olduğu sonucuna ulaşılır. Yasal düzenlemeler konusunda bilgi sahibi olan ve olmayan kimselerle (a) *‘Kredi sözleşmeleri tüm bilgileri kapsamakta, herhangi bir belirsizlik bulunmamaktadır.’* ifadesine verilen katılım düzeylerinin karşılaştırılması sonucu elde edilen analiz sonuçlarına göre; ipotekli konut kredisi yasal düzenlemeleri hakkında olumlu düşünen kişiler ile olumsuz düşünenler ve bu düzenlemeler konusunda bilgi sahibi olmayanların (a) ifadesine yönelik görüşleri birbirlerinden farklıdır.

Başka bir anlatım ile;

- İpotekli konut kredileri ile ilgili yasal düzenlemeleri olumlu değerlendirenlerle olumsuz değerlendirenlerin (a) *“Kredi sözleşmeleri tüm bilgileri kapsamakta, herhangi bir belirsizlik bulunmamaktadır.”* ifadesine karşı değerlendirmeleri farklıdır.
- Söz konusu yasal düzenlemeleri olumlu değerlendirenlerle bilgi sahibi değilim diyenlerin (a) ifadesine karşı değerlendirmeleri farklıdır.
- Yasal düzenlemeleri olumsuz değerlendirenlerle bilgi sahibi olmayanların bu ifadeye karşı değerlendirmeleri aynıdır.

Şekil 34: Yasal Düzenlemeler ve Kredi Sözleşmeleri Konusundaki Görüşler



Yasal düzenlemeler konusunda bilgi sahibi olan ve olmayan kimselerden (b) ‘Mevcut yasal düzenlemeler kapsamında tüketicilerin hakları yeterince korunmaktadır’ ifadesini kimlerin farklı değerlendirdikleri hususu da Tukey testi kullanılarak incelenmiştir.

Tablo 52: Tüketici Haklarının Korunmasına İlişkin Tukey Testi Sonuçları

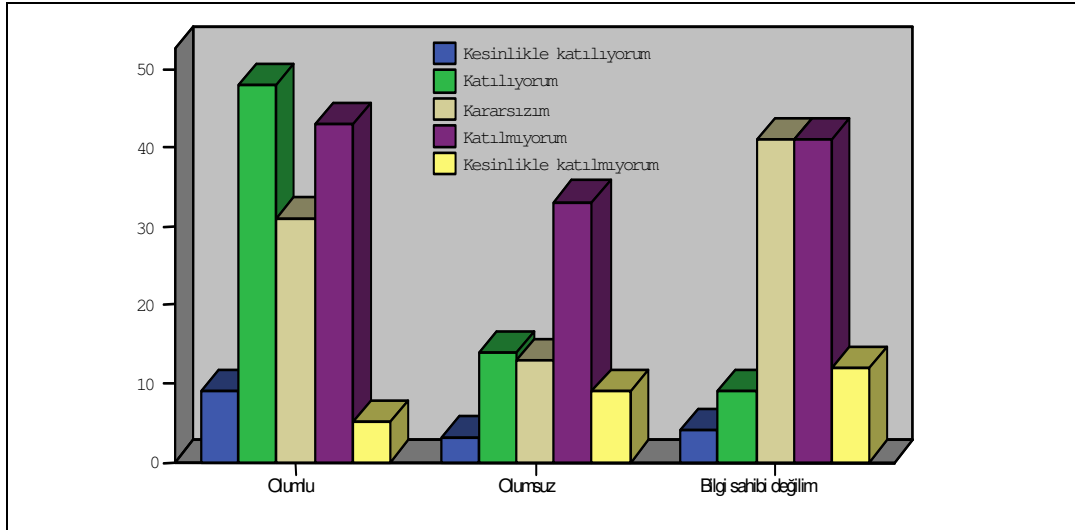
İpotekli konut kredisi ile ilgili yasal düzenlemeler hakkındaki düşünceniz	İpotekli konut kredisi ile ilgili yasal düzenlemeler hakkındaki düşünceniz	Mean Difference	Std. Error	Sig.
Olumlu	Olumsuz	-,526(*)	,148	,001
	Bilgi sahibi değilim	-,544(*)	,131	,000
Olumsuz	Olumlu	,526(*)	,148	,001
	Bilgi sahibi değilim	-,018	,154	,992
Bilgi sahibi değilim	Olumlu	,544(*)	,131	,000
	Olumsuz	,018	,154	,992

Yapılan analiz sonucu ulaşılan verilere göre;

- Yasal düzenlemeler konusunda bilgi sahibi olmayanlar ile bu düzenlemeleri olumsuz değerlendiren katılımcıların tüketici haklarının korunması hakkındaki ifadeyi (b) değerlendirmeleri arasında benzerlik bulunmakta, herhangi bir farklılık bulunmamaktadır.

- Yasal düzenlemeleri olumlu olarak değerlendiren kimselerin (b) ifadesini değerlendirmeleri, yasal düzenlemeleri olumsuz değerlendiren ve bunlar hakkında bilgi sahibi olmayan kimselerin değerlendirmelerinden farklıdır.

Şekil 35: Yasal Düzenlemeler ve Tüketici Hakları Konusundaki Görüşler



Varyansların homojen olmadığı durumda ANOVA testi uygulanamayacağından yapılan homojenlik testi sonucunda varyansı homojen olmayan (e) “Faiz ve enflasyon oranlarının yüksekliği nedeniyle ülkemizde mortgage piyasası işlemeyecektir.” ifadesi için “Welch” testi uygulanmıştır.

Tablo 53: Ortalamaların Eşitliği Test Sonuçları (Welch)

	Statistic(a)	df1	df2	Sig.
Welch	11,329	2	190,424	,000

Welch testi sonuçlarına göre sigma olasılık değeri $0.00 < 0.05$ olduğundan yasal düzenlemeler konusunda olumlu, olumsuz ya da bilgi sahibi değilim şeklinde farklı düşünceye sahip olanların, (e) “Faiz ve enflasyon oranlarının yüksekliği nedeniyle ülkemizde mortgage piyasası işlemeyecektir.” ifadesi karşısındaki görüşleri de farklıdır. Bu iki değişken arasındaki farklılığı görebilmek için “Tamhane” testi uygulanmıştır.

Tablo 54: Tamhane Testi Sonuçları

İpotekli konut kredisi ile ilgili yasal düzenlemeler hakkındaki düşünceniz	İpotekli konut kredisi ile ilgili yasal düzenlemeler hakkındaki düşünceniz	Mean Difference	Std. Error	Sig.
Olumlu	Olumsuz	,613(*)	,129	,000
	Bilgi sahibi değilim	,236	,125	,171
Olumsuz	Olumlu	-,613(*)	,129	,000
	Bilgi sahibi değilim	-,377(*)	,130	,013
Bilgi sahibi değilim	Olumlu	-,236	,125	,171
	Olumsuz	,377(*)	,130	,013

Yasal düzenlemeler konusunda bilgi sahibi olan ve olmayan kimselerle (e) *Faiz ve enflasyon oranlarının yüksekliği nedeniyle ülkemizde mortgage piyasası işlemeyecektir.*” ifadesine karşı bildirilen görüşler arasındaki ilişkiyi ölçmek için uygulanan Tamhane testi sonuçlarına göre;

- İpotekli konut kredileri ile ilgili yasal düzenlemeleri olumlu değerlendirenlerle olumsuz değerlendirenlerin (e) ifadesini değerlendirmeleri birbirinden farklıdır.
- Söz konusu yasal düzenlemeleri olumsuz değerlendirenlerle bilgi sahibi değilim diyenlerin (e) ifadesine karşı değerlendirmeleri farklıdır.
- Yasal düzenlemeleri olumlu değerlendirenlerle bilgi sahibi olmayanların mortgage piyasasının ülkemizde uygulanabilirliği hakkındaki bu ifadeye karşı değerlendirmeleri aynıdır.

Kişilerin bilgi seviyelerine göre tercih edecekleri yatırım tercihleri ile gelir düzeyine göre tercih edecekleri konut edinme yöntemleri ve bu yöntemi etkileyen unsurlar arasındaki ilişkileri belirlemek amacıyla bazı istatistiki analizler de yapılmıştır.

Ho: Kişilerin öğrenim durumuna göre tasarruflarını değerlendirme tercihleri farklılık göstermez.

H1: Kişilerin eğitim durumuna göre tasarruflarını değerlendirme tercihleri farklılık gösterir.

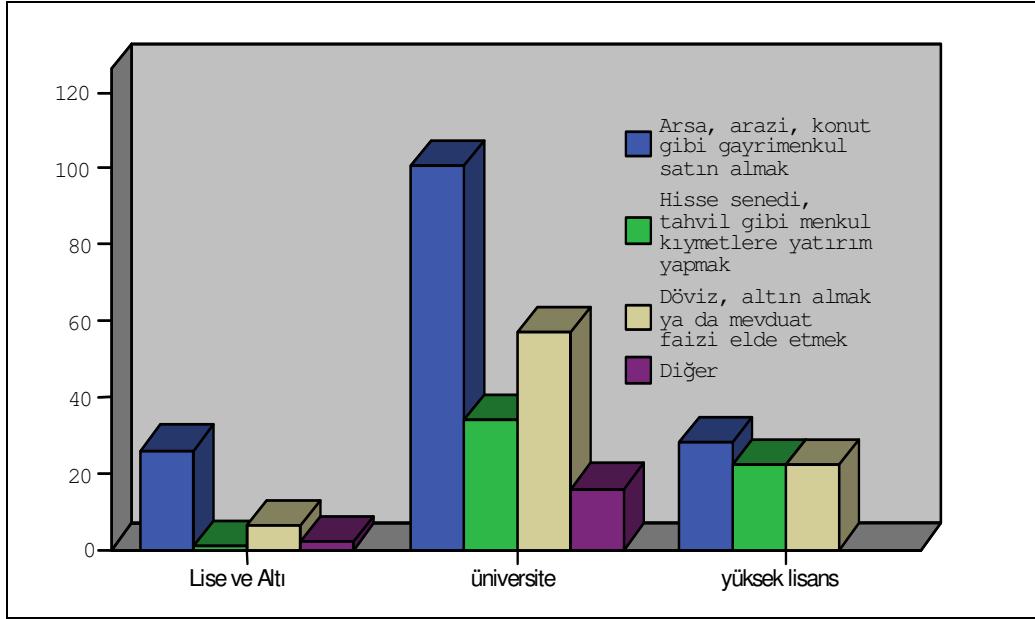
Tablo 55: Öğrenim Durumuna Göre Yatırım Tercihleri

	Arsa, arazi, konut gibi gayrimenkul satın almak	Hisse senedi, tahvil gibi menkul kıymetlere yatırım yapmak	Döviz, altın ya da mevduat faizi elde etmek	Diğer
Lise ve altı	26	1	6	2
	74.3%	2.9%	17.1%	5.7%
Üniversite	101	34	57	16
	48.6%	16.3%	27.4%	7.7%
Yüksek Lisans	28	22	22	0
	38.9%	30.6%	30.6%	0.0%

P: 0.000<0.05

Yapılan analiz sonucu eğitim durumları ile kişilerin tasarruflarını değerlendirme yöntemleri arasındaki ilişkiyi inceleyen Ki-kare değeri $0.000 < 0.05$ olduğundan eğitim durumlarına göre tasarrufların değerlendirilme tercihleri farklılık gösterdiğinden H_0 hipotezi reddedilir. Tasarrufların değerlendirilme yöntemleri ile kişilerin eğitim durumları arasındaki ilişkileri gösteren çapraz tabloya göre; tüm eğitim gruplarındaki kişilerin en fazla tercih ettikleri tasarrufları değerlendirme yöntemi arsa, arazi konut gibi gayrimenkul yatırımları olmakta, bu tür yatırımları tercih eden üniversite mezunu katılımcıların oranı yüzde 48.6, yüksek lisans öğrenimi gören kişilerin oranı yüzde 38.9, lise ve altı derecede öğrenim düzeyine sahip kişilerin oranı ise yüzde 74.3'tür. Hisse senedi, tahvil gibi menkul kıymetlere yatırım yapan katılımcıların eğitim düzeylerine bakıldığında bu tür yatırımları en az tercih edenler lise ve altı öğrenime sahip kimselerken bu yatırımı en çok tercih edenler ise yüksek lisans sahibi kimselerdir. Başka bir ifade ile öğrenim düzeyi yükseldikçe kişilerin tasarruflarını değerlendirme yöntemleri hisse senedi ve tahvil gibi menkul kıymet yatırımları olmakta, öğrenim düzeyi düştükçe tasarruflar daha çok arsa, arazi, konut gibi gayrimenkul sektörüne kaymaktadır. Döviz, altın ya da mevduat faizi elde etmeyi en çok tercih edenler lisansüstü öğrenimli kişiler, en az tercih edenler ise lise ve altı düzeyde öğrenme sahip kişilerdir.

Şekil 36: Öğrenim Durumuna Göre Yatırım Tercihleri



Bu analizden çıkarılacak sonuçlar;

- Kişilerin öğrenim düzeyleri yükseldikçe tercih etmiş oldukları tasarrufları değerlendirme yöntemi olarak hisse senedi, tahvil gibi menkul kıymet yatırımları ile döviz, altın ya da mevduat faizi yatırımları artmakta,
- Kişilerin öğrenim düzeyi azaldıkça tercih etmiş oldukları yatırım tercihi daha çok arsa, arazi, konut gibi gayrimenkul yatırımları olmaktadır.

Ho: Kişilerin mezun oldukları bölüme göre tasarruflarını değerlendirme tercihleri farklılık göstermez.

H1: Kişilerin mezun oldukları bölüme durumuna göre tasarruflarını değerlendirme tercihleri farklılık gösterir.

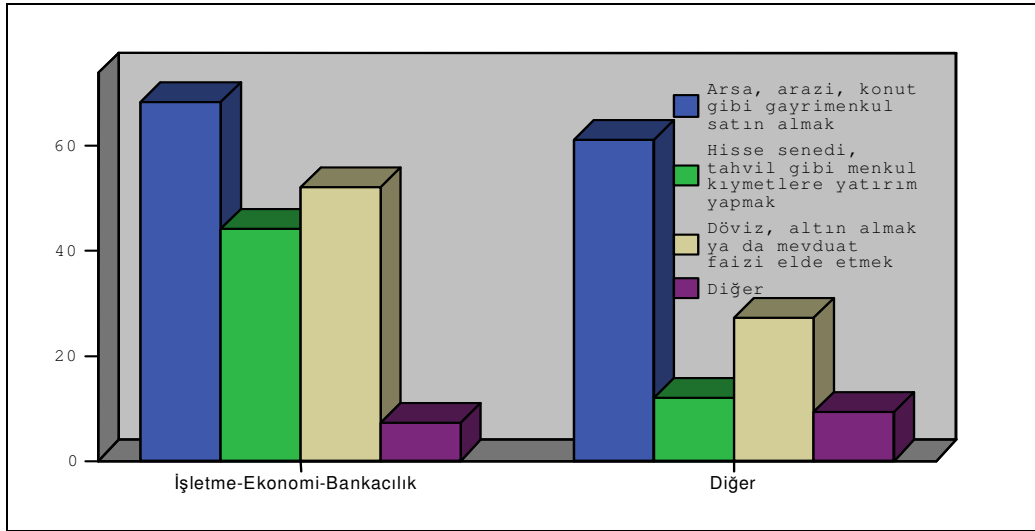
Tablo 56: Mezun Olunan Bölüme Göre Yatırım Tercihleri

	Arsa, arazi, konut gibi gayrimenkul satın almak	Hisse senedi, tahvil gibi menkul kıymetlere yatırım yapmak	Döviz, altın ya da mevduat faizi elde etmek	Diğer
İşletme-Ekonomi-Bankacılık	68	44	52	7
	39.8%	25.7%	30.4%	4.1%
Diğer	61	12	27	9
	56.0%	11.0%	24.8%	8.3%

P: 0.003<0.05

Ki- kare değeri $0.003 < 0.05$ olduğundan H_0 hipotezi reddedilir. Yani kişilerin mezun oldukları bölüme göre tasarruf tercihleri de değişmektedir. Katılımcıların hepsi mezun oldukları bölümlerde dikkate alındığında tasarruf imkanlarının olması durumunda ilk tercih olarak gayrimenkul yatırımlarını belirtmişlerdir. Ancak, İşletme-Ekonomi-Bankacılık mezunlarının yüzde 39.8'i gayrimenkul yatırımlarını tercih ederken, bu sektörü tercih eden diğer bölüm mezunları ise yüzde 56'dır. İşletme-Ekonomi-Bankacılık mezunu olanların yüzde 30.4'ü döviz ve mevduat faizi gelirini, yüzde 25.7'si hisse senedi ve tahvil gibi menkul kıymet yatırımlarını tercih ederken, diğer bölümlerden mezun olanların yüzde 24.8'i döviz ve mevduat faizi gelirini, yüzde 11'i ise menkul kıymet yatırımlarını tercih etmişlerdir. Başka bir ifade ile İşletme-Ekonomi-Bankacılık mezunu olanlar gayrimenkul yatırımları yanında menkul kıymet ve döviz yatırımlarına da yönelmekte, diğer bölüm mezunları ise döviz yatırımlarını kullanırken özellikle hisse senedi ve tahvil gibi menkul kıymet yatırımlarını tercih etmemektedirler.

Şekil 37: Mezun Olunan Bölüme Göre Yatırım Tercihleri



Anket formunda katılımcıların aylık gelirlerinin sorulduğu soruda gelir dağılımları 7 ayrı grupta belirlenmişken, kişilerin gelir dağılımları ile kişilerin tasarruf etme tercihleri ve konut finansman yöntemlerine ilişkin tercihleri arasında anlamlı bir ilişkinin araştırılması amacıyla gelir grupları “Düşük Gelir” ve “Yüksek Gelir” olmak üzere iki alt başlık altında toplanmış ve analiz çalışmalarında bu kapsamda tekrar bir kodlama yapılmıştır. Aylık gelir düzeyi 2000 YTL'nin üstü “Yüksek Gelir”, bu tutarın altı ise “Düşük Gelir” grubunu oluşturmuştur.

Ho Aylık ortalama gelire göre yatırım tercihleri farklılık göstermez.
H₁: Aylık ortalama gelire göre yatırım tercihleri farklılık gösterir.

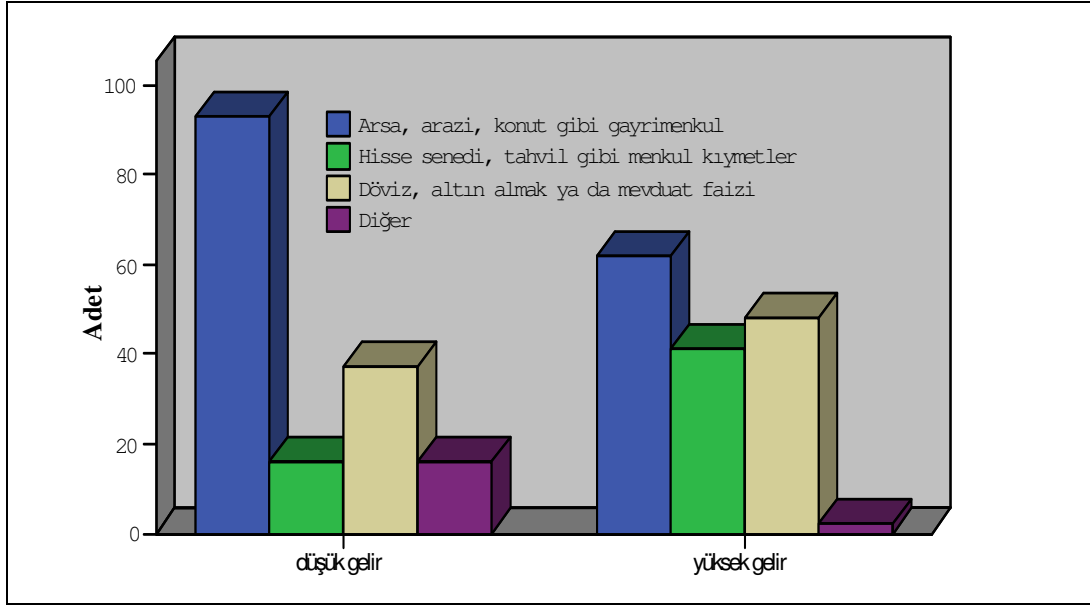
Tablo 57: Aylık Ortalama Gelire Göre Yatırım Tercihleri

	Arsa, arazi, konut gibi gayrimenkul satın almak	Hisse senedi, tahvil gibi menkul kıymetlere yatırım yapmak	Döviz, altın ya da mevduat faizi elde etmek	Diğer
Düşük Gelir	93	16	37	16
	57.4%	9.9%	22.8%	9.9%
Yüksek Gelir	62	41	48	2
	40.5%	26.8%	31.4%	1.3%

P: 0.000<0.05

Analiz sonuçlarına göre Ki-kare değeri $0.00 < 0.05$ olduğundan kişilerin aylık gelir düzeylerine göre tasarruflarını değerlendirme tercihleri farklılık göstermektedir. Bu verilere göre H_0 reddedilir, kişilerin aylık gelirlerinin tasarruf tercihlerini etkilediği kabul edilir. Kişilerin gelir düzeyi ve tasarruflarını değerlendirme tercihlerini gösteren çapraz kontrol tablolarından da görüldüğü üzere, düşük gelir grubundaki kişilerin büyük bir kısmı (yüzde 57.4) tasarruflarını arsa, arazi, konut gibi gayrimenkul satın alarak değerlendirmek istediklerini belirtmişlerdir. Tasarrufların gayrimenkul sektöründe değerlendirilmesi yüksek gelir grubundaki katılımcıların da birinci önceliği olmasına rağmen, oran olarak (yüzde 40.5) düşük gelir grubundaki katılımcılara ait oranın çok altındadır. Ayrıca tasarrufların döviz, altın ya da mevduat faizi olarak değerlendirilmesi, oran olarak düşük gelir grubundaki kişiler için yüzde 22.8, yüksek gelir grubundaki kişiler için yüzde 31.4'tür. Yüksek ve düşük gelir grubundaki katılımcıların en çok farklılık gösterdikleri tasarrufların değerlendirilme biçimi yatırımların hisse senedi, ve tahvil gibi menkul kıymetler olarak değerlendirilmesidir.

Şekil 38: Gelir Dağılımına Göre Yatırım Tercihleri



Kişilerin gelir düzeyi ile tercih etmiş oldukları konut edinme yöntemi arasındaki ilişkinin analiz edilmesi amacıyla yapılan testler sonucunda, aylık gelir tutarı düzeyinin konut edinme yöntemi tercihlerini etkilediği görülmüştür.

Ho: Aylık ortalama gelire göre konut edinim yöntemi tercihleri farklılık göstermez.

H1: Aylık ortalama gelire göre konut edinim yöntemi tercihleri farklılık gösterir.

Tablo 58: Aylık Gelire Göre Tercih Edilen Konut Edinme Yöntemleri

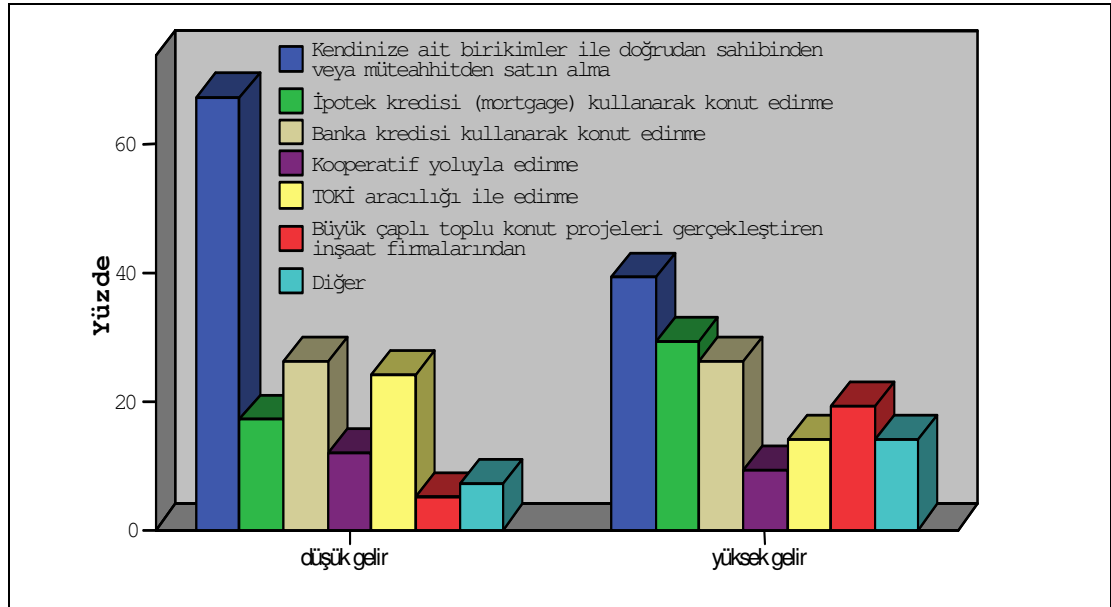
	Kendi birikimleri ile sahibinden veya müteahhitten doğrudan satın alma	İpotek kredisi kullanarak edinme	Banka kredisi kullanarak edinme	Kooperatif aracılığı ile edinme	TOKİ aracılığı ile edinme	Büyük Çaplı inşaat firmalarından edinme	Diğer
Düşük Gelir	67 41.6%	17 10.6%	26 16.1%	12 7.5%	24 14.9%	5 3.1%	10 6.2%
Yüksek Gelir	39 25.3%	29 18.8%	26 16.9%	9 5.8%	14 9.1%	19 12.3%	18 11.7%

P: 0.001<0.05

Yapılan analiz sonucu Ki-kare değeri 0.001<0.05 olduğundan kişilerin aylık gelir düzeylerine göre konutları satın alma yöntemlerini tercihleri farklılık göstermekte olup, Ho hipotezi reddedilir. Konut edinme yöntemleri ile gelir düzeyi arasındaki ilişkileri gösteren çapraz kontrol tablosuna göre; hem düşük ve hem de yüksek gelir grubundaki kişilerin en fazla tercih ettikleri konut edinme yöntemi kendilerine ait birikimler ile doğrudan sahibinden veya müteahhitten satın alma olmasına rağmen iki grup arasındaki oranlarda

büyük farklılık bulunmaktadır. Bu yöntemi seçen yüksek gelir grubundaki kişiler yüzde 25.3 iken, düşük gelir grubundaki kişiler yüzde 41.6'dır. Düşük ve yüksek gelir grubundaki kişilerin en büyük farklılık gösterdiği konut edinim yöntemleri ise ipotek kredi kullanarak ve büyük çaplı inşaat firmalarından konut edinmektir. Yüksek gelir grubundaki kişilerin yüzde 18.8'i ipotek kredisi kullanarak konut edinmek ister iken, düşük gelir grubundaki kişilerin sadece yüzde 10.6'sı bu yöntemi tercih etmektedirler. Ayrıca, büyük çaplı inşaat firmalarından satın alma yöntemi yüksek gelir grubundaki kişilerin yüzde 12.3'ü tarafından tercih edilmekte iken, düşük gelir grubundaki kişiler için bu oran sadece yüzde 3.1'dir.

Şekil 39: Gelir Dağılımına Göre Konut Edinme Yöntemleri



Kişilerin aylık gelir düzeyleri ile konut satın alırken tercih ettikleri finansman kaynakları arasındaki ilişkiye bakıldığında gelir düzeyi farklı olan kişilerin tercih etmiş oldukları finansman kaynaklarının da farklı olduğu anlaşılmıştır.

Ho: Aylık ortalama gelire göre finansman kaynak tercihleri farklılık göstermez.

H1: Aylık ortalama gelire göre finansman kaynak tercihleri farklılık gösterir.

Tablo 59: Aylık Gelire Göre Finansman Kaynakları

	Kendi birikimleri	İpotek kredisi	Banka kredisi	Sahip olunan ev yada diğer taşınmazların satılması	Akraba ya da yakınlarından borçlanma	Aile fertlerinin katkısı
Düşük Gelir	128	8	16	7	2	1
	79.0%	4.9%	9.9%	4.3%	1.2%	0.6%
Yüksek Gelir	139	5	4	5	0	0
	90.8%	3.3%	2.6%	3.3%	0.0%	0.0%

P: 0.043<0.05

Analiz sonuçlarına göre gelir düzeyi ile tercih edilen finansman kaynakları arasındaki ilişkiyi ölçen Ki-kare değeri $0.043 < 0.05$ olduğundan kişilerin aylık gelir düzeylerine göre tercih etmiş oldukları konut finansman kaynaklarının farklılık gösterdiği sonucuna ulaşılarak H_0 reddedilir. Konut alımında kullanılacak finansman kaynağı olarak kişilerin kendi birikimleri hem düşük ve hem de yüksek gelirli katılımcılar için birinci öncelik durumundadır. Düşük gelir grubundaki kişilerin yüzde 79 ve yüksek gelir grubundakilerin yüzde 90.8'i finansman kaynağı olarak kendi birikimlerini kullanmayı tercih etmektedirler. Gelir düzeyine bağlı olarak büyük farklılık gösteren finansman kaynağı banka kredisi kullanarak elde edilen kaynaktır.

Anket formunda kişilerin yaşları ile ilgili soruda 5 farklı grup yer almasına rağmen yaş gruplarını analizlerde kullanabilmek ve anlamlı sonuçlar elde edebilmek amacıyla 40 yaş ve altı ile 40 yaş üstü olmak iki grup yapılmış ve analizlerde bu yeni kodlama kullanılmıştır.

H₀: Kişilerin yaş grubuna göre konut satın alma yöntemi tercihleri farklılık göstermez.

H₁: Kişilerin yaş grubuna göre konut satın alma yöntemi tercihleri farklılık gösterir.

Tablo 60: Yaş Dağılımına Göre Konut Edinme Yöntemleri

	Kendi birikimleri ile sahibinden veya müteahhitten doğrudan satın alma	İpotek kredisi kullanarak edinme	Banka kredisi kullanarak edinme	Kooperatif aracılığı ile edinme	TOKİ aracılığı ile edinme	Büyük Çaplı inşaat firmalarından edinme	Diğer
40 yaş ve altı	96	37	44	15	34	19	21
	36.1%	13.9%	16.5%	5.6%	12.8%	7.1%	7.9%
40 yaş üstü	10	9	8	6	4	5	7
	20.4%	18.4%	16.3%	12.2%	8.2%	10.2%	14.3%

P: 0.189>0.05

Kişilerin seçmiş oldukları konut edinme yöntemi ile kişilerin yaş grubu arasındaki ilişkiyi analiz eden Ki-kare değeri $0.189 > 0.05$ olduğundan yaş durumuna göre konut satın alma yöntemi tercihleri farklılık göstermemektedir. Bu verilere göre H_0 hipotezi kabul edilir.

DEĞERLENDİRME

Kişilerin bilgi sahipliği ile konut edinme yöntemleri ve bu yöntemleri etkileyen unsurlar arasındaki ilişkinin analiz edilmesi ve kişilerin konut talebindeki eğilim ve alışkanlıklarının ortaya çıkarılması amacıyla bir anket çalışması yapılmış olup, katılımcılar tarafından otomatik olarak doldurulabilir ve kolay ulaşılabilir şekilde olması için de bir internet web sayfası üzerinden katılımcılara sunulmuştur.

Anket sonuçları istatistik programı SPSS 15.0 yazılımı kullanılarak analiz edilmiştir. 315 kişinin katıldığı ankete genç ve orta yaş grubundakilerin daha fazla ilgi gösterdikleri görülmüştür. Katılımcıların yaklaşık yarısının (yüzde 48.9'u) 26-35 yaş grubunda bulunduğu görülmüştür. Ayrıca katılımcıların büyük bir çoğunluğu (yüzde 58.1'lik kısmı) özel sektörde ücretli olarak çalışmakta ve yüzde 66.3'lük kısmı (209 kişi) evlidir. Ankete cevap verenlerin yaklaşık yüzde 88.9'luk kısmı üniversite ve daha üstü seviyede öğrenim görmüş kişiler olup, lise ve altı düzeyde öğrenim görenler kişi sayısı 35'tir. Katılımcıların yüzde 42.5'lik kısmı halen kendilerine ait konutlarda ikamet etmekte ve yüzde 38.7'lik kısmı ise kiracı durumundadır. Katılımcıların yüzde 77.5'lik kısmının ikamet ettikleri konutu dışında sahip oldukları konut bulunmamaktadır. Anket çalışmasına katılanların aylık gelirlerinin iyi olduğu ve 1000 YTL'nin altında aylık geliri olanların oranının yüzde 11.7 olduğu anlaşılmıştır.

Katılımcıların ikamet ettikleri konut dışında bir konuta sahip olmalarının en büyük nedeninin yatırım amacıyla kira geliri elde etmek olduğu anlaşılmıştır. Kişilerin ortalama aylık gelir ve giderlerini dikkate alındığında tasarruf edebilecekleri fazla bir tutarın olmadığı, yaklaşık yüzde 31.1'inin hiç tasarruf edememekte ve 33.5'lik kısmı ise 1000 YTL'den fazla tasarruf edebilmektedir. Tasarruf etme imkanının olması halinde en çok (katılımcıların yüzde 49.2) arsa, arazi, konut gibi gayrimenkul yatırımlarını tercih edildiği anlaşılmıştır.

Anket katılımcılarının büyük bir kısmı (toplamın yüzde 33.7'sini oluşturan 106 kişi) konut edinme yöntemi olarak kendilerine ait birikimler ile sahibinden veya

müteahhitten doğrudan satın alma yöntemini tercih etmişlerdir. Bu konut edinme yöntemini banka kredisi, mortgage kredisi, TOKİ, büyük çaplı toplu konut projeleri gerçekleştiren inşaat firmaları ve kooperatif yoluyla konut edinme yöntemi izlemiştir.

Katılımcılar konut edinmede tercih ettikleri yöntemi belirleyen birinci etken olarak konutun sözleşme şartlarında belirtilen nitelikte olma garantisini göstermişlerdir. Bununla birlikte konutun zamanında teslim edilme garantisini ve müteahhidin veya inşaat firmasının geçmişte gerçekleştirdikleri projeler de diğer belirleyici etkenler olmuştur.

Katılımcılar konut alırken konutla ilgili olarak göz önünde bulunduracakları ilk öncelik (katılımcıların yüzde 48.6'sı) olarak konutun fiyatını göstermişlerdir. İkinci öncelik konutun kalitesini ve üçüncü öncelik olarak da konutu yapan müteahhit veya inşaat şirketinin güvenilirliği belirlenmiştir. Katılımcılar konut alımında kullanmak istedikleri finansman kaynaklarının başında büyük bir çoğunlukla (yüzde 84.8'i oluşturan 267 kişi) kendi birikimlerini belirtmişlerdir. Bu finansman kaynağını krediler ve aile fertlerinin katkısı izlemiştir.

Konut alımında bankadan kredi kullanılması durumunda katılımcıların büyük bir kesimi (yüzde 45.7'sini oluşturan 144 kişi) değişik kaynaklardan buldukları paralar ile ya da kendi birikimleri ile ilk fırsatta krediyi kapatacaklarını belirtmişlerdir. Bu sonuç ülkemiz insanının herhangi bir durumda borçlu durumda kalmak istememesi gerçeğini doğrular niteliktedir. Ayrıca, katılımcıların yüzde 84.8'ü oluşturan 267 kişi, kişilik olarak borçluluğun kendilerinde rahatsızlık duygusu yaratacağını söylemişlerdir.

208 katılımcı ülkemizde oluşturulmaya çalışılan yeni konut finansman sistemi (ipotekli konut kredileri) ile ilgili yasal düzenlemeler konusunda olumlu ya da olumsuz bilgi sahibi durumundadır. Yapılan yasal düzenlemeler konusunda bilgi sahibi olanların büyük bir kesimi de (yüzde 65.38'i) düzenlemeleri olumlu değerlendirmişlerdir. Ayrıca, İpotekli konut finansmanı konusunda yapılan yasal düzenlemeler konusunda bilgi sahibi olanlarının büyük bir çoğunluğu (yüzde 74.52'lik kısmı oluşturan 155 kişi) bu düzenlemelerin ülkemizdeki konut sorununu çözemeyeceğini söylemişlerdir.

Katılımcılar kredi sözleşmelerinin tüm bilgileri kapsayıp herhangi bir belirsizlik bulunmadığı fikrine kararsız kalmaları, kredi sözleşmeleri konusunda bireylerin yeterince bilgi sahibi olmadıklarını ve ülkemizde oluşturulmaya çalışılan yeni konut finansman sisteminde sözleşmede yer alacak ve sözleşme öncesi tüketicilere verilecek ön bilgilere önem verilmesi gerektiği sonucunu doğurmuştur. Mevcut yasal düzenlemelerin tüketici haklarını korumadığı, konut finansmanında denetimin etkin olmadığı, konut alımlarında kredilerin kullanılmamasının en büyük nedeninin faiz oranlarının yüksekliği olduğu ve ülkemizdeki yüksek faiz ve enflasyon oranı nedeniyle mortgage piyasasının işlemeyeceği hususları katılımcılar tarafından benimsenen hususlardır.

Konut edinmede tercih edilecek soru katılımcılara bilgi öncesi ve bilgi sonrası olmak üzere iki kez sorulmuştur. Her bir konut edinme yönteminin olumlu ve olumsuz yönlerini ifade eden bir bilgi notunun verilmesinden sonra katılımcılar almış oldukları bu bilgiler kapsamında konut edinme yöntemi sorusunu tekrar yanıtlamışlar ancak, önceden tercih etmiş oldukları yöntemi büyük bir çoğunlukla değiştirmedikleri görülmüştür. Ankete katılan toplam 315 kişiden sadece 3'ünün (yüzde 0.95'i) bilgi notu öncesi seçtikleri yöntemi değiştirdikleri, bilgi öncesi kendi birikimleri, kooperatif ve diğer yöntemi seçen 1'er kişinin bilgi notu sonrasında tercihlerini ipotek kredisi kullanarak konut edinme yöntemi olarak değiştirdikleri belirlenmiştir. Bilgi sonrası konut edinme yöntemi tercihlerini değiştiren 3 kişinin yeni tercihlerini ipotek kredisi (mortgage) kullanarak değiştirmesi, ülkemizde yeni oluşturulmaya çalışılan konut finansman sistemi hakkında daha fazla bilginin tüketicilere verilmesiyle bu sistemin daha etkin olarak çalışabileceği sonucuna ulaşılabilir.

Kişilerin bilgi düzeyi ile konut edinme yöntemi ve bu yöntemi etkileyen bir çok değişken ve unsur arasındaki ilişkilerin analiz edilmesinde kullanılan bilgi ise *Bilgi Notu* (konut edinme yöntemlerinin olumlu ve olumsuz yönlerini gösteren ve anket formu ile verilen bilgi notu), *Öğrenim Düzeyi* (ilkokul, ortaokul, lise, üniversite ve lisansüstü öğrenim düzeylerine göre sahip olunan bilgi birikimi), *Mezun Olunan Bölüm* (üniversite öğrenimine sahip olanların mezun oldukları bölüme göre sahip oldukları bilgi) ve *Bilgi Sahipliği* (ülkemizde ipotekli konut kredileri ile ilgili yapılan yasal düzenlemelerle konusunda kişilerin bilgi sahipliği düzeyi) şeklinde sınıflandırılmıştır. Belirlenen bu bilgi

türleri ile kişilerin seçmiş oldukları konut edinme yöntemleri, konut edinme yöntemini belirleyen etkenler, konut alımında göz önünde bulundurulacak unsurlar ve öncelikler, konut ediniminde tercih edilen finansman kaynakları, konut kredisi kullanılması durumunda piyasada oluşacak şartlara göre krediyi kapatıp kapatmama konusunda katılımcıların göstereceği davranışlar ve tercih edilen yatırımlar arasındaki ilişkinin ortaya çıkarılması amacıyla bazı analizler yapılmıştır. Ayrıca, kişilerin sahip oldukları bilgi türleri ile konut edinme yöntemleri ve bu yöntemleri etkileyen unsurlar arasındaki ilişkinin analiz edilmesi amacıyla ayrı ayrı hipotezler belirlenerek, her bir hipotez sınanmış ve analiz sonucu elde edilen verilere göre kabul ya da red edilmiştir.

Katılımcıların tercih etmiş oldukları konut edinme yöntemleri; ilköğretim, ortaokul, lise, üniversite ve yüksek lisans düzeyindeki öğrenim düzeylerine farklılık göstermemektedir. Başka bir ifade ile ilköğretim mezunu kişiler ile yüksek lisans mezunu kişiler arasında öğrenim düzeyleri farklılığına bağlı olarak tercih edilen konut edinme yöntemlerinde farklılık bulunmamaktadır. Ancak, kişilerin üniversiteden mezun oldukları bölümlere göre tercih etmiş oldukları konut edinme yöntemleri arasında anlamlı farklılıkların bulunduğu görülmüştür. Bölüm ayrımı yapılmaksızın üniversite mezunlarının konut edinmede birinci tercih olarak kendi birikimleri ile doğrudan satın almayı tercih etmelerine rağmen, üniversitelerin işletme-ekonomi ve bankacılık bölümlerinden mezun olanların konut edinmede ikinci tercih olarak ipotek kredisi kullanarak konut edinmeyi, diğer bölümlerden mezun olanların ise ikinci tercih olarak büyük çaplı inşaat firmalarından edinmeyi tercih etmişlerdir.

Ülkemizde oluşturulmaya çalışılan ipotekli konut kredileri ve konut finansman sistemi ile ilgili olarak yapılan yasal düzenlemeler konusunda olumlu ya da olumsuz bilgi sahibi olan katılımcıların tercih ettikleri konut edinme yöntemlerinin söz konusu yasal düzenlemeler konusundaki bilgi sahipliğine göre farklılık göstermediği anlaşılmıştır. Başka bir ifade ile yasal düzenlemeler konusunda farklı düşünenlerin konut satın alma yöntemi seçiminde farklı değerlendirme yapmadıkları sonucuna ulaşılmıştır.

Konut edinme yöntemlerini belirleyen etkenlerden *konutun zamanında teslim edilme garantisi, konutun sözleşme şartlarında belirtilen nitelikte olma garantisi,*

müteahhidin veya inşaat firmasının kamuya ait olması, müteahhidin veya inşaat firmasının geçmişte gerçekleştirdikleri projeler ile öğrenim düzeyi arasındaki ilişkinin analiz edilmesi sonucu, öğrenim durumuna göre konut edinmede tercih edilen yöntemi belirleyen söz konusu etkenlerin farklılık göstermediği anlaşılmıştır. Yani, öğrenim düzeyi yüksek lisans olan kişilerle ilköğretim mezunu kişilerin konut alım tercihlerini belirleyen etkenler arasında öğrenim düzeyine bağlı olarak herhangi bir farklılığın bulunmadığı görülmüştür. Ayrıca, kişilerin üniversiteden mezun oldukları bölüme göre de konut edinme yöntemini belirleyen etken olarak seçtikleri unsurların farklılık göstermediği tespit edilmiştir.

Konut alırken konutun fiyatı, kalitesi, yaşı, konumu ve konutu yapan müteahhit veya inşaat şirketinin güvenilirliği gibi konutla ilgili göz önünde bulundurulacak önceliklerin kişilerin öğrenim düzeylerine farklılık göstermediği belirlenmiştir. Ayrıca söz konusu unsurların önceliklendirilmesi, kişilerin üniversiteden mezun oldukları bölüme de değişiklik göstermediği sonucuna ulaşılmıştır.

Kişilerin kendi birikimleri, ipotek ya da banka kredisi kullanımı, sahip olunan ev ya da diğer taşınmazların satılması, akraba ya da yakınlarından borçlanma ve aile fertlerinin katkısı gibi konut alımında kullanılabilecek finansman kaynaklarının kişilerin öğrenim durumlarına göre farklılık göstermediği belirlenmiştir. Söz konusu finansman kaynaklarının kullanımı kişilerin mezun oldukları bölüme bağlı olarak farklılık göstermemektedir.

Kişilerin konut alırken banka kredisi alması durumunda krediyi kapatıp kapatmama konusunda göstermiş oldukları tavırların, kişilerin hem öğrenim durumlarına göre ve hem de mezun olunan bölüme göre farklılık gösterdiği belirlenmiştir. Öğrenim düzeyleri nispi olarak artarken piyasadaki faiz oranları ile kullandıkları kredinin faiz oranını karşılaştırıp karar verenleri sayısı artmakta, değişik kaynaklardan buldukları paralar ile ya da kendi birikimleri ile ilk fırsatta krediyi kapatmayı tercih edenlerin azaldığı görülmüştür. Başka bir ifade ile lise ve altı düzeyde öğrenime sahip kişilerin kullandıkları krediyi ilk fırsatta kendi birikimleri ya da buldukları paralarla kapatmayı tercih ettikleri, ancak yüksek lisans sahibi ve üniversite mezunu olanların ise piyasadaki faiz oranları ile kullandıkları kredinin faiz oranını karşılaştırıp karar verecekleri sonucuna varılmıştır. Ayrıca konut alımında

kredi kullanılması durumunda, üniversitelerin işletme-ekonomi-bankacılık bölümlerinden mezun olanların büyük bir kesiminin (yüzde 46.2'si) piyasadaki faiz oranını ve kullandığı kredi faiz oranlarını karşılaştırarak kullanmış olduğu kredi hakkında karar vereceği, diğer bölümlerinden mezun olan üniversiteli katılımcıların büyük bir çoğunluğunun ise bulacakları paralar ya da kendi birikimleri ile kullandıkları krediyi ilk fırsatta kapatmak istedikleri tespit edilmiştir.

Katılımcıların ipotekli konut kredileri ile ilgili yasal düzenlemeler konusundaki “olumlu, olumsuz ve bilgi sahibi değilim” şeklindeki bilgi düzeyi ile öğrenim durumları ve üniversite mezunu olanların bitirmiş oldukları bölüm arasındaki ilişkinin analiz edilmesi sonucu, söz konusu yasal düzenlemeler konusundaki bilgi sahipliğinin öğrenim durumuna göre değişmediği ancak mezun olunan bölüme göre farklılık gösterdiği anlaşılmıştır. Üniversitelerin işletme-ekonomi-bankacılık bölümü mezunlarının yaklaşık yarısının (yüzde 49.1'i) ipotekli konut kredileri konusunda yapılan yasal düzenlemeleri olumlu olarak değerlendirirken, diğer bölümlerden mezun olanların ise yasal düzenlemeler konusunda bilgi sahibi olmadıkları belirlenmiştir. Yasal düzenlemeler konusunda bilgi sahibi olan tüm öğrenim düzeyindeki kişilerin yapılan yasal düzenlemelerin ülkemizdeki konut sorununu çözemeyeceği inancında oldukları anlaşılmıştır.

İpotekli konut kredileri konusundaki yasal düzenlemeleri olumlu ve olumsuz değerlendiren kişilerin, kredi sözleşmelerinin tüm bilgileri kapsadığı ve herhangi bir belirsizlik bulunmadığı hususundaki değerlendirmelerinin farklı olduğu, yasal düzenlemeleri olumsuz değerlendirenlerle bilgi sahibi olmayanların bu kredi sözleşmelerine yönelik değerlendirmelerinin ise aynı olduğu belirlenmiştir. Yasal düzenlemeler konusunda bilgi sahibi olmayanlar ile bu düzenlemeleri olumsuz değerlendiren katılımcıların yasal düzenlemeler ile tüketici haklarının korunup korunmadığı hususundaki değerlendirmeleri arasında bir benzerlik bulunduğu, düzenlemeleri olumlu olarak değerlendiren kimselerin ile düzenlemeleri olumsuz değerlendiren ve bilgi sahibi olmayan kimselerin değerlendirmelerinin ise farklı olduğu anlaşılmıştır. İpotekli konut kredileri ile ilgili yasal düzenlemeleri olumlu ve olumsuz değerlendirenler, mortgage piyasasının yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle ülkemizde uygulanmayacağı hususundaki değerlendirmeleri birbirinden farklıdır. Ancak,

düzenlemeleri olumlu değerlendirenler ve bilgi sahibi olmayanların mortgage piyasasının ülkemizde uygulanabilirliği değerlendirmeleri ise aynıdır.

Kişilerin yatırım tercihlerinin öğrenim durumlarına ve mezun olunan bölüme göre farklılık gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm öğrenim düzeyindeki kişiler en fazla yatırım olarak arsa, arazi konut gibi gayrimenkulleri tercih etmektedir. Ayrıca öğrenim düzeyi yükseldikçe kişilerin tasarruflarını değerlendirme yöntemleri hisse senedi ve tahvil gibi menkul kıymet yatırımları olmakta, öğrenim düzeyi düştükçe tasarruflar daha çok arsa, arazi, konut gibi gayrimenkul sektörüne kaymaktadır. Başka bir ifade ile, kişilerin öğrenim düzeyleri yükseldikçe tercih etmiş oldukları tasarrufları değerlendirme yöntemi olarak hisse senedi, tahvil gibi menkul kıymet yatırımları ile döviz, altın ya da mevduat faizi yatırımları artmakta, öğrenim düzeyinin azalması durumunda ise tercih edilen yatırım tercihi daha çok arsa, arazi, konut gibi gayrimenkul yatırımları olmaktadır. Ayrıca, üniversitelerin işletme-ekonomi-bankacılık bölümü mezunu olanlar gayrimenkul yatırımları yanında menkul kıymet ve döviz yatırımlarına da yönelmekte, diğer bölüm mezunları ise döviz yatırımlarını kullanırken özellikle hisse senedi ve tahvil gibi menkul kıymet yatırımlarını tercih etmemektedir.

Kişilerin gelir düzeyine göre de tasarruflarını değerlendirme tercihlerinin farklılık gösterdiği tespit edilmiştir. Yüksek gelir (2000 YTL üzeri aylık kazancı olanlar) ve düşük gelir grubundaki kişilerin birinci yatırım önceliği de gayrimenkul sektörü olmasına rağmen, yüksek gelir grubundakiler düşük gelir grubundakilere göre hisse senedi ve tahvil gibi menkul kıymet yatırımları ile döviz, altın ya da mevduat faizi yatırımlarını daha fazla tercih etmektedir.

Ayrıca, kişilerin gelir düzeyi ile tercih etmiş oldukları konut edinme yöntemi arasındaki ilişkinin analiz edilmesi amacıyla yapılan testler sonucunda, aylık gelir tutarı düzeyinin konut edinme yöntemi tercihlerini etkilediği görülmüştür. Düşük gelir grubundakiler kendi birikimleri ile konut edinme yöntemini yüksek gelir grubundakilere göre daha fazla tercih etmektedir. Yüksek gelir grubundakiler ise büyük çaplı inşaat firmalarından satın alma yöntemi ile ipotek kredisi kullanarak konut satın alma yöntemini seçmektedir. Konut alımında kullanılan finansman kaynakları da kişilerin gelirlerine göre

değişmektedir. Düşük gelir grubundakiler daha çok kendi birikimlerini tercih etmekte ve banka kredisi kullanmaya yönelmemektedirler. Ancak, kişilerin tercih etmiş oldukları konut edinme yöntemleri kişilerin yaş dağılımlarına göre farklılık göstermemektedir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Yapmış olduğumuz çalışma sonucunda kişilerin seçmiş oldukları konut satın alma yöntemlerinin;

1. Yöntemlerin olumlu ve olumsuz yönlerini gösteren bilgilere,
2. Sahip olunan öğrenim düzeyine (ilkokul, ortaokul, lise, üniversite ve yüksek lisans),
3. İpotekli konut kredileri kapsamında yapılan yasal düzenlemeler konusundaki bilgi sahipliğine,
4. Kişilerin yaş dağılımlarına göre farklılık göstermediği,

Ancak, söz konusu yöntemlerin kişilerin;

1. Üniversiteden mezun oldukları bölüme (işletme-ekonomi-bankacılık ve diğer) ve
2. Aylık gelir seviyelerine göre farklılık gösterdiği belirlenmiştir.

Konut satın alırken üniversite mezunlarının tamamı birinci tercih olarak kendi birikimleri ile konut edinmeyi seçmelerine rağmen, işletme-ekonomi-bankacılık bölümü mezunlarının ikinci sırada tercih ettikleri konut edinim yöntemi ipotek kredisi kullanarak konut edinme iken, diğer bölüm mezunlarının tercihi büyük çaplı inşaat firmalarından temin etmedir. Düşük gelir grubundaki kişiler daha çok kendi birikimleri ile konut edinmeyi isterlerken, yüksek gelir grubundakiler büyük çaplı inşaat firmalarından satın alma yöntemini kullanmaktadırlar.

Kişilerin öğrenim düzeyi ve üniversiteden mezun oldukları bölüm ile;

- Konut edinme yöntemlerini belirleyen etkenler (*konutun zamanında teslim edilme garantisi, konutun sözleşme şartlarında belirtilen nitelikte olma garantisi, müteahhidin veya inşaat firmasının kamuya ait olması, müteahhidin veya inşaat firmasının geçmişte gerçekleştirdikleri projeler*),
- Konut alırken göz önünde bulundurulacak unsurlar (*konutun fiyatı, kalitesi, yaşı, konumu ve konutu yapan müteahhit veya inşaat şirketinin güvenilirliği*),

- Tercih edilen finansman kaynakları (*kendi birikimleri, ipotek ya da banka kredisi kullanımı, sahip olunan ev ya da diğer taşınmazların satılması, akraba ya da yakınlarından borçlanma ve aile fertlerinin katkısı*)

arasında anlamlı bir farklılık görülmemiştir.

Ancak, konut alımında banka kredisi kullanılması durumunda kişilerin göstereceği tavır ve davranışlar, kişilerin hem öğrenim düzeylerine göre ve hem de üniversiteden mezun oldukları bölüme göre farklılık göstermektedir. Kişilerin öğrenim düzeyleri artarken, piyasadaki faiz oranları ile kullandıkları kredinin faiz oranını karşılaştırıp karar verenleri sayısı artmakta, değişik kaynaklardan buldukları paralar ile ya da kendi birikimleri ile ilk fırsatta krediyi kapatmayı tercih edenlerin sayısı azalmaktadır.

Kişilerin yasal düzenlemeler konusundaki mevzuat bilgi sahipliği öğrenim düzeyine göre değişmemekte, ancak mezun olunan bölüme göre değişmektedir. Üniversitelerin işletme-ekonomi-bankacılık bölümü mezunlarının yaklaşık yarısı yasal düzenlemeleri olumlu olarak değerlendirirken, bu oran diğer bölümlerden mezun olanlarda çok daha düşüktür. Ayrıca, yasal düzenlemeler konusunda bilgi sahibi olmayan diğer bölüm mezunları, işletme-ekonomi-bankacılık bölümü mezunlarına göre daha fazladır.

Kişilerin yatırım tercihleri öğrenim düzeyine ve mezun olunan bölüme göre farklılık göstermektedir. Kişilerin öğrenim düzeyleri yükseldikçe tercih etmiş oldukları tasarrufları değerlendirme yöntemi olarak hisse senedi, tahvil gibi menkul kıymet yatırımları ile döviz, altın ya da mevduat faizi yatırımları artmakta, öğrenim düzeyinin azalması durumunda ise tercih edilen yatırım tercihi daha çok arsa, arazi, konut gibi gayrimenkul yatırımları olmaktadır. Gayrimenkul yatırımları diğer bölüm mezunları tarafından daha çok tercih edilmekte, işletme-ekonomi-bankacılık bölümü mezunları ise hisse senedi ve tahvil gibi menkul kıymet yatırımlarını tercih etmektedirler.

Genellikle, kişiler sahip oldukları öğrenim düzeylerine bağlı kalmaksızın benimsemiş oldukları herhangi bir konut edinme yöntemini kendilerine verilen ilave bilgilere rağmen değiştirmemektedir. Ancak, bu çalışmada görüldüğü üzere kendilerine

verilen ilave bilgiler nedeniyle önceden seçmiş oldukları yöntemi değiştiren 3 kişi yeni tercihlerini ipotek kredisi kullanmayı tercih etmişlerdir. Ayrıca, örnek kütlenin büyük bir çoğunluğu üniversite mezunu olmasına rağmen yapılan düzenlemeler kapsamındaki kredi sözleşmelerinin kapsamına karşı kararsız kalmaları nedeniyle, kredi sözleşmeleri konusunda bireylerin bilgilendirilmesi ve sözleşme öncesi tüketicilere verilecek bilgi formlarının yeterince kapsamlı hale getirilmesi ülkemizde oluşturulmaya çalışılan yeni konut finansman sisteminin etkinliği için faydalı olacaktır.

Katılımcıların çoğunluğu yapılan yasal düzenlemeleri olumlu değerlendirmelerine rağmen, bu düzenlemelerin ülkemizdeki konut sorununu çözemeyeceği inancını taşımakta, mevcut yasal düzenlemelerin tüketici haklarını korumadığı, konut finansmanında denetimin etkin olmadığı, konut alımlarında kredilerin kullanılmamasının en büyük nedeninin faiz oranlarının yüksekliği olduğu ve ülkemizdeki yüksek faiz ve enflasyon oranı nedeniyle mortgage piyasasının işlemeyeceği görüşündedirler. Bu nedenlerle ülkemizde ekonomik istikrarın sağlanmasına yönelik kalıcı düzenlemelerin yapılmalı ve oluşturulacak konut finansman sisteminin sistemin etkin ve güvenli bir şekilde işleyebilmesi için;

- Konut kredilerinin teminatı olan konutların güvenli ve bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından periyodik olarak (örneğin yılda bir kez) değerlendirilmesi,
- Kredi riskinin önlenmesi amacıyla sigortacılığın geliştirilmesi,
- Yapılacak yasal düzenlemelerde tüketici haklarının korunmasına ve kişilere yönelik bazı vergisel teşviklere yer verilmesi,
- Uluslararası alanda kabul görmüş gayrimenkul değerlendirme ve kredi kuruluşları derecelendirme standartlarının oluşturulması büyük önem arz etmektedir.

EKLER

**KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KANUNLARDA
DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN**

(Resmî Gazete'nin 6 Mart 2007 tarih ve 26454 sayılı nüshasında yayımlanmıştır.)

Kanun No. 5582

Kabul Tarihi : 21/2/2007

MADDE 1– 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 45 inci maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilir veya haciz yoluna başvurulabilir."

MADDE 2 – 2004 sayılı Kanunun 128 inci maddesine ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"İcra dairesi, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırır."

MADDE 3 – 2004 sayılı Kanunun 128/a maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, birinci fıkra uyarınca yaptırılmasına karar verilen bilirkişi incelemesi, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırılır."

MADDE 4 – 2004 sayılı Kanunun 134 üncü maddesine ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ikinci fıkroda yer alan oran yüzde yirmi olarak uygulanır."

MADDE 5 – 2004 sayılı Kanunun 149/a maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle

temin edilmiş alacaklarının takibinde, ikinci fıkrada yer alan oran yüzde otuz olarak uygulanır. İstinaf talebinin reddi halinde, teminat olarak alınan tutarın yarısı tazminat olarak alacaklıya ödenir. Alacaklının satış talebinden sonra takdir edilen ve kesinleşen kıymete göre, merhunun alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa kalan tutar teminatın geriye kalan kısmından karşılanır, varsa teminatın kalan kısmı teminatı yatırana iade edilir."

MADDE 6 – 2004 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 8 – Bu Kanunun 128 inci maddesinin üçüncü fıkrası ile 128/a maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girmesini izleyen üçüncü yılın sonuna kadar 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, taşınmaz için kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesi, Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilir."

MADDE 7 – 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 3 üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

"k) İpotekli Sermaye Piyasası Aracı: İpotek teminatlı menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarıdır."

MADDE 8 – 2499 sayılı Kanunun 13/A maddesi madde başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İpotek teminatlı menkul kıymetler

MADDE 13/A – İpotek teminatlı menkul kıymetler, ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir. İpotek teminatlı menkul kıymetler bankalar ve bu Kanunun 39/A maddesinde tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilir.

İhraççılar, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkları, diğer varlıklarından ayrı olarak, oluşturacakları teminat havuzu içerisinde izlemekle yükümlüdür. Teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların tutulmasına ilişkin usûl ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenir. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle, teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

Teminat havuzu; yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacaklar, ikame varlıklar ve bunların riskten korunması amacıyla yapılan sözleşmelerden oluşur. Bunlar dışında kalan varlık ve alacaklar teminat havuzuna dahil edilemez.

Yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ilgili konutun değerinin yüzde yetmişbeşini, yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ise ilgili gayrimenkulün değerinin yüzde ellisini aşan kısmı, teminat değerinin hesaplanmasında dikkate alınmaz. Teminat havuzuna dahil edilecek yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların vadesi gelmiş tüm ödemelerinin yapılmış olması şarttır.

İkame varlıklar nakit, devlet iç borçlanma senetleri, hazine kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatına üye ülkelerin merkezi yönetimleri ile merkez bankalarınca ya da bunların kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler ile Kurulca uygun görülen benzer nitelikteki varlıklardan oluşur.

Teminat havuzundaki tüm varlıklar içerisinde yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ve ikame varlıkların payı ayrı ayrı yüzde onbeşi aşamaz.

İhraççılar, teminat havuzundaki varlıkların faiz, kur, kredi ve benzeri risklerden korunması amacıyla sözleşmeler yapabilir. Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış sözleşmeler de teminat havuzuna dahildir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca;

- a) Teminat havuzundaki varlıkların nominal değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin nominal değerine eşit ya da fazla olması,
- b) Teminat havuzundaki varlıkların getirisinin en az ipotek teminatlı menkul kıymetlerin getirisine eşit ya da fazla olması,
- c) Teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelirin tutar ve ödeme dönemleri bakımından ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine yapılan ödemeleri karşılaması,
- d) Teminat havuzunda yer alan varlıkların net bugünkü değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin net bugünkü değerinden yüzde ikisi oranında fazla olması,

zorunludur. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

İlave menkul kıymet ihracı veya sekizinci fıkrada belirtilen koşulların sağlanması amacıyla teminat havuzuna yeni varlıklar dahil edilebilir. Makul bir gerekçe olması durumunda, ihraççılar, teminat sorumlusunun onayını alarak, teminat havuzuna dahil edilmiş bir varlığı teminat havuzundan çıkartabilir veya teminat havuzunda bulunmayan bir varlık ile değiştirebilirler.

İhraççının Kurulun onayını almak suretiyle bir teminat sorumlusu belirlemesi zorunludur. Teminat sorumlusunun sahip olması gereken nitelikler Kurulca belirlenir. Kurul, ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunması amacıyla teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu re'sen değiştirmeye yetkilidir.

Teminat sorumlusu, bu madde kapsamında;

- a) Teminat havuzlarının oluşturulmasını ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların sahip olduğu nitelikleri,

b) Teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini koruduğunu ve bu varlıkların sahip olduğu niteliklere ilişkin değişiklikleri,

c) Kurul tarafından zorunlu tutulması halinde teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını,

d) Sekizinci fıkrafta sayılan şartlara uygunluğu,

izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında, Kurulca belirlenecek usûl ve esaslar çerçevesinde ihraççıya ve Kurula bilgi vermekle yükümlüdür.

Teminat sorumlusu ihraççıdan, kayıt kuruluşundan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemeye, ilgili kayıtları incelemeye ve çalışanlardan bilgi almaya yetkilidir. İhraççılar, kayıt kuruluşu ve tapu sicil müdürlükleri teminat sorumlusunun talep ettiği bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. Teminat sorumlusu, talep ettiği bilgi ve belgelere ulaşılmamasının engellenmesi halinde, durumu derhal Kurula bildirmekle yükümlüdür.

İpotek teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez ve iflâs masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyatî tedbir kararı verilemez.

Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılacak olan sözleşmelerde, teminat havuzu ve ipotek teminatlı menkul kıymetler tasfiye edilinceye kadar, ihraççının iflâsı durumunda sözleşmenin tek taraflı olarak feshedilemeyeceğine ilişkin hüküm bulunması zorunludur.

İhraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflâsı halinde teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelir öncelikle ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ve teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış olan sözleşmelerin karşı taraflarına yapılacak ödemelerde kullanılır. Bu durumda Kurul;

a) Tedavüldeki ipotek teminatlı menkul kıymetlerin erken itfa edilmesi, teminat havuzundaki varlıkların nakde dönüştürülmesi ile bunlara ilişkin işlemleri yürütecek bir idareci atanması veya teminat havuzundaki varlıkların tedricî tasfiyesi ile tedricî tasfiyeye ilişkin işlemlerin Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülmesi,

b) Teminat havuzundaki varlıkların, ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan her türlü yükümlülüğü üstlenecek ihraççı niteliğini haiz bir başka kuruluşa devredilmesi,

c) İpotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülükleri üstlenmeksizin, teminat havuzundaki varlıkların idaresi ve bu havuzdan elde edilen gelirin ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ödenmesi işlemlerini yürütecek bir idareci atanması,

hususlarında karar vermeye yetkilidir. Kurul, atanacak idareciye veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında teminat havuzundaki

varlıklardan ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

İhraççının ipotek teminatl  menkul kıymetlerden kaynaklanan ödeme yükümlülüğünü yerine getirememesi ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların menkul kıymet sahiplerinin alacaklarını karşılamaya yetmemesi halinde, alacağı teminat havuzundaki varlıklarla karşılanmayan ipotek teminatl  menkul kıymet sahipleri ihraççının diğer malvarlığına başvurabilir.

İpotek teminatl  menkul kıymetlerin ihracında 13 üncü maddede belirtilen limitler uygulanmaz. İpotek teminatl  menkul kıymet ihraç limiti, ihraç şartları, teminat havuzundaki varlıkların riskten korunması amacıyla yapılabilecek sözleşmeler ve bu menkul kıymetlerin Kurul kaydına alınmasına ilişkin usûl ve esaslar ile ipotek teminatl  menkul kıymetlerle ilgili diğer hususlar Kurulca belirlenir."

MADDE 9 – 2499 sayılı Kanuna 13/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 13/B maddesi eklenmiştir.

"Varlık teminatl  menkul kıymetler

MADDE 13/B – Varlık teminatl  menkul kıymetler; ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan, alacaklar ve duran varlıkların teminatı altında ihraç edilen borçlanma senetleridir. Varlık teminatl  menkul kıymet ihraç edecek kuruluşlar, ihraç limiti, ihraç şartları, teminat gösterilebilecek alacak ve varlık türleri, teminat gösterilebilecek varlıklara ilişkin sınırlamalar, teminat gösterilen alacak ve varlıkların değerlenmesi ve raporlanmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

Teminat gösterilen alacak ve varlıkların kayıtlarının tutulmasına ilişkin usûl ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun g r    alınmak suretiyle Kurulca belirlenir.

Kurul ihraççının bir teminat sorumlusu belirlemesini zorunlu tutabilir. Teminat sorumlusu teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini ve niteliklerini, teminat havuzlarının oluşturulmasını ve varlıkların teminat havuzlarında izlenmesini izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında Kurulca belirlenecek usûl ve esaslar çerçevesinde, ihraççıya ve Kurula bilgi vermekle yükümlüdür.

Teminat sorumlusu ihraççıdan, kayıt kuruluşundan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemeye, ilgili kayıtları incelemeye ve çalışanlardan bilgi almaya yetkilidir. İhraççılar, kayıt kurulu u ve tapu sicil müdürlükleri teminat sorumlusunun talep ettiği bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. Teminat sorumlusu, talep ettiği bilgi ve belgelere ulaşmasının engellenmesi halinde, durumu derhal Kurula bildirmekle yükümlüdür.

Varlık teminatl  menkul kıymetler itfa edilinceye kadar teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez ve iflâs masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyatî tedbir kararı verilemez.

Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

Teminat sorumlusunun sahip olması gereken nitelikler Kurulca belirlenir. Kurul, varlık teminatlı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunması amacıyla teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu re'sen değiştirmeye yetkilidir."

MADDE 10 – 2499 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"r) Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerlendirme kurumlarını listeler halinde ilan etmek; bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlemelerde, ilgili taşınmaz için değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek,"

MADDE 11 – 2499 sayılı Kanunun 28 inci maddesinin (b) fıkrasına ikinci paragrafından sonra gelmek üzere aşağıdaki paragraf eklenmiştir.

"İpotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzunun, varlık teminatlı menkul kıymetler teminat havuzunun, konut finansmanı fonunun, varlık finansmanı fonunun ve yatırım fonunun üçer aylık dönemlerin son işgününde, net varlık değerlerinin yüzbinde beşini aşmamak üzere hesaplanacak kayda alma ücreti, izleyen on işgünü içerisinde Özel Hesaba yatırılır. Bu paragrafta belirtilen oranı aşmamak kaydıyla kayda alma ücretinin oranı Bakanlar Kurulunca belirlenir."

MADDE 12 – 2499 sayılı Kanunun 38 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 38/A, 38/B ve 38/C maddeleri eklenmiştir.

"Konut finansmanı

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

Konut finansmanı kuruluşları konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.

Hazine Müsteşarlığı konut finansmanına ilişkin sigorta sözleşmeleri ile ilgili usûl ve esasları Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nin, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ise

konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usûl ve esasları Türkiye Bankalar Birliğinin görüşlerini alarak belirlemeye yetkilidir.

Kurul, ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının dayanağı veya teminatı olan kredi ve finansal kiralama alacakları için, kredi açılması veya finansal kiralama sözleşmesi yapılması, bu alacakların konut finansman fonu portföyüne alınması ya da ipotek teminatlı menkul kıymetlere dayanak oluşturan teminat havuzuna dahil edilmesi veya fon portföyüne alınan ya da teminat havuzuna dahil edilen alacakların yeniden değerlendirilmesi aşamalarında, konut değerlemesinin gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılmış olmasını zorunlu tutmaya yetkilidir.

Konut finansmanı fonu

MADDE 38/B – Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipotekle dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipotekle dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

Fon kurucuları, fon portföyünde yer alan kredilerin ve bunlarla bağlantılı işlemlerin ödemelerine aracılık edenler, fon kurma limiti, portföyün riskten korunması veya kredi değerliliğinin artırılması amacıyla yapılan sözleşmeler dahil fon portföyüne alınabilecek varlık türleri, portföy sınırlamaları ile ipotekle dayalı menkul kıymetlerin ihraç ve Kurul kaydına alınmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurucular, ihraç edilen ipotekle dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti verebilirler.

Fonun tüzel kişiliği yoktur, ancak malvarlığı kurucunun mal varlığından ayrıdır. Fon malvarlığı, ihraç edilen ipotekle dayalı menkul kıymetler itfa edilmeye kadar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ihtiyatî tedbir kararı verilemez ve iflâs masasına dahil edilemez.

Fon kurulu, ihraç edilen ipotekle dayalı menkul kıymetlerin sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil eder ve yönetir. Fon portföyüne alınan varlıkların kayıtlarının doğruluğundan ve bu varlıkların korunması ve saklanması fon kurulu sorumludur. Fon kuruluna ilişkin şartlar ile fon varlıklarının yönetimine ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

Kurucu, fon kurulu ve ihraç edilen ipotekle dayalı menkul kıymetlerin sahipleri arasındaki ilişkilere bu Kanunda ve ilgili mevzuatta hüküm bulunmayan hallerde Borçlar Kanununun vekâlet akdi hükümleri uygulanır.

Kurul, fon portföyündeki varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, kredi veya alacağın fona devredildiği hususu ilgili gayrimenkulün tapu sicilinde beyanlar hanesine kaydedilir. Kurul, ipotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon

portföyüne alınması halinde, ipoteğin veya mülkiyetin; fon hesabına, kurucu adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilir.

Fon içtüzüğü, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahipleri, kurucu ve fon kurulu arasında, fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre saklanması ve vekâlet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan iltihakî bir sözleşmedir.

Fon içtüzüğü ve Kurulca belirlenecek diğer belgelerle birlikte, fon kuruluşuna izin verilmesi ve ihraç edilecek ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin kayda alınması talebiyle Kurula başvurulması zorunludur.

Fon portföyü farklı sınıflara ayrılarak bu sınıflar üzerine farklı haklar içeren ipoteğe dayalı menkul kıymetler ihraç edilebilir. Farklı ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraçları ile ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerine verdiği haklara ilişkin esasların fon içtüzüğünde belirlenmesi şarttır.

Kurul, portföydeki varlıkların değerlendirme esaslarına, fonun faaliyet ve yönetim ilkelerine, birleşmesine, sona ermesine ve tasfiyesine, fon içtüzüğü, fon yönetim sözleşmesi ve saklama sözleşmesinin kapsamına, değiştirilmesine, tescil ve ilanına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Kurucu veya fonun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde Kurul, fonun yönetim ve temsilinin Yatırımcıları Koruma Fonu veya atanacak diğer bir fon kurulu tarafından yürütülmesine veya fonun başka bir kurucuya devredilmesine karar verebilir. Bu durumda, kurucunun garanti vermiş olması halinde, ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının geri ödemelerinin fon malvarlığından karşılanamayan kısmının tam ve zamanında yapılmasına ilişkin yükümlülüğü devam eder. Kurul, atanacak fon kuruluna veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında fon malvarlığından ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Fon kurucusunun iflâsı veya tasfiyesi veya fon kurulu üyelerinin iflâsı halinde Kurul, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

Varlık finansmanı fonu

MADDE 38/C – Varlık finansmanı fonu, ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Varlık finansmanı fonu portföylerine alınabilecek varlıklar Kurulca belirlenir.

Bu Kanunun 38/B maddesinin birinci fıkra hükmü dışındaki diğer fıkra hükümleri, varlık finansmanı fonları için de uygulanır."

MADDE 13 – 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"**MADDE 39 –** Diğer sermaye piyasası kurumları; kuruluş ve faaliyet esasları Kurulca belirlenen, sermaye piyasası araçlarının takas ve saklanması, derecelendirilmesi,

ihraççıların ve sermaye piyasası kurumlarının denetlenmesi ile uğraşan kuruluşlar, yatırım danışmanlığı, portföy yönetimi gibi sermaye piyasası faaliyetlerini yerine getiren şirketler, varlık yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları, risk sermayesi yatırım fonları, risk sermayesi yatırım ortaklıkları, vadeli işlemler aracılık şirketleri, sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerlendirme kurumları ve portföy saklama şirketleridir."

MADDE 14 – 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 39/A maddesi eklenmiştir.

"İpotek finansmanı kuruluşları

MADDE 39/A – İpotek finansmanı kuruluşları, münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır. İpotek finansmanı kuruluşları faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemleri yürütebilirler.

İpotek finansmanı kuruluşlarının nakden ve her türlü muvazaadan âri olarak ödenmiş sermayeleri 5411 sayılı Bankacılık Kanununda kalkınma ve yatırım bankaları için öngörülen tutardan az olamaz. Kurucularının ve sermayelerinin veya oy haklarının doğrudan veya dolaylı olarak yüzde on veya daha fazlasını teşkil eden paylar ile bu oranın altında olsa dahi yönetim kurullarına üye belirleme imtiyazı veren payların sahiplerinin 5411 sayılı Bankacılık Kanununda banka kurucu ortakları için aranan şartları taşımaları zorunludur.

Konut finansmanından kaynaklanan alacakların ve diğer varlıkların teminat gösterilmesi suretiyle ipotek finansmanı kuruluşlarından kaynak temin edilmesi halinde, teminat gösterilen varlıklar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere üçüncü şahıslar tarafından haczedilemez, ihtiyatî tedbir kararı verilemez ve iflâs masasına dahil edilemez. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünü almak suretiyle, teminat gösterilen varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşuna, faaliyet ilke ve esaslarına, faaliyetler itibarıyla izin esaslarına, tâbi olacakları yükümlülöklere ilişkin hususlar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünü almak suretiyle, Kurul tarafından belirlenir. İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluş ve faaliyet izni almak üzere Kurula başvurusu şarttır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun gözetim ve denetimine tâbi olan bir kuruluşun iştirak etmesi öngörülen ipotek finansmanı kuruluşları için kuruluş izni alınmak üzere Kurula başvurulması halinde, kuruluş izni verilebilmesi için Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur."

MADDE 15 – 2499 sayılı Kanuna 40/C maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 40/D maddesi eklenmiştir.

"Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

MADDE 40/D – Gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayan kimselerin lisansı Kurulca iptal edilir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerleme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir.

Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayınlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usûl ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunludur.

Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde, bu Kanuna, Kurul yönetmelik, tebliğ ve kararlarına ve ilgili diğer mevzuata uymakla yükümlüdür.

Üyeler, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınacak kararlara uymak zorundadırlar. Birlik, 40/C maddesindeki hükümlere tâbidir."

MADDE 16 – 2499 sayılı Kanunun 46/A maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Kurul, 46 ncı maddenin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca tedricî tasfiyesine karar verilmesi halinde ipotek finansmanı kuruluşunun tedricî tasfiyesinin Fon tarafından yürütülmesine, ayrıca ihraççının yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yükümlülüklerinin toplam değerinin varlıklarının toplam değerini aşması, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflâsı halinde ipotek teminatlı menkul kıymetler ve varlık teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıklardan oluşan teminat havuzları ile kurucusunun veya konut finansmanı fonu veya varlık finansmanı fonunun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde konut finansmanı fonu ve varlık finansmanı fonu malvarlıklarının tedricî tasfiyesinin veya idaresinin Fon tarafından yürütülmesine karar verebilir. Bu fıkra uyarınca Fon tarafından yapılacak tedricî tasfiye ve idareye ilişkin harcamalarda Fon gelirlerinden hangilerinin kullanılabileceği Kurul tarafından belirlenir."

MADDE 17 – 2499 sayılı Kanuna 46/B maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 46/C maddesi eklenmiştir.

" İpotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyesi

MADDE 46/C – Bu Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca yetkileri kaldırılan ipotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyelerine Kurulca karar verilebilir. Bu kurumların tasfiye işlemleri Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülür.

Tedricî tasfiyenin amacı, ipotek finansmanı kuruluşlarının mal varlığını işin niteliğine göre aynen veya nakde çevirmek suretiyle elde edilen bedeli tahsis ederek tasfiye etmektir. Tedricî tasfiye karar ve işlemlerinde 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu ve diğer mevzuatın tasfiye ile ilgili hükümleri uygulanmaz. İpotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyelerinin uygulama usûl ve esasları Kurulca belirlenir.

Tedricî tasfiye kararı verildikten sonra, ipotek finansmanı kuruluşunun yasal organlarının görev ve yetkileri, tasfiye sonuçlanıncaya kadar Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yerine getirilir. Ancak, 46 ncı maddenin birinci fıkrasının (h) bendi hükmü saklıdır.

Hakkında tedricî tasfiye kararı verilen ipotek finansmanı kuruluşunun ödemeleri durur ve konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları malvarlıkları ile varlık teminatlı menkul kıymetler ve ipotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzları hariç tüm mal varlığı üzerinde, bu karar tarihi itibarıyla sadece Fon tarafından tasarruf edilebilir. Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun aktif ve pasifini tespit eder. İpotek finansmanı kuruluşunun, tasfiye kapsamında yer alan yükümlülüklerinden, nakit borçları, tedricî tasfiye kararının verildiği tarihteki anapara ve işlemler faizleri toplamı üzerinden hesaplanır. İpotek finansmanı kuruluşunun tedricî tasfiye kararının verilmesinden sonra vadesi gelen menkul kıymetlerinden doğan hak ve borçları da, vadeleri itibarıyla belirlenir. İpotek finansmanı kuruluşunun, vadeli borçlarına vadeden, diğer borçlarına ise tedricî tasfiye tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanunî Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunun 2 nci maddesinin üçüncü fıkrasında öngörülen kanunî temerrüt faizi yürütülür. Mevzuat uyarınca ipotek finansmanı kuruluşu tarafından verilmiş teminatlar da, aktifin hesabında dikkate alınır.

Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun tasfiye kapsamında yer alan gerçek hak sahiplerini ve alacak tutarlarını, Kuruldaki kayıtlar, ipotek finansmanı kuruluşunun kayıtları, bu kuruluşun ilgili olduğu diğer resmi ve özel kurumların kayıtları ile güvenilir bulunan diğer bilgi ve belgelere dayanarak tespit eder. İcra ve İflâs Kanununun 278, 279 ve 280 inci maddelerinde yazılı hallerin varlığı halinde, Fon tarafından iptal davası açılabilir.

İpotek finansmanı kuruluşunun malvarlığı, tasfiyenin amacı kapsamında yer alan hak sahiplerinin alacağının ödenmesinde kullanılır. Ancak, tasfiye bakiyesi bu alacakların tamamının karşılanmasına yetmezse, ödemeler garameten yapılır. Bu alacaklar tamamen karşılandıktan sonra artan kısımdan, öncelikle kamu alacakları ve kalandan Fonun yaptığı tasfiye giderleri nedeniyle doğan alacağı ödenir. Bakiye, diğer alacaklılara tahsis edilir. İpotek finansmanı kuruluşunun aktifleri, tasfiyenin amacı kapsamındaki hak sahiplerinin alacaklarını, Fondan yapılan ödemeleri ve tasfiye giderlerini karşılamaya yetmezse, Fon, Kurulun uygun görüşüyle ipotek finansmanı kuruluşunun iflâsını isteyebilir."

MADDE 18 – 2499 sayılı Kanunun 47 nci maddesinin birinci fıkrasının (A) bendinin (5) numaralı alt bendi ile (C) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"5. Sermaye piyasası kurumlarına, bu Kanunun 13/A ve 13/B maddeleri kapsamındaki teminat sorumlularına ve 38/B ve 38/C maddeleri kapsamındaki fon kuruluna; sermaye piyasası faaliyetleri sebebiyle veya emanetçi sıfatıyla veya idare etmek için veya teminat olarak veyahut her ne nam altında olursa olsun, kayden veya fiziken tevdi veya teslim edilen sermaye piyasası araçları, nakit ve diğer her türlü kıymeti kendisinin veya başkasının menfaatine satan veya rehnedi veya her ne şekilde olursa olsun kullanan, gizleyen yahut inkâr eyleyen veyahut bu amaca ulaşmak ya da bu fiillerini gizlemek için bilgisayar ortamında tutulanlar dahil kayıtları tahvil ve tağyir eden ilgili gerçek kişilerle tüzel kişilerin yetkilileri,"

"C) Bu Kanunun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasına, 7, 9, 10, 10/A, 11, 12 nci maddelerine, 13 üncü maddesinin beşinci fıkrasına, 13/A maddesinin ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci, altıncı, sekizinci, dokuzuncu, onuncu, onbirinci, onikinci, onüçüncü, ondördüncü ve onbeşinci fıkralarına, 13/B maddesinin üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkralarına, 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasına, 15 inci maddesinin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkralarına, 16, 16/A maddelerine, 25 inci maddesinin (a) bendine, 28 inci maddesinin (b) bendine, 34 üncü maddesine, 38 inci maddesine, 38/A maddesine, 38/B maddesinin üçüncü, dördüncü, yedinci, dokuzuncu, onuncu ve onikinci fıkralarına, 38/C maddesi kapsamında 38/B maddesinin üçüncü, dördüncü, yedinci, dokuzuncu, onuncu ve onikinci fıkralarına, 39/A maddesine, 40/B ve 40/D maddelerine, 45 inci maddesine, 46 ncı maddesinin ikinci ve beşinci fıkralarına, 46/A, 46/B ve 46/C maddelerine aykırı hareket edenler binikiyüzelli gün adlî para cezası ile cezalandırılırlar."

MADDE 19 – 2499 sayılı Kanunun 47/A maddesine dördüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Kanunun 40/D maddesinin beşinci fıkrasındaki yükümlülüğe uymayan üyelere, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulunca bin YTL'den beşbin YTL'ye kadar para cezası verilir. Birlik, verdiği cezaları ilgiliye tebliğ eder ve tahsil ve gelir kaydı için Yatırımcıları Koruma Fonuna bildirir."

MADDE 20 – 2499 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici maddeler eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 10 – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren azami iki yıl içinde yürürlüğe konulur. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, bu süre içerisinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için Kurula başvurmakla yükümlüdürler.

Bu üyelik başvuruları Kurul tarafından sonuçlandırılır. Kurul, Birlik Statüsünün yürürlüğe girmesini izleyen bir ay içinde Birlik üyelerini ilk genel kurul toplantısına çağırır. İlk genel kurula ait masraflar, Birlik organları oluşuktan sonra Kurula geri ödenmek üzere Kurul tarafından karşılanır.

GEÇİCİ MADDE 11 – Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan ve bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan konut finansmanı tanımına uyan kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinin tarafı olan tüketiciler, bu maddenin yürürlüğe girmesini takiben üç ay içerisinde, sözleşmenin yapılmış bulunduğu konut finansmanı kuruluşuna başvuruda bulunarak, sözleşme konusu işlemin, bu Kanunun 38/A maddesinde

yer alan konut finansmanı tanımı kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunabilirler. Süresi içinde talepte bulunmayan tüketicilerin, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan sözleşmeleri, bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrası kapsamında kabul edilir. Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna göre akdedilen sözleşmelerde, her halükârda borcun vadesinden önce ödenmesi durumunda 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 10 uncu maddesinin dördüncü fıkrası hükümleri uygulanır.

GEÇİCİ MADDE 12 - Finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri, bu Kanunun 38/A maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içerisinde konut finansmanı faaliyetinde bulunamaz."

MADDE 21 – 23/2/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 3 üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

"r) Konut finansmanı kuruluşu: 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen kuruluşları,"

MADDE 22 – 4077 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İmalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına veya 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren, ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı müteselsilen sorumludur. 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ve kullandığı kredi miktarı ile sınırlıdır. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz. Ayıplı malın neden olduğu zarardan dolayı birden fazla kimse sorumlu olduğu takdirde bunlar müteselsilen sorumludurlar. Satılan malın ayıplı olduğunun bilinmemesi bu sorumluluğu ortadan kaldırmaz."

MADDE 23 – 4077 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İlan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre kredi veren müteselsilen sorumludur. İlan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması durumunda, 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ile birlikte, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz."

MADDE 24 – 4077 sayılı Kanuna 10/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 10/B maddesi eklenmiştir.

"Konut Finansmanı Sözleşmeleri

MADDE 10/B – Konut finansmanı kuruluşları tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler vermek ve tüketiciye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren Sözleşme Öncesi Bilgi Formu vermek zorundadır. Tüketici teklifi kabul edip etmemekte serbesttir.

Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilecek genel bilgilerin kapsamı ve Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun standartları ilgili birliklerin görüşü alınmak suretiyle Bakanlık tarafından belirlenir. Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşme geçersizdir.

Konut finansmanı sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez.

Borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlüdür.

Konut finansmanı kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir.

Finansal kiralama işlemlerinde, tüketicinin muacceliyet uyarısında verilen sürenin sona ermesini takiben, konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere finansal kiralama sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhal satışa çıkarmakla yükümlüdür. Konut finansmanı kuruluşu satış öncesinde konut için 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara kıymet takdiri yaptırır. Takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketiciye bildirilir. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir. Tüketici, konut finansmanı kuruluşunun zararının konutun satışından elde edilen bedeli aşan kısmından sorumludur. Konutun satışından elde edilen bedelin kalan borcu aşması halinde aşan kısım tüketiciye ödenir. Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 7, 25 ve 31 inci maddeleri uygulanmaz.

Konutun satışının gerçekleştirilmesi ve elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmının tüketiciye ödenmesini takiben tüketici veya zilyedliğin devredilmiş olması halinde zilyedliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar konutu tahliye etme yükümlülüğü altındadır. Konutun tahliye edilmemesi halinde konut sahibi 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 26

ncı ve 27 nci maddeleri uyarınca tüketici veya zilyedliğin devredilmiş olması halinde zilyedliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar aleyhine icra yoluna başvurabilir.

Kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansmanı kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefinden borcun ifasını isteyemez.

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlı konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde kredi veren konut finansmanı kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren satıcı ile birlikte, tüketiciye karşı, kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

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

Kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı bu madde kapsamında faiz olarak kabul edilir.

Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir. Oranın sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi halinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı yine başlangıçta sözleşmede belirlenecek olan azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve yine sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir endeks baz alınarak değiştirilebilir. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılabilecek referans faizler ve endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usûl ve esaslar ise Bakanlık tarafından belirlenir.

Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür. Ödenen miktara göre gerekli faiz indiriminin ve kredinin tüketiciye yıllık maliyet oranının hesaplanmasında Bakanlık tarafından çıkartılan ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.

Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı

kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilir. Erken ödeme ücreti gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın yüzde ikisini geçemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilemez.

Konut finansmanı sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunludur:

- a) Konut kredisi sözleşmeleri için kredi tutarı, finansal kiralama sözleşmeleri için toplam kira bedeli,
 - b) Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta, finansal kiralama sözleşmeleri için finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,
 - c) Yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı (değişken faizli sözleşmelerde yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı başlangıç ve azami faiz oranı için ayrı ayrı hesaplanır),
 - d) Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı (değişken faizli sözleşmelerde başlangıç faiz oranı veya kira bedeli ve azami faiz oranı veya kira bedeli esas alınarak hesaplanacak toplam borç tutarları),
 - e) Değişken faizli sözleşmelerde baz alınan endeks ve faiz oranındaki veya kira bedellerindeki değişimin hesaplanma yöntemi,
 - f) İlk yıl için dönemsel olarak, kalan yıllar için yıllık olarak hazırlanan, ödenen anapara, ödenen faiz, diğer giderler, kalan anapara, ilgili dönemler için geri ödeme veya kira bedellerinin yer aldığı ödeme planı (Değişken faizli sözleşmelerde, başlangıç ve azami faiz oranları kullanılarak iki ayrı ödeme planı oluşturulur.),
 - g) Geri ödeme veya kira ödeme sayısı, ödeme tarihleri, belirlenen ödeme tarihinin resmi tatile gelmesi durumunda ödemelerin ne zaman yapılacağı, ilk ve son ödeme tarihleri,
 - h) İstenecek teminatlar,
 - i) Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde, kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının (değişken faizli sözleşmelerde cari faiz oranının) yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı, finansal kiralama sözleşmeleri için uygulanacak gecikme faiz oranı,
 - j) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,
 - k) Kredi geri ödemelerinin veya kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sabit faizli sözleşmelerde erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar,
 - l) Kredinin veya kira bedellerinin yabancı para birimi cinsinden belirlenmesi durumunda, kira ve geri ödeme tutarları ile toplam borç tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar,
 - m) Sözleşmeye konu olan konutta kıymet takdiri yapılmasını gerektirebilecek haller ve kıymet takdirinin kimler tarafından yapılabileceği,
 - n) Varsa sözleşmeye konu olan konuta ilişkin sigorta bilgileri.
- Tüketicie gönderilecek dönemsel ödeme dekontlarında ödemelerin onbeşinci fıkranın (d) bendinde yer aldığı şekliyle dağılımına ve kalan borç miktarına yer verilir.
- Bu maddenin uygulanmasında, konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları tüketici kabul edilir."

MADDE 25 – 4077 sayılı Kanunun 25 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "10/A maddesinde," ibaresinden sonra gelmek üzere "10/B maddesinde," ibaresi eklenmiştir.

MADDE 26 – 10/6/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 15 inci maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

"Ancak, tüketicilerin konut edinmesine veya yatırımlara finansman sağlayan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiracılık sıfatını ve/veya sözleşmeden doğan hak ve/veya yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin alınması kaydıyla devredebilir. İş bu devir nedeniyle finansal kiralama sözleşmesinde yapılan kiracı değişikliği, bu Kanunun 8 inci maddesi çerçevesinde tescil edilir veya şerh olunur.

Konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiralayana bilgi vermek, diğer finansal kiralama işlemlerinde ise sözleşmede hüküm bulunmak kaydıyla finansal kiralama konusu malın zilyetliğini bir başkasına devredebilir."

MADDE 27 – 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"EK MADDE 10 – Toplu Konut İdaresi Başkanlığının konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacakları, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından devralınabilir ve devredilebilir."

MADDE 28 – 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Kanunun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının (1) ve (5) numaralı bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"1. Her nevi hisse senetlerinin kâr payları (kurucu hisse senetleri ve diğer intifa hisse senetlerine verilen kâr payları ve pay sahiplerine hazırlık dönemi için faiz olarak veya başka adlarla yapılan her türlü ödemeler ile Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları katılma belgelerine ödenen kâr payları ile konut finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlere ve varlık finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetlere ödenen faiz, kâr payı veya benzeri gelirler dahil.);"

"5. Her nevi tahvil (ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler hariç ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler dahil) ve Hazine bonosu faizleri ile Toplu Konut İdaresi, Kamu Ortaklığı İdaresi ve Özelleştirme İdaresince çıkarılan menkul kıymetlerden sağlanan gelirler (Döviz cinsinden yahut döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymetlerin itfası sırasında oluşan değer artışları irat sayılmaz.);"

MADDE 29 – 193 sayılı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (7) numaralı bendinin (e) alt bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bent eklenmiş ve mevcut (f) alt bendi (g) alt bendi olarak teselsül ettirilmiştir.

"f) İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kâr payı ve faiz gelirlerinden,"

MADDE 30 – 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 29 uncu maddesinin (i) ve (u) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki bent eklenmiştir.

"i) Emeklilik sözleşmeleri, hayat sigortaları (hayat sigortalarında ferdi kaza, hastalık sonucu maluliyet ve tehlikeli hastalıklar teminatlarının da ek teminat olarak verildiği sözleşmeler dahil) ve sağlık sigortaları ile ihracata ait nakliyat sigortalarında ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yapılan sigortalarda sözleşme ve poliçe üzerinden alınan paralar"

"u) Bankalar, sigorta şirketleri, emeklilik şirketleri ve ipotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibarî değerlerinin üzerinde elden çıkarılması sonucu kendi lehlerine kalan paralar,"

"y) İpotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar."

MADDE 31 – 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bentler eklenmiştir.

"o) Konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri,

p) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda kiralanan konutların kiracıya devri,

r) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından konut satışları nedeniyle tesis olunacak ipotek işlemleri."

MADDE 32 – A) 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin "(A) Mahkeme Harçları" başlıklı bölümünün "III- Karar ve ilam harcı" başlıklı fıkrasının "1. Nispi harç" başlıklı bendinin, (e) alt bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

"f) Konusu belli bir değerle ilgili bulunan davalarda ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ihalenin feshi talepleri ile ilgili olarak esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden Binde 54

Bakanlar Kurulu, dava çeşitleri itibarıyla birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere bu alt bentte yazılı nispeti binde 10'a kadar indirmeye veya Kanunda yazılı nispete kadar çıkarmaya yetkilidir."

B) 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin "(B) İcra ve iflâs harçları" bölümünün "I-İcra harçları" başlıklı fıkrasının "3. Değeri belli olan icra takiplerinde tahsil harcı, değer üzerinden:" başlıklı bendinin sonuna aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

"h) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, bu bentte belirtilen tahsil harçları dörtte biri oranında uygulanır."

MADDE 33 – 492 sayılı Kanuna bağlı (8) sayılı tarifenin "XI. Finansal faaliyet harçları" bölümünün (10) numaralı fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 34 – 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa bağlı (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne aşağıdaki (36) numaralı fıkra, "V-Kurumlarla ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne ise aşağıdaki (23) ve (24) numaralı fıkralar eklenmiştir.

"36. Sermaye piyasası araçlarının ihracına ilişkin olarak düzenlenen makbuz ve kağıtlar, konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ve bu kuruluşların ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsilen menkul kıymet ihracı ve bu ihraca konu teminatlarla ilgili olarak düzenlenen makbuz ve kağıtlar."

"23. İpotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının kuruluş ve ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsil eden menkul kıymetlerin ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluşlar veya fonlar tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtlar."

24. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının menkul kıymet ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluş tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtlar."

MADDE 35 – 25/10/1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin (4) numaralı fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

"ş) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ipotek finansmanı kuruluşları ya da üçüncü kişilere teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışlar dahil) ile bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ipotek finansmanı kuruluşları tarafından teslimi (müzayede mahallinde yapılan satış dahil)."

MADDE 36 – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 37 – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

KAYNAKÇA

KİTAPLAR

ALBAYRAK, Ali Sait ve Diğerleri. **“SPSS Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistik Teknikleri”**, 1. Baskı, Ankara, 2005.

ALTUNIŞIK, Remzi ve Diğerleri, **“Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri, SPSS Uygulamalı”**, Geliştirilmiş 4. Baskı, Sakarya Kitabevi, 2005.

BABUŞCU, Şenol. **“Basel II Düzenlemeleri Çerçevesinde Bankalarda Risk Yönetimi”**, Ankara, Eylül 2005.

BDDK, **“Sermaye Ölçümü ve Sermaye Standartlarının Uluslararası Düzeyde Uyumlaştırılması”**, 1. Baskı, Ankara, Aralık 2005.

BEIGHLEY, Bantell H. **“The Demand for Mortgage Credit Financial Instruments and Markets”**, Ed. Polokaff, M.Boston, 1981.

BERK, Niyazi. **“Bankacılıkta Pazara Yönelik Kredi Yönetimi”**, 3. Baskı, İstanbul, Mart 2001.

BLACKWELL, GRIFFITHS and WINTERS, **“Modern Financial Markets: Prices, Yields and Risk Analysis, Mortgage Risk Managemet”**, Chapter 14.

BOLEAT, Mark. **“National Housing Finance Systems: A Comparative Study”**, London, June 1984.

BOLGÜN K.Evren, AKÇAY M. Barış, **“Risk Yönetimi: Gelişmekte Olan Türk Finans Piyasasında Entegre Risk Ölçüm ve Yönetim Uygulamaları”**, 2. Baskı, Scala Yayıncılık, İstanbul, 2005.

CAMPBELL, John Y. Joao F. Cocco, **“Household Risk Management and Optimal Mortgage Choice”**, June 2003.

ÇITAK Serdar, **“Geleneksel Risk Yönetiminden Programlanmış Menkul Kıymet İşlemlerine”**, Ekonomi Dizisi:7, Dünya Yayınları, İstanbul, Ekim 1999.

DASSO, Jerome. and A.Alfred KING, **“Real Esstate, Principles and Practices”**, New Jersey, 1989.

DAVIS Ellen, **“Operational Risk: Practical Approaches to Implementation”**, Riskbooks, London, 2005.

Economic Commission For Europe, **“Housing Finance Systems For Countries In Transition, Principles and Examples”**, United Nations, New York and Geneva, 2005.

FABOZZI, Frank J. and D.YUEN, **“Managing MBS Portfolios”**, F.J. Fabozzi Associates, P.A, 1998.

İMKB, **“Sermaye Piyasası ve Borsa Temel Bilgiler Kılavuzu”**, İstanbul, 1999.

JAFFE, Dwight M. and Bertrand RENAUD, **“Strategies to Develop Mortgage Markets in Transition Economies”**, USA, 1996.

JORION Philip, **“Value at Risk: The New Benchmark for Controlling Market Risk”**, McGraw Hill, New York 1997.

KOHN, Meir. **“Financial Institutions and Markets”**, Second Edition, Oxford University Press, New York, 2004.

MISHKIN, Frederic S. and Stanley G. EAKINS, **“Financial Markets and Institutions”**, Fourth Edition.

Oesterreichische Nationalbank, **“Best Practices In Risk Management for Securitized Products, Guidelines on Credit Risk Management”**, Vienna, 2004.

QUIGLEY, John M. Robert VAN ORDER, **“Defaults on Mortgage Obligations and Capital Requirements for U.S. Savings Institutions”**, 1999.

ROSENTHAL A.James. and Juan M. OCAMPO, **“Securitization of Credit, Inside the New Tecnology of Finance”**, Texas, 1998.

SHIMKO David, **“Credit Risk, Models and Management”**, Riskbooks, Second Edition, London, 2004.

ULUDAĞ, İlhan. Erişah ARICAN, **“Finansal Hizmetler Ekonomisi (Piyasalar-Kurumlar- Araçlar),”** 2. Baskı, İstanbul, Kasım 2001.

VAN ORDER, Robert. **“Risk Management and Mortgage Portfolios: Some Applications for Emerging Markets”**, 2004.

YETKİN, Feyzullah. **“Mortgage Sistemi: Türkiye (Teori-Uygulama)”**, Dünya Gazetesi Kitaplığı, İstanbul, Şubat 2007.

YOHANNES, A.G. **“The Professional’s Desktop, Guide, To Real Estate Finance”**, Chicago İllinois: Probus Publishing, 1988.

SÜRELİ YAYINLAR

ARCHER, Wayne R. David C. Ling, Gary A. McGill, **“Household Income, Termination Risk and Mortgage Pricing”**, Journal of Real Estate Finance and Economics, 27:1, 2003.

BRADLEY, Donald S. Amy Crews Cutts, and James R. Follain, **“An Examination of Mortgage Debt Characteristics and Financial Risk Among Multifamily Properties”**, Journal of Housing Economics 10, 2001.

BRICKMAN, David M. Patric H. Hendershott, **“Mortgage Refinancing, Adverse Selection and FHA’s Streamline Program”**, Journal of Real Estate Finance and Economics, 21:2, 2000.

BRUECKNER, Jan K. **“Mortgage Default with Asymmetric Information”**, Journal of Real Estate Finance and Economics, 20:3, 2002.

C. GOURLEROUX, Q. SCAILLET, **“Unemployment Insurance and Mortgages”**, Insurance: Mathematics and Economics 20, 1997.

CALHOUN, Charles A. **“A Dynamic Analysis of Fixed and Adjustable Rate Mortgage Terminations”**, Journal of Real Estate Finance and Economics, 24:1, 2002.

CAPONE, Charles A. and Lawrence Goldberg, **“Renter Mobility and Multifamily Mortgage Default Risk”**, Journal of Housing Economics 1, 2001.

ÇELİK, Nermin. Murat GÜVEN, **“Müşterilerin İpotekli Konut Kredisi Taleplerini Nicel Değerlendirme Önerisi”**, BDDK Bankacılık ve Finansal Piyasalar Dergisi, Sayı:2, İstanbul, 2007.

ÇOLAK, H.Bayram. Muhasebat Genel Müdürlüğü Daire Başkanı, **“Mortgage Yasa Tasarısına Göre İpotekli Konut Sisteminin Esasları, Sistemin Taşıdığı Riskler ve Uygulanması İçin Gerekli Olan Düzenlemeler”**, Mali Klavuz Dergisi, Sayı 28, Ankara.

DEMİR, Hülya. Vildan KURT PALABIYIK, **“Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi”**, hkm Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, Ankara, 2005.

DENG, Yongheng. John M. Quigley, Robert Van Order, **“Mortgage Default and Low Downpayment Loans: The Costs of Public Subsidy”**, Regional Science and Urban Economics, 26(3-4).

ERDÖNMEZ, Pelin Ataman. **“Seçilmiş Ülkelerde Gayrimenkul Fiyatları ve Bankacılık Sektöründeki Gelişmeler”**, Bankacılar Dergisi, Sayı 54, İstanbul, 2005.

GLAESER, Edward L. and Hedid Kallal, **“Thin Markets, Asymmetric Information and Mortgage Backed Securities”**, Journal of Financial, Intermediation 6, 1997.

GOURLEROUX C. Q. Scaillet, **“Unemployment Insurance and Mortgages”**, Insurance: Mathematics and Economics 20, 1997.

HARRIS, Richard. Doris Ragonetti, **“Where Credit Is Due: Residential Mortgage Finance in Canada 1901 to 1954”**, Journal of Real Estate Finance and Economics, 16:2, 1998.

HENDERSHOTT, Patric H. William C. LAFAYETTE, **“Debt Usage and Mortgage Choice: The FHA-Conventional Design”**, Journal of Urban Economics 41, 1997.

JAFFE, Dwight. **“The Interest Rate Risk of Fannie Mae and Freddie Mac”**, Journal of Financial Services Research 24:1.

KARAKAŞ, Cem. Onur ÖZSAN, **“Türkiye’de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu”**, Active Bankacılık ve Finans Dergisi, Sayı 36, İstanbul, Mayıs – Haziran 2004.

KAU, James B. Donald C. Keenan, **“Catastrophic Default and Credit Risk for Lending Institutions”**, Journal of Financial Services Research 15:2, 1999.

KAYBAKİ, Veysel. **“Mortgage Sigortası Hakkında Bilmeniz Gerekenler”**, Bizim Anadolu Dergisi, Mersin, Kasım 2006.

KELLY, Austin. V. Carlos Slawson, JR., **“Time Varying Mortgage Prepayment Penalties”**, Journal of Real Estate Finance and Economics, 23:2, 2001.

KÜÇÜKKOÇAOĞLU, Güray. **“Bireysel Emeklilik Bağlantılı Konut Finansman Sistemi”**, Active Bankacılık Dergisi, İstanbul, Mayıs – Haziran 2006.

Lebib YALKIN, **“Gayrimenkul Değerlemesi ve Hazineye Ait Taşınmazların Satışı Esnasında Uygulanan Değerleme (Kıymet Takdiri) Süreci”**, Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi, Sayı 38, Şubat 2007.

LIN, Emily Y. and Michelle J.White, **“Bankruptcy and the Market for Mortgage and Home Improvement Loans”**, Journal of Urban Economics 50, 2001.

MORSCHOUN, Michael. **“Availability of Mortgage Loans in Volatile Real Estate Markets”**, Journal of Urban Economics 47, 2000.

MURPHY, Austin. **“A Comparative Analysis of the Price-Process Model of Mortgage Valuation”**, Review of Financial Economics 9, 2000.

NEUTEBOOM, Peter. **“A Comparative Analysis of the Net Cost of A Mortgage for Homeowner in Europe”**, Journal of Housing and the Built Environment 19, 2004.

ÖZSAN, Onur. **“Mortgage Sisteminin Temelleri”**, Active Dergisi, İstanbul, Temmuz-Ağustos 2005.

PAVLOV, Andrey D. **“Competing Risks of Mortgage Termination: Who Refinances, Who Moves, and Who Defaults?”**, Journal of Real Estate Finance and Economics, 23:2, 2001.

PINDER, Jonathan P. **“Decision Analysis Using Multinomial Logit Models: Mortgage Portfolio Valuation”**, Journal of Economics and Business 1996, 48.

POSEY, Lisa L. and Abdullah Yavas, **“Adjustable and Fixed Rate Mortgages as a Screening Mechanism for Default Risk”**, Journal Of Urban Economics 49, 2000.

QUERCIA, Robert G and Michael A. STEGMAN, **Residential, Mortgage Default: A Review of the Literature**”, Journal of Housing Research, Volume3, Issue 2.

ROSS, Stephen L. Geoffrey M.B. **“Tootell, Redlining, the Community Reinvestment Act, and Private Mortgage Insurance”**, Journal of Urban Economics 55, 2004.

ROSSI, Clifford V. **“Mortgage Banking Cost Structure: Resolving an Enigma”**, Journal of Economics and Business, 1998, 50.

TBB, Türkiye Bankalar Birliği, Bankacılık ve Araştırma Grubu, **“Avrupa Birliğinin İpotekli Konut Kredisi Piyasalarına İlişkin Politikası”**, Bankacılar Dergisi, Sayı 56, İstanbul, 2006.

THOMAS, Hugh. **“Effects of Asset Securitization on Seller Claimants”**, Journal of Financial Intermediation 10, 2001.

VAN ORDER, Robert. **“Comment, Some Notes of the Effects of Fannie Mae and Freddie Mac on Mortgage Markets”**, Journal of Real Estate Finance and Economics, 24:1, 2002.

DİĞER YAYINLAR

AÇIKALIN, Faik. **“İpotekli Finansman Sisteminde Beklenen Temel Riskler ve Çözüm Önerileri”**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Uluslararası Sempozyum Sunum Notları, İstanbul, Mayıs 2006.

ALP, Ali. **“İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi”**, SPK, Ankara, 1996.

Avrupa Toplulukları Komisyonu, **“Yeşil Rapor: Avrupa Birliği’nde İpotekli Konut Kredileri”**, Brüksel, 2005.

Basel Committee, **“Operational Risk”**, Consultative Document, 2001.

BASEL Committe, **Principles for the Management of Credit Risk**, Basel Committee on Banking Supervision, Basel, September, 2000.

BDDK, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, **Türk Bankacılık Sektörü Kur Riski Değerlendirme Raporu–III (Ocak 2007-Haziran 2007)**, İstanbul, Ekim 2007.

BERBEROĞLU, Murat Gökşin. **“Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi”**, İstanbul Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, Mart 2005.

BİÇER, Dilek. **“Mortagage: Uzun Vadeli Konut Finansman Sistemi”**, Rapor, İstanbul, 2005.

CHQUIER, Loic. The World Bank, Housing Finance 2004 Conference, **“Developing Housing Finance Models, Recent Trends and Developments”**, November 09-10, Turkey, 2004.

CHIQUEL, Loic., Olivier HASSLER, and Michael LEA, **“Mortgage Securities in Emerging Markets”**, Financial Sector Operations and Policy Department The World Bank, İstanbul, August 2004.

CHO, Man. **“Managing Mortgage Risks: A Tale of Three Countries”**, Jont International, Conference, Korea, July 2002.

DALAMAN, H.Erkoç. **“ABD’de İpotek Kredisi, İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler ve Türkiye’de Gayrimenkule Dayalı Menkul Kıymetler”**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sermaye Piyasası ve Borsa Bilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 1998.

DOĞAN, Ela. **“Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredilerinin Gelişimi”**, BDDK, İstanbul, Mart 2006.

DUBEL, Hans-Joachim. **“Mortgage Instruments and Market Risk Management”**, Turkey Housing Finance Workshop, İstanbul, June 2006.

ERB, Debra L. **“Risk Management In Mortgage Lending Operations”**, OECD Workshop on Housing Finance in Transition Economies, Paris, France, 2000.

ERDOĞAN, Oral. **“Konut Piyasası ve Mortgage: Risk Konuları”**, TÜSİAD İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Finansman Sistemi Seminer Sunum Notları, İstanbul, 26 Aralık 2005.

ERİŞ, Hayati. **“Konut Sektörünün Finansmanında İpoteğe Dayalı Menkul Değerler”**, Marmara Üniversitesi, İstanbul 1997.

GJEDE, Torben. **“Housing Finance in Denmark”**, Director, Housing Finance in Turkey, İstanbul, 2004.

GUTIERREZ, Alberto. **“Building A Secondary Market for Mortgages In Mexico”**, Housing Finance In Turkey, İstanbul, 2004.

GUTIERREZ, Alberto. **“Mortgage Securitization In Colombia”**, Secondary Markets in Developing Economies, Housing Finance in Turkey, İstanbul, November 2004.

GÜNGÖR, Eser. **“Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler”**, SPK, Yeterlik Etüdü, Ankara, 1999.

GYODER, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, **“Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015,”** Gayrimenkul Araştırma Raporu 2, İstanbul, Aralık 2006.

HARTARSKA, Valentina and Claudio GONZALEZ, **“Credit Counseling and Mortgage Termination by Low-Income Households”**, July 2004.

KAÇMAZ, Süleyman. **“Türkiye’de Konut Kooperatifleri ve Konut Sorunu”**, Marmara Üniversitesi Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2001.

KUBİLAY, Gürsel. Managing Director KKB- Kredi Kayıt Bürosu A.Ş., **“Credit Bureaus”**, Housing Finance and Turkey Conference, İstanbul, 10.11.2004.

LAMBERT, Annik. Deputy Secretary General European Mortgage Federation, **“Protection of Consumer Rights”**, Housing Finance, İstanbul, 2004.

LAMPERT, Annik. Deputy Secretary General European Mortgage Federation, **“Trends in European Housing Finance”**, 09-10 November, İstanbul, 2004.

LEA, Michael. Cardiff Economic Consulting, **“U.S. Mortgage Market Trends”**, İstanbul, November 9-10 2004.

LITTLE, A.W. **“Morgage Finance in the U.S. and the Role of Ginnie Mae”**, International Union for Housing Finance, 1999.

OKSAY, Suna **“Konut Finansmanında Sigortanın Yeri”**, 4 Nisan 2006 TBB’de Yapılan Değerlendirme Toplantısı Sunum Notları, İstanbul, 2006.

OKSAY, Suna. **“Mortgage Sigorta Ürünleri”**, TSRŞB Yayınları, İstanbul, Kasım 2006.

POLAT, Ali. **“Uluslararası Ticarete Risk Yönetimi”**, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Bankacılık Anabilim Dalı Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2007.

PORTER, Tony. **“Mortgage Insurance in Developing Markets”**, Housing Finance and Turkey, İstanbul, 2004.

ROY, Friedmann. **“Association of Private Bausparkassen”**, Housing Finance in Germany- An Overview, İstanbul, 9 November 2004.

SABATINO, Rosemarie. **“Assessment of the Turkish Market”**, Housing Finance and Turkey, Fannie Mae, İstanbul, 2004.

SPK, Sermaye Piyasası Kurulu, **“Gayrimenkul Piyasasında Yeni Perspektifler”**, T.C. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Uluslararası Sempozyum Notları, İstanbul, 2006.

STOCKLEY, Simon Stockley. **“Linking Primary Mortgage Markets to Capital Markets- the Perspective of a Practitioner”**, 09-10 November, İstanbul, 2004.

T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, **“Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu”**, Ankara, 1996.

TCMB, TC Merkez Bankası, Finansal İstikrar Raporu, Sayı 4, Ankara, Mayıs 2007.

TCMB, TC Merkez Bankası, Finansal İstikrar Raporu, Sayı 5, Ankara, Kasım 2007.

TEMEL, Feride Zeynep. **“Konut, İpotek Bankacılığı ve Türkiye”**, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Sermaye Piyasası ve Borsa Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2003.

TMMOB, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, **“Konut Finansmanı Hakkında Rapor”**, Ankara, 2008.

ULUDAĞ, İlhan. **“Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri”**, İstanbul Ticaret Odası Yayın No:1997-48, İstanbul, 1997.

YAVAŞ, Abdullah. **“A’dan Z’ye Mortgage”**, Elliot Professor of Real Estate and Research Director of the Institute for Real Estate Studies, Pennsylvania State University, USA, 2004.

İNTERNET KAYNAKLARI

BUEHLER Kevin S. and PRITSCH Gunnar, “**Running with Risk**”, The McKinsey Quarterly,2003, <http://bettermanagement.com/library/library.aspx?I=9159&pagenumber=4> (24.03.2008)

http://english.pravda.ru/world/americas/27-12-2007/103198-mortgage_crisis-0 (17.03.2008)

<http://molgu.blogspot.com/2007/08/kresel-alkantda-tm-su-cdolarn-m.html> (17.03.2008)

http://www.alomaliye.com/2007/harclar_sirkuler_2.htm (10.03.2008)

<http://www.borsamania.net/forum/index.php?topic=4378.0;imode> (17.03.2008)

<http://www.boryad.org/boryad/boryad-arastirmalar/mortgage-krizi-dunyayi-sarsiyor.html> (18.03.2008)

<http://www.derki.com/mambo/content/view/875/209/> (18.03.2008)

<http://www.gib.gov.tr/index.php?id=1028> (11.03.2008)

<http://www.hafif.org/yazi/tuketiciler-birligi-abd-deki-mortgage> (18.03.2008)

http://www.hkmo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=2688 (10.03.2008)

<http://www.medya24.com/haber-Mortgage-Krizine-Ortak-Mudahale-254.html> (18.03.2008)

http://www.mimdap.org/index.php?option=com_content&task=view&id=11111&Itemid=55 (18.03.2008)

http://www.muhasibetr.com/guncelmevzuat/mevzuat_oku.php?mevzuat_id=235 (10.03.2008)

<http://www.nuveforum.net/1248-ekonomi/38810-mortgage-krizi-nasil-oldu-suclu-kim/> (18.03.2008)

<http://www.nuveforum.net/1248-ekonomi/38810-mortgage-krizi-nasil-oldu-suclu-kim/> (18.03.2008)

<http://www.radikal.com.tr/haber.php?haberno=230243> (17.03.2008)

http://www.referansgazetesi.com/haber.aspx?HBR_KOD=61704&ForArsiv=1 (18.03.2008)

<http://www.sonofnights.com/subprime-mortgage-ve-kriz.htm> (18.03.2008)

<http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/ipotek.doc> (10.03.2008) (12.03.2008)

<http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/konufinansmani.doc> (12.03.2008)

<http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/konut/Damga%20Vergisi%20Kanunu%20Genel%20Tebliği%20No%2049.doc> (12.03.2008)

<http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/konut/Genel%20Gerekce.doc> (10.03.2008)

<http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/konut/Kanun.doc> (11.03.2008)

<http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/KonutTebliğTCMB.doc> (11.03.2008)

<http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/KonutYenidenFinansman.doc> (11.03.2008)

<http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/YonetmelikBilgilendirme.doc> (11.03.2008)

<http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/YonetmelikSozlsmeOncesi.doc> (11.03.2008)

<http://www.tbb.org.tr/turkce/mevzuat/YonetmelikSozlsmeOncesi.doc> (12.03.2008)

<http://www.tmmob.org.tr/modules.php?op=modload&name=Sections&file=index&req=viewarticle&artid=505&page=1> (10.03.2008)

<http://www.tukoder.org.tr/default.aspx?haberID=144> (10.03.2008)

<http://www.vergiportali.com/Content.aspx?Type=BulletinD&Id=1828> (10.03.2008)

<http://www.zaman.com.tr/haber.do?haberno=572882> (18.03.2008)

<http://ronalddomingues.com/index.php?lang=1&s=risk&id=41> (21/03/2008)

MESTCHIAN Peyman, “**Risk intelligence – from compliance to performance**”, Journal of Risk Intelligence, <http://www.bettermanagement.com/library/library.aspx?I=13331> (24.03.2008)