

**T.C.
KOCAELİ ÜNİVERSİTESİ * SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**MORTGAGE SİSTEMİNİN KOCAELİ'NDEKİ
UYGULANABİLİRLİĞİNE İLİŞKİN BİR DEĞERLENDİRME**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ESRA CEBECİ

**ANABİLİM DALI: İKTİSAT
PROGRAMI: İKTİSAT POLİTİKASI**

KOCAELİ – 2011

**T.C.
KOCAELİ ÜNİVERSİTESİ * SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**MORTGAGE SİSTEMİNİN KOCAELİ'NDEKİ
UYGULANABİLİRLİĞİNE İLİŞKİN BİR DEĞERLENDİRME**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ESRA CEBECİ

**ANABİLİM DALI: İKTİSAT
PROGRAMI: İKTİSAT POLİTİKASI**

DANIŞMAN: YRD.DOÇ.DR FİGEN BÜYÜKAKIN

KOCAELİ – 2011

Esra Cebeci tarafından hazırlanan "Mortgage Sisteminin Kocaeli'ndeki Uygulanabilirliğine İlişkin Bir Değerlendirme" adlı bu çalışma jürimizce Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyelerinin Ünvanı, Adı-Soyadı ve Kurumu

İmzası

Jüri Üyesi: Doç. Dr. Seyfettin ERDOĞAN
Kocaeli Üniversitesi



Jüri Üyesi: Yrd. Doç.Dr. Figen BÜYÜKAKIN
Kocaeli Üniversitesi



Jüri Üyesi: Yrd. Doç. Dr. Vedat CENGİZ
Kocaeli Üniversitesi



Sınav Tarihi: 09/06/2011

Enstitü Yönetim Kurulunun Onay Tarihi ve Karar No: 15/06/2011-2011/18

ÖNSÖZ

Mortgage Sistemi ile dünyada yaşanan gelişmeler ile sistemin geleceğine dair olumlu veya olumsuz beklentiler oluşabilmektedir. Bu sebeple, ülkemizde yeni sayılabilecek olan bu sistemin durumuna ilişkin Kocaeli'nde araştırma yapılmıştır ve halkın bu kredi çeşidine olan talebi ve bunu etkileyebilecek faktörler incelenmiştir.

Çalışmanın her aşamasında beni yönlendiren, değerli vakitlerini esirgemeyen hocam Sayın Yrd. Doç. Dr. Figen Büyükakın'a sonsuz teşekkür ederim.

Mayıs 2011

Esra CEBECİ

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	i
İÇİNDEKİLER.....	I
ÖZET.....	VII
ABSTRACT.....	VIII
KISALTMALAR.....	IX
TABLolar.....	X
ŞEKİLLER.....	XIV
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

MORTGAGE (İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİ).....	3
1.1. Mortgage Tanımı ve Kapsamı.....	3
1.2. Mortgage Sisteminin Tarihsel Gelişimi.....	4
1.3. Mortgage Sisteminin Önemi.....	5
1.4. Mortgage (İpotekli Konut Kredisi) Türleri.....	6
1.4.1. Sabit (Klasik) Faizli İpotekli Konut Kredisi (Fixed Rate Mortgage: FRM).....	7
1.4.2. Değişken Faizli İpotekli Konut Kredisi (Adjustable Rate Mortgage:ARM).....	10
1.4.3. Fiyat Seviyesine Endeksli İpotekli Konut Kredisi (Price Level Adjusted Mortgage: PLAM).....	12
1.4.4. Artan Geri Ödemeli Mortgage (Gratuated Payment Mortgage- GPM)	13
1.5. Mortgage Sisteminin İşleyişi.....	16

1.5.1. Mortgage Sisteminin İşleyişindeki Aktörler.....	17
1.6. Mortgage Sisteminin Piyasa Çeşitleri.....	18
1.6.1. Birincil İpotek Piyasası.....	18
1.6.2. İkincil İpotek Piyasası.....	19
1.7. Mortgage Uygulamasının Getirdiği Riskler	21
1.7.1. Kredi Riski.....	21
1.7.2. Faiz Oranı Riski.....	22
1.7.3. Likitide Riski.....	22
1.7.4 Erken Ödeme Riski.....	23
1.8. Mortgage Krizi.....	23
1.8.1. Krizin Nedenleri.....	24
1.8.1.1. Likitide Bolluğu.....	26
1.8.1.2. Menkul Kıymetleştirme.....	27
1.8.1.3. Saydamlığın Eksikliği.....	29
1.8.1.4. Derecelendirme Kuruluşları ve Denetleyici Kuruluşlar...	29
1.8.2. Krizin Gelişim Süreci.....	29
1.8.2.1. Ekonomik ve Finansal Piyasalardaki Durum.....	29
1.8.2.2. Kredi Piyasasındaki Durum.....	36
1.8.2.3. Bankacılık Sistemi Göstergeleri.....	38
1.9. Mortgage Sistemini Uygulayan Seçilmiş Ülke Örnekleri.....	40
1.9.1. Mortgage Sisteminin Amerika'daki Uygulamaları.....	40
1.9.1.1. ABD'de İpotek Piyasasının Gelişimini Sağlayan Kuruluşlar	41

1.9.1.1.1. Federal Konut İdaresi (Federal Housing Administration: FHA).....	41
1.9.1.1.2. Federal Ulusal İpotek Birliği (Federal National Mortgage Association: FNMA, Fannie Mae)....	41
1.9.1.1.3. Hükümet Ulusal İpotek Birliği (Government National Mortgage Association: GNMA, Ginnie Mae).....	42
1.9.1.2. Amerika Mortgage Piyasası Göstergeleri.....	42
1.9.2. Mortgage Sisteminin Avrupa'da Gelişimi ve Uygulamaları	48
1.9.2.1. Almanya	51
1.9.2.2. Fransa.....	53
1.9.2.3. Danimarka.....	53
1.9.2.4. İngiltere.....	54

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMANI VE MORTGAGE SİSTEMİ

2.1. Türkiye'de Konut Finansman Sistemi ve Uygulamaları.....	57
2.1.1. Kurumsal Olmayan Sektörler.....	57
2.1.1.1. Konut Müteahhitleri.....	58
2.1.1.2. Yapı Kooperatifleri.....	58
2.1.1.3. Kişilerin Konutlarını Kendilerinin İnşa Etmesi veya Ettirmesi.....	59
2.1.2. Kurumsal Sektör.....	60
2.1.2.1. Toplu Konut İdaresi.....	60
2.1.2.2. Ticari Bankalar.....	61
2.1.2.3. Sosyal Güvenlik Kurumları ve Kurumsal Sektör.....	62
2.2. Türkiye'de Konutla İlgili Önemli Kurumlar.....	62

2.2.1. Emlak Kredi Bankası.....	62
2.2.2. Bayındırlık ve İskan Bankası.....	63
2.2.3. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü.....	63
2.2.4. Yerel Yönetimler.....	63
2.3. Türkiye’de Konut Piyasası ve Konut Kredileri.....	64
2.4. Türkiye’de Mortgage Sisteminin Daha Önce Uygulanmamasının Nedenleri.....	72
2.5. Mortgage Sisteminin Türkiye’de Mevcut Yapısı ve İşleyişi.....	72
2.5.1. 5582 Sayılı Kanun ve İçeriği.....	73
2.5.2. Türkiye’de Mortgage Sisteminin İşleyişi.....	81
2.5.2.1. Türkiye’de Bankalarda Mortgage Çeşitleri ve Özellikleri.....	85
2.5.2.2. Türkiye’de Mortgage Uygulama Örneği.....	87

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

MORTGAGE SİSTEMİNE İLİŞKİN KOCAELİ İLİNDEKİ GELİŞMELER VE MORTGAGE SİSTEMİNE HALKIN YAKLAŞIMINI ÖLÇMEYE YÖNELİK ALAN ARAŞTIRMASI

3.1. Kocaeli ili Demografik Özellikler ve Konut Piyasası.....	91
3.1.1. Kocaeli ili Demografik Göstergeler.....	91
3.1.2. Kocaeli İli Konut Piyasası ve Konut Talebi.....	97
3.1.2.1. Konut Mevcudu ve Üretimi.....	99
3.1.2.2. Konut Talebi ve Konut Kredisi Kullanımı.....	104
3.2. Literatür Taraması ve Teorik Yapı.....	107
3.3. Araştırmanın Amacı ve Önemi.....	111
3.3.1. Araştırmada Kullanılan Hipotezler.....	111

3.4. Metodoloji.....	112
3.4.1. Araştırmanın Yöntemi.....	112
3.4.2. Araştırmanın Örneklemi.....	112
3.5. Verilerin Analizi.....	112
3.5.1. Demografik Özellikler	113
3.5.2. Kredi Kullanma Durumu.....	115
3.5.3. Mortgage Sistemi ile ilgili Daha Önce Bilgisinin Olup Olmadığı..	116
3.5.4. Mortgage Sistemi ile İlgili Durum.....	116
3.5.5. Konut Satın Almak İçin Tercih Edilen Finansman Kaynağı.....	117
3.5.6. Mortgage Sistemiyle Ev Alma Düşüncesi.....	118
3.5.7 Türkiye’de Mortgage Vadesi Genel düşünce.....	119
3.5.8 Konut Fiyatları İle İlgili Genel Düşünce	120
3.5.9. Mortgage Kredisi İle İlgili Genel Düşünce.....	120
3.5.10. Finans Kuruluşlarına Etkisi ile İlgili Düşünce.....	121
3.5.11. Mortgage Ödemesi ile İlgili Genel Düşünce.....	122
3.5.12. Toplumun Gelir ve Birikim Düzeyi.....	122
3.5.13. Toplumun Kredi Kartı Kullanım Eğilimi.....	123
3.5.14. İkamet Durumu, Konut Yapısı ve Konutla İlgili Düşünce.....	124
3.5.15. Sahip Olunan Konutta Finansman	125
3.5.16. Toplumun Tercih Ettiği Konut Tipi, İkamet Yeri ve Evin Oda Sayısı.....	126
3.5.17. Toplumun Tercih Ettiği Yatırım Türü.....	127
3.5.18. Mortgage Kredi Talebini Etkileyen Faktörler.....	128

SONUÇ.....	132
EKLER	135
KAYNAKLAR.....	169
ÖZGEÇMİŞ.....	181

ÖZET

Konut ihtiyacının giderilmesinde ortaya çıkan finansman yollarından birisi Mortgage sistemidir. Bu sistem ile bireyler, uzun vadeli konut kredisi kullanma imkanı elde edebilmektedir.

Ülkelerin mevcut koşullarına göre oluşmuş farklı çeşitlerde mortgage türleri bulunmaktadır. Dünyada uzun yıllardan beri uygulanmakta olan mortgage sistemi ülkemizde 2007 yılında yasallaşmıştır. Bu süreç içerisinde, bu kredi türüne olan toplumun talebi, inşaat sektöründeki gelişmeler ve dolayısıyla ekonomi için önem arz etmektedir.

Çalışmada Türkiye'nin konut sektöründeki olumlu seyri ile konut kredilerinde artış olduğu görülmektedir. Takipteki konut kredilerinin azalması ve konut talebinin artma eğilimi göstermesi de konut kredisi çeşitlerinden olan mortgage kredi kullanımını artırabilmektedir.

Kocaeli İli anket çalışmalarından önce demografik özellikler ve konut sektörünün genel durumu sunulmuştur. Bunun sebebi de 1999 Marmara depremleri ile ilde büyük kayıpların yaşanmış olması ve konutların depremde hasar görmesidir.

Kocaeli ilinde yapılan anket ile mortgage sisteminin ildeki talebi ve talebi etkileyen faktörler araştırılmıştır. Yapılan anket uygulamasında, SPSS programından yararlanılmıştır. Bu araştırma ile Kocaeli ilinde genel olarak mortgage sisteminin başarılı olduğu görüşünün hakim olduğu bulgusu elde edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Konut Talebi, Mortgage Sistemi, Konut Sektöründe Gelişmeler

ABSTRACT

One of the ways to eliminate the need for housing is mortgage system. With this system, individuals are able to possibility of using long-term housing loans.

There are different types of mortgage which formed according to the current situation in countries. This system is being implemented for many years in the world, but it has been legal since 2007 in our country. In this process, the society's demand for this type of loan is important for the construction sector and the economy.

In Turkey's housing sector with a positive increase in the course of the study were found. Also, reduction of non-performing housing loans and tend to show increase in housing demand may increase using of mortgage.

The number of demographs and housing sector are presented about Kocaeli before the conclusions of the survey which was answered by people in Kocaeli. Because the Marmara eartquakes in this city with large losses experienced and greatly damaged houses.

With the survey about Kocaeli, demand for mortgage system was investigated in this city and also the factors are investigated which are effecting demand. For this, SPSS program was used. According to the researach in Kocaeli province, it is determined that mortgage system is success in general.

Key Words: Housing Demand, Mortgage System, Developments in Housing Sector

KISALTMALAR

AB: Avrupa Birliği

ABD: Amerika Birleşik Devletleri

ADNKS: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi

AGE: Adı Geçen Eser

AGM: Adı Geçen Makale

APR: Annual Percentage Rate

ARM: Adjustable Rate Mortgage (Ayarlanabilir oranlı mortgage)

BDDK: Bankacılık Düzenleme ve Denetim Kurumu

FHA: Federal Housing Administration (Federal Konut İdaresi)

FHLBS: Federal Housing Loan Banking System (Federal Konut Kredisi Bankacılık Sistemi)

FNMA: Federal National Mortgage Association (Federal Ulusal İpotek Birliği)

FMNA: Federal National Mortgage Association (Federal Ulusal Kredi Kurumu)

FRM: Fixed Rate Mortgage (Sabit Faizli İpotekli Konut Kredisi)

GNMA: Government National Mortgage Association (Hükümet Ulusal İpotek Birliği)

GPM: Gratuated Payment Mortgage (Artan Geri Ödemeli Mortgage)

GSMH: Gayri Safi Milli Hasıla

GSYİH: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla

GYODER: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

IMF: International Monetary Fund (Uluslar arası Para Fonu)

İTMK: İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

MDFO: Masraflar Dahil Faiz Oranı

PLAM: Price Level Adjusted Mortgage (Fiyat Seviyesine Endeksli İpotekli Konut Kredisi)

TMSF: Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu

TOKİ: Toplu Konut İdaresi

TÜİK: Türkiye İstatistik Kurumu

VRM: Variable Rate Mortgage (Değişken Faizli İpotekli Konut Kredisi)

TSRŞB: Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği

TL: Türk Lirası

TABLULAR

Tablo 1.1: Aylık Sabit Faizle İpotekli Konut Kredi Ödeme Planı.....	9
Tablo 1.2: Sabit Faizli İpotek Kredisi Geri Ödeme Planı.....	10
Tablo 1.3: Fiyat Seviyesine Endeksli Mortgage İçin Geri Ödeme Planı.....	12
Tablo 1.4: Artan Geri Ödemeli Mortgage Karakteri: % 1 Büyüme.....	15
Tablo 1.5: Artan Geri Ödemeli Mortgage Karakteri: % 0.1Büyüme.....	15
Tablo 1.6: İpotekli Konut Finansmanı Sistemi İşleyişi.....	16
Tablo 1.7: Mortgage ile Konut Satın Alma Süreci.....	20
Tablo 1.8: Çeşitli Ülkelerde Bazı Finansal Kuruluş İflasları (2008-2009)....	31
Tablo 1.9: Finansal Varlıklarda Potansiyel Kayıplar (2007-2010 Dönemi)..	35
Tablo 1.10: ABD Kredi Piyasası Toplam Net Kredi Kullanımı (Aynı Dönem İçindeki Dağılım).....	37
Tablo 1.11: Finansal Araçlar İtibariyle Kredi Arzının Dağılımı.....	37
Tablo 1.12: Toplam Mortgage Piyasasının Dağılımı (Milyar \$).....	38
Tablo 1.13: Ticari Bankacılık Sektörü Kredi Dağılımı.....	39
Tablo 1.14: ABD Mortgage Piyasaları Temel Göstergeler.....	44
Tablo 1.15: Küresel Gayrimenkul Sektöründe Hızlı Büyüme.....	44
Tablo 1.16: Seçilmiş Ülkeler İçin Takibe Dönüşüm Oranları.....	45
Tablo 1.17: ABD Konut Sektörü (Ev Satışları 2010-2011).....	47
Tablo 1.18 Reel Konut Fiyatı Değişimi (2001-2010).....	48
Tablo 1.19 Avrupa Ülkelerinde İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlerin (Covered Bonds) Yasal Çerçevesi (2006)	50
Tablo 1.20: AB Ülkelerinde Mortgage Büyüme Oranları İlişkin Veriler (1982- 2003).....	51
Tablo 2.1: Türkiye’de Yapı Kooperatifleri Tarafından Yaptırılan Bina Sayıları (2000).....	59
Tablo 2.2: Finansal Sektör Büyüklükleri, Bankalar (Türkiye, 2005-2010)....	62
Tablo 2.3: 1950-2010 Türkiye’de Toplam Nüfus ve Kent Nüfusu.....	64
Tablo 2.4: Türkiye’de Alınan Konut Yapı Ruhsatları ve İzin Belgeleri (2009-2010).....	65
Tablo 2.5: Türkiye Konut Sayısı (2009-2010).....	65

Tablo 2.6: Türkiye Konut Satışları (Adet) (2009-2010).....	66
Tablo 2.7: Türkiye Gayrimenkul Sektöründe Durum (2001-2008).....	69
Tablo 2.8: Türkiye’de Konut Kredileri (2009-2010).....	70
Tablo 2.9: Türkiye’nin GSMH Büyüme Oranı ve Konut Kredileri (2009- 2010).....	71
Tablo 2.10: Türkiye’de Tüketicilerin Konut Satın Alma Eğilimi (2009-2011).....	71
Tablo 2.11: Mortgage Başarı Koşulları.....	85
Tablo 2.12: Türkiye’de Bankalarda Mortgage Türleri.....	86
Tablo 2.13: Mortgage Kredisi Banka Faiz ve Masrafları Karşılaştırması.....	87
Tablo 3.1: Nüfus Sayımlarına Göre Yıllar İtibarıyla Kocaeli Nüfusu.....	91
Tablo 3.2: 17 Ağustos Depreminden Etkilenen İllerin Nüfusları ve Nüfusun Yoğunlukları.....	92
Tablo 3.3: 17 Ağustos Depreminden Ölenlerin İllere Göre Dağılımı.....	92
Tablo 3.4: Kocaeli Nüfusu ve Payı (2007-2010).....	93
Tablo 3.5: Kocaeli Nüfus Artış Hızı.....	93
Tablo 3.6: Kocaeli İli Net Göç Hızı (1975- 2000).....	93
Tablo 3.7: Kocaeli İli Göç Göstergeleri.....	94
Tablo 3.8: Kocaeli ve Türkiye Kentli Nüfus.....	95
Tablo 3.9: Kocaeli nüfusunun ilçelere göre dağılımı (2010).....	96
Tablo 3.10: Kocaeli Nüfusu Yaş Grupları Dağılımı (1985-2000).....	96
Tablo 3.11: Kocaeli Nüfusu Yaş Grupları Dağılımı (2007-2010).....	97
Tablo 3.12: 17 Ağustos Depreminde Hasarlı Konutların İllere Göre Dağılımı.....	98
Tablo 3.13: 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 Marmara Depremlerinden Hasar Gören Konut Sayılarının İllere Göre Dağılımı.....	98
Tablo 3.14: Kocaeli İli Toplam Bina Sayısı (1923-2000).....	99
Tablo 3.15: Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Konutların Özel Dağılımı (Kocaeli).....	100
Tablo 3.16: İkamet Amaçlı Tamamen veya Kısmen Biten Yeni İlave Yapılarda Daire Sayısı (Kocaeli).....	100
Tablo 3.17 Kocaeli Konut Sayısı (01.05.2011 Tarihli).....	101
Tablo 3.18: Kocaeli Toplu Konut Uygulamaları Tamamlanmış Projeler.....	102

Tablo 3.19: Kocaeli Toplu Konut Uygulamaları İnşaat Aşamasındaki Projeler.....	102
Tablo 3.20: Kocaeli Kent Konut Tamamlanmış Projeler.....	103
Tablo 3.21: Kocaeli Kent Konut Satışı Devam Eden Projeler.....	103
Tablo 3.22: Kocaeli Kent Konut Yıllara Göre Üretilen Konut Adetleri.....	104
Tablo 3.23: Konut Kredileri (il Bazında, 2007-2010).....	105
Tablo 3.24: Kocaeli ve Türkiye Nüfusunun Yıllar İtibarıyla Evlenme-Boşanma Sayıları.....	105
Tablo 3.25: Kocaeli Nüfusunun Yaş Grupları İtibarıyla Medeni Durumu (2010).....	106
Tablo 3.26: Kocaeli ve Türkiye Nüfusunun Ortalama Evlenme Yaşları...	107
Tablo 3.27: Cinsiyet, Yaş ve Medeni Durum.....	113
Tablo 3.28: Eğitim Durumu.....	114
Tablo 3.29: İş durumu, Meslek Sektörü ve Çalışma Süresi.....	114
Tablo 3.30: Aile Kişi Sayısı ve Çocuk Sayısı.....	115
Tablo 3.31: Kredi Kullanım Tablosu.....	116
Tablo 3.32: Mortgage Bilgisine Sahip Olma.....	116
Tablo 3.33: Mortgage Kullanımı, Aylık Taksit Miktarı, Kullanılan Miktarı ve Süresi.....	117
Tablo 3.34: Konut Satın Alımı İçin Finansman Kaynağı Tercih.....	117
Tablo 3.35: Mortgage Sistemi ile Ev Satın Alma İhtimali.....	118
Tablo 3.36: Tercih Edilen Toplam Miktar, Vade ve Aylık Taksit Miktarı.....	119
Tablo 3.37: Türkiye’de Mortgage Vadesi Genel Düşünce.....	119
Tablo 3.38: Konut Fiyatlarının Mevcut Durumu ve Seyri.....	120
Tablo 3.39: Kredi Kullanıcılarına Olan Etkisi.....	120
Tablo 3.40: Finans Kuruluşlarına Olan Etkisi.....	121
Tablo 3.41: Mortgage Ödeme Sıkıntısının Ülkemizde En Önemli Nedeni..	122
Tablo 3.42: Aylık Gelir Miktarı.....	122
Tablo 3.43: Banka Mevduatı.....	123
Tablo 3.44: Banka Mevduatı Harici Birikim.....	123
Tablo 3.45: Aylık Kredi Kartı Kullanım Durumu.....	123
Tablo 3.46: Aylık Kredi Kartı Harcaması.....	124
Tablo 3.47: Aile Yapısı ve İkamet Yeri.....	124

Tablo 3.48: Mevcut İkamet Durumu, Konut Tipi ve Ev Düşüncesi.....	125
Tablo 3.49: Konut Sahipliği.....	126
Tablo 3.50: Kişilerin Tercih Ettikleri Konut Tipi, İkamet Yeri ve Evin Oda Sayısı.....	126
Tablo 3.51: Tercih Edilen Yatırım Türü.....	127
Tablo 3.52: Mortgage Kredi Talebini Etkileyen Faktörler.....	128
Tablo 3.53: Çalışma Süresi Farklılık Tablosu.....	128
Tablo 3.54: Çocuk Sahipliği Farklılık Tablosu.....	129
Tablo 3.55: Medeni Durum Farklılık Tablosu.....	129
Tablo 3.56: Meslek Grubu Farklılık Tablosu.....	130
Tablo 3.57: Aylık Gelir Farklılık Tablosu.....	130
Tablo 3.58: Yaş Grupları Farklılık Tablosu.....	130

ŞEKİLLER

Şekil 1.1. Krize Geliş Ortamı.....	24
Şekil 1.2. Finansal Piyasadaki Likitide.....	27
Şekil 1.3. ABD’de Reel Politika Faiz Oranları.....	30
Şekil 1.4. Seçmiş Ülkeler İtibariyle Büyüme Tahminleri.....	34
Şekil 1.5. MSCI ve Bloomberg Finansal Durum Endeksleri.....	34
Şekil 1.6. Varlıklardan Silinen Kredilerin Gelişimi.....	40
Şekil 1.7. Gelişmiş Ülkelerde Konut Fiyatlarının Gelişimi.....	46
Şekil 1.8. Case Schiller Ev FiyatEndeksi.....	47
Şekil 1.9. İngiltere’de Konut Finansmanının İşleyişi.....	54
Şekil 1.10. İngiltere’de İlk Defa Konut Alımları (Bin £, 2005-2008).....	56
Şekil 2.1. Ticari Bankalar Tarafından Kullanılan Konut Kredileri.....	66
Şekil 2.2. Hanehalkı Yükümlülüklerinin Dağılımı (%).....	69
Şekil 2.3. Birincil ve İkincil Piyasaların Bütünleşmesi.....	82
Şekil 2.4. Mortgage Finans Sistemi	83

GİRİŞ

Dünyada 1800'li yıllarda temeli atılmış olan mortgage uygulaması, Türkiye'de 2005 yılında kanun tasarısı olarak meclise sunulmuştur. 2007 yılında Türkiye'de uygulamaya geçirilen mortgage sisteminin, dünyadaki krizin ortaya çıktığı yıl ile aynı zamana denk gelişi, ülkemizde ilk zamanlar sistemin uygulanmasına ilişkin çeşitli şüphelerin uyanmasına neden olmuştur.

Mortgage sistemi bilindiği gibi, gayrimenkule dayalı ipotekli konut finansman biçimidir. Bu finansman sisteminde, birincil piyasada işlem gerçekleştikten sonra, ikincil piyasada ipotekler nakit yoluyla fon sağlamakta, sistemin akışında sorun yaşanmaması sistemin etkinliğinin sağlanmasını kolaylaştırmaktadır.

2000- 2001 krizleri sonrası uygulamaya geçirilen Güçlü Ekonomiye Geçiş Programı'nın finansal alanlarda elde ettiği başarılarından dolayı, ekonomide sağlanan büyüme sonrası, var olan konut açıklarını kapatmak için bir takım faaliyetlerde bulunulmuştur. Mortgage sisteminin alt yapısının hazırlanmasına finansal yapıdaki bu iyileşme olanak sağlamıştır.

Kocaeli sürekli göç alan bir il olarak dikkat çekmiştir. Şehirleşme ile şehirleşmenin çarpıklaşması Marmara depremleri ile gün ışığına çıkmıştır ve konut ihtiyacı daha belirgin hale gelmiştir. Ortaya çıkan bu açığı kapatmak için özellikle TOKİ ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin iştiraki olan Kent Konut'un faaliyetlerinin yoğun olduğu görülmektedir. Bunların rollerini değerlendirirken düşük gelir grubundaki bireylerin de ev alma şansını attıran, finansal açıdan sistemin yaygınlaşmasının nasıl bir gelişme gösterdiği çalışmamızın başlangıcı ve amacı olmuştur.

Çalışmanın ilk bölümünde mortgage sisteminin genel çerçevesi çizilerek mortgage krizi açıklanmış ve mortgage sisteminin işleyişinden bahsedilmiştir.

Birinci bölümde dünya örneklerine değinildiği için, ikinci bölümde ise Türkiye ile ilgili konut finansman şekillerine kısaca değinildikten sonra,

gerçekleşen konut kredileri göstergeleri, toplumun demografik özelliklerine bağlı olarak konut ihtiyacının şekillenmesi açıklanmaya çalışılmıştır.

Üçüncü bölümde ise; mortgage sisteminin Kocaeli'ndeki uygulanabilirliğine ilişkin yapılan anket çalışmasının bulguları değerlendirilmiştir. Bu bağlamda Kocaeli ilinde halkın mortgage sistemine bakış açısı, geleceğine dair düşünceleri, mevcut durumdaki talepleri ile ilgili sonuçlara yer verilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

MORTGAGE (İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİ)

1.1. Mortgage Tanımı ve Kapsamı

“Gage”, Almanca’da, verilen bir sözün karşılığında bırakılan depozit anlamına gelirken, “Mort” ise, Fransızca’da taşınmaz (veya ölü) anlamına gelmektedir. Bu iki kelimenin birleşiminden oluşan Mortgage kelimesi, bir taşınmazın alınan krediye karşılık olarak depozit, ipotek veya rehin olarak verilmesini ifade etmektedir¹.

Mortgage, bir kredinin geri ödemesi ile ilgili bir gayrimenkulün teminat olarak gösterilmesidir².

Mortgage Sistemi, ipotek teminatına dayalı konut kredisi alacaklarının ikincil piyasalarda menkul kıymet ihracı (ipotekli emlak senedi) ile sermaye piyasalarından fon temin etmeyi kapsayan konut finansman sistemi olarak da ifade edilmektedir³.

Türk Dil Kurumu mortgage sisteminin Türkçe karşılığı olarak “tutulu satış” kelimesini önermiştir⁴.

Mortgage Sistemi genel olarak, uzun vadeli, düşük faizli ve kira düzeyinde geri ödemeyi ifade eden bir konut finansmanı yöntemidir. Bu yöntemde kredi veren kredi konusu olan taşınmaza ipotek tesis etmek şartıyla teminatlanmakta olup, bu taşınmazın sahip olduğu değer belli bir oranında (genellikle %80’e kadar) kredi vererek konut alımını finanse etmektedir⁵.

¹ Abdullah Yavaş, “A’dan Z’ye Mortgage”, Konferans Sunumu, Türkiye Bankalar Birliği, İstanbul, Haziran 2005, s. 3.

² Standard and Poor’s, Yapısal Finans Sekuritizasyonla İlgili Terimler Sözlüğü, http://www2.standardandpoors.com/spf/pdf/media/SF_Turkish_Glossary.pdf (05.04.2011), s. 25

³ Onur Özsan, “Mortgage Sisteminin Temelleri”, **Active Dergisi**, Sayı: 43, (Temmuz-Ağustos 2005), http://www.makalem.com/Search/ArticleDetails.asp?nARTICLE_id=3726 (01.02.2011), s.1.

⁴ Eczacıbaşı Menkul Değerler, “Mortgage Piyasası”, İstanbul, Ekim 2005, s. 5.

⁵ Önder Halisdemir, “İpotek Bankacılığının Gelişim Aşamaları: Avrupa Birliği-Türkiye Karşılaştırılması”, **8. Geleneksel Finans Sempozyumu**, İstanbul, 27-28 Mayıs 2004, s.275.

Mortgage sisteminin en önemli unsurlarını ipotek ve menkulleştirme işlemi oluşturmaktadır⁶.

Bu sistemde ilk unsur olan ipotek ile konut satın alımında, borcun geri dönüşünde garanti olması için, satın alınan konut, borç ödenene kadar ipotek altında tutulmaktadır. Bu ipotek, borcun ödeneceğine dair bir teminat oluşturmaktadır. Bu işlem ile mortgage somut bir özellik kazanmaya başlamaktadır. Sistemde bir diğer unsur ise; menkulleştirme. Menkulleştirme likit olmayan varlıkların likit hale getirilerek, piyasada işlem görmeleridir. Bankalar, konut satın alımında belli faiz oranı üzerinden borç olarak verdiği fonlarını bilançoda alacak olarak tutmayıp, bunları risk gruplarına ayırdıktan sonra menkul değerlere dönüştürerek yatırım yapmak isteyenlere satmaktadır. Bu aşama ise; mortgage sisteminin menkulleştirme kısmını oluşturmaktadır⁷.

Mortgage sistemini diğer kredi sistemlerinden ayıran en önemli özelliği, krediyi veren banka, ipoteğini hemen nakde çevirmek sebebiyle, bu ipoteğinin karşılığında menkul kıymet arz ederek, ikincil piyasada yatırımcıya satarak yeni kredi finansmanında kullanabileceği fonları sağlayabilmektedir⁸.

1.2. Mortgage Sisteminin Tarihsel Gelişimi

Gayrimenkule dayalı en eski ipotek örneğinin, Milattan Önce (M.Ö) 2000 yılında Mezopotamya'da görüldüğü bilinmektedir⁹.

İsviçre'nin Cenevre Kantonu'nda, 31.01.1857 tarihli kanun ile bazı kredi kuruluşları gayrimenkul teminatı karşılığında senet ihraç etme hakkı elde etmişlerdir¹⁰.

Dünya'da mortgage uygulaması temelleri 1800'lü yılların başında Danimarka'da oluşmuştur. 1930'lu yıllarda ise Amerika Birleşik

⁶ Fatih Gümüş ve Şükrü Cicioğlu, "Mortgage (Tutulu Satış) Konut Finansman Sistemi", 2008, http://www.makalem.com/Search/ArticleDetails.asp?nARTICLE_id=464 (08.01.2011), s.2.

⁷ Gümüş, Cicioğlu, **a.g.m.**, s.2.

⁸ Suna Oksay, "İpoteğe Dayalı Konut Kredileri, Mortgage", Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği, **Birlik'ten Dergisi**, (Nisan-Haziran 2006), ss. 24-31.

⁹ Ayhan Gürbüz, "İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye Uygulaması", (Uzmanlık Tezi, TCMB, 2002), s.9.

¹⁰ Gürbüz, **a.g.e.**, s.9.

Devletleri'nde farklı bir mortgage modeli ile uygulanmaya başlanmıştır. Bu sistemin Avrupa'da 200 senelik bir uygulaması var iken, ABD'de 70 senelik uygulaması görülmektedir. Günümüzde ise, bir çok ülkede farklı çeşitlerde mortgage uygulamaları devam etmektedir¹¹.

1.3. Mortgage Sisteminin Önemi

Konut teminat gösterilerek alınan ipotek kredileri, sermaye piyasasının önemli bir kısmını oluşturmaktadır. İpotek piyasasına olan ilgi yalnızca onun piyasadaki büyüklüğünden değil, kamu ilgisinden de kaynaklanmaktadır. Hükümetler politikalarında konut sahipliği ve edinebilirliği ile ilgili çalışmalara yer vermekte olup, teşvik etme konusunda da çalışmaktadırlar. Konut edinmenin sosyal yönünün ağırlıklı olmasından dolayı ipotek kredileri de güçlü hale gelerek, sermaye piyasasının en etkili ve en hacimli kısmı haline gelmiştir. Ayrıca, son zamanlarda ipotek kredilerinde devrim sayılabilecek gelişmeler yaşanmıştır¹².

Mortgage sistemi ile yeni istihdam alanları ortaya çıkmaktadır. Sistemde kredi alınırken gayrimenkulün değerinin tespit edilmesi genellikle talep edildiğinden, gayrimenkul değerlendirme uzmanlarına ve kredi işlemi için aracı olarak anlaştığı "Mortgage Broker"larına ihtiyaç duyulmaktadır¹³.

Aylık ödemelerin uzun vadeye yayılmasından dolayı, ödemelerin düşük olabilmesi sebebiyle kira öder gibi ev sahibi olunabilmektedir¹⁴. Ayrıca, daha fazla insan genç yaşta ev sahibi olabilmektedir¹⁵.

Satın alınan konutun vadesinin bitmesine kadar sigorta ettirilmesi, risklere karşı korumaktadır¹⁶.

¹¹ Burhan Baloğlu ve diğerleri, "100 Soruda Mortgage", İstanbul Ticaret Odası Yayınları, Yayın No: 2007-30, 2007, s.18.

¹² K. Cooper and D. R. Fraser Banking, Deregulation and New Competition in Financial Services, Ballinger Publishing, Cambridge, 1988, p.28.

¹³ Suna Oksay ve Tolga Ceylantepe, **Mortgage ve Mortgage Sigortaları**, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği, Sigorta Araştırma ve İnceleme Yayınları, İstanbul, 2006, s.11.

¹⁴ Ali Osman Kaymaz, Dünyada ve Türkiye'de Mortgage Sistemi'nin Doğuşu, Gelişimi ve Uygulamaları, (Uzmanlık Tezi, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2007), s.8.

¹⁵ Eczacıbaşı Menkul Değerler, **a.g.e.**, s.6.

¹⁶ Kaymaz, **a.g.e.**, s. 8.

Mortgage sisteminde kredi veren ve kredi alan kişinin karşı karşıya kaldığı dezavantajlar da bulunmaktadır. En önemli dezavantajları ise şunlardır¹⁷:

- Kredilerin geri ödenmemesi veya ödenememesi riski
- Kredinin erken ödenme riski
- Likitide veya nakde çevirememesi riski
- Faiz oranı riski

1.4. Mortgage (İpotekli Konut Kredisi) Türleri

“Başlangıçta karşılıklı yardım sandığı niteliğinde kurulan konut finansman kuruluşları, giderek iş hacimlerini geliştirmiş, devletin sağladığı vergi avantajı ve diğer finans kuruluşlarının konut alanındaki faaliyetlerine getirilen sınırlamalar gibi desteklerle de temel kaynaklarını kişisel birikimlerden alarak kısa dönemli borçlanmalarla, ortalama vadesi 30 yıla varan uzun dönemli konut kredilerini finanse etmişlerdir”¹⁸.

Dünya örneklerine bakıldığında zaman içerisinde ekonominin getirdikleri, yasal yapılar vb. farklılıklar nedeniyle mortgage kredilerinin çok çeşitli olduğu ortaya çıkmaktadır.

Bu gayrimenkul ipotek kredisini almak isteyen kişi, kendisine en uygun finansman kurumunu seçerken, kurumun verebileceği ipotek kredisinin türleri, kredi faiz oranları, geri ödemelerin şekli, kurumun sağladığı hizmet koşulları, kredi değerlendirme süreci gibi bir çok faktörü göz önünde bulundurmaktadır¹⁹.

Krediyi talep eden kesim ile krediyi sağlayan kesimin tercih ve beklentileri ipotek türlerinin geliştirilmesinde katkı sağlamaktadır. Bunların

¹⁷ Oksay, Ceylantepe, **a.g.e.**, s. 28.

¹⁸ Devlet Planlama Teşkilatı, **Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut, Özel İhtisas Komisyon Raporu**, DPT Yayın ve Temsil Dairesi Başkanlığı Yayın ve Basım Şube Müdürlüğü, Yayın No: DPT:2432-ÖİK: 490, Ankara, 2001, s. 76.

¹⁹ Neslihan Süme, “Gayrimenkul Finansmanında İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme”, (Mezuniyet Tezi, 2007), s. 18.

tercih ve beklentileri, ülkenin genel ekonomik durumuna ve bu ekonomik durumun geleceğine yani beklentilere dayanmaktadır²⁰.

Mortgage türleri (İpotekli konut kredileri) çok çeşitlidir, fakat en geçerli olanları, sabit oranlı mortgage (Fixed Rate Mortgage- FRM) ve ayarlanabilir oranlı mortgage (Adjustable Rate Mortgage-ARM)'dir. Diğer türleri bunların karışımından oluşmaktadır.

1.4.1. Sabit (Klasik) Faizli İpotekli Konut Kredisi (Fixed Rate Mortgage: FRM)

Sabit oranlı mortgage kredisinde en yaygın olan süre 15-30 yıl arasında olmaktadır²¹.Klasik ipotek kredisi, sabit faiz oranına sahip, tamamen amortize edilen bir konut kredisi olarak verilmektedir²².

Klasik ipotek kredisi olarak da ifade edilmesinin nedeni basit yapısından ve ilk uygulanmış mortgage çeşidi olmasından kaynaklanmıştır. İlk olarak 1930'lu yıllarda Amerika Birleşik Devletleri'nde uygulanmaya başlayan bu tür, daha önceki dönemlerde konut kredisi değerinin toplamının en fazla % 50'sine verilen 10 yıllık bir kredi olmuştur²³.

Son zamanlarda, klasik mortgage içerisinde kullanılan bir alternatif de iki haftada bir ödemeli kredidir. Bu türde aylık sabit faizli ödemenin yarısı iki haftada bir ödenmektedir. Toplam yirmi altı ödemedden oluşmaktadır. Böylece mortgage kredi ödemesi daha önce bitmektedir²⁴.

²⁰ Ali Alp ve M. Ufuk Yılmaz, Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yayınları, İstanbul, 2000, s.63.

²¹ <http://www.mortgageloan.com/Rates/fixed-mortgage-rates> (07.03.2011).

²² Afşın Dağlaroğlu, Türkiye'de İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve İkincil Piyasaların Oluşumu, (Mezuniyet Tezi, 2006), s.15.

²³ A. Gabriel Stuart, **The Role of the Fixed Rate Mortgage**, Mortgage Finance Innovation and the Achievement of Homeownership Alliance, 2003, p.2.

²⁴ Jack Guttentag, The Mortgage Encyclopedia, Mc. Grow-Hill, New York, States of America, 2004, p.100.

Sabit faizli mortgage kullanımında avantajlar şunlardır²⁵:

- Kesimleri enflasyondan korur.
- Uzun dönemli plan yapımına olanak sağlar.
- Düşük riske sahiptir.

Sabit faizli mortgage sisteminde dezavantajlar da bulunmaktadır. Bunlar, şu şekilde ifade edilebilir²⁶:

- Düşen faiz oranlarından fayda sağlayabilmek için yeni bir mali plana ihtiyaç duyulması
- Kredi kapatma gibi durum meydana geldiğinde kapanış cezasının ödenmesi
- Yeni bir mortgage finansman kurumuyla çalışılmak istendiği durumda bütün işlemlerin tekrar yapılması

İpotek kredilerinin aylık ödemelerini hesaplayabilmek için şimdiki değer* formülünden yararlanılabilmektedir, bunu şu şekilde ifade edebiliriz²⁷:

$$PV = A \frac{1-(1+i)^{-n}}{i} \quad (1)$$

A= Sabit ödeme tutarı

n= Vade

PV= Sabit ödemenin bugünkü değeri

i= Faiz oranı

²⁵ http://www.freddiemac.com/corporate/buyown/english/mortgages/what_is/fix_rate.html (07.01.2011).

²⁶ Faruk Demir ve diğerleri, ABD Mortgage Krizi, BDDK Çalışma Tebliği, Sayı: 3, Ağustos 2008, s.16.

²⁷ Frank J. Fabozzi, **Bond Markets Analysis and Strategies**, 6th Edition, Prentice-Hall International Inc, New Jersey, 2007, p.231.

* Gelecekte gerçekleşmesi beklenen bir nakit akımının, paranın zaman değerini ve katlanılan riskin derecesini yansıtan uygun bir faiz oranı ile bugüne indirgenmiş halidir.

Bu formülü sabit faizli kredi için tekrar yazıldığında²⁸;

$$MB_0 = \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i} MP \quad (2)$$

MP= Aylık ödeme

n= Vade

MB₀ = Orijinal kredi bakiyesi

i= Aylık basit faiz oranı

Bu örnekte aylık sabit faizle 30 yıl vadeli 100.000 \$ borç, yıllık % 6 faizden alınırsa, ödemelere bakıldığında anapara ilk ay 99.55 \$ olmaktadır. 12 ay bittiğinde yani bir sene geçtiğinde anapara 105.16\$'dır. Anapara artarken anapara bakiyesi gittikçe azalmaktadır (Tablo 1.1).

Tablo 1.1
Aylık Sabit Faizle İpotekli Konut Kredisi Ödemesi

<u>Aylar</u>	<u>Anapara</u>	<u>Faiz</u>	<u>Anapara Bakiyesi</u>
1	99.55	500.00	99,900.45
12	105.16	494.39	98,772.00
180	243.09	356.46	71,048.96
360	597.00	2.99	-

Kaynak: <http://www.investopedia.com/articles/pf/05/022405.asp> (03.12.2010).

100.000 \$ mortgage kredisini içeren, yıllık % 9,5 faiz oranına sahip, aylık ödemesi 840.85 \$ olan, 30 yıllık (360 ay vadeli) sabit mortgage ödeme planında ise aylık ödemeler sabit iken; başlangıç bakiyesi gittikçe azalmaktadır. Aylık ödemeler bittiğinde kalan bakiye sıfırlanmaktadır (Tablo 1.2).

²⁸ Frank J. Fabozzi, **Bond Markets Analysis and Strategies**, 6th Edition, Prentice-Hall International Inc, New Jersey, 2007, p.231.

Tablo 1.2**Sabit Faizli İpotek Kredisi Geri Ödeme Planı**

	<u>Başlangıç</u> <u>Bakiyesi</u>	<u>Aylık Kredi Geri</u> <u>Ödeme</u>	<u>Aylık Faiz</u> <u>Ödemesi</u>	<u>Anapara</u> <u>Ödemesi</u>	<u>Kalan Bakiye</u>
1	(\$)100,000.00	(\$)840.85	(\$)791.67	(\$)49.19	(\$)99,950.81
2	99,950.81	840.85	791.28	49.58	99,901.24
3	99,901.24	840.85	790.88	49.97	99,851.27
4	99,851.27	840.85	790.49	50.37	99,800.90
5	99,850.90	840.85	790.09	50.76	99,750.14
6	99,750.14	840.85	789.69	51.17	99,698.97
7	99,698.97	840.85	789.28	51.57	99,647.40
8	99,647.40	840.85	788.88	51.98	99,595.42
9	99,595.42	840.85	788.46	52.39	99,543.03
10	99,543.03	840.85	788.05	52.81	99,490.23
...
...
...
98	92,862.54	840.85	735.16	105.69	92,756.85
99	92,756.85	840.85	734.33	106.53	92,650.32
100	92,650.32	840.85	733.48	107.37	92,542.95
101	92,542.95	840.85	732.63	108.22	92,434.72
102	92,434.72	840.85	731.77	109.08	92,325.64
103	92,325.64	840.85	730.91	109.94	92,215.70
104	92,215.70	840.85	730.04	110.81	92,104.89
105	92,104.84	840.85	729.16	111.69	91,993.20
106	91,993.20	840.85	728.28	112.57	91,880.62
...
...
...
209	74,177.40	840.85	587.24	253.62	73,923.78
210	73,923.78	840.85	585.23	255.62	73,668.16
211	73,668.16	840.85	583.21	257.65	73,410.51
212	73,410.51	840.85	581.17	259.69	73,150.82
...
...
...
354	5,703.93	840.85	45.16	795.70	4,908.23
355	4,908.23	840.85	38.86	802.00	4,106.24
356	4,106.24	840.85	32.51	808.35	3,297.89
357	3,297.89	840.85	26.11	814.75	2,483.14
358	2,483.14	840.85	19.66	821.20	1,661.95
359	1,661.95	840.85	13.16	827.70	834.25
360	834.25	840.85	6.60	834.25	0.00

Kaynak: Frank J. Fabozzi, **The Handbook of Fixed Income Securities**, Irwin Professional Publishing, 4th Edition 1994, p. 18.

1.4.2. Değişken Faizli İpotekli Konut Kredisi (Variable Rate Mortgage: VRM)

Değişken faizli ipotekli konut kredisi, ipotek kredisinin faiz oranları vadesi boyunca sözleşmede belirlenmiş süreler içinde yeniden belirlenen kuru ifade eder. Bu kredide faiz oranları değişikliği durumunda kredi veren kurum korunmaktadır. Faiz oranlarında değişimle sabit faizli ipotek kredilerine göre, kredi verenler daha avantajlı olmaktadır²⁹.

Bu sistem ile kullanılan mortgage kredisinin diğer türlerinden farkı faizlerinin yıllık olmayıp, günlük ya da aylık hesaplanabilmesidir³⁰.

Değişken faizli mortgage sisteminde avantajlar şunlardır³¹:

- Borcun ilk dönemlerinde daha düşük faiz oranını ve taksit miktarlarını içermesi
- Değişken faizli mortgage kullanıcılarına düşen faiz oranlarından yararlanma imkanı sunulması
- Kredi kullanıcılarının düşük kredi taksitine sahip olmalarından dolayı tasarruf etmesi ve daha fazla yatırım yapma imkanı sağlaması

Değişken faizli mortgage sisteminde dezavantajlara bakıldığında, bunlar ise şu şekilde ifade edilmektedir³²:

- Faiz oranları ve geri ödemelerinin beklenen durumdan fazla artması
- Kredi kullanıcısının başlangıçta yükümlü olduğu faiz oranlarının hemen hemen her durumda bilinçli olarak düşük tutulması
- Piyasadaki oranların tümü değişmese dahi, geçerli olan sabit orandan yüksek bir orana göre ayarlama yapılması

²⁹ F. J. Fabozzi and F. Modigliani, **Mortgage & Mortgage-Backed Securities Markets**, Harvard Business School Press, 1992, p. 538.

³⁰ Oksay, Ceylantepe, **a.g.e.**, s.20.

³¹ Faruk Demir ve diğerleri, ABD Mortgage Krizi, BDDK Çalışma Tebliği, Sayı: 3, Ağustos 2008, s.15.

³² Demir ve diğerleri, **a.g.e.**, ss.15-16.

1.4.3. Fiyat Seviyesine Endeksli İpotekli Konut Kredisi (Price Level Adjusted Mortgage: PLAM)

Bu çeşit ipotekli konut kredisinde, faiz oranı yerine anapara değişken olmaktadır, başka bir ifadeyle faiz oranı reel faiz oranı olarak algılanmakta olup, sabit kalmaktadır. Bu faiz oranı, enflasyon primini içermemektedir. Kredi alan, enflasyondan arınmış, kendi mevcut faizini ödemektedir. Anapara borcu ise, enflasyon oranında artmaktadır³³.

Tablo 1.3

Fiyat Seviyesine Endeksli Mortgage İçin Geri Ödeme Planı

Yıl	Başlangıç Bakiyesi	Aylık Ödeme	Kalan Bakiye	Enflasyon Oranı (%)	Yeni Bakiye
1	100.000,00	1.028,61	99.637,12	12,00	111.593,58
2	111.593,58	1.152,05	111.135,61	10,00	122.249,17
3	122.249,17	1.267,25	121.681,51	9,0 0	132.632,84
4	132.632,84	1.381,30	131.935,63	8,0 0	142.490,48
5	142.490,48	1.491,81	141.641,98	7,5 0	152.265,13

Kaynak: Neslihan Süme, "Gayrimenkul Finansmanında İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme", (Mezuniyet Tezi, 2007), s.31.

İpotek kredisinin, 100.000 TL, 30 yıl vadeli ve yıllık %12 faiz oranından kullanıldığı varsayılarak ilk 5 yıla ait ödeme planına yer verilmektedir. Birinci yıl için aylık ödeme tutarı hesaplanmasında, sabit faizli krediyle aynı şekilde hesaplanarak aylık ödeme tutarı 1.029 TL olarak bulunmuştur. Bir yılın sonunda kalan bakiyesi 99.637 TL olup, bu tutar birinci yılın sonundaki enflasyon oranına göre yeniden düzenlenerek kredinin yeni bakiyesi $99.637,12 \times 1,12 = 111.593,58$ TL olmaktadır³⁴.

1.4.4. Artan Geri Ödemeli Mortgage (Graduated Payment Mortgage-GPM)

Bu konut kredisi türü, ilk defa ev almayı düşünenler ve sabit faizli mortgage türü ile taksitlerini ödemekte sıkıntı yaşayanlar için uygulanmaya

³³ Ronald W. Melicher, Real Estate Finance, South Western Publishing, 1989, aktaran, Erdem Gülşen, Mortgage Sistemi, Dünya Üzerindeki Uygulamaları ve Türkiye'de Uygulanırlığı, (Mezuniyet Tezi, 2006), s.25.

³⁴ Süme, a.g.e., s. 30.

başlatılan türdür. Bu konut kredisinin temelinde, çalışanların başlangıç gelirlerinin düşük olacağı, ama tecrübeleri arttıkça gelirlerinin artacağı ve böylece kredi ödeme kapasitelerinin yükseleceği varsayımı yer almaktadır. Fakat GPM’de ilk ödemeler az olduğu için ödenmiş olan tutar faizi bile karşılamakta yetersiz olduğundan, faizin bir kısmı da borç bakiyesine eklendiğinden kredi ödemesinin yarısında negatif amortizasyon oluşacaktır³⁵.

Geri ödeme tutarlarının ne zaman ve ne tutarda artırılacağı GPM sözleşmelerinin türüne ve sözleşmede belirlenen GPM ödeme planına göre bağlı olmaktadır. GPM geri ödeme planları, sözleşmelere göre değişmektedir. Geri ödeme tutarının artış yüzdesi ise; sözleşmenin yapıldığı ülkenin ekonomik koşullarına göre düzenlenmektedir³⁶.

Değişen geri ödemeli düzenleme ile mortgage kredileri, artan geri ödemeli ipotekli konut kredisine olarak bilinmektedir. Bu krediler yüksek faizli ve riskli alıcılara benzerliğinden dolayı, bu sözleşmelere özel bir ilgi oluşmuştur. Artan geri ödemeli plan bu ödemelerin büyüyen oranına bağlıdır. Ödemelerin artan oranı mortgage sözleşmesinde belirlenmiştir ve ödünç alıcılar bu durumun sözleşmede tanınmış olmak zorunda olduğunu bilmektedir. Bu kredi modelleri geometrik ve aritmetik olmak üzere iki şekilde yapılandırılırlar. Mortgage ödemelerinin sabit geometrik büyüme oranına göre ifade edilmesi şu şekilde olmaktadır³⁷:

$$m_{n+1} = (1+g) m_n \quad (3)$$

$g > 0$ şeklinde olmaktadır.

$$m_n = A_n + I_n$$

m_n : Mortgage ödemesi

³⁵ M. Terrence Clauretie and James R. Ueb, **The Theory and Practice of Real Estate France**, The Dryden Press, 1998, p. 379.

³⁶ Ali Alp, **İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi**, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, 1996, s. 83.

³⁷ Matthew S. Chambers, Carlos Garriga and Don Schlagenhauf, “Mortgage Innovation, Mortgage Choice and Housing Decisions”, Federal Reserve Bank of St. Louis Review November- December, 2008, pp.585-608.

A_n : Temel bileşen

I_n : Faiz bileşeni

Başlangıçtaki mortgage ödemesi :

$$m_0 = \lambda_g D_0 \quad (4)$$

$$\lambda_g = (r^m - g) [1 - (1+r^m)^{-N}]^{-1} \quad (5)$$

(λ_g : Büyüme katsayısı)

$$D_{n+1} = (1+r^m) D_n - (1+g)^n m_0$$

Amortisman süresi: $A_n = \lambda_g D_0 - r^m D_n$ 'dir.

D_0 : Başlangıç kredisi

r^m : Mortgage faiz oranı

N : Kredi süresi

g : Büyüme oranı

Mortgage ödemesi her bir ödemede % 1 oranında arttığı zaman, sözleşmenin % 20 peşinatlı 30 yıllık varsayımı ve yıllık % 6 faiz oranı ile ödeme planı Tablo 1.4'teki gibi olmaktadır.

Tablo 1.4'te başlangıç mortgage ödemesi oldukça düşüktür. Bu sözleşmeler bu yüzden ilk zamanlar alıcılar için ilgi çekici olmaktadır. Bununla birlikte, bu düşük ödemeler maliyet olarak gelmektedir: Aylık ödemeler bakiye üstündeki faizleri kapsamamaktadır. Böylece, kalan anapara artmaktadır. Bu mortgage sözleşmesi negatif amortismanı ortaya koymaktadır. Mortgage ödemesi ilk 219 aydaki anaparadaki faizi kapsamamaktadır. En yüksek kalan anaparanın, başlangıçta 200.000\$'lık borçtan, 350.000\$'a kadar arttığı görülmektedir. Burada ilgi çeken nokta, en son 100.000\$ anaparanın son 16 ay içindeki uzun vadeli konut kredisinde ödenmesidir. Aylık mortgage ödemesi en son ay 6,913.53\$ olarak en yüksek

noktaya erişmiştir. Bu sözleşmeyi seçen ev sahibi toplamda 482,149.10\$ faiz ödemesi yapmaktadır³⁸.

Tablo 1.4

Artan Geri Ödemeli Mortgage Karakteri: % 1 Büyüme

<u>Ödeme</u>	<u>Toplam Ödeme(\$)</u>	<u>Faiz Oranı(\$)</u>	<u>Anapara (\$)</u>	<u>Kalan Anapara(\$)</u>
1	195.18	973.51	-778.33	200,778.33
2	197.13	977.30	-780.17	201,558.50
120	637.79	1,459.98	-822.19	300,763.84
181	1,170.26	1,666.83	-469.57	342,933.91
220	1,725.11	1,719.49	5.57	353,260.70
240	2,104.96	1,701.52	403.44	349,161.20
344	5,924.70	508.34	5,416.36	99,017.59
360	6,947.18	33.65	6,913.53	0.00
Toplam	682,149.10	482,149.10	200,000.000	-

Kaynak: Matthew S. Chambers, Carlos Garriga and Don Schlagenhauf, Federal Reserve Bank of St. Louis Review, "Mortgage Innovation, Mortgage Choice and Housing Decisions", November-December, 2008, pp.585-608.

Tablo 1.4'teki durumla karşılaştırıldığında Tablo 1.5'teki örnekte büyüme oranı % 0.1'dir.

Tablo 1.5

*Artan Geri Ödemeli Mortgage Karakteri: % 0.1 Büyüme**

<u>Ödeme</u>	<u>Toplam Ödeme(\$)</u>	<u>Faiz Oranı(\$)</u>	<u>Anapara(\$)</u>	<u>Kalan Anapara(\$)</u>
1	1,030.68	973.51	57.17	199,942.83
2	1,031.71	973.23	58.48	199,884.36
120	1,160.85	884.19	276.67	181,372.92
240	1,308.78	614.19	694.59	125,485.59
273	1,352.67	489.90	862.77	99,782.99
360	1,475.56	7.15	1,468.41	0.00
Toplam	446,356.77	246,356.77	200,000.00	

* 30 senelik, yıllık % 6 faiz oranlı ve % 0.1 büyümeli oranlı

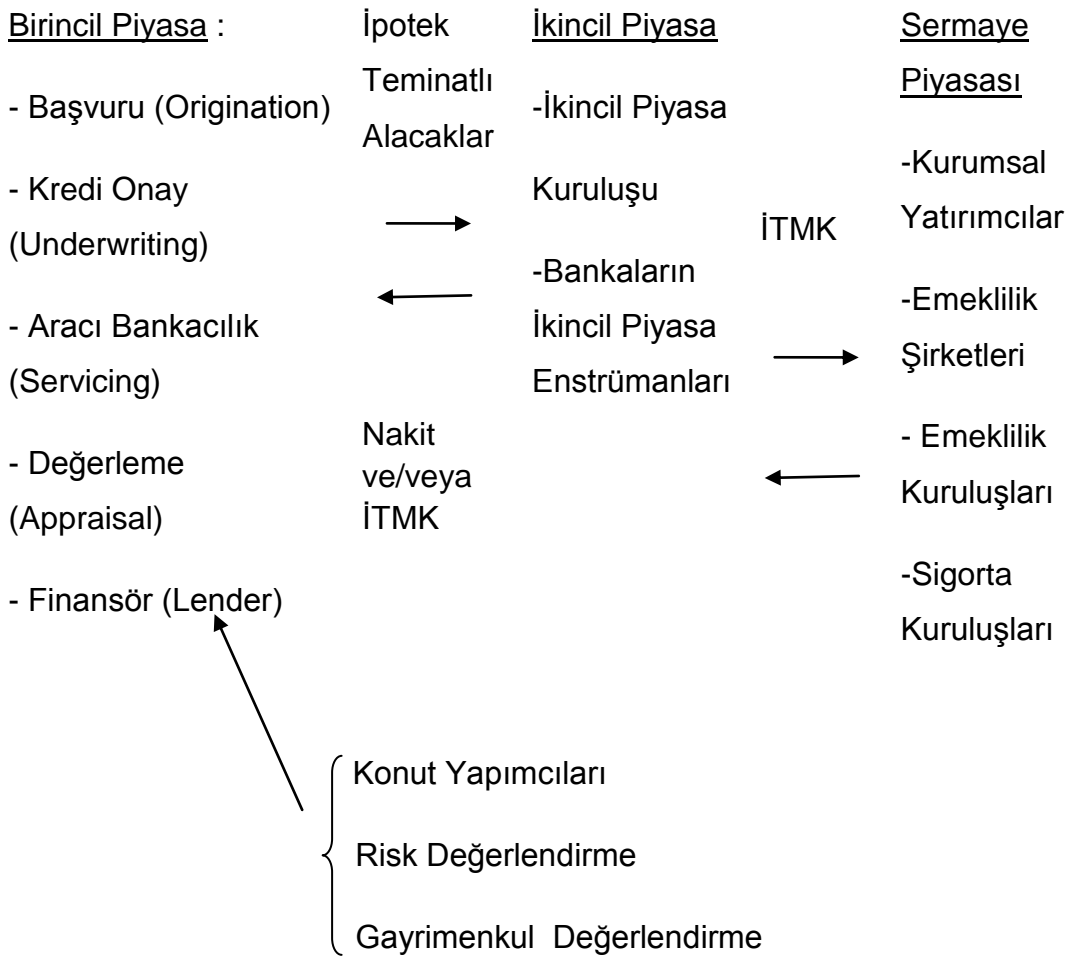
Kaynak: Matthew S. Chambers, Carlos Garriga and Don Schlagenhauf, Federal Reserve Bank of St. Louis Review "Mortgage Innovation, Mortgage Choice and Housing Decisions", November- December, 2008, pp.585-608.

³⁸ Chambers, Garriga and Schlagenhauf, a.g.m., pp.585-608.

Büyüme oranı düşük olduğu durumda negatif amortisman gözükmemektedir. Mortgage sözleşmesi aylık % 1 büyüme oranına sahip olduğu durumda, toplam ödeme 482,149.10 \$'dır. Eğer büyüme oranı % 0.1'e düşerse; toplam faiz oranı 246,356.77 \$ olduğu gözükmektedir³⁹ (Tablo 1.5).

1.5. Mortgage Sisteminin İşleyişi

Tablo 1.6
İpotekli Konut Finansmanı Sistemi İşleyişi



Kaynak: Onur Özsan, "Mortgage Sisteminin Temelleri", **Active Bankacılık ve Finans Dergisi**, (Temmuz- Ağustos 2005), s.3.

³⁹ Chambers, Garriga and Schlagenhaut, **a.g.m.**, pp.585-608.

Mortgage sisteminin işleyişi ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Genel karakteri itibariyle işleyişi tabloda anlatacak olursak; ipotekli konut kredi başvurusu ile sistem başlamış olup, birincil piyasada kredi arz eden, talep eden kesimleri görebilmekteyiz. İpotek işlemi gerçekleştikten sonra ikincil piyasaya aktarıldığı görülmektedir. Sermaye piyasasında bulunan kesimler ile de sistem bütünleşmektedir (Tablo 1.6).

Söz konusu sistemde kredilerden doğan alacaklar, ipotek finansmanı kuruluşlarına devredilmektedir. Bu kuruluşlar devraldıkları alacaklar karşılığında ipotek yatırım fonu veya varlığa dayalı menkul kıymet ihraç etmektedirler. Bunların sonucunda, kendi kendini besleyen bir sistem ortaya çıkmaktadır⁴⁰.

1.5.1. Mortgage Sisteminin İşleyişindeki Aktörler

Mortgage piyasasında faaliyet gösteren aktörler beş ana grupta toplanmaktadır⁴¹:

1. Kredi verenler
2. Sigorta ve bireysel emeklilik şirketleri
3. Tüketiciler
4. Yatırımcılar
5. Diğer aktörler.

Bu sistemde kredi verenler kredi kullanmayı tercih edenlere borç verenlerdir. Bunlara örnek olarak ticari bankalar, bankerler, leasing şirketleri, kooperatifler, tasarruf sandıkları, yapı toplulukları vb. gösterilebilir. Bu kurumların piyasadaki payları ülkelere göre çeşitlenmektedir. Örneğin ABD’de ikamet amaçlı mortgage talebinde en çok kredi veren kurumlar ticari bankalar, bankerler ve tasarruf sandıklarıdır⁴².

⁴⁰ Muhammed Özhan, “Konut Finansmanında Yeni Sistem”, **Activeline Dergisi**, Yayın No: 57, (Kasım 2004), http://www.makalem.com/Search/ArticleDetails.asp?nARTICLE_id=3425 (07.12.2010), s.3.

⁴¹ Oksay, Ceylantepe, **a.g.e.**, s.13.

⁴² Oksay, Ceylantepe, **a.g.e.**, s.13.

Sigorta ve bireysel emeklilik şirketlerinin fonksiyonları şunlardır⁴³:

- Kredinin geri ödenmesinde tasarruf birikimi
- Mortgage menkul kıymetlerini ikincil piyasalardan satın alarak yatırımcı işlevini yürütmek
- Sistemi risklere karşı korumak

Mortgage piyasasında faaliyet gösteren kesimlerden biri olan tüketiciler konut talep edenlerdir, yatırımcılar ise ikincil piyasalardan menkul kıymet satın alanlardır. Ayrıca diğer aktörler grubu için brokerlar, sermaye piyasası kuruluşları ve değerlendirme uzmanları örnek olarak söylenebilir⁴⁴.

1.6. Mortgage Sisteminin Piyasa Çeşitleri

İpotek piyasalarına baktığımızda, konut üretimiyle başlayan süreç, satış para ve sermaye piyasalarından geçerek değerlendirilme aşamasına kadar devam etmektedir. Birincil ipotek piyasası ile ikincil ipotek piyasasının kesin ayrımı mümkün olmamaktadır. Çünkü her iki piyasada tüm hizmetleri arz edebilme imkanına sahiptir. Fakat, bu iki piyasanın da bazı finansal hizmetleri daha çok ön plandadır. Birincil piyasada ön plana çıkan finansal hizmete örnek olarak ipoteğin yönlendirilmesi, ipotek tesisi ve yatırım verilebilirken, ikincil piyasada transformasyon ve sigorta kapsamındaki finansal hizmetler örnek olarak verilebilmektedir⁴⁵.

1.6.1. Birincil İpotek Piyasası

Birincil ipotekli konut piyasası, konut finansman kredisi talep edenler ile bu krediyi arz eden fon kurumlarının karşılaştıkları piyasadır⁴⁶.

Genel olarak, konutların el değiştirmiş olduğu, konut satın almak isteyenlerin kurumsal konut finansman kaynakları bu piyasayı oluşturmaktadır⁴⁷.

⁴³ Oksay, Ceylantepe, **a.g.e.**, s.14.

⁴⁴ Oksay, Ceylantepe, **a.g.e.**, ss.14-15.

⁴⁵ İlhan Uludağ ve Erişah Arıcan, **Finansal Hizmetler Ekonomisi**, İkinci Baskı, Beta Yayın, İstanbul, 2001, ss.401-402.

⁴⁶ Uludağ, Arıcan, **a.g.e.**, s.402.

⁴⁷ Güray Küçükkocaoğlu, "Bireysel Emeklilik Bağlantılı Konut Finansman Sistemi", **Active Dergisi**, 2004, http://www.makalem.com/Search/ArticleDetails.asp?nARTICLE_id=4341 (20.02.2011), s.2.

Mortgage Broker olarak ifade edilen aracı kuruluşlar (bir veya birden fazla bankayı temsil ederler) çoğu zaman işlemi düzenleyen ve değerlendirenlerdir⁴⁸.

Birincil piyasalardaki aktörler: Sigorta şirketleri, ticari bankalar, yapı kuruluşları, emeklilik fonları, tasarruf kurumları, şirketlerin hazine ile ilgili bölümleri, menkul kıymet satıcıları, özel yatırımcılar ve kredi alanlardır⁴⁹.

Birincil piyasada kredi onayı alan kişinin kredisi, başvuru sonrası değerlendirmeye tabi tutulmaktadır (Tablo 1.7).

Gayrimenkulun değerlendirme süreci, halka açık şirket ve gayrimenkul yatırım ortaklarına dayalı işlemlerle birlikte mortgage ve ipoteğe dayalı dayalı menkul kıymet işlemlerinde de önemli olmaktadır. Değerleme hizmetlerinin etkisi, teminatlı kredilerde ve ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirmesinde önemli role sahiptir⁵⁰.

1.6.2. İkincil İpotek Piyasası

İkincil ipotek piyasası, ipotek kredisinin birincil kreditor tarafından tesis edilmesinden sonra alınıp satıldığı piyasa olarak ifade edilmektedir⁵¹.

Konut finansman kurumları bakımından, ipotek kredilerinin ikincil piyasada satılması yoluyla fon sağlamak, mevduat toplayarak fon sağlamaktan daha avantajlı olmaktadır⁵².

Konut ipotek piyasasının etkinliği değerlendirilirken her iki piyasanın da birlikte ele alınması gerekmektedir. Sağlıklı bir yapıya sahip birincil piyasa, ihtiyaç duyulan kredileri sağlayacak büyüklüğe sahip, yeter sayıda etkinlikte ipotek şirketlerine, ticari bankalara ve diğer borç veren finansman kurumlarına sahip piyasa olmalıdır. Ayrıca, piyasada işlem yapan tarafların

⁴⁸ Yavaş, **a.g.e.**, s.7.

⁴⁹ Oksay, Ceylantepe, **a.g.e.**, s.13.

⁵⁰ Eser Güngör, Gayrimenkul Değerlemesinde Yeni Ufuklar, **E-Yaklaşım Dergisi**, Sayı: 31, Şubat 2006.

⁵¹ İlhan Uludağ, **Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri**, İstanbul: İTO Yayınları, Yayın No: 48, 1997, s.109.

⁵² Ali Alp ve Ufuk Yılmaz, "Konut İpotek Kredilerinin Sermaye Piyasaları Yoluyla Finansmanı", **Active Finans Dergisi**, Ağustos- Eylül 1999, Sayı:7, http://www.makalem.com/Search/ArticleDetails.asp?nARTICLE_id=317 (14.03.2011), s.1.

haklarını güvence altına alacak hukuki çerçevenin de var olması gerekmektedir. İkincil piyasanın gelişmişliği ve etkinliği de birincil piyasanın ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte olmasına bağlıdır⁵³.

Dünyada, uygulamada biri bilanço içi, diğeri bilanço dışı olmak üzere iki ana ikincil piyasa bulunmaktadır.

İkincil piyasa sistemindeki bilanço dışı sistemde, ipotek varlıkları krediyi açan kuruluşların dışında uzman bir ikincil piyasa kuruluşu tarafından veya doğrudan satış yöntemiyle menkulleştirilmektedir. Parakende gayrimenkul kredi havuzlarının bankalar arasında el değiştirmesi, ikincil piyasalara örnek olarak verilebilmektedir. Bilanço dışı ikincil menkul kıymet yatırımcısı ipotek varlığında oluşabilecek temerrüt, erken ödeme gibi riskleri taşımaktadır. Bu şekilde risk aktarımı nedeniyle, bu menkul kıymetler ipotekten geçen (mortgage pass-through) menkul kıymetler olarak ifade edilmektedir⁵⁴.

Bilanço içi ikincil ipotek sistemine baktığımızda, bu sistemde gayrimenkul kredisinde oluşabilecek riskler menkul kıymet yatırımcısına devredilmemekte, krediyi veren kuruluşun bilançosunda yer almaktadır. Bu riskler krediyi veren kuruluşun taşıdığı kredi riskiyle ilişkili hale gelmektedir. Daha düşük risk taşıyan bilanço içi ipoteye dayalı menkul kıymet, bilanço dışı menkul kıymete kıyasla daha düşük iskonto oranına sahip olmaktadır. Avrupa Birliği ülkeleri bilanço içi ikincil ipotek piyasalarına sahiptirler⁵⁵.

“Amerika’da ikinci el piyasasının yaratılması büyük depresyonun mali piyasalardaki etkisini gidermek için kongre tarafından kamuya ve sektöre yararlı kurumların oluşturulması ile başlamıştır. Konut finansmanı için likitide, Konut Kredi bankalarının kurulması ile yaratılmıştır. Konut İdaresi, klasik ipotek kredilerinin geliştirilmesi ve teşvikini sağlamıştır. Bu işlemlerle birlikte standartlar oluşturulmuştur ve bağlı olarak sigorta programları devreye

⁵³ Kürşat Yalçınar, **İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler**, Gazi Kitabevi, Ankara, 2006, s.51.

⁵⁴ Cem Karakaş ve Onur Özsan, "Türkiye’de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu", **Active Bankacılık ve Finans Dergisi**, Sayı: 36, (Mayıs-Haziran 2004), http://www.makalem.com/Search/ArticleDetails.asp?nARTICLE_id=3027 (10.12.2010), s.3.

⁵⁵ Karakaş, Özsan, **a.g.m.**, s.4.

sokulmuştur. İkinci el piyasaların oluşması hükümet tarafından kurulmuştur. Bu pazar başlangıçta Konut İdaresi ve Emekli Fonları tarafından sigorta edilmiş ipotek kredilerin alınması ile ilgili piyasa kurulmuştur. Fonun devamlılığı hazineden sağlanan kaynak ile sağlanmıştır. 1968 yılından itibaren yeni kurulan Ginnie Mae (Government Mortgage Ass) ile Freddie Mae'nin özel fonları da desteklemesi aşamasına geçilmiştir⁵⁶.

Mortgage sisteminin birincil ve ikincil piyasalarında konut alım sürecine bakıldığında, tablo yardımı ile açıklayabiliriz (Tablo 1.7).

Tablo 1.7
Mortgage ile Konut Satın Alma Süreci

Birincil Piyasa	Konut almak isteyen kişi satın almak üzere bir ev bulur ve kredi veren kuruma giderek kredi başvurusunda bulunur.
Birincil Piyasa	Konutun değerinin, gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından tespit edilmesi talep edilir (Bazı ülkelerde zorunlu tutulmaktadır) ayrıca tapu sicil kayıtları incelenir.
Birincil Piyasa	Kredi alan, konutun değerinin belirli bir miktarını (ülkeden ülkeye ve kredi veren kuruluşlara göre değişmekle birlikte, genellikle % 20 ve altında bir orandır) peşin olarak verir.
Birincil Piyasa	Kredi veren tarafından mortgage ile bağlantılı sigortaların yaptırılması talep edilir, bazen bu sigortalar kredi veren tarafından temin edilir ve maliyeti kredi alan kişiye yansıtılır (bazı ürünler, bazı ülkelerde zorunludur).
Birincil Piyasa	Kredi onaylanır ve kredi veren kurum, gayrimenkul üzerine ipotek koymak suretiyle konut almak isteyen kişiye verir.

İkincil Piyasa Kredi veren kurum, kredi karşılığında alınan ipoteklere dayalı olarak çıkardığı menkul kıymetleri satar ve daha fazla borç vermek için para toplar.

Kaynak: Suna Oksay, Tolga Ceylantepe, **Mortgage ve Mortgage Sigortaları**, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği, Sigorta Araştırma ve İnceleme Yayınları, İstanbul, 2006, s.16.

⁵⁶ Melih Anık, Mortgage Usulü ve Türkiye'de Uygulanabilirliği, **Mortgage İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Kredisi: Seminer: Açış, Tebliğ- Panel**, İktisadi Araştırma Vakfı, İstanbul, 2001, s.43.

1.7. Mortgage Uygulamasının Getirdiği Riskler

1.7.1. Kredi Riski

Kredi riski kredi almış olan bireyin yükümlülüklerini yerine getirmede başarısız olduğu, faiz ve geri ödemeleri zamanında yapmadığı durumdaki riski ifade etmektedir⁵⁷.

Kredilerin geri ödenmesinde aksaklıkların meydana gelmesi durumunda, ipotekli konutlar kredi kurumlarınca satılıp, bedeli nakte çevrilmektedir. Bu sebeple, bu kredi riskinin değerlendirilmesinde, mevcut haciz koşullarının göz önünde bulundurulması önemlidir⁵⁸.

1.7.2. Faiz Oranı Riski

Bu risk, piyasa faiz oranları ile sözleşmede belirlenen faiz oranının farklılaşmasından kaynaklanmaktadır. Faiz oranı riskiyle hem kredi kullananlar hem de kredi sağlayan finansman kuruluşları karşılaşmaktadır⁵⁹.

Piyasada faiz oranlarının istikrarlı seyri olduğu dönemlerde erken ödeme oranının düşük olduğu görülmektedir. Oysa, faiz oranlarının hareketli olduğu zamanlarda oransal olarak artış olmaktadır⁶⁰.

Faiz oranı riskini kontrol altında tutabilmek için; en çok başvurulan yöntemlerden biri, belli başlı risklere karşı sigorta yaptırmaktır. Faiz oranı sigortası yaptırıldığında bu oranların aşırı derecede değişmesi halinde meydana gelen zarar sigorta şirketince karşılanmaktadır⁶¹.

1.7.3. Likitide Riski

En dar ifade ile bu risk kavramını, taşınmazın nakite çevrilememesi olarak ifade edebiliriz. Kredi ödemesinin yapılamadığı zamanlarda, nakite çevrilmesini etkileyecek bir çok unsurla karşılaşılabilir. Bu unsurlara,

⁵⁷ F.J. Fabozzi, **a.g.e.**, p.7.

⁵⁸ Ronald Golstin, "Reforming the Residential Mortgage Foreclosure Process", Real Estate Low Journal, Winter 1993, p.286.

⁵⁹ Kürşat Yalçınar, "İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler Sisteminde Riskler", **Karınca Postası**, Sayı: 832, Nisan 2006, ss.9-15.

⁶⁰ Jerry Baker, The Other Side Of Rainbow, Mortgage Banking, March 1994, p.21.

⁶¹ Rodger Shay, "Interest Rate Risk Insurance", Savings & Community Banker, January 1994, p.41.

arz ve talep durumu, taşınmazın fiziki durumu, talep edilen miktar örnek olarak verilebilmektedir. Konut piyasasında yaşanacak bir durgunluk ve başka yatırım araçlarına yönelim olması konut satışlarının beklenen zamanda yapılmamasını ortaya çıkaracaktır⁶².

1.7.4. Erken Ödeme Riski

Bu riskin ortaya çıkmasında ana unsur, piyasa faiz oranlarında görülen farklılaşmadır. Piyasa faiz oranları eğer istikrarlı seyir izliyorsa erken ödeme riskinin ortaya çıkma durumu çok azdır. Oysa; faiz oranlarının yükselme seyri gösterdiği dönemlerde erken ödeme riskinin ortaya çıkma durumu artmaktadır. Değişken oranlı mortgage kullanımında faiz oranlarında yükselme dönemlerinde, erken ödeme riski çok yüksek iken, sabit oranlı mortgage kullanımında ise bu riskin ortaya çıkması imkansız denebilecek kadar azdır. Piyasa faiz oranlarının düşüş gösterdiği dönemlerde ise; erken ödeme riski artış göstermektedir. Bu durumda mortgage kullanmış birey, faiz giderlerinden kazanç sağlayabilme düşüncesinden hareketle, erken ödeme talebinde bulunarak kredisini kapatmaktadır. Örnek verecek olursak; kullanılan mortgage kredisinin aylık faizi %1.40 olsun ve piyasa faizi aylık %1.05 seviyelerine düşsün, bu durumda mortgage kullanıcısı olan birey yeniden finansman sağlayarak, % 1.40 faiz oranındaki kredisini, % 1.05 faiz oranındaki krediye değiştirebilmektedir. Faiz oranları arasındaki fark, bireyin lehine olacağından, faizlerden kazanç sağlamış olacaktır⁶³.

Erken ödeme durumunda kredi kullananlar için cezai durum maliyetlerinin mevcudu, eğer yeniden finansman talebinin sağlayacağı getiriden daha fazla olursa; bu durumda erken ödeme riski azalmaktadır⁶⁴.

1.8. Mortgage Krizi

1970'li yıllardan beri ABD ekonomisinde; yatırımcının yüksek getiri elde ettiği ikincil piyasa ürünleri, 2007 yılının başında küresel bir krizin sebebi olmuştur. ABD'de krizin ortaya çıkmasından önce Subprime Mortgage kredilerinin hacmi, toplam mortgage kredilerinin % 14 seviyesinde

⁶² Yalçiner, a.g.m., ss.9-15.

⁶³ Yalçiner, a.g.m., ss.9-15.

⁶⁴ Yalçiner, a.g.m., ss.9-15.

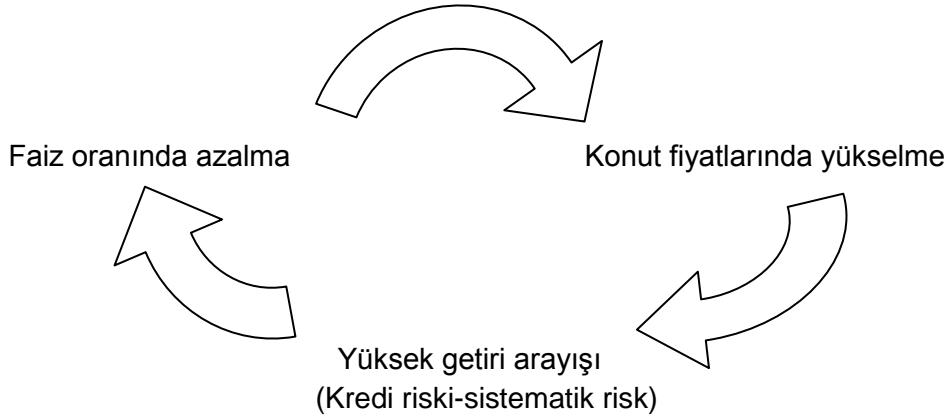
gerçekleşmiştir. Amerikan Merkez Bankası FED'in faizleri arttırmaya devam etmesiyle, özellikle değişken faizli kredi tercih edenlerin taksitlerini ödeyemez duruma gelmeleri sonucu, kredi kuruluşları ipoteğe dayalı konutlara el koymuşlardır ve bu konutlarını satamamışlardır⁶⁵.

1.8.1. Krizin Nedenleri

Şekil 1.1 ile krize geliş ortamını şu şekilde ifade edebiliriz⁶⁶:

- Düşük faizi konut finansmanında ve fiyatlarında artışa neden olmuştur.
- Konut fiyatlarının yükselmesinin, daha yüksek getiri arayışlarına neden olması ile subprime mortgage yaygınlaşmıştır.
- Yüksek getiri arayışları mortgage'a dayalı finansal araçları etkilemiştir.
- Menkul kıymet çıkarılmasına dayanan "originate and distribute" bankacılık modeli ön plana çıkmıştır. Bunun sonucu, risk (kredi riski) yatırımcılara aktarılmıştır.
- Kredi riski, düşük faiz ile oluşan ev fiyatlarının dalgalanması ile oluşan yüksek risk ile karşılaşmıştır. Sistemik risk gözardı edilmiştir.

Şekil 1.1. Krize Geliş Ortamı



Kaynak: Hadiye Aslan, İpotekli Konut Finansman Sisteminde Kriz, BDDK 8. Kuruluş Yılı Dönümü Konferansı, 29 Ağustos 2008, İstanbul, s.6.

⁶⁵ Erhan Eroğlu, Mortgage Sisteminde İkincil Piyasa Ürünleri ve Dünya Uygulamaları, İşletme Araştırmaları Dergisi, 2010, ss.19-38.

⁶⁶ Hadiye Aslan, İpotekli Konut Finansman Sisteminde Kriz, BDDK 8. Kuruluş Yılı Dönümü Konferansı, 29 Ağustos 2008, İstanbul, s.6.

Krizin temel sebebi ABD'deki konut fiyatlarının düşmesidir. Önceki yıllarda yaşanan dört temel gelişme, fiyat düşmesinin küresel krize dönüşmesine sebep olmuştur. Bu gelişmeleri şu şekilde ifade edebiliriz⁶⁷:

- Gerçekte taşıdıkları riskten daha az riskli olan varlıklar oluşturuldu, satıldı ve satın alındı: Konut fiyatlarının düşüşü gerçekleşmemiş iken, mortgage oldukça risksiz görünmüştür. Mortgage değeri konut fiyatına göre daha yüksek olabilmekte, fakat konut fiyatlarının yükselmesi sebebiyle zaman içerisinde azalmıştır. Geçmişte önerilmiş olan fiyatın yanlış olması bu durumun temel sebebinin oluşturmuştur. Konut fiyatları fiili olarak düştüğü zaman, bir çok mortgage, konutunun değerini aşmış, kredilerin ödenememesi durumuna sebep olmuştur. İnsanlar, mortgage kredisini neden aldılar, kurumlar neden elinde tuttu ve mortgage neden düşük tahmin edildi vb. sorulara açıklık getirildiğinde, bunlar, şu şekilde ifade edilmektedir: Çinli konut sahiplerinin büyük oranda tasarrufu, dünyadaki faiz oranlarını düşürmüş ve bu durum getiri sahibi olmak isteyen yatırımcıların hayal kırıklığına uğramasına yol açarak, özel ve kamu sermaye akımlarının güvenli yer olarak ABD'ye gelmesi ile oluşan talebi karşılamak için güvenli varlık olarak gözüken arzlara yol açmış, uzun vadede düşük faiz oranları ile ABD'deki aşırı genişlemiş olan para politikası, mortgage kredileri finansmanının kaynak ve dağılımının, borcu verenler tarafınca yetersiz denetim ve gözetime neden olmuştur. Borç alan ve veren kesim geçmişteki getirilerin dağılımına bakarak, gelecek getiriler için aşırı iyimser davranmışlardır. 2000'li yıllarda güçlü büyüme ve düşük faiz oranları ile, ekonomi dünyanın çoğu yerinde iyi olmuştur. Özellikle ABD'de konut fiyatları 1991 yılından bu yana her yıl hem borç alanlar hem de borç verenler açısından artmıştır, bu durum 2001 yılındaki gerilemeye kadar da devam etmiştir.
- Menkul kıymetleştirme, finansal kurumların bilançolarındaki varlıkların değerlemesinin güç ve karmaşık olmasına yol açmıştır: Menkul

⁶⁷ Olivier Blanchard, The Crisis: Basic Mechanisms, and Appropriate Policies, IMF Working Paper Research Department, WP/09/80, April 2009, pp.5-8.

kıymetleştirme çok daha önce var iken, son on yılda ölçek değiştirdiği görölmektedir. 2008 yılının ortalarından itibaren tüm ABD mortgage kredilerinin % 60'ından fazlası menkul kıymetleştirilmiştir.

- Menkul kıymetleştirme ve küreselleşme sonucu, finansal kurumlar arasında, ayrıca ölkelerarasında ve içlerinde bağlantının artmasına yol açmıştır: Menkul kıymetleştirme finansal kurumlar arasındaki bağlantıları arttırmıştır. Krizin başlangıç sebeplerinden birisi bölgesel Alman bankalarının ABD kredilerine büyük ölçüde maruz kalmasıdır. Gerçek durum ise daha büyük ölçüde gerçekleşmiştir. Dünyada büyük gelişmiş ölkelerden Fransa, Almanya, Japonya, Birleşik Krallık (İngiltere) ve ABD'deki bankaların, dünyanın geri kalanı üzerindeki hakları 2000 yılından 2008 haziran ayı itibariyle 6.3 trilyon dolardan 22 trilyon dolara yükselmiştir.
- Kaldıracın artması: Finansal kurumlar portföylerini daha az öz sermaye ile finanse etmeleri sonucunda sermayenin getirisi artmıştır. Bu durumun altında yatan nedenlere bakıldığında riskin düşük tahmin edilmesi ve iyimserlik faktörlerinin etkili olduğu belirlenmiştir. Diğer bir faktör ise düzenlemelerdeki boşluklar olmuştur.

1.8.1.1. Likitide Bolluğu

Amerika'da 2000'li yıllardan itibaren faiz oranlarının düşük devam etmesi, kredileri, özellikle dar gelirli gruplar için cazip hale gelmiřtir⁶⁸.

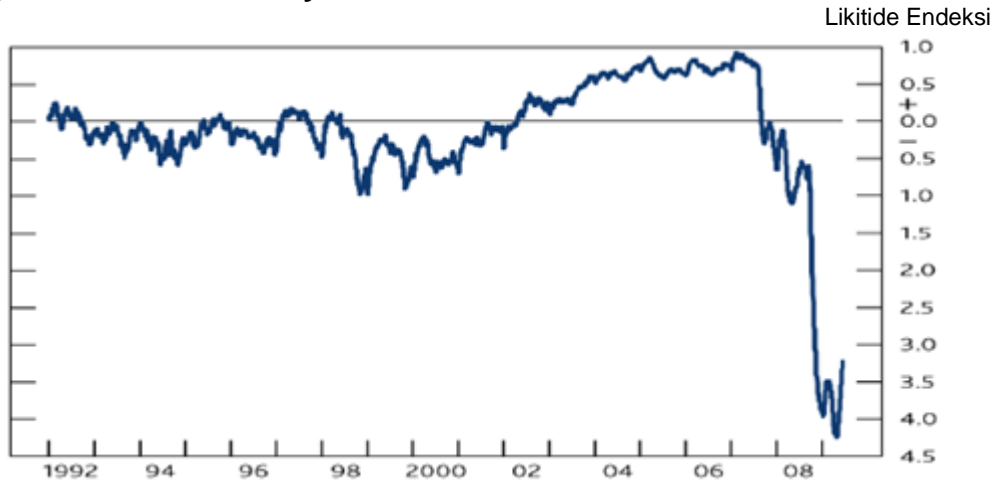
2000 yılından itibaren 2006 yılının sonuna kadar finansal piyasadaki likidite sürekli artmıştır. Krizden önce artan bu likiditenin karlı operasyonlara dönüştürölmesi işlemi banka sisteminde karşılaşılan en önemli sorunlardan birisi olmaktadır. Bu operasyonların başında konut kredileri bulunmaktadır. Bankalar, içi, geliri veya varlığı olmayan kişilere dahi kredi vermeye başlamıştır. Kamuoyunda NINJA (No income, no job, no asset) kredileri olarak bilenen bu uygulamalar varlık fiyatlarının özellikle de konut fiyatlarının çok hızlı artmasına yol açmıştır. Bir takım konut kredisinde başlayan geri ödeme problemlerinden dolayı, banka

⁶⁸ Esfender Korkmaz, Arzu Tay, "Kriz ve Çıkış Yöntemleri", **Kafkas Üniversitesi İİBF Dergisi**, Cilt 1, Sayı: 2, 2011, s.117.

portföylerindeki hacizli konut sayısı artmaya başlamıştır. Bunun sonucu, bankaların bu konutları piyasaya arz etmesi ile konut fiyatlarında düşüş gerçekleşmiştir. Kredisini ödemekte olan bazı kişilerin evlerinin değeri ise, kredi ödemelerinin net bugünkü değerinin altında kalmıştır⁶⁹.

Şekil 1.2'de görüldüğü gibi likitide endeksi 2006 yılının sonlarına kadar sürekli artış eğilimindedir.

Şekil 1.2. Finansal Piyasadaki Likitide



Kaynak: Bank of England, Financial Stability Report, June 2009, p.7.

1.8.1.2. Menkul Kıymetleştirme

Menkul kıymetleştirme sayesinde şunlar gerçekleşebilmektedir⁷⁰:

- Yatırımcılar yüksek bir getiri kazanma imkanı elde edebilmektedir.
- Finansman giderleri azalarak, nakit akışının daha düzenli bir durumda olmasına neden olduğu için borçlanma maliyetlerinin düşmesine neden olmaktadır.
- Daha düşük sermayeye ihtiyaç duyulması firmaların sermaye yapılarını güçlendirmektedir.
- Firmaların kendi kendilerini finanse etmelerine olanak sunmaktadır.

⁶⁹ Doğan Alantar, "Küresel Finansal Kriz: Nedenleri ve Sonuçları Üzerine Bir Değerlendirme", Maliye ve Finans Yazıları, Sayı: 81, s.2.

⁷⁰ Erdem Alptekin, Menkul Kıymetleştirme ve Küresel Finans Krizindeki Rolü, İzmir Ticaret Odası, Ar-Ge Bülteni, 2009 Nisan, s.12.

- Kredi ve likidite gibi risklerin zaman içerisinde dağıtılmasını ve azalmasını sağlamaktadır ve şirketler için önemli bir likidite kaynağı olmaktadır.
- Aktif – pasif dengesizlikleri yok edilebilmektedir.
- Düşük maliyetli fon kaynağı imkanına kavuşmaktadır.

Menkul kıymetleştirmenin dezavantajlarını ise şu şekilde ifade edebiliriz⁷¹:

- Portföy kalitesini düşürmektedir.
- Yönetim ve sistemi dolayısıyla pahalı maliyete sahiptir.
- Sık ve büyük ölçekli yapı gerektirmesi sebebiyle küçük il orta ölçekli işlemlerde etkili olmamaktadır.
- Kredi piyasasında denetim ve gözetim etkinliğinde azalma olmaktadır.
- Merkez Bankası'nın para ve kredi kontrolünde zorluk oluşturmaktadır.
- Ekonomide kredi stoklarını aşırı ölçüde arttırmaktadır.
- Ahlaki (moral) tehlike ve ters seçim sorununa neden olmaktadır.

Mortgage dayalı alacakların bankalar tarafından büyük ölçüde menkul kıymetleştirilmesi birçok sorunu beraberinde meydana getirmiştir. Bu sorunlardan ilki, mortgage dayalı alacakların artmasından sonra bankalara acil olarak bunların tasfiye verilmesine izin verilmesi ve sonra da bu fonların yeni mortgage alacakları oluşturulması için kullanılmasıdır. Bu sebeple, mortgage dayalı alacaklar çok fazla miktarda artmıştır. İkinci olarak ahlaki sıkıntı meydana gelmiştir. Bankalar, mortgage dayalı alacakları başka firmalar vasıtasıyla yatırımcılara aktardığından, mortgage dayalı alacakları alanların geri ödeme yeteneklerine bakılmamış, fakat ödünç verdikleri alacakları ve komisyon gelirleri artmıştır. Üçüncü olarak, menkul kıymetleştirilme borç alan ile fon arz eden nihai yatırımcı arasındaki bağlantıyı kesmiştir. Bu sebepten dolayı, yatırımcılar, borç alanların riskini gerektiği gibi değerlendirememişlerdir⁷².

⁷¹ Alptekin, **a.g.m.**, s.13.

⁷² Eyüp Bastı, "2008 Global Financial Crisis and The Turkish Financial System", **Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt 18, Sayı 2, 2009, ss.89-103.

1.8.1.3. Saydamlığın Eksikliği

Finansal araçların karmaşık yapısının anlaşılmasında zorluk olduğu görülmektedir. Herhangi bir yatırımcılar için her gün değişen, yenileşen ve farklılaşan finansal araçları takip etmek mümkün olmamaktadır. Özellikle anlaşılmamak istendiği durumda ise ciddi bir saydamlık sorunu yaşanmaktadır⁷³.

Konut fiyatlarında balon artışlar yaşanması piyasada asimetrik bilgiye neden olmuştur. Kredi kullanıcılarının yanlış yönlendirilmesine yol açan bu durum sonucu, konut satın almak bir yatırım aracı olarak algılanmaya başlanmıştır. Fakat, ABD Hükümetinin amacı, düşük gelirli aileler ile azınlıklara konut edindirme kolaylıkları sağlamaktan oluşmaktadır⁷⁴.

1.8.1.4. Derecelendirme Kuruluşları ve Denetleyici Kuruluşlar

Bankalar ve diğer mali kuruluşlar hakkında notlar veren rating kuruluşları bu firmalar tarafından finanse edilmektedir⁷⁵.

“Kredi veren kuruluşların kredinin kullandırımına ilişkin değerlendirme sürecinde hassas davranmaması sistemi temelden sarsmıştır. Kredi skorlarının gerçeği yansıtmayan derecelendirme işlemi sonrasında verilmesi kredi kalitesinin bozulmasına ve kar marjlarının azalmasına neden olmuştur”⁷⁶.

Kriz, kredi derecelendirme kuruluşlarının yeterince güvenilir değerlendirmeler yapamadığını göstermiştir⁷⁷.

Düzenleyici denetleyici kuruluşların özellikle FED'in değişen risk durumuna ilişkin önlem almakta geciktiği söylenebilir. FED başkanı, Mayıs 2007 tarihinde yaptığı açıklamada konut piyasasında meydana gelmiş sıkıntıların ekonominin geri kalanına ve finansal sisteme yayılmasını

⁷³ Alantar, **a.g.m.**, s.3.

⁷⁴ Faruk Demir ve diğerleri, “ABD Mortgage Krizi”, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Çalışma Tebliği, Sayı:3, Ağustos 2008, s.4.

⁷⁵ Korkmaz, Tay, **a.g.m.**, s.119.

⁷⁶ Demir ve diğerleri, **a.g.e.**, s.5.

⁷⁷ Michel Barnier, “Towards More Responsibility and Competitiveness in the European Financial Sector”, European Commission Internal Market and Services, 2010, p.12.

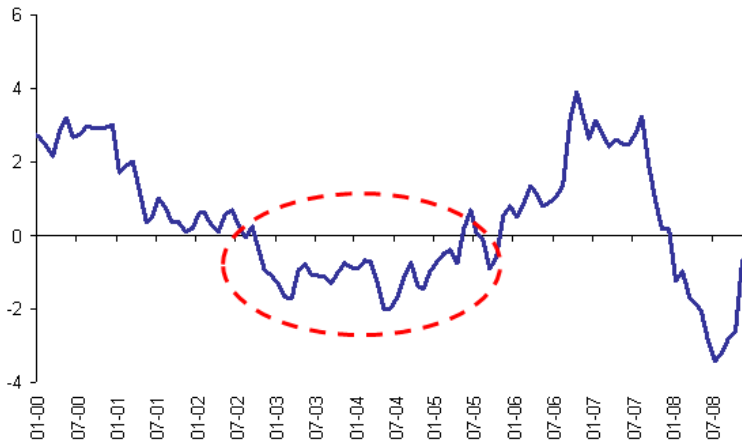
beklemediklerini ifade etmiştir. Fakat durum tam tersi gerçekleşerek, konut piyasasında başlayan sıkıntılar tüm finansal sistemde ve reel ekonomide etkili olmuştur⁷⁸.

1.8.2. Kriz Gelişim Süreci

1.8.2.1. Ekonomik ve Finansal Gelişmeler

ABD’de finans piyasalarda yaşanan son kriz sonucu, bir çok finansal kuruluş iflas etmiş veya el değiştirmiştir. Yüz yılda bir görülen ve piyasalarda güven eksikliğine neden olan bu kriz küresel ekonomiyi de etkilemiştir⁷⁹.

Şekil 1.3. ABD’de Reel Politika Faiz Oranları (Yüzde, Ocak 2008- Aralık 2008)



Kaynak: ABD Merkez Bankası, Bureau of Labor Statistics, aktaran, Durmuş Yılmaz, TCMB, TBMM Plan ve Bütçe Komisyonu Sunumu, 17 Aralık 2008, s.4.

“2000 yılının sonlarında dünya ekonomilerinde yavaşlama belirtilerinin ortaya çıkması ile birlikte, başta ABD olmak üzere Avrupa ve Japonya merkez bankaları, uyguladıkları para politikalarında önemli bir gevşemeye giderek faiz oranlarını düşürdüler. Bu dönemde izlenen gevşek para politikaları, bir yandan varlık fiyatlarında şişme yaratırken, diğer yandan bankaların kısa vadeli ve düşük faizle borçlanarak, başta konut kredisi olmak üzere uzun vadeli kredi plasmanı yapmalarını teşvik etti. Örneğin, ABD ve

⁷⁸ Alantar, **a.g.m.**, ss.4-5.

⁷⁹ Ahmet Naci Arıkan, Amerika Birleşik Devletlerindeki Mali Kriz ve Petrol Fiyatlarındaki Değişmeler Nedenleri ve Sonuçları, Maliye Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı, Yayın No: 2008/383, Ankara, Ümit Ofset Matbaacılık, 2008, s.22.

Avrupa Birliği'nde kredi artış oranı hızla artarak uzun süre reel bazda çift haneli seviyelerde seyretti"⁸⁰.

ABD'de 2007 yılında başlayan ve 2008 Eylül ayında ABD'nin en büyük 4. Yatırım Bankası olan, 158 yıllık Lehman Brothers'ın 600 milyar dolar borçla iflasını açıklaması ile etkisi tüm dünyaya yayılmış olan kriz, 1929 yılında yaşanmış olan Büyük Buhrandan sonra, dünyada yaşanan en büyük kriz olarak ifade edilmektedir⁸¹.

Bu kriz sonucu, ABD'de enflasyon 54 yıl sonra ilk defa eksiye düşmüş, Dünya devi olarak ifade edilen Nike, şirket tarihinin en büyük işten çıkarma operasyonunu gerçekleştirmiş olup, ülkemizin GSYİH'sı kadar büyüklüğe sahip finans devi Lehman Brothers batmış olup, Freddie Mac ve Fennie Mae ulusallaştırılmıştır. Tüketim açısından ise, 2. Dünya Savaşı günlerine dönmüştür. Aynı zamanda Fortune 500 listesinde tarihi düşüşler gözlenmiştir⁸².

"Krizin Lehman'la sınırlı kalmayacağı ihtimalinin artması üzerine diğer büyük yatırım bankaları da ticari bankalarla birleşme arayışlarını bu süreçte hızlandırmıştır. Bank of America yatırım bankası 94 yıllık Merril Lynch'i 50 milyar dolara satın almıştır. Merrill Lynch'in bir yıl önceki değerinin yarısına Bank of America'ya satılmaya razı olmasında, Bear Stearns ve Lehman Brothers'ın başına gelenler etkili olmuştur. Böylece Bank of America dünyanın en büyük aracı kurumuna sahip olmuştur"⁸³.

⁸⁰ Durmuş Yılmaz, "Küresel Mali Kriz ve Türkiye Ekonomisine Etkileri: Nasıl Başladı, Hangi Aşamadayız?", TCMB, 27 Aralık 2008, Ankara, s.1.

⁸¹ Ali Ünal ve Hüseyin Kaya, "Küresel Kriz ve Türkiye", Ekonomi ve Politika Araştırmaları Merkezi, İstanbul, Şubat 2009, s.4.

⁸² Erdem Alptekin, Küresel Krizin Türkiye Ekonomisi ile Sanayisine Yansımaları ve Dipten En Az Zararla Çıkış Yolları, İzmir Ticaret Odası, Ar-Ge Bülteni, 2009 Haziran, s.5.

⁸³ Arıkan, **a.g.e.**, s.28.

Tablo 1.8**Çeşitli Ülkelerde Bazı Finansal Kuruluş İflasları (2008-2009)**

7 Şubat- İngiltere	Northern Rock ulusallaştırıldı.	88 milyar sterlin
14 Mart-ABD	Bear Stearns FED sübvansiyonundan sonra ticari bir banka tarafından alındı.	29 milyar dolar
7 Eylül- ABD	Freddie Mac ve Fannie Mae ulusallaştırıldı.	200 milyar dolar
15 Eylül- ABD	Lehman Brothers iflas etmiştir.	
17 Eylül -ABD	AIG ulusallaştırıldı.	87 milyar dolar
18 Eylül- İngiltere	Lloyd TSB HBOS'u satın aldı.	12 milyar pound
29 Eylül-Benelux	Fortis kurtarıldı.	16 milyar dolar
29 Eylül-ABD	Citibank Washoiva'ı aldı.	12 milyar dolar
29 Eylül-Almanya	Hypo Gayrimenkul kurtarıldı.	71 milyar dolar
29 Eylül- İzlanda	Glitnir kurtarıldı.	850 milyon dolar
29 Eylül- İngiltere	Bradford&Bingley kurtarıldı.	32,5 milyar dolar
30 Eylül- Belçika	Dexia kurtarıldı.	9,2 milyar dolar
30 Eylül- İrlanda	İrlanda bankaları kurtarıldı.	572 milyar dolar
7 Ekim- İzlanda	Lansbanki ulusallaştırıldı.	
9 Ekim- İzlanda	Kaupthing ulusallaştırıldı.	864 milyon dolar
12 Ekim- İngiltere	HBOS, Royal Bank of Scotland, Llyods TSB ve Barclays kurtarıldı.	60,5 milyar dolar
16 Ekim- İsviçre	UBS kurtarıldı.	59,2 milyar dolar
19 Ekim- Hollanda	ING sermaye yardımı aldı.	10 milyar euro
20 Ekim- Fransa	Fransa hükümeti 6 büyük bankaya kredi açmıştır.	10,5 milyar euro
27 Ekim- Belçika	KGB	3,5 milyar euro
4 Kasım- Avusturya	Kommunalkredit ulusallaştırılmıştır.Constantine Privatbank ulusallaştırıldı ve 5 Avusturya bankasına 1 euro karşılığı satıldı.	
11 Kasım Kazakistan	Hükümet 4 büyük bankaya sermaye enjekte etmiştir.	3,7 milyar dolar
24 Kasım- ABD	Citigroup sermaye desteği almıştır.	40 milyar dolar
22 Aralık-İrlanda	Anglo Irish Bankası ulusallaştırılmıştır.	7,68 milyar dolar

Kaynak: Pelin Ataman Erdönmez, "Küresel Kriz ve Ülkeler Tarafından Alınan Önlemler Kronolojisi", **Bankacılar Dergisi**, Sayı 68, 2009, ss.85-100.

ABD ekonomisinde önemli gösterge olarak cari açık durumuna bakıldığında, 2006 yılı sonu itibariyle mal ve hizmet ticareti ile diğer kalemlerden oluşan gelir ve giderler hesaplandığı zaman, ödemeler dengesinde 811,5 milyar dolarlık bir cari açığın söz konusu olduğu görülmektedir. 2007 yılında doların değerinin azalmasıyla, ihracattaki artışın da etkisiyle dış ticaret açığı 520 milyar dolara (2006'da söz konusu açık 818 milyar dolardır.) cari açık ise ilk altı ayda 389 milyar dolara gerilemiştir. 2007 yılına kadar son bir kaç yılda cari açık rakamlarında oldukça fazla bir artış meydana gelmiştir. Cari açık 2002 yılında 459,6 milyar dolar iken, dört yıl içerisinde yaklaşık olarak ikiye katlanması, hızlı cari açık büyümesini göstermektedir. ABD halkının güçlü tüketim eğilimi içinde olması ve uzakdoğunun ihracatçı ülkelerinin (özellikle Çin) düşük kur politikaları izlemesi sebebiyle, ABD pazarında üstünlük sağlamaları cari açık miktarını arttırmış olmaktadır⁸⁴.

“Üretim sektöründe sanayi mallarındaki katma değer fiyatlarında ortaya çıkan yavaşlamanın etkisiyle, GSYİH deflatörü artış hızı 2007 yılında düşüş göstermiştir. Sanayi malları fiyatlarında, 2006 yılında %4,1, 2007 yılında ise %3,4 artış gerçekleşmiştir. FED daha önce %1,3-%2 arasında beklediği 2008 yılı tahmini GSYİH büyüme oranını Nisan ayında %0,3-%1,2 olarak revize etmiştir”⁸⁵.

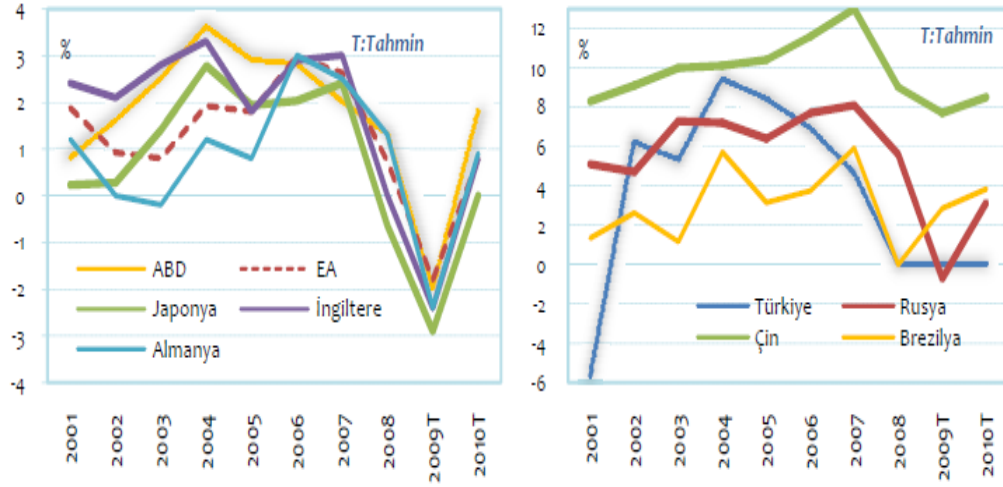
2008 yılında ABD'de GSYH'ye bakıldığında ise; bu yılın son çeyreğinde % 6,2 daralma göstererek, 2008 yılının tamamında % 1,1 lik bir daralma göstermiştir. Bu dönemde ayrıca, özel tüketim harcamalarında da daralma devam etmiştir (%-4.3). Konut ve konut dışı yatırımlarda da daralma yaşanmıştır. Bu yatırımlardaki azalmalar sırasıyla % 22,2 ve % 21,1 oranında yaşanmıştır⁸⁶.

⁸⁴ Tuncay Babalı, “ABD Ekonomisi ve “Mortgage” Krizi Nereye Gidiyor”, Uluslararası Ekonomik Sorunlar Dergisi, Sayı: XVIII, Şubat 2008, <http://www.mfa.gov.tr/abd-ekonomisi-ve-mortgage-krizi-nereye-gidiyor.tr.mfa> (12.04.2010).

⁸⁵ Faruk Demir ve diğerleri, **a.g.m.**, s.33.

⁸⁶ Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Finansal Piyasalar Raporu, Sayı: 12, Aralık 2008, s.2.

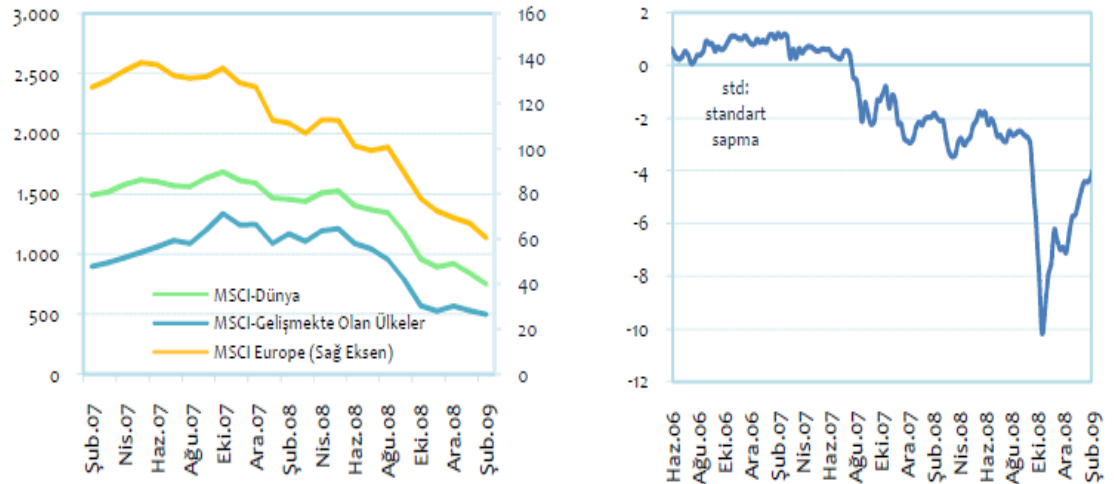
Şekil 1.4. Seçilmiş Ülkeler İtibariyle Büyüme Tahminleri



Kaynak: Bloomberg

ABD finansal piyasalarına yönelik Bloomberg tarafından hazırlanan “finansal durum” endeksinde Eylül-Ekim döneminde yaşanan düşüşün, açıklanan tedbirlerle yerini geçici olarak bir artışa bıraktığı ifade edilmektedir. Fakat, küresel finansal sistemin en önemli bölgesi olarak ifade edilen ABD’de görünümün 2009 yılı şubat itibariyle olumluya döndüğü söylenememektedir⁸⁷.

Şekil 1.5. MSCI ve Bloomberg Finansal Durum Endeksleri



Kaynak: Bloomberg

⁸⁷ Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Finansal Piyasalar Raporu, Sayı: 12, Aralık 2008, s.6.

Tablo 1.9*Finansal Varlıklarda Potansiyel Kayıplar (2007-2010 dönemi)*

Milyar ABD Doları

	Aktif Toplamı	Tahmini Değer kaybı			Tahmini (%)	Zarar
		Toplam	Bankalar	Diğer Kuruluşlar		
1. ABD	26.554	2.712	1.604	1.108	10.2	
a. Kredi	13.507	1.068	601	467	7.9	
Mortgage	7.030	618	322	296	8.8	
b. Sermaye Piyasası Araçları	13.047	1.644	1.002	642	12.6	
Mortgage	7.580	1.213	740	473	16.0	
2. Avrupa	23.807	1.193	737	456	5.0	
a. Kredi	20.759	888	551	337	4.3	
Mortgage	6.769	297	184	113	4.4	
b. Sermaye Piyasası Araçları	3.048	305	186	119	10.0	
Mortgage	1.571	226	138	88	14.4	
3. Japonya	7.358	149	129	20	2.0	
a. Kredi	6.569	132	118	14	2.0	
b. Sermaye Piyasası Araçları	789	17	11	6	2.2	
Toplam	57.719	4.054	2.470	1.584	7.0	
a. Kredi	40.835	2.088	1.270	818	5.1	
b. Sermaye Piyasası Araçları	16.884	1.966	1.200	766	11.6	

Kaynak: IMF, Global Financial Stability Report, April 2009.

Global krizin öncesinde hızla büyümüş olan türev piyasa ve türev finansal araçlar dünya genelinde likitidenin artmasına ve finansal sektörün gelişmesine katkıda bulunmuştur. Fakat, aşırı olan bu türev piyasa ve araçları, küresel sistematik riski oluşturmuş ve ABD'deki "sub-prime mortgage" piyasasındaki krizin tüm finansal piyasaları etkilemesine sebep olmuştur. IMF'nin yaptığı tahminlere göre; 2007-2010 döneminde finansal

varlıklarda potansiyel değer kaybının 4.1 trilyon dolar tahmin edildiği görülmektedir⁸⁸.

1.8.2.2. Kredi Piyasasındaki Durum

Mortgage kredilerinin krediyi ellerinde bulunduranların risk değerlerine göre sınıflandırılmasında bunların üçe ayrıldığı görülmektedir. Bunların ilkini, Prime Kredi Dilimi oluşturmaktadır. Bunların kapsamı, faiz ve anapara ödemeleri için tamamen veya kısmen devlet garantisi veren kuruluşların garantisi altındaki konut kredileri ve ödeme gücü yüksek bireylerin kullandıkları kredi notu yüksek ve riski düşük ipotek konut kredileridir. 2006 yılı itibariyle ABD’de toplam ipotekli konut kredilerinin %80’ini Prime kredilerden oluştuğu bilinmektedir. İkincisi, Alternatif A(Alt-A) olarak ifade edilen kredi dilimidir ve ödeme gücü yüksek olan gruba verilen kredilerinden oluşmaktadır. Bu kredilerin toplam mortgage kredileri içindeki payına bakıldığında %5 civarında olduğu görülmektedir. Subprime konut kredilerine baktığımızda ise, bunların toplam mortgage kredilerindeki oranı % 15 olup, bu krediler sürekli geliri olmayan, gelirini belgeleyemeyen gerçek veya tüzel kişilere kullanılan kredilerdir. Ayrıca, subprime kredileri, geri ödeme riski ve borç/gelir oranı yüksek olan kredilerden oluşmaktadır⁸⁹.

ABD finansal piyasalarda yaşanan dalgalanmanın sonucu uygulanan politikalar ile kredi piyasalarında daralma ortaya çıkmıştır. ABD’de 2007 yılında yaklaşık olarak net 4 trilyon \$ kredi kullanılmış olup, 2006 yılında bir önceki yıla göre % 13,5’lik bir net kredi kullanımı artış göstermiştir. 2007 yılında ise bu artış % 4,6’ya düşmüştür. Bunun nedeni ise hane halkına yönelik kredilerde önemli ölçüde azalışın olmasıdır⁹⁰.

ABD kredi piyasası daha çok yurtiçi finans dışı kurumlardan oluşmuştur. Bundan dolayı, kredi piyasasında düzenleme ve denetim imkanı azalmaktadır. 2006 yılında % 60,2 oranında kredi talebi yurtiçi finans dışı kurumları tarafından yapılırken, % 6,6’sı ABD dışından gelen taleplerden meydana gelmiştir. Fakat, 2007’den itibaren doların değerinde azalma ortaya

⁸⁸ IMF, Global Financial Stability Report April 2009.

⁸⁹ Vakıfbank, ABD Konut Sektöründeki Gelişmeler ve Etkileri, Eylül 2010, s.2.

⁹⁰ Demir ve diğerleri, **a.g.e.**, s.36.

çıkması ile faiz oranlarının yükselmesi sonucu yurtdışı kredi taleplerinde azalış oluşmaktadır⁹¹.

Tablo 1.10

ABD Kredi Piyasası Toplam Net Kredi Kullanımı (Aynı Dönem İçindeki Dağılım)

%	2006	2007				2008
		Ç1	Ç2	Ç3	Ç4	Ç1
T. Net Kredi Talebi	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Y.İçi Finans Dışı S.	60.2	62.2	56.4	53.9	62.7	65.4
Finans Sektörü	33.2	34.1	37.5	46.1	36.7	25.7
Dünyanın Kalanı	6.6	3.7	6.1	0.1	0.6	8.9

Kaynak: Faruk Demir ve diğerleri, "ABD Mortgage Krizi", Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Çalışma Tebliği, Sayı:3, Ağustos 2008, s.37.

Tablo 1.11

Finansal Araçlar İtibariyle Kredi Arzının Dağılımı

	2006		2007				2008						
	2007	Ç1	Ç2	Ç3	Ç4	2006	Ç1	Ç2	Ç3	Ç4	Ç1		
Toplam													
Kredi Piyasası	3,875	4,055	3,708	3,276	5,093	3,694	3,115	13,5	-6,2	0,5	36,7	-27,5	-15,7
Açık Piyasa													
Senedi	317	-169	233	426	-914	-422	78	29,4	-16,2	82,8	-314,6	53,8	118,5
Hazine Tahvilleri	184	238	328	-71	436	257	488	-40,1	141,2	-121,6	714,1	-41,2	89,9
GSE Tahvilleri	331	909	548	696	1,178	1,212	655	298,8	66,1	27,0	69,3	2,9	-46,0
Belediye													
Tahvilleri	177	215	249	248	166	199	153	-9,2	-1,6	-0,4	-33,1	19,9	-23,1
Şirket ve													
Yabancı													
Hisse Sn.	1,159	964	933	826	1,396	702	300	45,1	-39,4	-11,5	69,0	-49,7	-57,3
Banka Kredileri	123	330	120	182	548	471	458	-27,2	215,8	51,7	201,1	-14,1	-2,8
Diğer Kredi ve													
Avanslar	69	339	49	77	1,042	189	257	-20,7	-5,8	57,1	-1,253,2	-81,9	36,0
Mortgagelar	1,410	1,092	1,334	1,206	1,039	988	581	-1,7	-6,9	6,3	-13,8	-4,9	-41,2
Tüketici													
Kredileri	104	138	115	138	202	99	146	9,5	5,5	20,0	46,4	-51,0	47,5

Kaynak: Faruk Demir ve diğerleri, "ABD Mortgage Krizi", Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Çalışma Tebliği, Sayı:3, Ağustos 2008, s.38.

Kredi piyasasına bakıldığında mortgage kredilerinin payının 2007 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki döneme göre % 13,8 azalış gösterdiği görülmektedir. Banka kredilerinin payı ise % 201,1 ve diğer kredi ve avansların payı ise %1.253,2 oranında artış göstermiştir. Mortgage ürünleri

⁹¹ Demir ve diğerleri, **a.g.e.**, s.36.

gelişiminde 2006-2008 dönemi süresince, her yıl bir önceki döneme göre azalma seyri göstermiştir. Mortgage ipoteklerine dayalı finansal ürünlerin işlem hacmi yaşanan kriz sonucu, % 41,2'lik azalma göstererek, 2008 yılının ilk çeyreğinde 581 milyar \$ olmuştur⁹² (Tablo 1.11).

1.8.2.3. Bankacılık Sistemi Göstergeleri

2000-2008 döneminde ABD'de mortgage piyasasında faaliyet gösteren kurumların, toplam mortgage kredilerinin; %35'i finans kurumları, %5'i federal kuruluşlar, % 50'si ipotekli konut kredileri fonu tarafından ve % 10'u bireysel ve diğer yollardan elde edilmiştir. 2001-2005 döneminde ortalama olarak %12 artış gösteren mortgage piyasasının artış hızı 2006 yılında azalarak, %9 olarak gerçekleşmiştir. 2007 yılının üçüncü çeyreğindeki artış oranının ise, %9 olduğu görülmektedir. Bireysel ipotekli konut kredileri toplam mortgage kredilerinde %75-78 aralığında değişim gösteren bir orana sahip olmuştur. Toplam mortgage piyasasında ipotekli konut kredileri önemli bir paya sahip olmuştur. İkinci sırada mortgage piyasasının %16-17 oranında ticari ipotekli krediler, %6 oranında apartman ipotekli krediler ve %1-2 oranında çiftlik arazisi ipotekli krediler bulunmaktadır⁹³.

Tablo 1.12

Toplam Mortgage Piyasasının Dağılımı (Milyar \$)

	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>
Mortgage	6.820	7.497	8.333	9.395	10.665	12.096	13.500	14.557
B. Konut	5.204	5.640	6.437	7.228	8.271	9.374	10.444	11.136
Apartment	407	446	485	565	618	688	741	831
Ticari	1.166	1.282	1.381	1.508	1.680	1.933	2.207	2.473
Çiftlik	109	118	95	94	97	102	109	118
Finans Kurumları	2.619	2.791	3.090	3.338	3.927	4.397	4.781	5.051
Ticari Bankalar	1.660	1.790	2.058	2.256	2.596	2.958	3.403	3.633
Tasarruf Kurumları	723	758	781	871	1.057	1.153	1.074	1.095
Sigorta Şirketleri	236	243	250	261	273	286	304	323
Federal ve İlgili Kuruluşlar	341	373	434	424	440	452	463	620
İpotekli Konut Kredileri Fonu	3.161	3.616	4.033	4.457	4.966	5.791	6.057	7.200
Bireysel ve Diğerleri	699	716	767	972	1.211	1.372	1.488	1.474

Kaynak: FED, aktaran, Faruk Demir ve diğerleri, "ABD Mortgage Krizi", Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Çalışma Tebliği, Sayı:3, Ağustos 2008, s.40.

⁹² Demir ve diğerleri, **a.g.e.**, s.38.

⁹³ Demir ve diğerleri, **a.g.e.**, s.40.

ABD’de 2000 yılında, ticari bankacılık kesiminde net kredi kullanımına bakıldığında 3,7 trilyon dolar seviyesinde olduğu, 2007 yılına gelindiğinde ise, %74 artışla 6,5 trilyon dolara yükseldiği görülmüştür. 2008 yılı çeyrek dönem itibariyle net kredi kullanımının ise aynı seviyede olduğu görülmektedir. 2000 yılından 2008 yılının ilk çeyreği sürecinde brüt krediler içinde en büyük pay gayrimenkul kredilerinde oluşmuştur. 2000 yılında bu oran %43,8 oranına sahip olmuş iken, 2006 yılı itibariyle %57,4 ile bu dönemin en yüksek değerine varmıştır. Gayrimenkul kredilerinin artış hızının ise FED’in düşük faiz uyguladığı dönemde (özellikle 2004 ve 2006 yıllarında) nispeten yüksek olduğu görülmüştür⁹⁴.

Tablo 1.13
Ticari Bankacılık Sektörü Kredi Dağılımı

	Kredi Hacmi (Milyar \$)								Yıllık Değişim (%)			
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008/Ç1	2006	2007	2008Ç1
Brüt Krediler	3.818	3.887	4.160	4.432	4.908	5.384	5.983	6.628	6.666	11.1	10.8	11.6
Net Krediler	3.751	3.812	4.079	4.352	4.831	5.312	5.912	6.538	6.564	11.3	10.6	11.2
Kredi Karşılıkları	64	72	77	77	74	69	69	89	102	0.0	29.0	47.8
Gayrimenkul Kredileri	1.673	1.800	2.068	2.273	2.622	2.987	3.432	3.675	3.681	14.9	7.1	7.7
Tarım Kredileri	48	48	47	46	49	51	54	57	54	5.9	5.6	1.9
Ticari ve Kurum Kredileri	1.052	981	911	869	908	1.020	1.140	1.370	1.404	11.8	20.2	19.9
Kredi Kartları	249	232	276	316	372	356	341	376	344	-4.2	10.3	10.6
Diğer Bireysel Krediler	358	397	428	454	467	482	517	583	610	7.3	12.8	14,6
Ticari Diğer Krediler	438	429	430	473	491	488	499	568	576	2.3	13.8	17.6

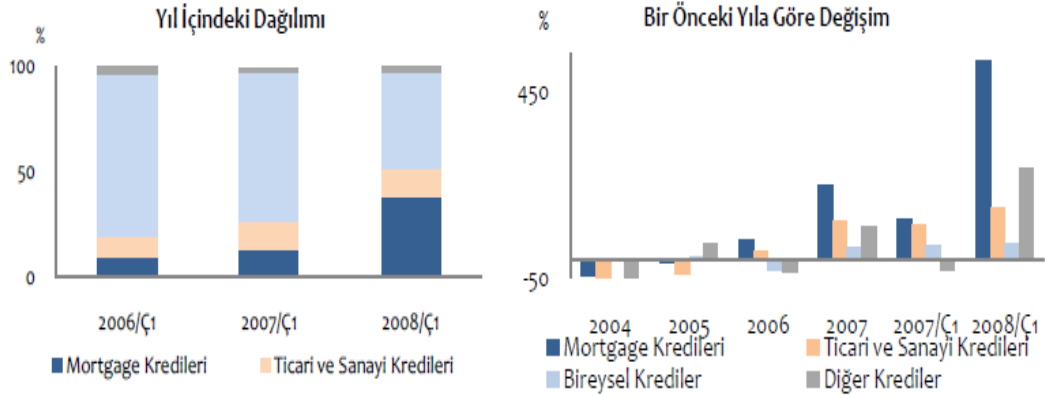
Kaynak: FDIC

Bankacılık sisteminde varlıklardan silinen kredilerin gelişimi incelendiğinde ise, 2008 yılının ilk çeyreğinde, bir önceki yıla göre artış %122 oranı ile sonuçlanmıştır. Bu artışın içinde ise %531 oranı ile mortgage kredilerinin büyük payının olduğu görülmüştür. 2007’de net silinen aktif değeri 38.122 milyon \$ olmuştur ve 2008 yılının ilk çeyreğinde bu değer 15.722 milyon \$ olmuştur. Mortgage kredileri sebebiyle net silinen aktif değeri ise 2007 yılında ve 2008 yılının ilk çeyreğinde sırasıyla 8.004 milyon \$ ve 5.985

⁹⁴ Demir ve diğerleri, **a.g.e.**, s.41.

milyon \$ olarak gerçekleşmiştir. 2008 yılının ilk çeyreğinde net silinen aktif değerinin 2007 yılı değerinin %75'ini oluşturduğu görülmüştür⁹⁵.

Şekil 1.6. Varlıklardan Silinen Kredilerin Gelişimi



Kaynak: Faruk Demir ve diğerleri, "Küresel Krizde İngiltere Tecrübesi", Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Çalışma Tebliği, Sayı:4, Temmuz 2009, s.43.

1.9. Mortgage Uygulayan Seçilmiş Ülke Örnekleri

1.9.1. Mortgage Sisteminin Amerika'daki Uygulamaları

Mortgage sistemi, 1900'lü yıllardan itibaren ABD'de yaygınlaşmaya başlamış olup, ilk düzenli uygulaması ise 1930'larda sigorta şirketlerinin öncülüğünde başlamıştır⁹⁶.

ABD'de 1930'lu yıllardan sonra ekonomik buhranın sonucu gayrimenkul fiyatları oldukça düşmüş, konut kredisi alan aileler ile krediyi sağlayan bankalar ve ipotek kredisini veren kurumların zor durumda kalmasına neden olmuştur. Federal hükümetin bu durum sonucu, hane halkı konut kaybının önüne geçmek, konut kredisi ve ipotek kredisi veren kurumları desteklemek, düşük kaliteli konut kredilerini kısa zamanda likitideye çevirmek, ipotek kredisi fon kaynağının süreklilik sağlaması, inşaat sektörünün canlanması ile işsizliği önlemek vb. nedenlerin varlığı sebebiyle yardımda bulunması gerekmiştir⁹⁷.

⁹⁵ Demir ve diğerleri, **a.g.e.**, s.43.

⁹⁶ Oksay, Ceylantepe, **a.g.e.**, s.9.

⁹⁷ Uludağ, **a.g.e.**, s.109.

1.9.1.1. ABD’de ipotek piyasasının gelişimini sağlayan kuruluşlar

1.9.1.1.1. Federal Konut İdaresi (Federal Hosing Administration: FHA):

FHA, İpotek Kredilerinden kaynaklanan sorunların çözümünü gerçekleştirme görevi üstlenmiştir. Bu kuruluşun ipotek kredilerine yönelik sigorta başlatmış olması yatırımcıların kredi riskinden kurtulmasına imkan sağlamıştır⁹⁸.

FHA’nın sigorta şirketleri gibi görevlendirilmiş olması ve kendisinin de belli başlı düzenlemeler getirmiş olması ipotek sözleşmelerinin standart yapıya ulaşmasını sağlamıştır. Gayrimenkul sermaye piyasasının düzenlenmesine böylece katkıda bulunmuştur⁹⁹.

FHA’nın yapmış olduğu sigorta programları şu şekilde ifade edebiliriz¹⁰⁰:

- Müşterek İpotek Sigorta Fonu (Müstakil konutlar için)
- Kooperatif Yönetimi Sigorta Fonu (Çok ailelerin bulunduğu apartmanlar için)
- Genel Sigorta Fonu (Çok ailenin yaşadığı özel amaçlı binalara için)
- Özel Risk Sigorta Fonu (Şehir merkezindeki konutlar ve deneme amaçlı konutlar için)

1.9.1.1.2. Federal Ulusal İpotek Birliği (Federal National Mortgage Association: FNMA, Fannie Mae) :

Mortgage Piyasasına daha çok kaynak sağlanması için oluşturulan kurumlardan en eskisi Fannie Mae’dir. Kurum, ABD’de ipotek satın alımıyla görevlendirilmiş olup, sermayesinin tamamının hissedarlara ait olduğu tamamen özel bir şirkettir. Bu birliğin masrafları hükümet tarafından karşılanmaktadır. Bu kurum, Federal Konut İdaresi (FHA) garantili ipoteklerle

⁹⁸ Yüksel Aydoğdu, “Türkiye’de Başarılı Mortgage Uygulanması İçin Gerekli İktisadi, Mali, Hukuki ve Teknik Şartlar”, İktisadi Araştırmalar Vakfı, İstanbul, 2001, s.54.

⁹⁹ Uludağ, Arıcan, **a.g.e.**, s.473.

¹⁰⁰ Uludağ, Arıcan, **a.g.e.**, s.474.

yapılan konutların finansmanına yardım sağlamaktadır. Federal İpotek Birliği'nin garanti ettiği ipotekleri, Federal Konut İdaresi satın alarak ikincil piyasaların oluşumuna katkıda bulunup, aynı zamanda tahvil ve menkul kıymet ihraç etmektedir¹⁰¹.

Fannie Mae ulusal tasarruf ve borç verme kurumu gibi çalışmaktadır. Ulusal bankalara, ev alıcılarına yarar sağlaması için, düşük faiz oranından ipotekli konut kredisi sorumluluğuna izin vermiştir. Böylece, şimdilerde bilinen ikincil piyasanın gelişmesini sağlamıştır. Fannie Mae başlangıcının ilk 30 yılında ikincil ipotek piyasasındaki gerçek tek satıcı olmuştur. Lyndon B. Johnson, 1968 yılında Vietnam Savaşı'nın mali etkisi yüzünden Freddie Mae'yi özelleştirerek, ulusal bütçeden kaldırmıştır. Bu durum sonrası Fannie Mae hükümetin destek sağladığı kurum (Government Sponsored Enterprises- GSEs) gibi çalışmakta olup aynı zamanda hisse senedi sahiplerine kar sağlamıştır¹⁰².

1968'de ise kurumun etkinliğini arttırmak için Fannie Mae ve Ginnie Mae olmak üzere ikiye ayrılmıştır.

1.9.1.1.3. Hükümet Ulusal İpotek Birliği (Government National Mortgage Association: GNMA, Ginnie Mae):

Ginnie Mae, ABD Ulusal İpotek Kuruluşunu tanımlayan gayri resmi bir isimdir. ABD, Ulusal İpotek Kuruluşunu 1968 yılında kurmuştur. Federal Federal İskan Dairesi (Housing Administration) tarafından sigortalanan veya Emekli Askerler İdaresi (Veterans Administration) tarafından garanti verilmiş krediler ile bu kuruluşun menkul kıymetlerine katkıda bulunulmuştur¹⁰³.

¹⁰¹ Kenneth Sullivan, **The Mortgage Market**, Probus Publishing Company, Chicago, 1988, p.27.

¹⁰² Rob Alford, "**What Are the Origins of Freddie Mac and Fannie Mae?**", <http://hnn.us/articles/1849.html> (12.12.2009).

¹⁰³ Demir ve diğerleri, **a.g.e.**, s.27.

1979 yılında bu birlik “hükümet garantili ödeme aktarmalı menkul kıymetler” programını başlatmıştır, böylece menkul kıymetleştirme uygulamasına geçilmiştir¹⁰⁴.

Ginnie Mae'nin ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraç etmek olan asli fonksiyonu yanında iki temel fonksiyonuna değinirsek; bunlardan birincisi özel destek programı sağlamaktır. Bu program ile; düşük gelirlili ailelerin konut gereksinimlerini gidermek için finansman sağlamak, konut üretimi ve kredilendirmeyi sübvansetmeyi gerçekleştirmek amaçlanmıştır. İkinci temel fonksiyon ise devlete ait olan ipotekleri yürütmek ve likit hale getirmektir. Bu program ile de Ginnie Mae'nin Federal Ulusal İpotek Birliği'nden devralmış olduğu ipoteklerin yönetim işlemleri ve likit hale getirme işlemine sahip olduğu görülmektedir¹⁰⁵.

Ginnie Mae'nin düşük ve orta gelirlili gruplara yönelik projeleri “Tandem Planı” ismiyle yürütülmektedir. Bu programda Ginnie Mae ve özel sektörün birlikte çalıştığı görülmektedir. Ginnie Mae'nin yasanın belirlediği sınıflandırmalar içinde ipotekleri sübvansetme süreci şu şekilde olur: İlk olarak Ginnie Mae özel sektörden cari piyasa fiyatının üstünde ipotek satın alma taahhütünde bulunmaktadır. Daha sonra, ipotekleri Federal Ulusal İpotek Birliği'ne ya da özel sektöre cari piyasa fiyatından satan Ginnie Mae, kredileri sübvansetmiş olmaktadır¹⁰⁶.

1.9.1.2. Amerika Mortgage Piyasası Göstergeleri

Mortgage kredileri 2001 yılından 2006 yılına kadar 2 trilyon dolar ile 4 trilyon dolar arasında değişmiştir. Bu yıllarda yüksek riskli kredi oranı yaklaşık 4 katına çıkmıştır. Bu kredilerin menkulleştirme oranı 2001-2006 yılları arasında sürekli artış göstermiştir (Tablo 1.14).

¹⁰⁴ Para ve Finans Ansiklopedisi, Creative Yayıncılık, İstanbul, 1987, s.555.

¹⁰⁵ Uludağ, Arıcan, **a.g.e.**, s.477.

¹⁰⁶ Uludağ, Arıcan, **a.g.e.**, s.479.

Tablo 1.14
ABD Mortgage Piyasaları Temel Göstergeler

	Mortgage Kredileri (Milyar \$)	Menkulleştirme Oranları (%)	Yüksek Riskli Krediler (Milyar \$)	Yüksek Riskli Kredilerin Oranı (%)	Yüksek Riskli Kredilerin Menkulleştirme Oranı (%)
2001	2215	60.7	160	7.2	60
2002	2885	63	200	6.9	61
2003	3945	67.5	310	7.9	65.5
2004	2920	62.6	530	18.2	79.8
2005	3120	67.7	625	20.0	81.3
2006	2980	67.6	600	20.1	80.5

Kaynak: Inside Financial Mortgage, aktaran Murat Birdal, "Bir Krizin Anatomisi: ABD Mortgage Piyasasının Kurumsal Yapısı ve Krizin Dinamikleri", Anadolu Uluslararası İktisat Kongresi, Eskişehir, 17-19 Haziran 2009, s.8.

Küresel gayrimenkul sektörü içerisinde Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa Birliği'nin ipotekli konut kredilerinde 2001'den 2008 yılına kadar artış olduğu görülmektedir. Aynı şekilde ABD'de mevcut konut satışları da bu tarihte artmıştır. Sekiz yıl içinde konut sektörü ve konut kredileri iki katına çıkmaktadır (Tablo 1.15).

Tablo 1.15
Küresel Gayrimenkul Sektöründe Hızlı Büyüme

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ABD İpotekli Konut Kredileri (Trilyon Dolar)	6.0	6.7	7.6	8.9	10.0	11.2	12.0	12.1
AB İpotekli Konut Kredileri (Trilyon Euro)	3.3	3.5	3.9	4.2	4.7	5.1	5.7	6.1
ABD Mevcut Konut Satışları (Milyon Adet)	5.33	5.63	6.18	6.78	7.08	6.45	5.65	4.91

Kaynak: Can Fuat Gürlesel, Gayrimenkul Zirvesi 9, 2 Haziran 2009, <http://www.gyoder.org.tr/BrowseServices.aspx?MainCatID=9&SubCatID=12> (05.11.2010), s.68.

ABD'de 2001 yılından itibaren faiz oranlarının oldukça düşük seyretmesi sonucu, kredi kullanımı artmıştır. Düşük faiz sebebiyle konut talebinin artması sonucu, artan hisse senedi fiyatları ile bireylerin servetleri artmıştır. ABD konut sektöründeki bu canlanma 2001 yılından 2006 yılına kadar devam ederken, 2006 yılından itibaren konut sektöründe başlayan olumsuzluklar konut kredilerine dayalı türev ürünlerinde değer azalışlarına yol açmış, bu

ürünlere yapılmış yatırımları da olumsuz etkileyerek, küresel kriz dünyanın geneline ulaşmıştır. 2007 yılının ortasında başlamış olan finansal krizle ekonomide hızlı bir yavaşlama gözlenmiştir. İşsizlik oranları çok yüksek oranlarda seyretmiştir. Krizin etkilerini azaltabilmek amacıyla önlemler alınmış olup, 2009 yılı ortasından itibaren iyileşme görülmektedir¹⁰⁷.

Tablo 1.16
Seçilmiş Ülkeler İçin Takibe Dönüşüm Oranları

<u>Ülkeler</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>Son veri</u>
ABD	0,7	0,8	1,4	2,9	5,4	5,5	Mart
Almanya	4	3,4	2,6	2,8	3,3	-	Aralık
Fransa	3,5	3	2,7	2,8	3,8	-	Aralık
İngiltere	1	0,9	0,9	1,6	3,5	-	Aralık
Danimarka	0,4	0,3	0,3	-	-	-	Aralık
Türkiye	4,7	3,7	3,5	4,7	5,3	4,3	Eylül

Kaynak: IMF Global Financial Stability Report, Ekim 2010, Aktaran, BDDK, Finansal Piyasalar Raporu, Eylül 2010, Sayı: 19, s.30.

Ülkelerde kriz sonrası bir çok banka batmış olup, finansal anlamda sıkıntılar başlamıştır. Kredilerde bulunan riskler açısından önemli olan göstergelerden kredinin takibe dönüş oranlarını incelediğimizde genel olarak artış eğiliminde olmaktadır¹⁰⁸ (Tablo 1.16).

“Söz konusu rasyolar ülkelerin muhasebe, vergi ve denetim rejimlerinde farklılıklar bulunması nedeniyle, mutlak bir suretle karşılaştırılabilir değildir. Bununla birlikte Türk bankacılık sisteminin takibe dönüşüm oranının, Türkiye'nin de içinde bulunduğu yükselen ekonomiler sınıfındaki ve gelişmiş ekonomiler olarak nitelendirilen bir çok ülkeye göre düşük seviyede olduğu görülmektedir”¹⁰⁹.

ABD konut talebinde kriz öncesi duruma gelinememiştir. Konut sektöründeki gelişmelerin az olmasının nedenlerini genel olarak konut sektöründeki arz talep boyutu, hane halkı kesimi boyutu ve bankacılık kesimi boyutunda inceleyebiliriz¹¹⁰.

Piyasadaki talep boyutuna bakıldığında ikinci el konut satışları şubat ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre % 2,8 oranında azalışla 4.88

¹⁰⁷ Vakıfbank, Ekonomik Araştırmalar Aylık Rapor, Mart 2011, s.26.

¹⁰⁸ BDDK, Finansal Piyasalar Raporu, Eylül 2010, Sayı: 19, s.30.

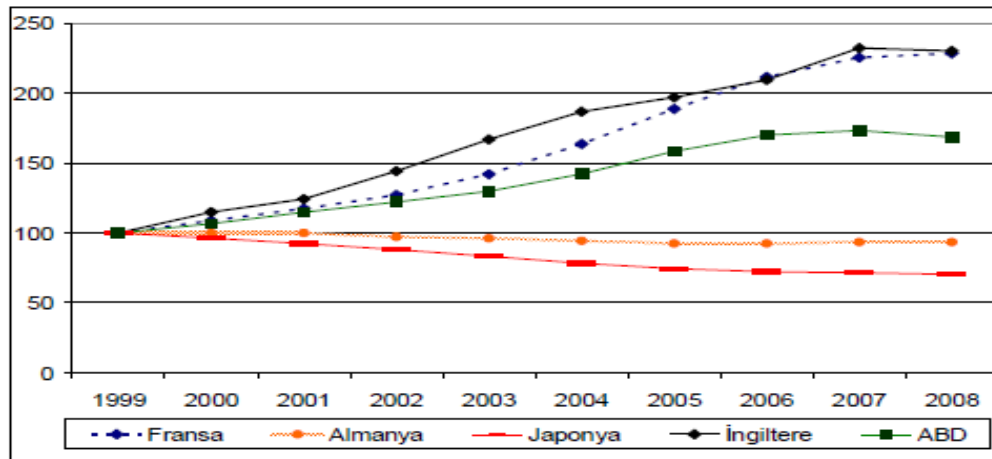
¹⁰⁹ BDDK, a.g.e., s.30.

¹¹⁰ Vakıfbank, a.g.e., ss.28-30.

milyona gelmiştir. Yeni konut satışlarındaki durum ise; 2010 yılı Şubat ayına göre 2,8 oranında azalmıştır. 2011 Ocak ayına göre ise; % 16,9 oranında bir azalma görülmüştür. Bu %16,9 oran, 1962 yılından beri yaşanmış en büyük azalmadır. Bunların sebepleri, kişilerin konut satın almak yerine kiralamayı seçmeleri ve eski gelir düzeylerine sahip olmamalarıdır. Piyasadaki arz boyutunda son verilere göre, konut başlangıç ve inşaat izinlerinin azalışı gözlenmiştir. Case Shiller Birleşik Konut Endeksi ile Conference Board tüketici endeksi arasındaki korelasyona bakıldığında tüketici güveni artış göstermiş olmasına rağmen konut fiyatlarında düşüş devam etmektedir. Fakat, belirsizlikler olduğundan tüketicilerin konut satın alımında kayıtsız kaldığı görülmüştür. Banka kesiminde ise; kredi verme konusunda isteksizlik gözlenmektedir¹¹¹.

Gelişmiş ülkelerin konut fiyatlarında ABD'deki konut fiyatları seyri incelendiğinde krizin ortaya çıkmasıyla birlikte konut fiyatındaki artışın giderek yavaşladığı görülmektedir (Şekil 1.7).

Şekil 1.7. Gelişmiş Ülkelerde Konut Fiyatlarının Değişimi (1999- 2008)



Kaynak: OECD

¹¹¹ Vakıfbank, a.g.e., ss.27-30.

Tablo 1.17
ABD Konut Sektörü (Ev Satışları 2009-2011)

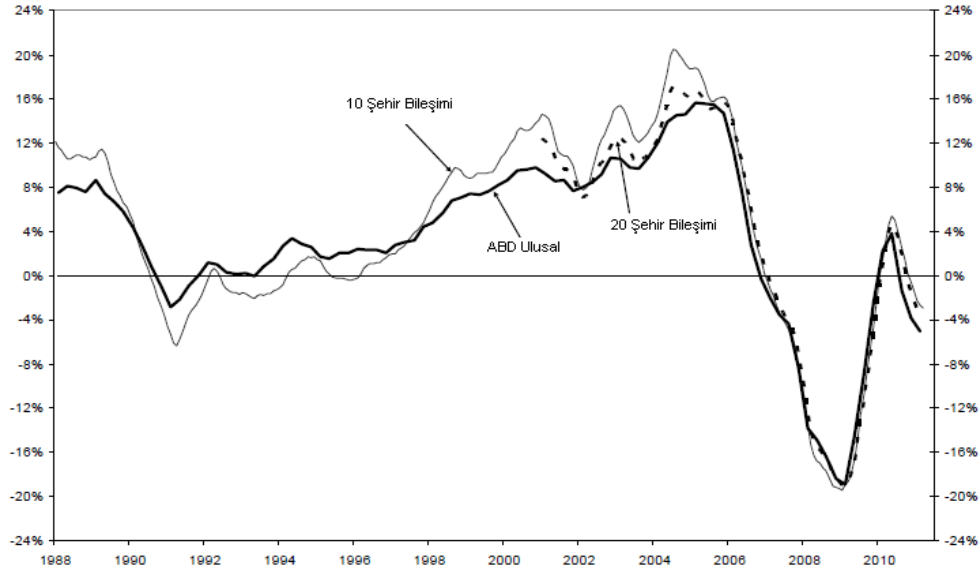
<u>Dönemler</u>	<u>Yeni Ev Satışları (Aylık Bin)</u>	<u>Mevcut Ev Satışları (Yıllık Bin)</u>
2009 Q1	332	4610
2009 Q2	399	4890
2009Q3	391	5600
2009 Q4	356	5440
2010 Q1	384	5360
2010 Q2	310	5230
2010 Q3	317	4410
2010 Q4	333	5220
2011 Q1	250*	4880*

Kaynak: National Association of Realtors, US Standard and Poors Case Shiller House Price Indices

*Veriler son ayın çeyrek verisi

Şekil 1.8'e bakıldığında ev fiyatları önceki yıllara göre özellikle 2004-2005 yılları arasında hızlı bir artış göstermiş olmasına rağmen, 2006 yılından itibaren oldukça azalma seyri göstermiştir (Şekil 1.8).

Şekil 1.8. Case Schiller Ev Fiyat Endeksi



Kaynak: Standard & Poor's & FiServ

Ülkelerin reel konut fiyatları değişimlerine baktığımızda; “OECD tarafından derlenen ülkeler itibarıyla konut fiyatları incelendiğinde, başta ABD olmak üzere (Fransa, İngiltere ve Kanada hariç) gelişmiş ülkelerde reel konut fiyatlarındaki düşüş sürmektedir”¹¹² (Tablo 1.18).

Tablo 1.18
Reel Konut Fiyatı Değişimi (2001-2010)

<u>Ülkeler</u>	<u>2001-2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>Son Veri</u>	<u>Veri Dönemi</u>
ABD	4,5	-6,2	-4,1	-6,7	2010Q2
Almanya	-2,5	-0,7	-1,0	-1,9	2009Q4
Fransa	9,5	-1,6	-6,7	4,7	2010Q2
İngiltere	8,6	-3,9	-9,0	4,7	2010Q2
Danimarka	7,9	-7,4	-13,2	0,6	2010Q2
Euro Alanı	4,5	-1,4	-3,9	-1,3	

Kaynak: OECD

“ABD’de konut piyasasındaki sıkışıklığın, kredi piyasasında da yaşanması, ekonomik toparlanmanın özel kesim kaynaklı bir yapıya geçişini geciktirmektedir. Bu çerçevede Fed, 2010 yılı Kasım ayı başında, ikinci parasal genişleme programıyla 2010’un ikinci yarısına kadar 600 milyar dolarlık Hazine tahvili alımı gerçekleştireceğini duyurmuş ve faizleri değiştirmemiştir. Yeni parasal genişleme paketinin kredileri artırma, borçlanma maliyetlerini düşürme ya da harcamaları çoğaltma yoluyla reel ekonomiyi güçlendirmesi hedeflenmektedir”¹¹³.

1.9.2. Mortgage Sisteminin Avrupa’da Gelişimi ve Uygulamaları

İlk ipotek tahvil ihracı, 1852 yılında Fransa’da gerçekleşmiştir. 1899 yılında ise; günümüzdeki ipotek kredilerine benzer olan uygulama Almanya’da İpotek Bankaları Kanunları ile düzenlenmiştir¹¹⁴.

¹¹² BDDK, a.g.e., s.2.

¹¹³ BDDK, a.g.e., s.2.

¹¹⁴ Gökben Altaş, “İpotekli Konut Finansmanı Sistemi”, **Sermaye Piyasasında Gündem**, Sayı 60, Ağustos 2007, ss.16-28.

Avrupa'daki mevcut modeller 4 ana gruba ayrılabilir¹¹⁵ :

a) Kıta Avrupası Bağlı Mortgage Modeli (The Continental Dependent Mortgage):

Bu model Avrupa'da en yaygın olanıdır. Bazı uzmanlar ortak bir mortgage oluşturulması için model olarak alınmasını önermiştir. Söz konusu model çoğu Avrupa Birliği üyesi ülkelerde mevcuttur. Fakat bağımsız mortgage'a göre bir takım dezavantajlar barındırmaktadır.

b) Kıta Avrupası Bağımsız Mortgage Modeli (The Continental European Independent Mortgage):

Bu modelin kökeni Almanya ve İsviçre tarafından oluşmuştur. Aynı zamanda Doğu Avrupa ülkelerine doğru yayılmıştır. Bu çerçevede Estonya'da "Hüpoteek", Polonya'da "Dług na nieruchomości, still a Project", Slovenya'da "Zemljijszi dolg" ve Macaristan'da "önálló zálogjog" olarak adlandırılmaktadır.

c) İskandinav Bağımsız Mortgage Modeli (The Scandinavian Independent Mortgage)

d) Anglosakson Mortgage Modeli (The Common Law Mortgage):

Bu model İngiltere ve İrlanda'da görülmektedir. Anglosakson mortgage bir takım özelliklerinden dolayı Kıta Avrupası bağımsız modeline benziyor olmasına rağmen, diğer Avrupa ülkelerindeki sistemlerden oldukça farklı bir sistemdir.

Avrupa sisteminde görülen bu mortgage modelleri ile ilgili esnek ve ortak bir model oluşturma görüşü, ilk defa Segré Raporu ile gündeme 1960'lı yıllarda gelmiştir¹¹⁶.

Avrupa ülkelerinde mortgage belli yasal düzenlemeler çerçevesinde gerçekleşiyor olup, bu konuda temel mevzuatı 85/611/EEC tarihli UCITS (Undertakings for the Collective Investments of Transferable Securities)

¹¹⁵ Oksay, Ceylantepe, **a.g.e.**, s.30.

¹¹⁶ Oksay, Ceylantepe, **a.g.e.**, s.31.

Direktifi mevcuttur¹¹⁷. 2006 yılı itibariyle hangi ülkelerin mevzuata sahip olduğu ve hazırlıklarının sürdüğünü Tablo 1.19 yardımıyla görebiliriz. Görüldüğü gibi o yıl itibariyle mevzuata sahip ülkelerin bir çoğu gelişmiş Avrupa ülkelerinden oluşmaktadır.

Tablo 1.19

Avrupa Ülkelerinde İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlerin (Covered Bonds) Yasal Çerçevesi (2006)

Mevzuata Sahip Ülkeler	Mevzuata Sahip Ülkeler	Mevzuat Hazırlıklarının Sürdüğü Ülkeler
İsviçre	Rusya	Türkiye
Norveç	Ukrayna	Estonya
Finlandiya	Romanya	Slovenya
İrlanda	Bulgaristan	
Portekiz		
İspanya		
Fransa		
Almanya		
İtalya		
Avusturya		
Macaristan		
Polonya		
Litvanya		
Letonya		
Çek Cumhuriyeti		
Danimarka		
Yunanistan		

Kaynak: Wolfgang Kaelberaer, “**Konut Finansmanı Kanununun Tasarısının Değerlendirilmesi**”, TSRŞB, Toplantı Sunumu, Mart, 2006.

AB Ülkelerinde 1982-2003 yılları arası en fazla büyüme gösteren ülke İspanya olmuştur. İspanya’dan sonra Portekiz ve Yunanistan yer almaktadır. En az büyüme oranı görülen ülke Fransa olmaktadır. Standart sapmalarına baktığımızda en fazla Yunanistan’da olduğu görülmektedir (Tablo 1.20).

¹¹⁷ Oksay, Ceylantepe, **a.g.e.**, s.40.

Tablo 1.20**AB Ülkelerinde Mortgage Büyüme Oranları İlişkin Veriler (1982-2003)**

<u>Ülkeler</u>	<u>Mortgage Büyüme Oranı Ortalaması (%)</u>	<u>Standart Sapma (%)</u>
Avusturya	7.4	4.2
Belçika	4.0	4.8
Danimarka	5.0	4.9
Finlandiya	4.8	6.8
Fransa	3.0	2.9
Almanya	3.8	3.1
Yunanistan	9.4	13.8
İrlanda	12.7	10.8
İtalya	7.2	7.0
Lüksemburg ⁽¹⁾	8.9	6.7
Hollanda	7.2	5.3
Portekiz	14.6	10.4
İspanya ⁽²⁾	14.8	5.4
İsveç	4.2	6.6
İngiltere	8.2	6.3

Kaynak: Guido Wolswijk, "On Some Fiscal Effects on Mortgage Dept Growth in the EU", European Central Bank Working Paper Series No. 526, 2005, p.14.

(1) Serinin başlangıcı 1984 yılıdır. (2) Serinin başlangıcı 1997 yılıdır.

1.9.2.1. Almanya

Almanya'da konut finansman sisteminin genel olarak Mevduatla Finansman Sistemi'ne, İpotek Bankası'na ve Mukavele (Kontrat) Sistemi'ne dayandığı görülmektedir¹¹⁸.

Almanya'da konut finansmanına yönelik kredi arz eden kurumları şu şekilde ifade edebiliriz¹¹⁹:

- İpotek Bankaları
- Tasarruf Bankaları
- Yapı Tasarruf Sandıkları
- Merkezi Ciro Kurumları
- Kredi Kooperatifleri

¹¹⁸ Uludağ, Arıcan, **a.g.e.**, s.498.

¹¹⁹ Mark Boleat, National Housing Finance System, Croom Helm Publishing, London, 1985, p.193.

- Bölgesel ve Diğer (Özel) Ticari Bankalar
- Özel Fonlu Bankalar

“AB’ye üye ülkeler arasında en gelişmiş birinci ve ikinci el ipotek piyasasına sahip olan ülke Almanya’dır. Ülkede konut finansmanı çoğunlukla Yapı Tasarruf Sandıkları, ipotek bankaları ve kooperatif bankaları vasıtasıyla sağlanmaktadır. Bu kuruluşlar tamamen özel sermayeli kuruluşlar olup, kaynaklarını sadece uzun vadeli ipotek kredileri şeklinde kullanılmaktadır. Bunların kısa vadeli kredi açmaları yasaklanmıştır. Ülkede ipotek kredilerinin ancak % 24’lük bir kısmı menkul kıymetleştirilebilmiştir. Bu oran 2007 Haziran ayı itibarıyla 12 trilyon dolara yaklaşan ipotekli kredi piyasasının yüzde 50’sinden fazla bir kısmını menkul kıymetleştirdiği ABD ile kıyaslandığında oldukça düşük kalmaktadır. Alman konut finansman sisteminde faaliyetlerini sürdüren başta ipotek kredileri olmak üzere tüm kurumlar uzun vadeli kredi verebilmek için gerekli olan fonları çoğunlukla Pfanbriefe adı verilen ipoteye dayalı tahvilleri ihraç ederek satılmaktadır”¹²⁰.

Pfanbriefe şu şekilde işlemektedir: Herhangi bir firmanın bankadan kredi talebinde bulunması sonrası banka tarafından yapılan ilk işlem gayrimenkul üzerine ipotek tesisini gerçekleştirmektir. Kredi miktarı ipotegin izin verdiği ölçüde belirlenmektedir. Daha sonra kredi miktarına uygun tutarda olmak üzere Pfanbriefe’lerin ihracı gerçekleştirilerek sermaye piyasasında satışına başlanmaktadır. Pfanbriefe’lerin sermaye piyasasına satışının zamanlaması önemlidir. Çünkü, piyasa şartlarında değişimler ile ipotekli gayrimenkulde değer kaybı yaşanması pfanbriefe’lerin değerini karşılayamaz hale gelirse, firmanın devlet tahvili gibi, menkul gayrimenkul ipotegi veya rehni vermesi gerekli olabilmektedir¹²¹.

¹²⁰ Ali Hepşen, “Avrupa Birliğinde İpotekli Konut Kredisi Uygulamaları”, 2008, http://www.alomaliye.com/2008/ali_hepsen_ab_ipotekli.htm (11.02.2011).

¹²¹ Uludağ, Arıcan, **a.g.e.**, s.500.

1.9.2.2. Fransa

“Fransa’da 1980’li yılların sonundan itibaren menkul kıymetleştirmeye geçiş geleneksel konut finansman sisteminin artan fon ihtiyacını gidermek amacıyla adeta zorunlu olmuştur. Devletin hâkimiyetinde olan Fransız ipotek piyasasında uzun vadeli fonlamaya ihtiyaç duyulması nedeniyle köklü yasal düzenlemeler yapılmış; hukuki altyapının menkul kıymetleştirmeye uygun hale getirilmesi ve ihraçların yalnızca özel amaçlı kurum (Fonds Commun de Creances-FCC) vasıtasıyla yapılması ile birlikte menkul kıymetleştirme mümkün kılınmıştır”¹²².

Fransa’da gerçek anlamda Gayrimenkul Sermaye Piyasası 1996’da çıkarılmış olan bir kanunla oluşturulmuştur. Credit Concier ve Credit Agricole olan tasarruf bankaları ve ticari bankalar da konut finansmanında rol almaktadır. Credit Foncier kaynaklarını ihraç ettiği tahvillerden elde etmektedir. Fransa konut piyasasında sabit veya değişken faizli konut kredisi, gayrimenkulün % 80’ine kadar olmaktadır¹²³.

1.9.2.3. Danimarka

Danimarka’da yaklaşık 2,7 milyon konut bulunmaktadır. Fakat, 2005 yılından beri konut inşaatı sektöründe azalış gözükmemektedir¹²⁴.

Bu ülkenin konut finansmanında ipotek piyasasının rol oynadığı görülmektedir¹²⁵. “Realkredit Institutter adlı ipotek finans kurumları, ipoteğin oluşturulması karşılığında kredi veren ve bu amaçla borsada kotalı (quoted), ipotek tahvilleri ihraç eden kurumlardır. Hem yönetimleri, hem de verdikleri vade ve hacmi açısından özel şartlara (yasal) tabidirler”¹²⁶.

Mortgage kredileri Danimarka’da tüm ipotekli kredilerin yaklaşık % 90’ını kapsamaktadır. Bu krediler 30 yıllık, sabit oranlı, ayarlanabilir oranlı ve değişken oranlı olabilmektedir. 2009 yılında, ev sahiplerinin %80’inin sabit oranlı kredilerin yerine, ayarlanabilir oranlı işleyişi seçmiş olmaları, değişken

¹²² Ali Hepşen, “Avrupa Birliğinde İpotekli Konut Kredisi Uygulamaları”, 2008, http://www.alomaliye.com/2008/ali_hepsen_ab_ipotekli.htm (11.02.2011)

¹²³ Uludağ, **a.g.e.**, s.144.

¹²⁴ International Union For Housing Finance, Fact Sheet, Denmark, October 2010, <http://www.housingfinance.org/> (26.04.2011), pp.2-3.

¹²⁵ Uludağ, Arıcan, **a.g.e.**, s.511.

¹²⁶ Uludağ, Arıcan, **a.g.e.**, s.511.

faizli mortgage kredilerini daha yaygın hale getirmiştir. Şimdilerde mortgage konut borçlarının GSYİH'e oranı % 103'7'dir. Danimarka'da ödenmemiş mortgage konut kredileri son beş yılda artarak, 231.2 € (Euro) trilyon olmuştur¹²⁷.

1.9.2.4. İngiltere

Konut finansmanında yapılan değişiklikler öncesinde yapı topluluklarının olduğu görülmektedir. 1996 yılında değişiklikler ile kurumun faaliyetler alanları artırılmıştır.¹²⁸

İngiltere'de ipotekli kredi piyasası hacminin büyük olmasına rağmen ABD'deki kadar büyüme gerçekleştirememesinin sebebi olarak, konutları kredilendirmede uzmanlaşmış olan Yapı Topluluklarından kaynaklandığı ileri sürülmektedir. Bunun sebebi konut kredilerinin değişken faizli olarak verilmesinden kaynaklandığı gözlenmektedir¹²⁹.

Müşterek mülkiyetten hisseli mülkiyete geçiş ile tüm mortgage kredilerinin üçte ikisi şimdilerde büyük ticari bankalar tarafından alınabilmektedir¹³⁰.

İngiltere'de ipotekli kredilerin vadesi genelde 20-25 yıl arasında olmaktadır. Fakat, erken ödeme veya devir nedeni ile kullanım süresinin azaldığı görülmektedir¹³¹.

¹²⁷ International Union For Housing Finance, **a.g.m.**, p.2.

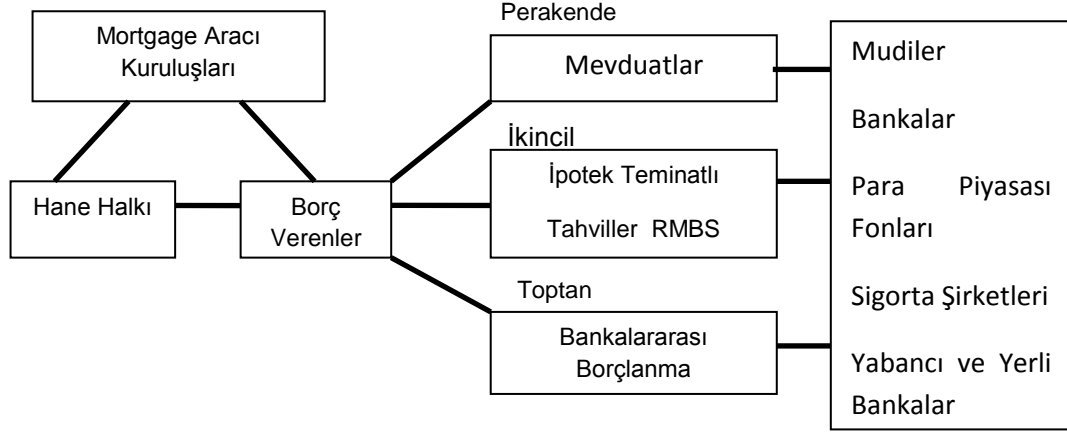
¹²⁸ Belgin Akçay, Avrupa Birliği Finansal Entegrasyon Sürecinde İpotekli Piyasalar: Aday Ülke Statüsünde Olan Türkiye'ye Bir Bakış, **Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi**, Cilt:6, No:1, (Güz 2006), ss.19-47.

¹²⁹ Uludağ, Arıcan, **a.g.e.**, ss.505-506.

¹³⁰ Demir ve diğerleri, **a.g.e.**, s.4.

¹³¹ Uludağ, Arıcan, **a.g.e.**, s.504.

Şekil 1.9. İngiltere’de Konut Finansmanın İşleyişi



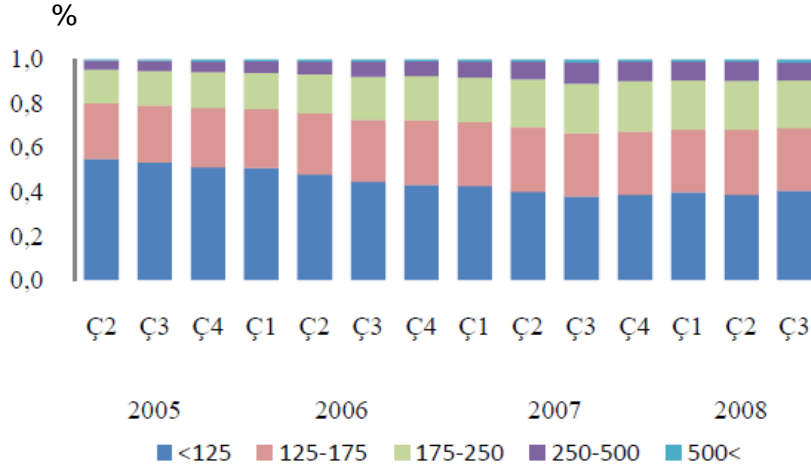
Kaynak: HM Treasury, aktaran, Faruk Demir ve diğerleri, “Küresel Krizde İngiltere Tecrübesi”, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Çalışma Tebliği, Sayı: 4, Temmuz 2009, s.4.

“İngiltere, ipotekli konut piyasasında 1,1 trilyon Euro’ya yaklaşan hacmi ile AB ülkeleri içerisinde Almanya’dan sonra ikinci sırada yer almaktadır. Almanya’da olduğu gibi İngiltere’de de büyük bir ipotekli konut kredisi piyasası olmasına rağmen, bu piyasanın 2007 Haziran ayı itibariyle ancak yüzde 12’lik bir kısmı menkul kıymetleştirilebilmiştir. Bunun en önemli sebebi ise, 1850’lerden itibaren İngiltere konut finansman piyasasında faaliyetlerini sürdüren ve ülkede kullanılan ipotekli konut kredilerinin yaklaşık yüzde 70’lik bir kısmını sağlayan “Yapı Toplulukları” (Building Societies)’dir. Halifax, Nationwide, Bradford&Bingley, ve Leed Permanent gibi önde gelen yapı toplulukları aynen ipotek bankaları gibi hizmet sunmakta olup, faaliyetleri yalnızca ipotekli konut kredisi vermek ve emlak komisyonculuğu yapmak olarak sınırlandırılmıştır. Yapı Toplulukları, konut bedelinin yüzde 90’ına kadar 20-25 yıl vadeli kredi vermekte olup, verdikleri bu krediler şartları her yılın ekonomik koşullarına göre değişebilen değişken faizli ipotek kredileri şeklindedir”¹³².

¹³² Hepşen, a.g.m.

Küresel kriz öncesi ve sonrası konut alımına yönelik değişimleri şekil 1.10'da görebilmekteyiz.

Şekil 1.10. İngiltere’de İlk Defa Konut Alımları (Bin £, 2005-2008)



Kaynak: CML, aktaran, Faruk Demir ve diğerleri, “Küresel Krizde İngiltere Tecrübesi”, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Çalışma Tebliği, Sayı:4, Temmuz 2009, s.40.

“İlk defa konut alanlar, 125 bin £’den düşük değerli konutları tercih etmişlerdir. Bu durum düşük gelirliilerin uygun koşullarda kredi kullanımlarıyla açıklanabilmektedir. Diğer yandan konut değişimlerinde ise, 175 bin £ ve daha yüksek değerli konutlar tercih edilmiştir. İlk defa konut alanların talepleri, son dönemlerde azalma gösterirken konut değiştirenlerin taleplerinde artış olduğu tespit edilmiştir. 500 bin £ in üzerindeki konutlara olan talebin artışı, üst gelir gruplarının küresel krizden etkilenmediğini ifade etmekte olup bu konutların arzı gelen talebe göre şekillenmektedir”¹³³.

¹³³ Demir ve diğerleri, a.g.e., s.40.

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMANI VE MORTGAGE SİSTEMİ

Türkiye'de konut finansman sisteminden biri olan mortgage sisteminin uygulanmakta olan özelliklerini anlatmadan önce, Kocaeli ili örneğinin daha iyi ifade edilebilmesi açısından sistemde mevcut konut finansman yapılarına kısaca değinilecektir.

Mortgage sisteminden önce, çeşitli sektörlerin oluşma nedenleri, başka bir deyişle, mortgage sisteminin 2007 yılından önce sistemde var olmamasının nedenlerine baktığımızda ilk olarak ekonomide yaşanan istikrarsız durumlar olduğu görülmektedir.

2.1. Türkiye'de Konut Finansman Sistemi ve Uygulamaları

Ülkemizde konut finansman sektörlerini kurumsal olmayan sektör ve kurumsal sektör diye ifade edersek;

Bu sektörler aşağıdaki yer alan alt unsurlardan oluşmaktadır¹³⁴:

Kurumsal olmayan sektörler şunlardır:

- Konut müteahhitleri (yap-satçılar)
- Yapı kooperatifleri
- Kendi evini kendin yap

Kurumsal sektörler şunlardır:

- Toplu Konut İdaresi
- Ticari Bankalar
- Sosyal Güvenlik Kurumları ve Dayanışma Sandıkları

2.1.1. Kurumsal Olmayan Sektörler

Türkiye açısından değerlendirildiğinde, her ilde kişi başına düşen Gayri Safi Milli Hasıla farklı olmaktadır. Bu açıdan gelir düzeyleri standartların altında oluşan kesimler konut finansmanlarını sağlarken başka kaynaklara başvurabilmektedirler.

¹³⁴ Ali Alp, **Modern Konut Finansmanı**, Ankara 2009, SPK Yayınları, Üçüncü Baskı, Yayın No: 51, ss.154-155.

Bu kaynaklar Şu Şekilde ifade edilebilmektedir¹³⁵:

- Ailenin diğer bireylerinden sağlanan fonlar (Bu fonlar bazen karŐılıksızdır. Özellikle ebeveynlerin, konut satın alımında çocuklara karŐılıksız yardım ettikleri görülmektedir.)
- İŞ yaŐamındaki ya da arkadaŐ çevresindeki bireylerden sağlanan kısa vadeli fonlar
- Bankalardan alınana kısa vadeli tüketiciler kredileri
- Aile bireylerinin sahip oldukları mücevher gibi satışı ile paraya çevrilebilen kaynaklar

2.1.1.1. Konut Müteahhitleri

Konut müteahhitleri, yap-satı olarak da bilinen bu kesim, gerçek kişi ya da tüzel kişiler olabilmektedirler. Yap-satçılar genel olarak kendi sermayeleri ve satın almış oldukları arsalar üzerinde ya da kat karşılığı olarak bilinen usul ile konut üretmektedirler. Bunların yapmış oldukları satıŐın tamamı ya da büyük kısmı peşin olarak yapılmaktadır¹³⁶.

2.1.1.2. Yapı Kooperatifleri

Bu yöntemde konut satın almak isteyip de yeteri kadar finansman kaynağına sahip olmayanlar vardır. Türkiye’de yapı kooperatifleri için, konut mülkiyetinin artmasında büyük faktör olduğu düŐünüldüđünden Cumhuriyet Tarihimiz boyunca çeşitli hkmetler tarafından bu sistem teşvik edilerek, kredi imkanları ve vergisel avantajlar sađlamıŐlardır. Bu sebeplerle 1980 yıllarından sonra kooperatiflerce üretilmiŐ olan konut sayısında artış sađlanmıŐtır¹³⁷.

1980’lerden sonra toplam konut üretiminde kooperatif payı ortalama olarak % 20 kadar yükselmiŐtir. Aynı tarihlerde, bu sonucun ortaya çıkmasında Toplu Konut İdaresi’nce yapı kooperatiflerine verilen inşaat kredilerinin büyük oranı vardır. Yapı kooperatiflerinin inşa süresi 3-7 yıl arasında değişmektedir. Aidatları aylık, dönemsel olarak belirlenmiştir. Ama

¹³⁵ Alp, **a.g.e.**, s.155.

¹³⁶ Alp, **a.g.e.**, s.156.

¹³⁷ Alp, **a.g.e.**, s.156.

burada birçok belirsizlik vardır. Bu belirsizliklerin belli başlı olanları şunlardır: Yapı kooperatiflerinin işlerinde olan başarısının belirsizliği, kooperatif ile sahip olunacak konutun maliyetinin ne olacağı belirsizliği, kooperatif yönetiminin görevlerini ne kadar hakkaniyet ölçüleri çerçevesinde gerçekleştirecekleri, sahip olunacak konutun kalitesindeki belirsizliklerdir¹³⁸.

2000 yılında Yapı Kooperatifleri tarafından yapılmış olan konut sayısı kamu tarafından yaptırılan sayıdan fazla olmuştur. Yaptırılan konut sayısında özel kesimin payının ise oldukça fazla olduğu görülmektedir (Tablo 2.1).

Tablo 2.1
Türkiye’de Yapı Kooperatifleri Tarafından Yaptırılan Bina Sayıları (2000)

<u>Binanın Kimin Tarafından Yaptırıldığı</u>	<u>Binanın Kullanım Amacına Göre</u>			
	<u>Bina</u>	<u>Konut</u>	<u>Çoğunluğu Konut</u>	<u>Çoğunluğu Konut Dışı</u>
Özel	7.185.16	5.515.76	834.030	82.411
Kamu	9	5	16.473	1.650
Yapı Kooperatifi	278.624	88.240	9.967	493
Yabancı Bir Ülke	350.327	258.665	71	10
Bilinmeyen	2.494	830	2.464	362
	22.061	9.308		
Toplam	1.838.67	5.872.80	863.005	84.926

Kaynak: T.C Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü

2.1.1.3. Kişilerin Konutlarını Kendilerinin İnşa Etmesi veya Ettirmesi

Bu yöntem, konut sahibi olmayan kişilerin birikmiş tasarruflarından veya diğer kaynaklarından yararlanarak kendi veya yakınları ile birlikte veya gerektiği zaman başka insanlardan da yardım alarak kendi evlerini inşa ettirmelerini ifade etmektedir. Bu tür konutlar halk arasında gecekondular olarak tanımlanmaktadır. Bu gecekondular genellikle kentlere göç etmiş kırsal kesimden gelen ve/veya gelir düzeyi bir konut satın alımına yetmeyen insanlar tarafından yapılmaktadır¹³⁹.

¹³⁸ Alp, **a.g.e.**, ss.158-159.

¹³⁹ Alp, **a.g.e.**, s.160.

2.1.2. Kurumsal Sektör

2.1.2.1. Toplu Konut İdaresi

“Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde görev yapmaktadır. Bu kapsamda 1984 yılından beri sürdürülen uygulamalara ek olarak 1998 yılında, konut üretimi yerine altyapısı tamamlanmış arsa üretimine ağırlık verilmesi ve bu arsalar üzerinde, kredilendirmek suretiyle dar ve orta gelirli ihtiyaç sahiplerinin konut edinmelerinin sağlanması amacıyla, kooperatif merkez birliklerine ve sosyal yardımlaşma kuruluşlarına arsa tahsisi gerçekleştirilmiştir”¹⁴⁰.

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu’nda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın görevleri şunlardır¹⁴¹:

- Tahvil ve menkul kıymet çıkarmak
- Kullanım alanlarından yararlanmak için kredi alma kararı vermek
- Konut inşaatı ile ilgili sanayiye desteklemek
- Konutların finansmanına yönelik, bankaların iştirakini sağlayacak tedbirler almak
- Kalkınmada öncelikli yerlerdeki konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek
- Araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinde sözleşme olmasını temin etmek

¹⁴⁰ Devlet Planlama Teşkilatı, **Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut, Özel İhtisas Komisyon Raporu**, DPT Yayın ve Temsil Dairesi Başkanlığı Yayın ve Basım Şube Müdürlüğü, Yayın No: DPT:2594-ÖİK:606, Ankara, 2001, <http://ekutup.dpt.gov.tr/konut/oik606.pdf> (07.04.2011), s.38.

¹⁴¹ Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı, 2007 Kamu İşletmeleri Raporu, Ağustos 2008, http://www.tetas.gov.tr/Uploads/kamu_isletme_raporu.pdf (17.03.2011), ss.185-186.

06.08.2003 tarihinde 4966 sayılı kanunda yapılan değişlikle, Toplu Konut İdaresi'nin 2985 sayılı kanununda eklenen yeni görevleri şunlardır:

- “Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüştürülmesine, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak
- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek”¹⁴².

2003-2007 yılları arasında TOKİ 81 şehir 800 ilçede 495.678 konut yapmıştır¹⁴³.

2.1.2.2. Ticari Bankalar

Türkiye’de birincil piyasada konut finansmanı için öngörölmüş olan yapı çerçevesinde, bankalar tüketicilere konut kredisi sağlamakla görevli kurumların başında gelmektedir¹⁴⁴.

Ticari Bankalar, ticari yatırımları kısa vadede finanse etmektedirler. Konut kredi vadeleri uzun olmasından dolayı kredi hacimleri az olmaktadır, çünkü ticari bankalar kısa vadeli mevduatlarını kısa vadeli satmaktadırlar.

¹⁴² <http://www.toki.gov.tr/>(05.05.2011)

¹⁴³ <http://www.toki.gov.tr/>(05.05.2011)

¹⁴⁴ Baloğlu ve diğerleri, **a.g.e.**, s.68.

Ticari Bankalar bazen de, kısa vadeli inşaat veya geliştirme kredisi olanağı sağlamaktadırlar¹⁴⁵.

Tablo 2.2.

Finansal Sektör Büyüklükleri, Bankalar (Türkiye, 2005-2010)

<u>Yıllar</u>	<u>Sayı</u>	<u>Aktif (Milyar TL)</u>
2005	51	406,9
2006	50	499,7
2007	50	581,6
2008	49	732,5
2009	49	834
2010/9	49	927,4

Kaynak: BDDK, Finansal Piyasalar Raporu Eylül-2010, s.15.

2.1.2.3. Sosyal Güvenlik Kurumları

Bir çok ülkede sosyal güvenlik kurumlarının fazla birikime sahip olduğu ve bunları farklı yatırımlarda çeşitlendirdikleri görülmektedir. Bunlardan bir tanesi de konut üretimi ve finansmanını sağlayan konut sektörüdür. 1980 yılından önce ülkemizde sosyal güvenlik kurumları konut edindirme konusunda yardımcı olmuştur. Ancak, bu kurumların 1963-1980 yılları arası konut yatırımlarındaki payı % 15'i geçmemiştir¹⁴⁶.

2.2. Türkiye’de Konutla İlgili Önemli Kurumlar

2.2.1. Emlak Kredi Bankası

Emlak Kredi Bankasının kuruluş amacı; “çağdaş bankacılığın gerektirdiği çalışma düzeni içinde tasarruf birikimine katkıda bulunmak, tasarrufları ekonominin gerek duyduğu alanlarda değerlendirmek, konut sektörünü kredilendirmek, konut sektör bankası görevini yürütmek ve böylece uluslararası ekonomiye ve bütünleşmenin sağlanmasına katkıda bulunmak” olarak ifade edilmiştir¹⁴⁷.

¹⁴⁵ Murat Bahadır Teker, **Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı**, 2.Baskı, SPK Yayınları, Yayın No: 43, Ankara, 2000, s.10.

¹⁴⁶ Alp, **a.g.e.**, s.162.

¹⁴⁷ Uludağ, **a.g.e.**, ss.181-185.

2.2.2. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı

1958 yılında merkezi yönetim tarafından konut finansman desteği sağlamak ve politika üretmek için kurulan kurumsal yapılardan biri Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'dır. Gecekondu oluşmasını engelleme bölgelerinde konut üreten kooperatiflere ve belediyelere kredi veren Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Meyak Fonu ve Kamu Konut Fonu uygulamaları ile de konut üretimine bütçe kaynaklı finansman sağlamıştır. Ancak, bütçeden ayrılan fonların yetersiz olması nedeniyle hizmetlerini devam ettirememiştir. Bunun sonucunda olumsuzların giderilmesini sağlamak amacıyla, 1984 yılında bütçe dışı fon oluşturulmuştur ve idaresi Toplu Konut İdaresi'ne verilmiştir¹⁴⁸.

2.2.3. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, 1969 yılında İmar ve İskan Bakanlığı'na bağlı olarak kurulmuştur. Konut üretiminde arsanın fiyatlarının aşırı artmasını önlemek için; tanzim alım satımını yapmak, konut, sanayi ve turizm bölgeleri için arsa sağlamak için oluşturulmuştur¹⁴⁹.

2.2.4. Yerel Yönetimler

"İnsanların en temel ihtiyaçlarından biri olan barınmayı sağlayan fiziksel ortam olarak konut, aslında temel toplumsal birim olan aileyi bir arada tutan fiziksel ve moral mekanlar bütünüdür. Bu nedenle, 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ile başlayarak konutun bir insan hakkı olduğu uluslararası düzeyde kabul edilmiştir. 1996 yılında yapılan Habitat II kapsamında ortaya konan temel hedeflerden biri ise herkese yeterli konut olmuştur"¹⁵⁰.

Konut politikasında yerel yönetimlerin, daha çok söz konusu politikaların uygulanmasında destekleyici birimler olarak değerlendirildiği görülmektedir. Yerel yönetimlerin, çoğu zaman konut yapacak kişilere arsa

¹⁴⁸ Devlet Planlama Teşkilatı, **a.g.e.**, ss.58–60.

¹⁴⁹ Nevin Peynircioğlu, Belma Üstünişik, "Kentsel Gelişmenin Yönlendirilmesi Açısından Belediyeler ve Konut Üretimi", Sosyal Planlama Dairesi Başkanlığı, Mart 1994, s.11.

¹⁵⁰ Devlet Planlama Teşkilatı, **a.g.e.**, s.1.

temini sağladığı, alt yapı hizmetlerini sunduğu veya konut kooperatiflerinin kurulmasına yardımcı olduğu görülmektedir¹⁵¹.

2.3. Türkiye’de Konut Piyasası ve Konut Kredileri

Türkiye’de 1950 yıllarında başlayan kırsal alandan şehirlere göç ile nüfus artışı ve buna bağlı olarak konut gereksinimi artmıştır. Türkiye’de 1950 yılı ile hızlı nüfus artışı başlamıştır. Nüfus artışı ve köyden kente olan göçler sonucu şehirlerde yaşayan insan sayısının artışı ile konut ihtiyacı artmıştır.

Tablo 2.3

1950-2010 Türkiye’de Toplam Nüfus ve Kent Nüfusu

<u>Yıl</u>	<u>Toplam Nüfus</u>	<u>Kent Nüfusu</u>
1950	20.947.188	5.244.337
1955	24.064.763	6.927.343
1960	27.754.820	8.859.731
1965	31.391.421	10.805.817
1970	35.605.176	13.691.101
1975	40.347.719	16.869.068
1980	44.736.957	19.645.007
1985	50.664.458	26.865.757
1990	56.473.035	33.326.351
2000	67.803.927	44.006.274
2001	68.365.000	44.619.000
2002	69.302.000	45.595.000
2003	70.231.000	46.575.000
2004	71.152.000	47.559.000
2005	72.065.000	48.574.000
2006	72.974.000	49.541.000
2007	73.875.000	50.540.000
2008	71.517.100	53.611.723
2009	72.561.312	54.807.219
2010	73.722.988	56.222.356

Kaynak: TÜİK

Türkiye’de alınan yapı ruhsatı daire sayısı ile yapı kullanım izin belgesi daire sayısı incelendiğinde; 2009 yılının ilk çeyreğinde 134.666 olurken, 2010 yılının son çeyreğinde 341.031’e ulaşarak önemli artış göstermiştir. Yapı kullanım izin belgesi daire sayısı ise; 2009 yılının ilk çeyreğinde 111.693 olmuş ve 2009 ile 2010 yılı çeyrek verileri incelendiğinde bu rakam

¹⁵¹ Selim Kılıç, Mehmet Özel, Yerel Yönetimlerin Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme-Çeşitli Ülke Deneyimleri ve Türkiye”, Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt 15, Sayı 1, 2006, ss.207-228.

en yüksek bu dönem gerçekleşmiştir. 2009 yılı içerisinde yapı kullanım izin belgesi daire sayısında azalmalar yaşanmıştır. 2010 yılı son döneminde ise 109.194'e ulaşmıştır (Tablo 2.4).

Tablo 2.4

Türkiye'de Alınan Konut Yapı Ruhsatları ve İzin Belgeleri (2009-2010)

<u>Dönemler</u>	<u>Yapı Ruhsatı Daire</u>	<u>Yapı Kullanım İzin Belgesi Daire</u>
	<u>Sayısı</u>	<u>Sayısı</u>
2009Q1	134.666	111.693
2009Q2	113.196	111.882
2009Q3	108.689	77.220
2009Q4	159.678	101.795
2010Q1	132.520	73.795
2010Q2	185.631	77.683
2010Q3	157.910	89.368
2010Q4	341.031	109.194

Kaynak: TÜİK

Tablodaki verilerde konut biriminde en çok artış yılının 2005 olduğu söylenebilir. Bu tarihten sonra konut birim daire sayısının artış göstermesine rağmen bir önceki yıl baz alındığında en az artış 2008'de gerçekleşmiştir. Ayrıca, 2010 yılında bir önceki yıla göre konut birim artış oranı oldukça fazla olmuştur (Tablo 2.5) .

Tablo 2.5

Türkiye'de Konut Sayısı (1997-2010)

<u>Yıl</u>	<u>Konut Birim Sayısı (Daire)</u>	<u>Önceki Yıla Göre Konut Birim Artış Oranı (%)</u>
1997	464.117	2.2
1998	432.599	-6.8
1999	339.446	-21.5
2000	315.162	-7.2
2001	279.616	-11.3
2002	161.920	-42.1
2003	202.237	24.9
2004	329.774	63.1
2005	545.336	65.4
2006	597.786	9.6
2007	581.029	-2.8
2008	501.005	-13.8
2009	508.034	1.4
2010 (3çeyrek)	476.061	33.5

Kaynak: [http://www.yapiveri.com/VImages/2011/Arastirmalar/UPM/506/\(15.02.2011\).](http://www.yapiveri.com/VImages/2011/Arastirmalar/UPM/506/(15.02.2011).)

Türkiye’de konut satışlarına bakıldığında 2009 yılında çeyrek dönemler itibariyle 2010 yılındaki dönemlerden daha fazla olmuştur. 2009 yılının ikinci çeyreğinde 194.913 adetinde gerçekleşen rakam, 2010 yılının son çeyreğinde ise 97.517 adetinde oluşmuştur (Tablo 2.6).

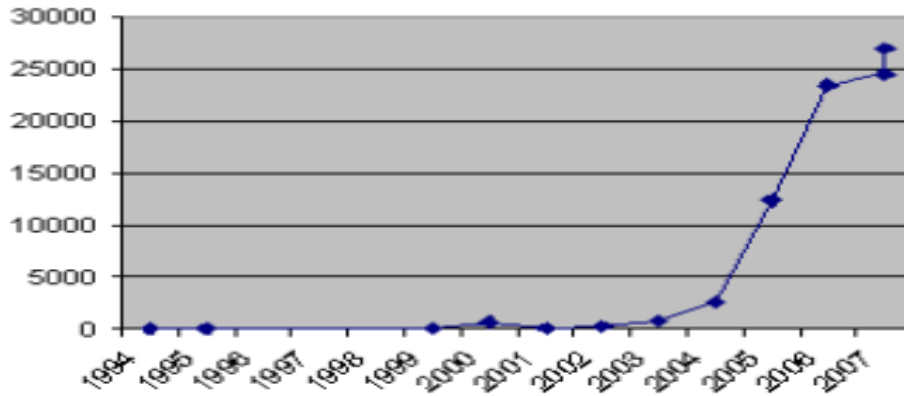
Tablo 2.6
Türkiye Konut Satışları (Adet, 2009-2010)

<u>Dönemler</u>	<u>Türkiye Geneli</u>
2009Q1	108.861
2009Q2	194.743
2009Q3	111.913
2009Q4	116.229
2010Q1	85.857
2010Q2	90.270
2010Q3	83.697
2010Q4	97.517

Kaynak: TÜİK

1990’lı yıllar ile 2000’li yılların başında ülke ekonomisinde yaşanan finansal krizlerin sonucunda istikrarsızlığın oluşması ve buna bağlı olarak döviz kurlarının kısa sürede aniden yükselmesinden dolayı bir çok kredi borçlusunun geri ödemelerde güçlük yaşaması, yeni kredilerin açılmasını sınırlamıştır¹⁵².

Şekil 2.1. Ticari Bankalar Tarafından Kullanılan Konut Kredileri



Kaynak: Ali Hepşen “Türkiye’de İpotekli Konut Kredilerinin Gelişimi”,
http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_turkiyede_ipotekli.htm (20.01.2011).

¹⁵² Ali Hepşen “Türkiye’de İpotekli Konut Kredilerinin Gelişimi”,
http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_turkiyede_ipotekli.htm (20.01.2011).

Finansal krizler Türk bankacılık sistemini önemli ölçüde etkilemiştir. Fakat, krizlere yönelik alınan tedbirler ile piyasada olumlu gelişmeler yaşanmıştır. Özellikle de, yeniden yapılandırma programına bağlı olarak yaşanan yapısal değişim ile daha sağlıklı piyasa yapısı meydana gelmiştir ve ilerleyen dönemlerde ortaya çıkan dalgalanmalarda istikrarlı görünümünü sürdürmüştür¹⁵³.

2001 krizi sonrası uygulanan ve önemli kazanımlar elde etmiş olan “Bankacılık Kesimi Yeniden Yapılandırma Programı” itibariyle etkin, uluslararası ölçekte rekabet edebilir ve sağlıklı bir bankacılık sisteminin hedeflendiği görülmektedir¹⁵⁴. Kamu, TMSF ve özel bankaların bu program kapsamında yapılandırılmasına bakarsak, bunları şu şekilde ifade edebiliriz¹⁵⁵:

- Kamu bankalarının yeniden yapılandırılması kapsamını; görev zararları tasfiye edilmesi, kısa vadeli yükümlülüklerin azaltılması, sermaye yapısı güçlendirilmesi ve operasyonel yapıda değişiklikler oluşturmuştur.
- TMSF bankalarının yeniden yapılandırılması incelendiğinde, öncelikli olarak sorunlu TMSF bankalarının devir, fesih ve tasfiye işlemlerinin olduğu görülmektedir. Ayrıca, bankaların pozisyonunu gerçekleştirmek için, bazı zamanlar hazineden özel tertipli tahviller ihraç edilmiştir. Fon bankaları, almış oldukları bu tahvilleri kısa vadeli borçları karşılığında Merkez Bankası’na vermiş ve borçlarını kapatmışlardır. Bankaların açık pozisyonlarında iyileşmeler sonucunda, bankaların yapısı güçlü hale gelmiştir. Operasyonel bakımdan ise, bankaların şube ve personel sayısı azaltılmış, şubelerin satışı gerçekleşmiştir.
- Özel bankaların yeniden yapılandırılmasına bakıldığında, bankalar kanununda önemli değişiklikler getirilmiştir.

¹⁵³ BDDK, Krizden İstikrara Türkiye Tecrübesi, Çalışma Tebliği, İkinci Baskı, 29 Aralık 2009, s.36.

¹⁵⁴ Maliye Bakanlığı, Yıllık Ekonomik Rapor 2010, <http://www.sgb.gov.tr/esad/Ekonomik%20Analiz%20Dairesi%20Ktphane/Yıllık%20Ekonomik%20Rapor%202010.pdf> (03.03.2011), s.144.

¹⁵⁵ Maliye Bakanlığı, **a.g.e.**, s.144.

Türk Bankacılık Sektörü 2001 Krizinden sonra yeniden yapılandırılmış olup ve risklere karşı dayarlı hale gelmiştir¹⁵⁶. Küresel krizin yaşanmasıyla, bir çok ülke finans ve bankacılık sektöründe ciddi zararlar yaşamış iken, Türk Bankacılık sektörünün güçlü yapısını sürdürdüğü görülmüştür¹⁵⁷.

“Mortgage krizi sonrasında yeni finansal yapılandırmaların tüm dünyada gündeme gelmesiyle birlikte yönetsel yapı ile piyasa yapısının güçlendirilmesine ilişkin birçok reform çalışması başlatılmıştır. Bilanço dışı kalemlerin muhasebeleştirilmesi ve kamuoyuna açıklanması, menkul kıymetleştirme süreçlerinin iyileştirilmesi, kredi derecelendirme süreçlerinin güvenli hale getirilmesi, risk analizlerinin geliştirilmesi, otoriteler arasında bilgi paylaşımı ve işbirliğinin geliştirmesi ile sermaye yeterliliği ve likidite yönetimine ilişkin standartların belirlenmesi gündeme gelmiştir. Bu uygulamaların benzerlerinin Türkiye için, 2001 krizinde uygulanmış olması, alınan önlemlerin yapı bakımından benzerliği Türk bankacılık sektörünün 2008 mortgage krizinde güçlü konumda olmasını sağlamıştır”¹⁵⁸.

2008 yılı sonu itibariyle Türk finans piyasasının aktif büyüklüğü, bir önceki yıl sonuna göre % 23,1 oranında artış ile 947,8 milyar TL olmuştur. Bu dönemde tüm finansal kesimde ve bankacılık sektöründe genel ekonomik durumdan daha fazla bir büyüme yaşandığı görülmüştür. Yatırım fonları ve yatırım ortaklarının aktif büyüklüğünde azalma yaşanmasına rağmen, bankacılık, finansal kiralama, tüketici finansmanı ve sigortacılık sektöründeki büyüme ekonomide fayda sağlamıştır¹⁵⁹.

Bankacılık sektörünün temel fonksiyonu olan aracılık faaliyetlerine ağırlık verebilmesi sonucu, krediler 2002-2008 dönemi itibariyle en hızlı artış gösteren aktif kalemi haline gelerek, toplam kredilerin yıllık ortalama %40 büyüdüğü görülmüştür¹⁶⁰.

¹⁵⁶ Ünal, Kaya, **a.g.m.**, s.11.

¹⁵⁷ Maliye Bakanlığı, **a.g.e.**, s.139.

¹⁵⁸ Yaprak Sevil Coşkun, Küresel Mali Krizin Bankacılık Sektörüne Etkileri ve Türk Bankacılık Sektörünün Veri Zarflama Analizi ile Bilançoya Dayalı Mali Etkinlik Analizi, 12. İktisat Öğrencileri Kongresi, 7-8 Mayıs 2009, İzmir, ss.37-38.

¹⁵⁹ BDDK, Finansal Piyasalar Raporu, Sayı: 12, Aralık 2008, s.17.

¹⁶⁰ BDDK, Krizden İstikrara Türkiye Tecrübesi, Çalışma Tebliği, İkinci Baskı, 29 Aralık 2009, ss.36-37.

Bu gelişmeler ışığında, ülkemizde gayrimenkul sektöründe 2001 yılından 2008 yılına kadar giderek artan konut kredileri stoku olduğu görülmektedir. Bu kredi stoklarının, sekiz yıl içinde yaklaşık 35 milyar TL artış gösterdiği söylenebilir. Bunlar, özellikle 2005 yılına gelindiğinde bir önceki yıla göre artış göstererek 2008 yılında 37,5 milyar TL'ye ulaşmıştır (Tablo 2.7).

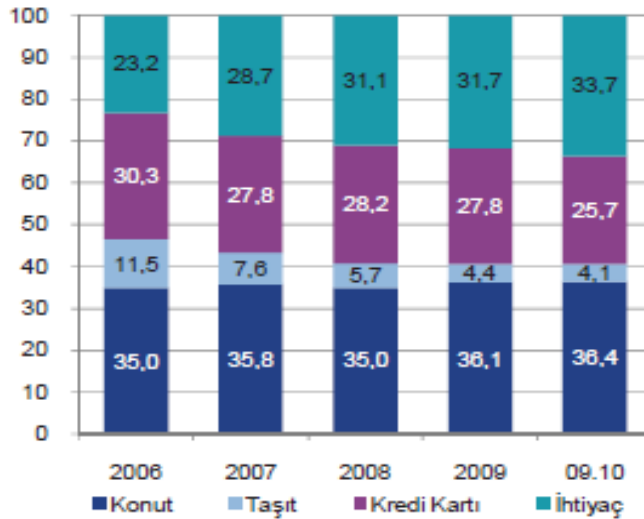
Tablo 2.7

Türkiye Gayrimenkul Sektöründe Durum (2001-2008)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Konut Yapı Ruhsatları (Bin)	280	161	203	330	545	598	581	501
Konut Kredileri Stok (Milyar TL)	1.3	1.4	1.6	3.5	12.4	22.1	30.7	37.5
Perakende Harcamalar (Milyar \$)	69	87	118	147	177	183	221	241
AVM Kiralanabilir Alan (Milyon m ²)	1.37	1.55	1.79	1.96	2.26	2.65	3.52	4.37
İstanbul Ofis Kiralanabilir Alan (Milyon m ²)	1.27	1.44	1.50	1.58	1.66	1.84	2.09	2.66
Ticari Gayrimenkul Yurtdışı Krediler Stok (Milyar \$)	2.2	3.2	4.1	6.8	9.3	11.1	13.8	18.6
Yabancıların Gayrimenkul Alımı (Milyar \$)	-	-	1.0	1.3	1.8	2.9	2.9	2.9

Kaynak: Can Fuat Gürlesel, Gayrimenkul Zirvesi 9, 2 Haziran 2009, <http://www.gyoder.org.tr/BrowseServices.aspx?MainCatID=9&SubCatID=12> (10.03.2011), s. 69.

Şekil 2.2. Hanehalkı Yükümlülüklerinin Dağılımı (%)^{1,2,3}



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Sayı:11, Aralık 2010, s.32.

(1) Hanehalkı yükümlülükleri, bankalar ve tüketici finansman şirketlerince kullanılan krediler (TGA dahil) ve kredi kartı bakiyeleri (TGA dahil) ile TOKİ'nin vadeli konut satışları karşılığı alacaklarından oluşmaktadır.

(2) TOKİ'nin vadeli konut satışları karşılığı borçlar da konut kredilerine dahil edilmiştir.

(3) İhtiyaç kredileri, konut ve taşit kredisi dışında kalan diğer tüm tüketici kredilerini içermektedir.

“Hanehalkı yükümlülükleri içinde ihtiyaç kredileri ile konut kredilerinin payı artarken, taşıt kredileri ile kredi kartlarının payı düşüş göstermiştir. Hanehalkı yükümlülüklerinin gelişimi türlerine göre incelendiğinde, 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla 2009 yılı sonuna göre ihtiyaç kredileri yüzde 28,1, konut kredileri yüzde 21,7, taşıt kredileri yüzde 13,6, kredi kartları ise yüzde 11,7 artış göstermektedir. Bu gelişmeler sonucunda hanehalkı yükümlülükleri içinde ihtiyaç kredileri ile konut kredilerinin payı artarken, taşıt kredileri ile kredi kartının payı gerilemiştir”¹⁶¹ (Şekil 2.2).

Türkiye’de konut kredileri 2009 yılının ilk çeyreğinden 2011 yılının ilk çeyreğine kadar geçen sürede sürekli artmakta olup, takipteki konut kredilerinin oranı 2010 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalmaya başlamıştır. 2009 yılının üçüncü çeyreğinde takipteki konut kredileri artış göstermektedir. Fakat bu artış 2010 yılının ilk çeyreğinden itibaren ortadan kalkmıştır. Son iki yıl içerisinde takipteki konut kredileri oranı en az olduğu dönem 2011 yılının ilk çeyreğinde oluşmuştur (Tablo 2.8).

Tablo 2.8
Türkiye’de Konut Kredileri (2009-2010)

<u>Dönemler</u>	<u>Konut Krediler (Milyon TL)</u>	<u>Takipteki Konut Kredileri (Milyon TL)</u>	<u>Takipteki Konut Kredileri (%)</u>
2009Q1	37.841	645	1.70
2009Q2	39.226	755	1.92
2009Q3	40.458	876	2.16
2009Q4	43.461	912	2.10
2010Q1	46.172	861	1.86
2010Q2	49.972	872	1.74
2010Q3	52.856	875	1.65
2010Q4	58.252	816	1.40
2011Q1	59.364	813	1.37

Kaynak: TCMB

Türkiye’de 2009-2011 yılları arası GSMH büyüme oranı en çok 2010 yılının birinci çeyreğinde gerçekleşmiştir. En az gerçekleştiği dönem ise 2009 yılının ilk çeyreğidir. Konut kredileri milyar TL cinsinden ifade edilen verilerde 2009 yılının ilk çeyreğinden 2011 yılının üçüncü çeyreğine kadar sürekli artmış olup, 2010 yılının son çeyreğinde ise 57,3 milyar TL konut

¹⁶¹ TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Sayı:11, Aralık 2010, http://www.tcmb.gov.tr/yeni/evds/yayin/finist/Fir_TamMetin11.pdf (27.04.2011), s.32.

kredisi var olmuştur. Toplam kredilerde konut kredi payları çeyrek dönemler itibariyle büyük farklılıklar göstermemektedir (Tablo 2.9).

Tablo 2.9

Türkiye'nin GSMH Büyüme Oranı ve Konut Kredileri (2009-2010)

<u>Dönemler</u>	<u>GSMH Büyüme(%)</u>	<u>Konut Kredileri (Milyar TL)</u>	<u>Toplam Kredilerde Konut Kredileri (%)</u>
2009Q1	-14.7	37.4	10.2
2009 Q2	-7.8	38.6	10.5
2009 Q3	-2.8	39.5	10.6
2009 Q4	5.9	42.6	10.5
2010 Q1	12.0	45.0	10.3
2010 Q2	10.3	48.9	10.4
2010 Q3	5.2	51.7	10.1
2010 Q4	9.2	57.3	9.9

Kaynak: TCMB ve TÜİK

Ülke genelinde tüketicilerin konut satın alma eğilimi en çok olduğu dönem 2011 yılı ilk çeyreğidir. Konut satın alma eğilimleri dönemler arasında az da olsa azalış veya artış göstermiştir (Tablo 2.10).

Tablo 2.10

Türkiye'de Tüketicilerin Konut Satın Alma Eğilimi (2009-2011)

<u>Dönemler</u>	<u>Konut Satın Alma Eğilimi</u>
2009 Q1	7.54
2009 Q2	9.32
2009 Q3	7.07
2009 Q4	7.99
2010 Q1	9.30
2010 Q2	8.31
2010 Q3	8.98
2010 Q4	7.46
2011 Q1*	10.42

Kaynak: TCMB

*Yılın ilk çeyreği

2.4. Türkiye’de Mortgage Sisteminin Daha Önce Uygulanmamasının Nedenleri

Mortgage sistemi ülkemizde geçmiş dönemlerde bir çok kez tartışılmış olup, uygulanması mümkün olmamıştır. Banka konut kredisi sisteminde bir takım yasal değişiklikler sonucu uygulamanın başlatılması, gelişmiş ülkelerdeki gibi piyasaların oluşturulup çerçevenin çizilerek hareket verilmesi sistemin işlemesinin ön koşulunu oluşturmamaktadır. Bu sistemi hayata geçirmenin ön koşulu, sistemin hiç bir zaman sekteye uğramamasıdır. Türkiye’de bugüne kadar hayata geçirilememesinin temel sebebini ekonomik istikrarsızlık oluşturmaktadır¹⁶².

Mortgage sisteminin 2007 yılından önce uygulanamamasının sebeplerine bakıldığında şu şekilde ifade edilebilir¹⁶³:

- Tasarruf ve sermayenin yetersiz olması
- Yüksek enflasyon ve ekonomideki belirsizlikler
- Mortgage ile ilgili özel finans sisteminin kurulmamış olması
- Bankalar kanunu ve işleyişi: Hazine kağıtlarının yüksek olması, bütçe açığının fazla olması sebebiyle, bankaların gayrimenkul alım satım işlemi yerine hükümete borç vermeyi tercih ettikleri görülmektedir. Ayrıca, mortgage sistemi için, bankalarda yeterli fon olmadığı görülmüştür.
- Mortgage sisteminin bir devlet ve hükümet stratejisi olmaması ve bu yüzden yeterli kamu desteğini sağlayamaması
- Faiz oranlarının yüksek olması

¹⁶² Deloitte Danışmanlık, 20 Soruda Mortgage, http://www.deloitte.com/assets/Dcom-Turkey/Local%20Assets/Documents/Turkey-tr_tax_20SorudaMortgage_060508.pdf (20.05.2011), s.2.

¹⁶³ Esmâ Kılıç, “Mortgage”, Konya Ticaret Odası, <http://www.kto.org.tr/tr/dergi/dergiyazioku.asp?yno=225&ano=43> (04.03.2011).

2.5. Mortgage Sisteminin Türkiye’de Mevcut Yapısı ve İşleyişi

2.5.1. 5582 Sayılı Kanun ve İçeriği

Konut finansmanına ilişkin çeşitli kanunlarda değişiklik yapılması hakkında 5582 sayılı kanun 37 maddeden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hazırlanmış olan “Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Taslağı” ile öngörülen değişiklikleri genel olarak şu şekilde ifade edilebilir¹⁶⁴:

- Konut finansmanı ve konut finansman kuruluşlarının tanımının yapılması
- Konut finansmanı sonucu ipotek teminatlı alacakların takip süresinin hızlandırılması
- Konut finansmanı çerçevesinde ihtiyaç duyulan gayrimenkul değerlendirme sürecini yürütecek kişi ve kurumların düzenlenmesine ve bu sektörün gelişiminde destek sağlanması
- Konut finansmanında tüketicilerin korunmasına yönelik esasların belirlenmesi
- Konut finansman kuruluşlarına kaynak sağlamaya yönelik ipotek finansman kuruluşlarının düzenlenmesi
- Konut finansmanı sonucu alacakların menkul kıymetleştirilmesine yönelik ipotekli sermaye piyasası araçlarının düzenlenmesi
- İpotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının ihraç edeceği ipoteye dayalı menkul kıymetlerinin geri ödemeleri için hazine garantisi verilebilmesine olanak tanınması
- Bu sistemin çeşitli vergiler ile desteklenmesi

¹⁶⁴ Sermaye Piyasası Kurulu-Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, “Konut Finansman Sistemine İlişkin Kanun Değişiklikleri”, Aralık 2005, s.1.

Konut finansman kuruluşları tüketiciye doğrudan kredi kullandıran veya finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından uygun görülen finansal kiralama ve finansman şirketlerinden oluşmaktadır¹⁶⁵.

5582 Sayılı Kanun ile ipotekli sermaye piyasası aracı¹⁶⁶:

- İpotek teminatlı menkul kıymetler
- İpoteğe dayalı menkul kıymetler
- İpotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi hariç sermaye piyasası araçları
- Konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

5582 Sayılı Kanun'da Madde 10 gayrimenkul değerlendirme ile ilgilidir. Bu maddede 2499 sayılı kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinin şu şekilde değiştirildiği ifade edilmektedir: "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"¹⁶⁷.

5582 Sayılı Kanun'da madde 38/B'ye göre konut finansman fonu "İhraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla,

¹⁶⁵ <http://www.bankasya.com.tr/bireysel/mortgage.jsp#4> (10.04.2011).

¹⁶⁶ Resmi Gazete 02.03.2007 tarihli karar ve 26454 Sayılı Kanun <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/200703061.htm/20070306.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/20070306-1.htm> (10.02.2011).

¹⁶⁷ Resmi Gazete 02.03.2007 Tarihli Karar ve 26454 Sayılı Kanun

ipoteğe dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır”¹⁶⁸.

Konut finansman kuruluşları tarafından verilen genel bilgilerin çerçevesi ve Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun standartları ilgili birliklerin görüşlerinin alınması suretiyle Bakanlık tarafından belirlenmektedir. İfade edilen formun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanmış olması sözleşmeyi geçersiz kılmaktadır. Bu sözleşmenin yazılı olarak yapılması ve bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunlu tutulmuştur. Sözleşmede taraflar arasında öngörülmuş şartlar, sözleşme süresince tüketici aleyhine değiştirilememektedir¹⁶⁹.

Konut finansmanı sözleşmelerinde asgari olarak yer verilmesi gereken unsurlar şunlardır:

- “Konut kredisi sözleşmeleri için kredi tutarı, finansal kiralama sözleşmeleri için toplam kira bedeli
- Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta, finansal kiralama sözleşmeleri için finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler
- 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)
- 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)
- Değişken faizli sözleşmelerde baz alınan endeks ve faiz oranındaki veya kira bedellerindeki değişimin hesaplanma yöntemi
- İlk yıl için dönemsel olarak, kalan yıllar için yıllık olarak hazırlanan, ödenen anapara, ödenen faiz, diğer giderler, kalan anapara, ilgili

¹⁶⁸ Resmi Gazete 02.03.2007 Tarihli Karar ve 26454 Sayılı Kanun

¹⁶⁹ Resmi Gazete 02.03.2007 Tarihli Karar ve 26454 Sayılı Kanun

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.)

- Geri ödeme veya kira ödeme sayısı, ödeme tarihleri, belirlenen ödeme tarihinin resmi tatile gelmesi durumunda ödemelerin ne zaman yapılacağı, ilk ve son ödeme tarihleri
- İstenecek teminatlar
- 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, borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları, kredi geri ödemelerinin veya kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sabit faizli sözleşmelerde erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar
- 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
- Sözleşmeye konu olan konutta kıymet takdiri yapılmasını gerektirebilecek haller ve kıymet takdirinin kimler tarafından yapılabileceği
- Varsa sözleşmeye konu olan konuta ilişkin sigorta bilgileri¹⁷⁰.
- 5582 Sayılı Kanun Madde 24'te konut finansmanı için sözleşmede belirtilmek şartıyla kredilerde ve finansal kiralamada faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredide hem sabit hem değişken faizli yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilmektedir¹⁷¹.

Eğer faiz oranı sabit olarak belirlenmiş ise; sözleşmenin başlangıcında belirlenmiş oran her iki tarafın ortak rızası olmadan değiştirilememektedir. Eğer faiz oranı değişken olarak belirlenmiş ise; başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı yine başlangıçta sözleşmede

¹⁷⁰ Resmi Gazete, 02.03.2007 Tarihli Karar ve 26454 Sayılı Kanun

¹⁷¹ Resmi Gazete, 02.03.2007 Tarihli Karar ve 26454 Sayılı Kanun

belirlenecek olan azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak şartıyla ve yine sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılmakta olan bir endeks baz alınarak değiştirilebilmektedir. Tüketicilerin bu yöntem ile ilgili olası etkiler hakkında bilgilendirilmesi zorunlu tutulmuştur. Bununla ilgili usul ve esasları Bakanlık belirlemekte olup, kullanılabilir referans faizler ve endeksler ise TCMB tarafından belirlenmektedir¹⁷².

5582 Sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile kurumsal konut finansman sisteminin hayata geçirilmesinde bazı kanunlarda değişiklikler yapılmıştır¹⁷³:

- 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunundaki Değişiklikler
- 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanununda Yapılan Değişiklikler
- 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunda Değişiklikler
- 3266 Sayılı Finansal Kiralama Kanunundaki Değişiklikler
- Çeşitli Vergi Kanunlarında Değişiklikler
- Toplu Konut Kanununda Yapılan Değişiklikler

Konut finansmanına ilişkin 5582 Sayılı Kanun, İcra ve İflas Kanunu’nun bazı maddelerine (45, 128, 129/a, 134 ve 149/a) eklemeler yapmıştır. Bu kanunlar dışında, İcra ve İflas Kanunu’na geçici olarak bir 8. madde eklemiştir¹⁷⁴.

Kredi alacaklısının alacağının tahsilini kolaylaştırmaya yönelik; rehinle temin edilmiş olan alacağın ilk olarak paraya çevrilmesi ile takip edilmesini öngören kurala istisna getirilmiş ve alacağın takibinde hacze gidebilme hakkı getirilmiştir. İcra Daireleri’nin ipoteğe dayalı konut değerinin belirlenmesi işini Sermaye Piyasası Kanunu’nda ifade edilmiş olan gayrimenkul değerlemesini yapması öngörülen yetkili değerlendirme kuruluşuna yaptırma zorunluluğu

¹⁷² Resmi Gazete, 02.03.2007 Tarihli Karar ve 26454 Sayılı Kanun

¹⁷³ Deloitte Danışmanlık, **a.g.e.**, s.7.

¹⁷⁴ Burak Adıgüzel, İpotekli Sermaye Piyasası Araçları, Beta Yayın, İstanbul, 2008, ss.87-88.

oluşturulmuştur. Ekspertiz uzman sayısının yeterli duruma gelinmesine kadar geçecek zamanda değerlendirme işlem süresinin yavaşlamaması için başka uzman bilirkişilerin de değerlendirme işlemini yapmasına imkan sağlanmıştır. İpoteğin paraya çevrilmesi işleminde konut satışı hakkında ihalenin feshi durumunda uygulanacak para cezası oranı % 20 olarak belirlenmiştir¹⁷⁵. Konut finansmanı sonucu ipotekli alacaklar için, konut kredi borcunun ödenmemesi durumunda, kredi verilen konutun paraya çevrilmesinde, 149/a maddesinde borçlu ve üçüncü kişiler için icranın geri bırakılmasındaki taleplerde uygulanacak teminat oranı % 30 oranında belirlenmektedir¹⁷⁶.

5582 Sayılı Kanun ile Sermaye Piyasası Kanunda yapılabilecek değişiklikler ile; konut finansmanında kullanılacak çeşitli menkul kıymetlerin hepsinin İpotekli Sermaye Piyasası Aracı olarak ifade edilmesi kararlaştırılmıştır. İpotek miktarı kadar menkul kıymet ihracına izin veren ikincil piyasa araçları İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler olarak ifade edilmiştir. Ayrıca bunların işleyişi açıklanmıştır. İpotek sağlanmanın yanında başka varlıkları da teminat göstererek menkul kıymet ihracına imkan veren Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler tanımlanarak bunların da işleyişi açıklanmıştır. Ayrıca, Konut Finansman Fonu ile Varlık Finansman Fonu da tanımlanmıştır. Gayrimenkul değerlendirme kurumları Sermaye Piyasası kurumlarına dahil edilmiştir. İpotek Finansman kuruluşlar ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği oluşturulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kayıt edilen sermaye piyasası araçlarının kayıt bedeli ipotekli sermaye piyasası araçları için başka sermaye piyasası araçlarına oranla daha az bir oranda uygulanacağı belirlenmiştir¹⁷⁷.

“5582 Sayılı kanuna bağlı olarak, Sermaye Piyasası Kanunu’nda yapılan değişikliklerle, genel bir anlatımla, ipotek teminatlı konut finansmanı ile ilgili sistemin menkul kıymetleştirme ayağına ilişkin maddeler ile menkul kıymetleştirmeye bağlı olarak sermaye piyasası kapsamında yer

¹⁷⁵ Deloitte Danışmanlık, **a.g.e.**, s.8.

¹⁷⁶ Adıgüzel, **a.g.e.**, s.91.

¹⁷⁷ Deloitte Danışmanlık, **a.g.e.**, s.10.

alması gerekli örgütlenmeler, esas ve usuller ile aykırı hareketlerin ortaya çıkmasını önleyici cezalandırıcı hükümler yer almaktadır”¹⁷⁸.

Tüketicinin korunması hakkındaki değişikliklere bakıldığında; sermaye Piyasası Kanunu’nda yer alan konut finansmanı kuruluşlarının Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un ilgili hükümlerine tabi olmaktadır. Konut finansmanı çerçevesinde alınan krediler için ödenecek faiz oranının sabit faizli, değişken faizli veya her ikisinin birden yer alması belirlenmiştir. Elde edilen konutun ayıplı olması halinde konut finansmanı kuruluşları, satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte sorumlu tutulacaklardır. Bu sorumluluk kullandırılan kredi miktarı ile sınırlı ve bir yıl süreyle geçerli olmaktadır. Konut finansman kuruluşu, borçlunun temerrüde düşmesi durumunda, temerrütten itibaren beş iş günü içerisinde bu durumu borçluya iadeli taahhütlü posta yolu ile bildirmekle yükümlü olacaktır. Bu kuruluş, geri ödemelerin gerçekleşmemesi durumunda kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak sadece tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemeyi gerçekleştirmemesi durumunda kullanılabilir. Ayrıca, konut finansman kuruluşu bir veya daha fazla ödemenin vadesinden önce yapıldığı durumda tüketiciden erken ödeme ücreti alınabilecektir. (Sadece sabit faizde vardır, değişken faizde erken ödeme ücret talebi yoktur.) Fakat, erken ödeme ücreti erken ödeme tutarının yüzde ikisinden fazla olamamaktadır. Konut finansman kuruluşunun zarar gördüğü durumda tüketici, konutun satışından arta kalan miktarından sorumlu tutulmaktadır. Konutun satışı sonucu ortaya çıkan bedel, kalan borcu aştığı takdirde, tüketiciye ödenmektedir. Konut finansmanı çerçevesinde yapılmış olan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, eğer kiralayana bilgi vermişse ve diğer kiralama işlemlerinde ise sözleşmede hüküm bulundurulmuşsa, sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerini başka bir kiracıya devredebilme hakkına sahiptir¹⁷⁹.

Vergi kanunlarında yapılan değişiklikleri şu şekilde ifade edebiliriz:

- “Konut finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlere ve varlık finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetlere ödenen faiz, kâr payı veya benzeri

¹⁷⁸ Adıgüzel, **a.g.e.**, s.87.

¹⁷⁹ Deloitte Danışmanlık, **a.g.e.**, ss.10-11.

gelirler Gelir Vergisi Kanunu'na göre elde eden açısından Menkul Sermaye İradı olarak kabul edilecek ve vergilendirilecek.

- İpotekli sermaye piyasası araçları ile varlık teminatlı menkul kıymetlerden sağlanan gelirler de Menkul Sermaye İradı olarak vergilendirilecek.
- İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kâr payı ve faiz gelirleri stopaj (%0) yoluyla kaynaktan vergilendirilecek.
- Konut ve Varlık Finansman Fonları portföy kazançları % 0 Gelir Vergisi stopajına tabi olacak.
- İpotek finansmanı kuruluşlarının, kuruluşları veya sermaye artırımları Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi'nden istisna edilmektedir.
- İpotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler sebebiyle lehe aldıkları paralar Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi'nden müstesna tutulmaktadır.
- Konut finansmanı kapsamında yapılan sigortalarda sözleşme ve poliçe üzerinden alınan paralar Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi'nden müstesna tutulmaktadır.
- Konut ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ipotek üzerine yapılan konut finansmanı kapsamında tüm işlemleri, Toplu konut idaresi Başkanlığı tarafından konut satışları nedeniyle tesis olunacak ipotek işlemleri ve finansal kiralama yoluyla kiralanmış konutların kiracıya devir işlemleri tapu harcından istisna olacaktır.
- İpotek finansmanı kuruluşlarına devredilen alacakların takibinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden nispi harca tabi tutulacaktır.
- Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılan tescil ve kayıtlar nedeniyle alınan ücretler harçlardan istisna olacaktır.
- Konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleriyle ilgili olarak düzenlenen kağıtları ile ipotek finansmanı kuruluşları ile konut

finansmanı fonlarının kuruluş dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen kağıtlar, damga vergisinden muaf tutulmuşlardır.

- Konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun konut veya ipotek finansman kuruluşlarına, Toplu konut idaresi başkanlığına veya üçüncü kişilere teslimi ve bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu konut idaresi başkanlığı veya ipotek finansman kuruluşları tarafından teslimi KDV'nden istisna edilmektedir¹⁸⁰.

2.5.2. Türkiye'de Mortgage Sisteminin İşleyişi

Konut finansmanı sistemine ilişkin çeşitli kanunlarda değişiklik yapılmasına ilişkin kanun tasarı taslağında öngörülmüş olan tarafları şu şekilde ifade edebiliriz¹⁸¹:

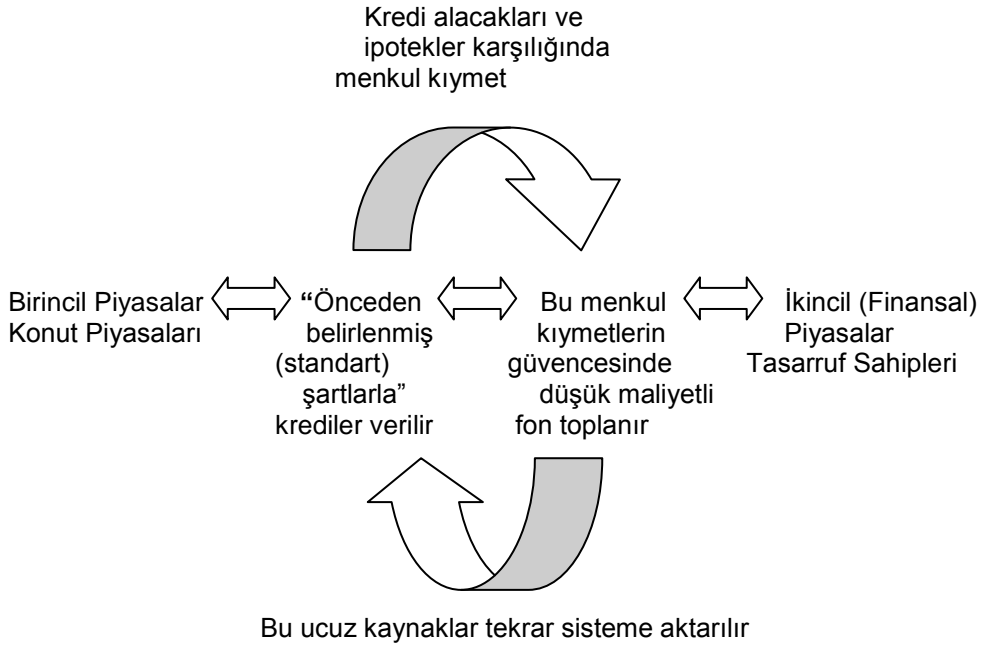
- Bankalar, Finansal Kiralama Şirketleri, Finansman Şirketleri: Tüketicilere, yeni konut finansmanı için veya sahip oldukları konutları teminat altına almak suretiyle kredi kullandıracak kurumlardır.
- Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği: Gayrimenkul değerlemesinde yetkili kişilerin yer alması öngörülmektedir. Tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne, değerlendirme lisansına sahip olanların başvurması gerekmektedir.
- TCMB: Değişken faizli konut kredilerinde endeksleri belirlemektedirler.
- Hazine Müsteşarlığı: Konut finansmanına yönelik sigorta sözleşmeleri hakkında usul ve esasları belirlemektedir.
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu: Konut finansmanı kapsamında kullanılan kredilerin yeniden değerlendirilmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektedir.

¹⁸⁰ Deloitte Danışmanlık, **a.g.e.**, ss.12-13.

¹⁸¹ Birgül Şakar, "Türkiye'de Konut Finansmanı Yasal Alt Yapısı", **Muhasebe-Finansman Araştırma ve Uygulama Dergisi**, Cilt :6, Yıl: 15, Sayı:15, 2006, ss.107-115.

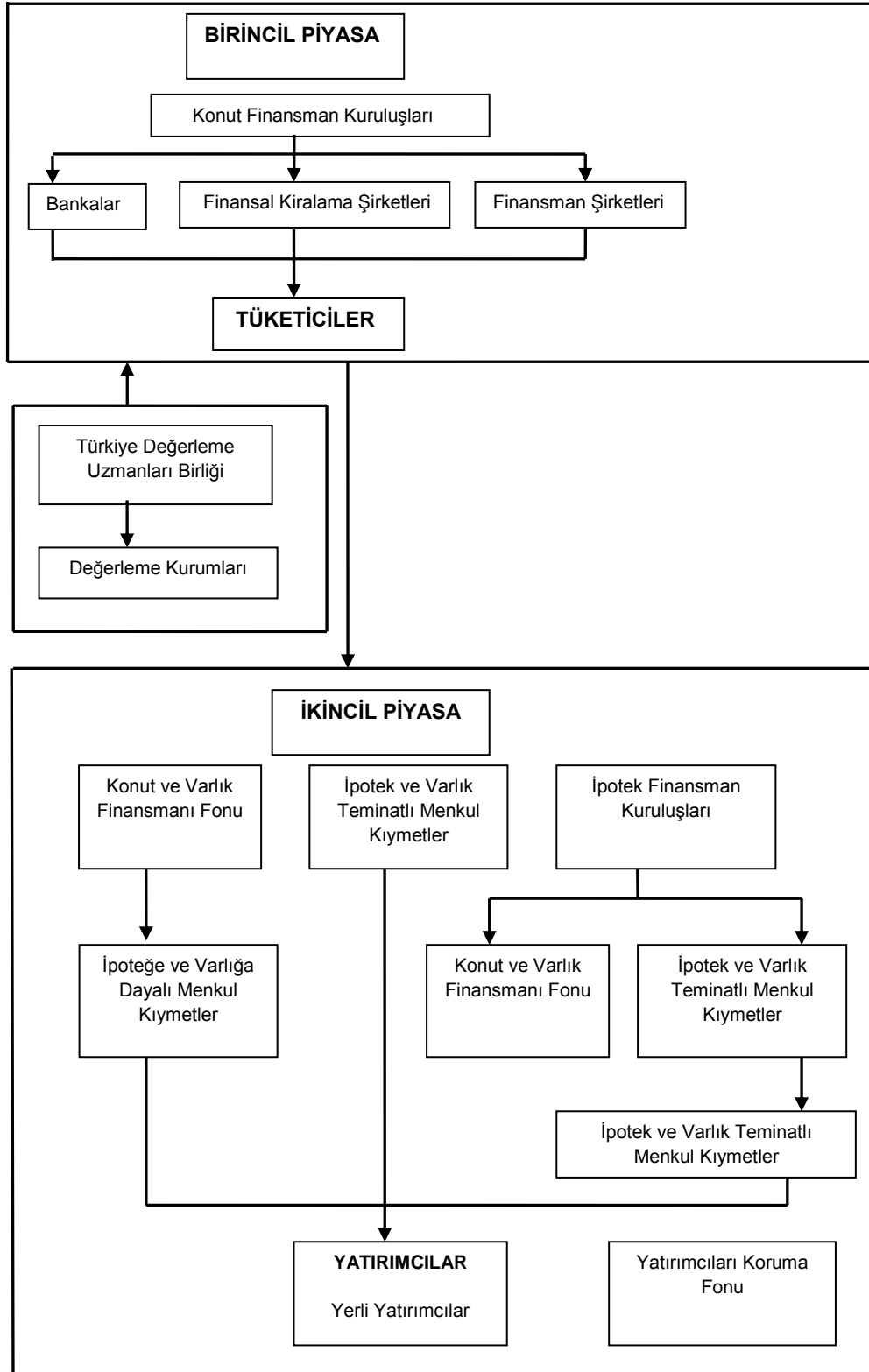
- Sanayi ve Ticaret Bakanlığı: Konut finansmanı ilişkin kredilere ait usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.
- Yatırımcıları Koruma Fonu: İpotek teminatlđ menkul kıymetlere yönelik tedrici işlemleri yürütmektedir.
- Sermaye Piyasası Kurulu: Taslakta düzenlenmiş olan sermaye piyasası hakkında usul ve esasları belirlemektedir.
- İpotek finansmanı kuruluşları: Bu kuruluşlar sermaye piyasası kurumu niteliğine haiz anonim ortaklar olarak ifade edilmektedir. Konut finansmanı sonucu oluşan alacakların devredilmesi, devralınması, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat alınması şartıyla kaynak temini sağlamaktadırlar.

Şekil 2.3. Birincil ve İkincil Piyasaların Bütünleşmesi



Kaynak: Erçin Demirkol, “Mortgage Yasası”, **Gayrimenkul Zirvesi 7**, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER), 25-26 Nisan 2007, İstanbul, 2007, s. 2.
<http://www.gyoder.org.tr/zirve7/Z7sunum/Ercin.Demirkol.Mortgage.Yasasi.pdf> (23.01.2011).

Şekil 2.4. Mortgage Finans Sistemi



Kaynak: Birgül Şakar, "Türkiye'de Konut Finansmanı Yasal Alt Yapısı", **Muhasebe-Finansman Araştırma ve Uygulama Dergisi**, Cilt :6, Yıl: 15, Sayı:15, 2006, ss.107-115.

Türkiye’de Mortgage Sistemi’nde yer alanlar şu şekilde ifade edilebilir: ¹⁸²;

- Belediyeler
- Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü
- Milli Emlak Genel Müdürlüğü
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı
- Sanayi ve Ticaret Bakanlığı
- Merkez Bankası
- İçişleri Bakanlığı
- Maliye Bakanlığı
- Hazine Müsteşarlığı
- TOKİ
- Bankalar
- Katılım Bankaları
- BDDK
- Leasing Firmaları
- Finansman Şirketleri
- SPK
- Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği
- GYO’lar
- Tüketiciler
- İpotek Finansman Kuruluşu
- Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
- Yatırımcıları Koruma Fonu
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
- Kredi Kayıt Bürosu
- Bankalar Birliği
- Emeklilik Fonları
- Brokerlar

¹⁸² Demirkol, a.g.e., s.13.

Türkiye’de bu sistem için başarı koşulları tablo 2.11 ile açıklanmıştır:

Tablo 2.11
Mortgage Başarı Koşulları

Ekonomik İstikrar	Düşük enflasyon kredilerin faiz yükünü azaltır. Enflasyon, reel faiz, istihdam vb değişkenler gelişmiş ülkeler seviyesine gelmese bile, belirli düzeylerde istikrarlı gitmelidir.
Menkul Kıymetleştirme	Birincil piyasalarda verilen krediler “ menkul kıymet araçları” ile İkincil Piyasaya satılır, yeni konut kredileri için likidite sağlanır. İkincil piyasaların etkin olması, birincil piyasalarda kalite, standardizasyon ve hacimlere bağlıdır.
Yasal Çerçeve	Tapu kayıtlarının güvenilirliği, güncellenmesi, kolay erişimi, ipoteklerin hızlı tesisi, değerlemenin doğruluğu, kanuni takip süreç hızı vb. konularda standardizasyona gidilmeli.
Konut Arzı	Her geçen gün artan konut talebine paralel olarak konut arzı geliştirilmezse, konut fiyatları şişer, orta gelirlinin erişimi azalır ve gayrimenkul balonları oluşur.
Konut Finansman Kültürü	Konutların mortgage kredileri ile alınması kültürünün yerleşmesi zaman alır. Avrupa’da 200, Amerika’da 80 yıl aldı. Nüfusumuzun %60’ının genç olması (29 yaş altı) bu süreci hızlandırabilir.
Devlet Teşvikleri	Vergi muafiyeti, taksitlere destek, alt gelirliyle düşük faiz, peşinatsız vb. kredilerin cazibesini artırır, konut piyasası büyür, kayıt dışılık azalır ve vergi gelirleri artar.

Kaynak: Erçin Demirkol, “Mortgage Yasası”, Gayrimenkul Zirvesi 7, GYODER.
<http://www.gyoder.org.tr/zirve7/Z7sunum/Ercin.Demirkol.Mortgage.Yasasi.pdf> (23.01.2011).

2.5.2.1. Türkiye’de Bankalarda Mortgage Çeşitleri ve Özellikleri

Türkiye’de bazı bankaların mortgage çeşitlerine bakacak olursak bunların çok çeşitlenmiş olduğu görülmektedir (Tablo 2.12).

Tablo 2.12***Türkiye'de Bankalarda Mortgage Türleri***

Akbank	Genç Profesyonellerle Mortgage, Sabit Faizli Mortgage, Yeni Evim Mortgage, İndirimli Mortgage, Değişken Faizli Mortgage, Masrafsız Mortgage, Tüm Masraflar Dahil Mortgage, Kendini Ödeyen Mortgage, Kendini Ödeyen Mortgage, Borç Transferi Kredisi, Esnek Ödemeler, Yabancılara Sabit Faizli Mortgage Kredisi
Bank Asya	Sabit Ödemeli Mortgage, Ara Ödemeli Mortgage, Artan Ödemeli Mortgage, Özel Ödemeli Mortgage, Ev Beraber Mortgage, Avantajlı Mortgage, Çifte Kazançlı Mortgage
Finansbank	Standart Mortgage, Evini Değiştiren Mortgage, Kamu Çalışanlarına Mortgage, Taksidi Düşük Mortgage, Eşit Anapara Ödemeli Mortgage, Ev Sahipleri İçin Kredi Kolay, Düşen Faizli Mortgage, İndirimli Mortgage, Anapara Ertemeli Mortgage, Hazır Mortgage, Azalan Taksitli Mortgage, Artan Taksitli Mortgage, Masrafı Düşük Mortgage
Garanti Bankası	Düşen Faizli Mortgage, Sabit Faizli Mortgage, İndirimli Mortgage, Mortgage Sepeti, Artan Taksitli Mortgage, Azalan Mortgage, Ara Ödemeli Mortgage, Özel Ödemeli Mortgage, Balon Ödemeli Mortgage, Şimdi Al Sonra Ödemeli Mortgage, Taksit Ertemeli Mortgage, Yeniden Mortgage, Kazan Kazan Mortgage, Mortgage-a- Mortgage, Esnek Vadeli Mortgage, Gurbetçi Mortgage, Yurtdışında Yerleşiklere Mortgage , Evini Gösterene Mortgage, Değişken Faizli Mortgage, Önce Sabit Sonra Değişken Faizli Mortgage, Projelere Mortgage, İşyeri Mortgage, Hesaplı Mortgage, Evini Değiştirene Mortgage
Yapı Kredi Bankası	Ailem Sağolsun Mortgage, Yüzde Yüz Mortgage, Anahtar Teslim Mortgage, Ev Beraber Mortgage, Sabit Taksitli Mortgage, Transfer Mortgage, Hayat Sigortalı Mortgage, Yurtdışında Yaşayanlar İçin Mortgage

Kaynak: Bankaların İnternet Siteleri (17 Mayıs 2011)

2.5.2.2.Türkiye’de Mortgage Uygulama Örneği

Tablo 2.13

Mortgage Kredisi Banka Faiz ve Masrafları Karşılaştırması
(Kredi Miktarı: 100.000 TL, Vade: 120 Ay, **Tarih: 18/05/2011**)

Banka	Masraflar Hariç Faiz Oranı (%)	Masraflar Hariç Aylık Ödeme (TL)	MDFO (Masraflar Dahil Faiz Oranı) (%)	Masraflar Dahil Aylık Ödeme (TL)	Toplam Masraf (TL)	Toplam Ödenecek Miktar (TL)
<u>Halkbank</u>	%0,86	1.339	%0,92	1.383	<u>4.710</u>	165.927
<u>Denizbank</u>	%0,89	1.359	%0,98	1.421	6.229	170.527
<u>TEB</u>	%0,86	1.339	%0,98	1.424	<u>8.425</u>	170.909
<u>HSBC</u>	%0,91	1.373	%0,99	1.428	5.680	171.310
<u>Yapı Kredi</u>	%0,88	1.353	%1,01	1.445	<u>9.070</u>	173.377
<u>Ziraat Bankası</u>	%0,95	1.400	%1,05	1.467	6.521	176.046
<u>Citibank</u>	%0,89	1.359	%1,05	1.470	<u>12.290</u>	176.431
<u>DD Mortgage</u>	%0,89	1.359	%1,05	1.473	12.344	176.729
<u>Abank</u>	%0,95	1.400	%1,06	1.480	<u>7.460</u>	177.583
<u>Garanti Bankası</u>	%0,92	1.380	%1,08	1.487	11.420	178.469
<u>ING Bank</u>	%0,99	1.428	%1,09	1.501	<u>7.550</u>	180.151
<u>Albaraka Türk</u>	%0,98	1.421	%1,10	1.502	7.819	180.205
<u>İş Bankası</u>	%1,05	1.470	%1,14	1.530	<u>6.219</u>	183.617
<u>Vakıfbank</u>	%1,02	1.449	%1,14	1.536	9.350	184.322
<u>Tekstilbank</u>	%1,05	1.470	%1,15	1.541	<u>6.974</u>	184.892
<u>Finansbank</u>	%1,00	1.435	%1,16	1.549	11.345	185.938
<u>Türkiye Finans</u>	%1,09	1.498	%1,17	1.555	<u>4.699</u>	186.551
<u>Şekerbank</u>	%1,05	1.470	%1,21	1.587	11.955	190.474
<u>Anadolubank</u>	%1,05	1.470	%1,22	1.588	<u>11.441</u>	190.591

Kaynak: <http://www.kredipazari.com/public/main/apply7.php?creditamount=100000&duration=120&submitok=Hesapla> (18.05.2011).

18 Mayıs 2011 tarihi itibarıyla mortgage kredisi veren bazı bankaların faiz oranlarına yer verilmiş olup, 100.000TL tutarlı 120 ay vadeli Mortgage kredisinin aylık ödeme tutarları, toplam masrafları, toplam ödenecek tutarları yer almaktadır (Tablo 2.13).

MDFO (Masraflar Dahil Faiz Oranı) ABD'de APR (Annual Percentage Rate) adıyla ifade edilmektedir. ABD'de, kişilerin sağlıklı karşılaştırma yapabilmesi için, bankaların bu bilgiyi tüketiciye bildirmesi kanunen zorunlu kılınmıştır. Fakat, Türkiye'de bu zorunluluk henüz yoktur¹⁸³.

Mortgage uygulama örneğine geçmeden önce mortgage başvurusunda bankalarca istenen tüm ortak belgeleri sunulmaktadır.

Mortgage ile konut finansmanını sağlamadan önce bankalar kimlik bilgi ve gelirleri doğrulamaya yönelik birtakım belgeler isteyebilmektedirler. Aşağıda sunulan listede tüm bankaların ortak belgeleri (kişisel belgeler, alınacak konuta ilişkin belgeler, başvuru formunda istenen bilgiler) ve yaptırılması zorunlu sigortalar¹⁸⁴:

Kişisel belgeler şunlardır:

- Kimlik belgesi (Nüfus cüzdanı, Ehliyet veya Pasaport)
- İkametgah ilmuhaberi
- Maaş bordrosu veya serbest meslek sahipleri için vergi levhası

Alınacak konuta ilişkin olarak gerekli belgeler şunlardır:

- Kat mülkiyeti tapusu veya
- Kat irtifakı tapusu ve yapı kullanım izin belgesi veya
- Kat irtifakı tapusu ve inşaat ruhsatının fotokopileri

Başvuru formunda istenen kişisel bilgiler şunlardır:

- Ad ve Soyad
- T.C. Vatandaşlık No.

¹⁸³ <http://www.kredipazari.com> (18.05.2011).

¹⁸⁴ <http://www.kredipazari.com/konut-kredisi-nasil-basvuru-yapilir.html> (18.05.2011).

- T.C. Bireysel Vergi No.
- Adres (ev, iş ve cep)
- Telefon (ev, iş ve cep)
- Kiracı veya ev sahibi olma durumu
- Meslek ve unvanı
- Öğrenim durumu
- Askerlik durumu
- Medeni durumu

Başvuru formunda istenen mali bilgiler şunlardır:

- Otomobil marka ve yılı
- Taşınmaz mülk listesi
- Gelir (maaş, kira, faiz ve diğer)
- Gider (aylık net gider)
- Diğer bankadaki hesaplarınız

Yaptırılması zorunlu sigortalar şunlardır:

- Bireysel yaşam sigortası
- Konut sigortası
- Deprem sigortası

Kocaeli ilinde yaşamakta olan bir birey konut satın almak istemektedir. Satın almayı istediği konutu kararlaştırıp, finanse etmek için mortgage kredisini kullanmak istesin; bunun için öncelikle bankaların vermiş olduğu faiz oranlarına bakıp, kendisine uygun gelen bir bankaya gitmektedir. Kendisine uygun faiz oranı olarak sabit faizli mortgage kredisini belirleyen bu kişi, bankada bilirkişilerin göstermiş olduğu ödeme planlarına da bakar ve bankanın vermiş olduğu sözleşme öncesi bilgi formunu okuyarak, bu konuda 8 yıllık (96 Ay) kredi kullanmak istemektedir. Kullanmak istediği mortgage kredisinin türü ise sabit faizli mortgage kredisidir. Gerekli belgeleri tamamlayan bu kişinin, bankaya bunları teslim etmesiyle, banka bu kişinin düzenli gelirini, varsa borçlarını, mali kaynaklarını inceleyerek ön değerlendirmesini yapmaktadır. Başvurudan onay aldığını öğrenen bu kişinin

artık ekspertiz, sigorta ve ipotek işlemleri gündeme gelmektedir. Ekspertiz incelemesi sonucu evin değeri 100.000TL olarak belirlenmiştir.

Banka ekspertizin belirlediği karardan sonra kesin kredilendirme işlemine başlamış olmaktadır. Konut kredisi için Hayat Sigortası, Zorunlu Deprem Sigortası ve Konut Sigortası yaptırmayı gerektirmiştir. Asıl sözleşme ödeme planını imzalayan bu kişinin artık ipotek belgeleri hazırlanıp, tapuya gidilmektedir. Bankanın satıcı, avukat ve krediyi alan bu kişinin tapu dairesinde bira araya getirmesi ile ipotek işlemi gerçekleştirilmiş olup, avukat satıcıya birinci derece ipotek koyulan konutun, bloke çekini satıcıya teslim etmektedir. Satıcı elindeki bu çeki bankaya gelerek tahsil edebilmektedir¹⁸⁵.

Kocaeli ilinde yaşayan bu kişi 25.000TL peşin ödeme yaparak, mortgage sistemi ile ev sahibi olmuştur. Ayrıntılar aşağıdaki gibidir¹⁸⁶

Kredi miktarı: 75.000 TL

Aylık ödeme: 1.214 TL

Vade: 96 ay

Faiz Oranı: % 0.99

¹⁸⁵ http://www.yapikredimortgage.com/kredi_surecini_ogren/basvuru_sureci.aspx#Sonraki (19.05.2011).

¹⁸⁶ <http://www.halkbankevim.com.tr/misc/InterestValue/interestValue.asp> (20.05.2011).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

MORTGAGE SİSTEMİNE İLİŞKİN KOCAELİ İLİNDEKİ GELİŞMELER VE MORTGAGE SİSTEMİNE HALKIN YAKLAŞIMINI ÖLÇMEYE YÖNELİK ALAN ARAŞTIRMASI

Kocaeli iline yönelik uygulanan mortgage anket çalışmasına geçmeden önce; bu ile ait bazı istatistiksel verilere değinilmektedir. Kişilerin konut taleplerini belirleyen unsurların temelinde hiç şüphesiz ki demografik ve nüfus gelişmeleri yer almaktadır. Bu sebeple Kocaeli ilinde demografik ve nüfus gelişmelerinin yıllar itibariyle değişimine ilişkin verilere değinilmiştir. Ayrıca ildeki konut sektörü ile ilgili verilere de değinildikten sonra mortgage anket uygulaması sonuçları sunulmaktadır.

3.1. Kocaeli ili Demografik Özellikler ve Konut Piyasası

Kocaeli iline ait demografi ve nüfus göstergeleri için Türkiye İstatistik Kurumu tarafından elde edilen verilere, 2007 yılında uygulanmaya başlamış olan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine ve Kocaeli'nde büyük kayıplara sebep olan deprem ile ilgili nüfus verilerine değinilmiştir.

3.1.1. Kocaeli ili Demografik Göstergeler

Konut ihtiyacının en önemli nedenlerinden bir tanesi nüfus artışı olmaktadır. Kocaeli nüfusunun 1965 yılından 1990 yılına kadar beş yıl aralıklarında artış miktarı hemen hemen aynı olmuştur. Fakat nüfus 1965-2000 dönemin oldukça artış göstererek otuz beş yılda neredeyse üç kat artmıştır (Tablo 3.1).

Tablo 3.1
Kocaeli Nüfusu Yıllar İtibariyle (1965-2000)

<u>Yıllar</u>	<u>Nüfus</u>
1965	335.518
1970	385.408
1975	477.736
1980	596.899
1985	742.245
1990	936.163
1997	1.177.379
2000	1.206.085

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)

Tablo 3.2**17 Ağustos Depreminden Etkilenen İllerin Nüfusları⁽¹⁾**

<u>İl</u>	<u>Toplam</u>	<u>Şehir</u>	<u>Köy</u>
Bilecik	192.060	116.004	76.056
Bolu	553.022	265.052	287.970
Bursa	1.958.529	1.484.838	473.691
Eskişehir	660.843	518.643	142.200
İstanbul	9.198.809	8.506.026	692.783
Kocaeli	1.177.379	629.333	548.046
Sakarya	731.800	331.431	400.369
Tekirdağ	567.396	358.878	208.518
Yalova	163.916	110.106	53.810
Zonguldak	612.722	239.186	373.536
Toplam	15.816.476	12.559.497	3.256.979

Kaynak: Bülent Özmen, 17 Ağustos 1999 İzmit Körfezi Depremi'nin Hasar Durumu (Rakamsal Verilerle), Türkiye Deprem Vakfı Deprem Raporu, Ankara, 2000, <http://www.deprem.gazi.edu.tr/upload/20071103143847.pdf> (12.04.2011), s.9.

(1) 1997 Nüfus Sayım Sonuçları Esas Alınmıştır.

17 Ağustos 1999'da meydana gelen Marmara depreminde en çok can kaybı Kocaeli ve çevre illerinde meydana gelmiştir. Toplam 17.480 kişinin yaşamını yitirdiği bu kişi sayısının yarısından fazlası Kocaeli'nde yaşanmıştır. Tablo 3.3'e baktığımızda depremin can kaybına etkisini diğer depremlerden etkilenen illere kıyasla görebiliriz (Tablo 3.3).

Tablo 3.3**17 Ağustos Depreminden Ölenlerin İllere Göre Dağılımı**

<u>İller</u>	<u>Ölü sayısı</u>
Bolu	270
Bursa	268
Eskişehir	86
İstanbul	981
Kocaeli	9477
Sakarya	3891
Yalova	2504
Zonguldak	3
Toplam	17.480

Kaynak: Başbakanlık Kriz Yönetim Merkezi Depremler 1999, 17 Ağustos ve 12 Kasım Depremlerinden Sonra Bakanlıklar ve Kamu Kuruluşlarının Yapılan Çalışmaları, s.4.

Kocaeli nüfus büyüklüğü bakımından Türkiye'de on birinci büyük ilidir. Kocaeli nüfusu 2007 yılında 1.437.926 iken, 2008 yılında % 3,5 artarak 149 milyon olmuştur. Dört sene içinde Kocaeli ili toplam nüfusu 1.56 milyona

ulaşmıştır. Kocaeli nüfusunun toplam Türkiye nüfusundaki payı 2007 yılında %2,04 iken, 2010 yılına gelindiğinde % 2.11 olduğu görülmektedir (Tablo 3.4).

Tablo 3.4
Kocaeli Nüfusu ve Payı (2007-2010)

<u>Yıllar</u>	<u>Kocaeli</u>	<u>Türkiye</u>	<u>Kocaeli Payı (%)</u>
2007	1.437.926	70.586.256	2.04
2008	1.490.358	71.517.100	2.08
2009	1.522.408	72.561.312	2.09
2010	1.560.738	73.722.988	2.11

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)

Kocaeli ili hızlı nüfus artışı olan illerimiz arasındadır. Nüfus artış hızı Türkiye nüfus artış hızından yüksektir. Kocaeli nüfus artış hızı 2009 yılında binde 21.3, 2010 yılında ise binde 24.5 olmuştur, Türkiye'nin nüfus artış hızı ise; 2009 yılında binde 14.5, 2010 yılında ise binde 15.9 olmuştur (Tablo 3.5).

Tablo 3.5
Kocaeli Nüfus Artış Hızı

<u>Yıllar</u>	<u>Nüfus Artış Hızı (%0)</u>	
	<u>Kocaeli</u>	<u>Türkiye</u>
2008	35,81	13,1
2009	21.3	14.5
2010	24.5	15.9

Kaynak: TÜİK

Tablo 3.6
Kocaeli İli Net Göç Hızı (1975- 2000)

<u>1975-1980</u>	<u>1980-1985</u>	<u>1985-1990</u>	<u>1995-2000</u>
Net göç hızı (%)	Net göç hızı (%)	Net göç hızı (%)	Net göç hızı (%)
53.640	41.287	83.262	211
112.9	67.0	108.2	0.2

Kaynak: TÜİK

Kocaeli ilinin nüfusunun artışında belirleyici unsurlar kent kaynaklı nüfus artış hızı ve göç hareketleridir. Tablo 3.7'e baktığımızda 2007- 2010 yılları boyunca her ne kadar net göç oranında 2008-2009 yılları arası azalma gözükse de, aldığı göç oranı gözle görülür bir azalma göstermeyerek, son 3 senede aldığı göç sayısı, verdiği göç sayısından fazla olmuştur. Dönemler itibarıyla net göç hızı 2007-2008 döneminde binde 15.56, 2008-2009 döneminde binde 7.94 ve son dönemde binde 9.7 olduğu görülmektedir (Tablo 3.7).

1999 Nüfus sayım sonuçları ile 2000 yılı genel nüfus sayımında Kocaeli nüfusu incelendiğinde aynı zamanda net göç verileri incelendiğinde 2000 nüfus artışında yılına gelindiğinde azalma olduğu görülmektedir. Son üç yılda net göç hızı en çok 2008 yılında olmuştur (Tablo 3.7).

Tablo 3.7
Kocaeli İli Göç Göstergeleri

<u>Yıllar</u>	<u>Aldığı Göç</u>	<u>Verdiği Göç</u>	<u>Net Göç</u>	<u>Net Göç Hızı(%)0</u>
2008	63.965	40.947	23.018	15.56
2009	60.432	48.399	12.033	7.94
2010	64.503	49.379	15.124	9.74

Kaynak: TÜİK

Kocaeli ilinde kentli nüfus 2007 yılında 894.242 kişidir, 2008 yılında yaklaşık 1,4 milyon insana ulaşmıştır. Aynı şekilde 2008 yılından 2009'a gelindiğinde ve 2009 yılından 2010 yılına gelindiğinde bu oranda sırasıyla % 2 ve %2,5 artış görülmüştür. Kocaeli'nde 2007 yılı itibarıyla nüfusun yaklaşık %62'si il ve ilçe merkezlerinde, yani kentsel alanlarda ikamet etmektedir. 2010 yılına gelindiğinde bu oranın yaklaşık %93'e yükseldiği söylenebilir (Tablo 3.8).

Tablo 3.8
Kocaeli ve Türkiye Kentli Nüfus

<u>Yıllar</u>	<u>Kentli Nüfus</u>	
	<u>Kocaeli</u>	<u>Türkiye</u>
1965	136.531	10.805.817
1970	188.185	13.691.101
1975	255.557	16.869.068
1980	318.026	19.645.007
1985	411.917	26.865.757
1990	582.559	33.326.351
2000	722.905	44.006.184
2007	894.242	49.747.859
2008	1.392.733	53.611.723
2009	1.422.752	54.807.219
2010	1.459.772	56.222.356

Kaynak: TÜİK

Kocaeli ili on iki ilçeye sahiptir. Merkez ve ilçelerine göre nüfus paylarında il ve ilçe merkezlerinde nüfusun yoğun olarak yaşadığı yer İzmit ilçesi olup, sırasıyla onu Gebze ve Gölcük ilçeleri takip etmektedir. Kocaeli ili nüfusunun yaklaşık % 93 ü il ve ilçe merkezlerinde yaşıyor olup, yaklaşık % 7'si ise belde ve köy nüfusundan oluşmaktadır (Tablo 3.9).

Kocaeli ilinde kentleşme Türkiye'deki kentleşmeden iki açıdan farklılığa sahiptir. İlk olarak Kocaeli ilinde deprem yaşanmış olması ve deprem kuşağının ortasında riskli bir bölgede bulunmasıdır. Diğeri ise; hızlı sanayileşme sonunda çevre problemlerinin diğer illere kıyasla daha fazla yaşanıyor olmasıdır¹⁸⁷.

¹⁸⁷ Murat Bolat ve Ali Rıza Veziroğlu, "Kocaeli İli'nde Kentleşme Sürecinde Gayrimenkul Politikaları", Kocaeli Kent Sempozyumu 2007 Bildiri Kitabı, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, 2007, s.57.

Tablo 3.9*Kocaeli Nüfusu İlçelere Göre Dağılımı (2010)*

<u>İl/İlçe Merkezleri</u>	<u>Nüfus</u>	<u>Toplam İl Nüfusundaki Pay (%)</u>
Gebze	290.868	18.6
Gölcük	131.450	8.4
Kandıra	17.450	1.1
Karamürsel	47.196	3.0
Körfez	128.750	8.2
Derince	121.040	7.7
Başiskele	64.527	4.1
Çayırova	88.523	5.6
Darıca	146.896	9.4
Dilovası	42.350	2.7
İzmit	294.875	18.8
Kartepe	85.847	5.5
Toplam	1.459.772	

Kaynak: TÜİK, ADNKS

Kocaeli nüfusunun yaş grupları ile dağılımı da gayrimenkul sektörüne yönelik öngörüler açısından önemlidir. 1985-2000 döneminde nüfusun en çok yaş aralığı 15-64'tür (Tablo 3.10).

Tablo 3.10*Kocaeli Nüfusu Yaş Grupları Dağılımı (1985-2000)*

<u>Yıllar</u>	<u>Bilinmeyen</u>	<u>0-14</u>	<u>15-64</u>	<u>65+</u>
1985	2056	261.355	451.359	27.475
1990	1529	308.328	592.284	34.022
2000	246	331.252	818.776	55.776

Kaynak: TÜİK

2007-2010 yıllarında en fazla nüfusa sahip yaş grubunu 0-19 yaş grubu oluşturmaktadır. Mortgage kullanımı göz önüne alınarak değerlendirildiğinde; 20-34, 35-49, 50-69 yaş grupları nüfusu önem arz etmektedir. Tablo 3.11'deki veriler yüzde olarak ifade edildiğinde, yaş gruplarının toplam nüfustaki payları yaklaşık olarak; 0-19 yaş grubunun toplam nüfus içindeki payı 2007 yılında %33 olup, 2010 yılında %32'dir. 20-34 yaş grubunun nüfus içindeki payı, 2007 yılında %28 iken; 2010 yılında %27 olmuştur. 35-49 yaş

grubunun toplam nüfus içindeki payı ise 2007 yılında %20 ve 2010 yılındaki payı %23'tür. Aynı şekilde son dört sene içindeki toplam nüfus payı içindeki 50-69 yaş grubuna ait 2007 yılındaki nüfus payı %13'tür ve 2010 yılında bu pay %14 olmuştur (Tablo 3.11).

Tablo 3.11
Kocaeli Nüfusu Yaş Grupları Dağılımı (2007-2010)

Yıllar	0-19	20-34	35-49	50-69	70+
2007	480.775	410.011	297.253	199.067	50.720
2008	494.809	424.075	312.973	208.420	50.081
2009	501.243	427.389	323.304	217.108	53.364
2010	509.216	431.246	333.215	229.975	56.486

Kaynak: TÜİK

3.1.2. Kocaeli İli Konut Piyasası

Günümüzde konut, toplumun en temel sorunlarından birisidir. Konut sorunu, toplumun gelenek göreneklerine, siyasal yapının özelliğine, nüfus yapısı ve özelliğine, kentleşme tipine, tercihlere, maddi olanaklara ve bir çok başka sebeplere bağlı olarak oluşmaktadır.

17 Ağustos depreminde en çok can kaybı veren illerimizden olan Kocaeli, konut hasarı en fazla olan ildir. 19.315 konut yıkık ve ağır hasarlı, 21.287 konut orta hasarlıdır. Az hasarlı konut sayısı ise 22.452'dir. illere göre az hasar gören konut sayısı dahi en çok Kocaeli ilinde görülmüştür (Tablo 3.12). Bu sebeple, depremden önceki mevcut konut stokuyla depremden sonraki konut stoku ve Kocaeli iline yönelik konut sektörü içinde yapılan faaliyetler önem arz etmektedir.

Tablo 3.12*17 Ağustos Depreminde Hasarlı Konutların İllere Göre Dağılımı*

<u>İl</u>	<u>Yıkık ve Ağır Hasarlı Konut</u>	<u>Orta Hasarlı Konut</u>	<u>Az Hasarlı Konut</u>
Bolu	7	232	136
Düzce	3.088	3.948	3.197
Bursa	63	434	940
Sakarya	19.043	12.200	18.712
Yalova	9.462	7.917	12.685
Kocaeli	19.315	21.287	22.452
Gölcük	12.310	7.789	9.299
İstanbul	3.073	13.339	12.455
Eskişehir	80	96	314
Toplam	66.441	67.242	80.160

Kaynak: Depremler 1999: 17 Ağustos ve 12 Kasım depremlerinden sonra bakanlıklar ve kamu kuruluşlarınca yapılan çalışmalar, Başbakanlık Kriz Yönetim Merkezi, Ankara, 2000, s.10.

17 Ağustos 1999 depremi ile 12 Kasım 1999 depreminin birlikte değerlendirilmesi sonucu Kocaeli ilinde yıkık ve ağır hasar gören konut sayısı 35.845, orta hasarlı konut sayısı 41.091 ve az hasarlı konut sayısı 45.506'dır. İl bazında bakıldığında, Marmara depremlerinden en çok etkilenen il Kocaeli ilidir (Tablo 3.13).

Tablo 3.13*17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 Marmara Depremlerinden Hasar Gören Konut Sayılarının İllere Göre Dağılımı*

<u>İller</u>	<u>Yıkık ve Ağır Hasarlı Konut</u>	<u>Orta Hasarlı Konut</u>	<u>Az Hasarlı Konut</u>
Bolu	2334	6.099	5.767
Bursa	141	571	1.371
Düzce	16.666	10.968	13.070
Eskişehir	90	167	396
İstanbul	3.073	15.102	17.870
Karabük	0	76	106
Kocaeli	35.845	41.091	45.506
Sakarya	24.678	18.406	27.230
Yalova	13.895	14.540	12.685
Zonguldak	108	6	321
Toplam	96.830	107.331	125.055

Kaynak: Depremler 1999: 17 Ağustos ve 12 Kasım depremlerinden sonra bakanlıklar ve kamu kuruluşlarınca yapılan çalışmalar, Başbakanlık Kriz Yönetim Merkezi, Ankara, 2000, s.10.

Marmara depremi sonrası hak sahiplerine konut için sunulan seçenekler şunlardır¹⁸⁸:

- Kamu tarafından yapılan konutlardan yararlanmak
- Evini Yapana Yardım (EYY) Kredisi
- Yaşanmakta olan şehirde veya başka şehirde hazır bitmiş bir konutu alırken yapılan kredi olanağı

3.1.2.1. Konut Mevcudu ve Üretimi

Kocaeli ilinde konut talebini gösterebilecek olan toplam bina ve binanın kullanım amaçlarına göre sadece konut amaçlı olanlar tabloda sunulmuştur. 1923- 2000 yılları itibariyle bina sayıları içerisinde kullanım amacına göre konut sayısına bakıldığında en çok 1980-2000 yılları arasında gerçekleşmiştir (Tablo 3.14).

Tablo 3.14
Kocaeli İli Toplam Bina Sayısı (1923-2000)

<u>Binanın Bitiş Yılı</u>	<u>Bina</u>	<u>Binanın Kullanım Amacına Göre</u>		
		<u>Konut</u>	<u>Çoğunluğu Konut</u>	<u>Çoğunluğu Konut Dışı</u>
-1929	817	658	25	3
1930-1939	543	402	69	7
1940-1949	1.254	917	133	18
1950-1959	3.840	3.207	212	31
1960-1969	9.223	7.646	593	109
1970-1979	22.533	18.339	2.261	230
1980-1989	48.077	38.846	5.560	389
1990-2000	52 859	40.464	5.952	407
Bilinmeyen	1 467	867	222	23
Toplam	140.613	111.346	15.027	1.217

Kaynak: T.C Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü

¹⁸⁸ E. Ayşe Erkan, Afet Yönetiminde Risk Azaltma ve Türkiye’de Yaşanan Sorunlar, (Uzmanlık Tezi, Devlet Planlama Teşkilatı), 2010, s.140.

Kocaeli ilinde 2000 yılı itibariyle toplam bina sayısı 140.613 iken toplam daire sayısı 352.079'dur. İlçe belediyelerinin bu tarihteki bina ve daire sayılarına bakıldığında en fazla dairenin bulunduğu yer Saraybahçe'dir. En az daire sayısı Akçat'ta bulunmaktadır. Bina sayılarına bakıldığında yine bu tarihte en çok binanın bulunduğu yer Gebze'dir. En az binanın bulunduğu yer ise; Ulaşlı'dır. Sırasıyla daire sayısının ve bina sayısının en çok olduğu beş yerleşim Gebze, Saraybahçe, Darıca, Bekirpaşa ve Derince'dir (EK 3).

1995-1997 yılları arasında yapılan apartman ve ev yapı sayısının azalmasına bağlı olarak 1996 yılında yapılan daire sayısı azalma göstermiştir (Tablo 3.15).

Tablo 3.15

Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Konutların Özel Dağılımı (Kocaeli)

<u>Yıllar</u>	<u>Daire Sayısı</u>			<u>Yapı Sayısı</u>		
	<u>Apartman</u>	<u>Ev</u>	<u>Toplam</u>	<u>Apartman</u>	<u>Ev</u>	<u>Toplam</u>
1995	6368	536	6904	1655	467	2122
1996	4931	578	5509	1406	519	1925
1997	6903	552	7455	1714	504	2218

Kaynak: TÜİK

İkamet amaçlı daire sayılarına bakıldığında Kocaeli ilinde tamamen veya kısmen biten yeni ilave yapılarda daire sayısı 2002 ve 2006 yıllarında hemen hemen aynı olmuştur. Fakat 2007 yılında büyük bir artış göstermiştir. Yaklaşık üç katına ulaştığı söylenebilmektedir (Tablo 3.16).

Tablo 3.16

İkamet Amaçlı Tamamen veya Kısmen Biten Yeni İlave Yapılarda Daire Sayısı (Kocaeli, 2002-2009)

<u>Yıllar</u>	<u>Daire Sayısı</u>
2002	5098
2003	4003
2004	4702
2005	4486
2006	5233
2007	15068
2008	8816
2009	9591

Kaynak: TÜİK

Tablo 3.17
Kocaeli Konut Sayısı (01.05.2011 Tarihli)

<u>Belediyeler</u>	<u>Konut Sayısı</u>
Gebze	97.459
Gölcük	49.903
Kandıra	5.773
Karamürsel	21.057
Körfez	46.657
Derince	40.017
Başiskele	23.910
Çayırova	32.345
Darıca	54.538
Dilovası	11.901
İzmit	114.506
Kartepe	34.384

Kaynak: İçişleri Bakanlığı Nüfus Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü Ulusal Adres Veritabanı

Kocaeli ilinde konut sayısı 2011 itibariyle en çok İzmit ilçesinde bulunmaktadır. Nitekim, nüfusun en yoğun olduğu yer de burasıdır. İlçe nüfuslarında ikinci en kalabalık ilçe Gebze'dir. Bu tarihte, Gebze, konut sayısı olarak da en fazla ikinci ilçeyi oluşturmaktadır (Tablo 3.17)

Kocaeli ilinde 7804 konut Dünya Bankası ve Bakanlıkça yapılmış olup, depremde ortaya çıkan konut açığının önemli bir kısmı kapatılmıştır. Aynı zamanda Başbakanlığa bağlı olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Büyükşehir Belediyesine bağlı olan Kent Konut, konut açığının giderilmesi için toplu konut faaliyetlerinde bulunmaktadır¹⁸⁹.

Kocaeli İli toplu konut uygulamalarında tamamlanmış projeler içerisinde toplam konut sayısı 2892'dir. Bu konutlar daha çok Bekirpaşa'da yoğunlaşmıştır (Tablo 3.18).

¹⁸⁹ <http://www.koto.org.tr/Icerikdetay.asp?id=81> (12.05.2011).

Tablo 3.18***Kocaeli Toplu Konut Uygulamaları Tamamlanmış Projeler***

<u>Yer</u>	<u>Proje Adı</u>	<u>Konut Sayısı</u>
Merkez- Bekirpaşa-Akçakoca	İdare Konut	190
Merkez-Bekirpaşa-Tavşantepe	İdare Konut	402
Bekirpaşa-Deretepe	İdare Konut	682
Gebze-	İdare Konut	20
Körfez-Tütünçiftlik	Emlak Konut G.Y.O. A.Ş	840
Merkez- Bekirpaşa	Konut + Sosyal Donatı	420
Merkez- Gündoğdu	Kentsel Yenileme	338
Toplam		2892

Kaynak: http://www.toki.gov.tr/programlar/ihale/c_illist.asp?x_ilkodu=4 (15.05.2011).

TOKİ'nin inşaat aşamasındaki projelerine bakıldığında toplam 10.713 konut sayısı mevcuttur. Tabloda, proje adları verilen inşaat aşamasındaki bu konutların daha çok Gebze'de olduğu görülmektedir (Tablo 3.19).

Tablo 3.19***Kocaeli Toplu Konut Uygulamaları İnşaat Aşamasındaki Projeler***

<u>Yer</u>	<u>Proje Adı</u>	<u>Konut Sayısı</u>
Gebze- Şekerpınar	Konut+ Sosyal Donatı	1260
Gebze- Şekerpınar	Alt gelir grubu	476
Bekirpaşa	Kentsel yenileme	84
Merkez- Gündoğdu	Kentsel yenileme	1040
Gölcük	İdare konut	856
İzmit Arızlı	Konut+ Sosyal Donatı	706
Gebze-Yenişehir- Bekirpaşa	Konut+ Sosyal Donatı	536
Körfez	Emlak Konut G.Y.O. A.Ş	791
Gebze	Emlak Konut G.Y.O. A.Ş	524
Gebze	Kaynak Geliştirme	818
İzmit Arızlı	Konut+ Sosyal Donatı	912
Körfez- Tütünçiftlik	Emlak Konut G.Y.O. A.Ş	2710
Toplam		10713

Kaynak: http://www.toki.gov.tr/programlar/ihale/c_illist.asp?x_ilkodu=41 (15.05.2011).

Kocaeli ilinde kent konutun konut sektöründe yapmış olduğu faaliyetlere bakıldığında teslim edilmiş daire sayısı dört yıl içerisinde toplam 3724'dir. En çok daire sayısının teslim edildiği proje İzmit Kent 3. Etap'tır (Tablo 3.20).

Tablo 3.20**Kocaeli Kent Konut Tamamlanmış Projeler**

<u>Projeler</u>	<u>Daire Sayısı</u>	<u>Teslim Tarihi</u>
Erenler Cedit Konutları	588	2007
Taçyaprak Evleri	544	2007
Yuvam Akarca Konutları	96	2006
Erenler Cedit B- 7Blok	36	2007
İzmit Kent 2.Etap	676	2011
İzmit Kent 3.Etap	700	2009
Derince Yenikent	120	2009
Umutkent Konutları	152	2010
İzmitkent 4. Etap Konutları (Vadikent)	220	2011
Toplam	3742	

Kaynak: <http://www.kentkonut.com.tr/services.html> (12.05.2011).

Kent Konut'un satışı devam eden projelerinde toplam daire sayısı 4049'dur. Bu projelerden Yıldız Konutları daha fazla daire sayısına sahiptir (Tablo 3.21).

Tablo 3.21**Kocaeli Kent Konut Satışı Devam Eden Projeler**

<u>Projeler</u>	<u>Daire Sayısı</u>
Yuvacık Yakamoz Evleri	168
Derince İnci Evleri	204
Yıldız Konutları	656
Akçakent Konutları	384
Mercan Evleri	36
Gölkent Konutları 1.Etap	466
Gazanferkent Konutları	144
Karamürsel Merkez Kent Konutları	384
İzmitkent 1. Etap Konutları	555
Yuvacık Bahçekent Konutları	610
Yeniköy Kirazlıkent Konutları	442
Toplam	4049

Kaynak: <http://www.kentkonut.com.tr/services.html> (12.05.2011).

Kent Konut'un yıllara göre ürettiği konut adetleri toplamı 6077'dir. 2009 yılında yapılmış olan konut adeti 2008 yılındakinin iki katından fazla bir seviyeye ulaşmıştır (Tablo 3.22).

Tablo 3.22*Kocaeli Kent Konut Yıllara Göre Üretilen Konut Adetleri*

<u>Yıllar</u>	<u>Konut Adedi</u>
2006	1228
2007	1587
2008	864
2009	1784
2010	614
Toplam	6077

Kaynak: Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Faaliyet Raporu 2010, http://www.kocaeli.bel.tr/images/Dokumanlar/2010_Faaliyet_Raporu.pdf (12.05.2011), s.335.

3.1.2.2. Konut Talebi ve Konut Kredisi Kullanımı

Konut talebine etki edebileceğini düşündüğümüz unsurlardan bir tanesi evlenme ve boşanma istatistikleridir. Evlenme sayısının artışı ev talebinde artış sağlayabileceği gibi, aynı zamanda evlenme yaşının artması, evlenmeyen kişilerin artması vb. sebepler konut başına düşen kişi sayısını arttırarak konut ihtiyacını artırabilmektedir.

Evlenme ile yeni ev gereksinimi artabilmektedir. Kocaeli ilinde evlenme sayıları 2001-2008 yılları arasında artmasına karşılık boşanma sayıları sürekli artma veya azalma göstermemiştir. 2009 yılında ilde evlenme sayısında azalma olmuştur, boşanma sayısında ise artış olmuştur. Boşanma sayısında artış olması konut talebinde kişilerin ailelerinin yanına geri dönebileceğini ve buna bağlı olarak konut talebinde azalma görülebileceğini düşündürse de yalnız yaşamayı tercih edebilecekleri de göz önünde bulundurulmalıdır (Tablo 3.23).

Türkiye genelinde ise, evlenme ve boşanma sayılarının 2001-2009 yılları arası mutlak farkların genel olarak arttığı söylenebilir (Tablo 3.23).

Tablo 3.23:
Kocaeli ve Türkiye Nüfusunun Yıllar İtibarıyla Evlenme-Boşanma Sayıları

<u>Yıllar</u>	<u>Kocaeli</u>		<u>Türkiye</u>	
	<u>Evlenme</u>	<u>Boşanma</u>	<u>Evlenme</u>	<u>Boşanma</u>
2001	9.821	1.431	544.322	91.994
2002	9.110	1.543	510.155	95.323
2003	10.050	1.552	565.468	92.637
2004	11.396	1.477	615.357	91.022
2005	11.765	1.881	641.241	95.895
2006	12.084	1.604	636.121	93.489
2007	12.813	1.766	638.311	94.219
2008	13.046	2.205	641.973	99.663
2009	11.779	2.450	591.742	114.162

Kaynak: TÜİK

Kocaeli İlinde yaş grupları incelendiğinde evli nüfusun en çok bulunduğu yaş aralığı 30-34'tür. 15-19, 20-24 ve 25-29 yaş aralıklarından görülmektedir ki kadınlar daha genç yaşta evlenmiştir. Ama 30 yaş ve daha fazla yaş aralıklarında kadınla erkek arasındaki evli nüfus farkı azalmaktadır (Tablo 3.24).

Tablo 3.24
Kocaeli Nüfusunun Yaş Grupları İtibarıyla Medeni Durumu (2010)

<u>Yaş grubu</u>	<u>Cinsiyet</u>	<u>Evli Nüfus</u>	<u>Evli Olmayan Nüfus</u>
15-19	Erkek	226	63.793
	Kadın	3.563	57.325
20-24	Erkek	6.612	52.969
	Kadın	29.390	37.173
25-29	Erkek	41.070	37.141
	Kadın	58.079	17.071
30-34	Erkek	62.114	15.607
	Kadın	62.049	10.288
35-39	Erkek	59.496	7.145
	Kadın	54.313	8.167
40-44	Erkek	48.603	4.149
	Kadın	42.894	6.383
45-49	Erkek	47.550	3.348
	Kadın	43.310	6.831
50-54	Erkek	38.261	2.648
	Kadın	32.665	6.616
55-59	Erkek	31.494	2.125
	Kadın	26.121	7.232
60-64	Erkek	22.550	1.693
	Kadın	17.156	7.498
65+	Erkek	33.212	7.161
	Kadın	20.142	29.185

Kaynak: TÜİK, ADNKS

Aynı zamanda, kadınların ve erkeklerin Türkiye ve Kocaeli açısından, ortalama evlenme yaşlarının genel olarak arttığı görülmektedir. Fakat, erkeklerin ortalama evlenme yaşı, kadınlara göre, Kocaeli ve Türkiye verileri incelendiğinde daha fazla olmaktadır (Tablo 3.25).

Tablo 3.25

Kocaeli ve Türkiye Nüfusunun Ortalama Evlenme Yaşları

Yıllar	<u>Kocaeli</u>		<u>Türkiye</u>	
	A	B	A	B
2001	27	22.9	27.1	22.9
2002	27.3	23.3	27.5	23.5
2003	27.4	23.5	27.5	23.5
2004	27.3	23.4	27.6	23.6
2005	27.3	23.5	27.5	23.6
2006	27.6	23.7	27.7	23.8
2007	27.7	23.9	27.7	23.8
2008	27.8	24.1	27.9	24
2009	28.3	24.4	24.3	24.3

Kaynak: TÜİK

A: Damat, B: Gelin

Kocaeli ilinde belediyelerce verilen inşaat ruhsatı sayısı verilerine de değinilerek yapım öncesi olan bu işlem ile toplumun konuta olan talebini yansıtabildiği ve konut talebine bağlı olarak konut arzını artırabildiği düşünülmüştür. Yıllar itibariyle verilere bakıldığında, 1999 yılında belediyelerde verilen inşaat ruhsat sayısında genel olarak azalma görülmüştür. Bunun sebebi yaşanan depremlerden olabilmektedir. İlçe belediyelerinden Gebze’de ve kasaba belediyelerinden Darıca’da bu ruhsatlardaki azalma bir hayli fazla olmuştur (EK 4 ve EK 5).

Kocaeli, Türkiye genelinde 2010 yılı itibarıyla en çok bireysel konut kredisi kullanılan altıncı ildir. 2010 yılı bireysel konut kredileri toplamı 1.482.731 TL olmuştur. 2007 yılına baktığımızda Türkiye genelinde bireysel konut kredisi kullanılan sekizinci il konumundadır. 2007 yılından 2010 yılına gelindiğinde, Kocaeli’nde bireysel konut kredilerinde 869.729 TL artış olmuştur (Tablo 3.26).

Tablo 3.26*Konut Kredileri (İl Bazında, 2007-2010)*

<u>İller</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>
İstanbul	12.574.405	15.349.063	16.999.539	22.209.130
Ankara	4.399.335	5.174.776	6.084.799	8.174.580
İzmir	2.503.247	2.991.275	3.405.393	4.521.819
Antalya	1.066.024	1.346.213	1.567.618	2.056.682
Bursa	853.703	1.016.481	1.248.448	1.846.092
Adana	649.079	779.059	955.078	1.360.907
Mersin	647.533	746.723	880.266	1.196.576
Kocaeli	613.002	785.512	1.031.459	1.482.731

Kaynak: Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu

Bazı konut faaliyetlerinin konut kredisi için bankalar ile anlaşmaları bulunabilmektedir. Örneğin, Kocaeli ilinde konut yapımında faaliyet sürdüren Kent Konut'un konut kredisi için anlaşmalı olduğu bankalar¹⁹⁰:

- Bank Asya
- Vakıfbank
- T-Bank
- Kuveyt Türk
- Anadolu Bank
- İNG Bank
- Garanti

3.2. Literatür Taraması ve Teorik Yapı

Mortgage sistemi ile ilgili yapılan araştırmalardan bir tanesi, savaş dönemi sonrası mortgage sektörü ve mortgage piyasaların incelemeye yönelik Klaman tarafından oluşturulmuştur. Klaman'a göre; mortgage bankaları, piyasada oluşmuş fon sıkışıklığından dolayı, bunu gidermeye yönelik para ve sermaye piyasalarına yeni teknik oluşturmuştur. Uzun dönemde sermaye ihtiyaçlarını karşılamada Mortgage bankalarının kısa süreli fon kaynaklarını yoğun olarak kullandığı görülmektedir. Kredilerde var olan riskten dolayı, sigorta firmaları büyük ölçüde değer kazanmıştır. Aynı

¹⁹⁰ <http://www.kentkonut.com.tr>

zamanda mortgage kredisi veren finans kuruluşlarının, fon sağlamak için mortgage ipoteklerini hayat sigortası kuruluşlarına sattıkları görülmektedir¹⁹¹.

Amerika'da yapılan bir çalışma 154 yüksek lisans öğrencisi üzerinde uygulanmış olup, bunların 98 tanesi mortgage başvurusunda bulunmuştur. Mortgage kullanımını etkileyen değişkenler olarak şunlar ele alınmıştır: Mortgage çeşidi (sabit ve değişken faizli), vade (15 ve 30 yıl), işlem gideri (0, %1, %2), ilave maliyetler (sıfır maliyet, \$1500, 500-1500, 1500- +) ve borç verenin tanınırlılığı. Araştırmada en önemli değişken ilave maliyetler bulunmuş olup, sırasıyla bunu şu değişkenler takip etmiştir; mortgage gideri, borç veren tanınırlılığı, mortgage çeşidi ve mortgage dönemi¹⁹².

Rusya'da ve Budapeşte'de mortgage kredilerine olan talep arasındaki ilişkiyi inceleyen araştırmada¹⁹³; Tumanov ve diğerlerine göre, sistemin nasıl işleyeceğini analiz etmek için üç farklı uygulama yapılmıştır. Buna göre devlet mortgage kredilerine olan talebi arttırmak adına destek için üç farklı uygulamada bulunmuş ve bunların etkileri gözlemlenmiştir. Ev talebini en çok arttıran üçüncü seçenek olmasına karşın, mortgage kredilerin olan talebi en fazla arttıran ikinci seçenek olmuştur. Bu da bize mortgage kredilerine olan talebe devlet'in uyguladığı politikalarında etkisi olduğunu göstermektedir¹⁹⁴.

Dünya örneklerinden sonra, Türkiye örneklerine bakılmaya başlandığında, anket uygulamalarının, sistemin yeni uygulanmaya başladığı senede yapıldığı görülmektedir.

¹⁹¹ Saul B. Klamon, "Mortgage Companies In The Postwar Mortgage Market", **The Journal of Finance**, Vol. 12, No. 2 , May, 1957, (148-158) aktaran, Murat Berberoğlu, Mortgage ve Ters Mortgage Sistemleri ile Bu Sistemlerin Türkiye'de Uygulanabilirliği Konusunda Trabzon İlinde Bir Çalışma, (Mezuniyet Tezi, 2007), s.90.

¹⁹² James A. Talaga and Joshua Buch, Consumer trade-offs among tutsat instrument variables. *International Journal of Bank Marketing*, June 2008, pp.264-270, aktaran, Metin Aktaş, Kira Öder Gibi Ev Satın Almak Ne Zaman Karlı Olur?: Tutsat (Mortgage) Uygulaması, http://www.finanskulup.org.tr/assets/maliyefinans/81/Metin_Aktas_Kira_Oder_Gibi_Ev_Satin_Almak_MFY81.pdf (20.05.2011), s.8.

¹⁹³ Andrey Tumanov ve diğerleri, "Potential Effects Of Subsidy Programmes On Housing Affordability: The Cases Of Budapest And Moscow", **European Journal of Housing Policy**, 4(2), August 2004, aktaran, Murat Berberoğlu, Mortgage ve Ters Mortgage Sistemleri ile Bu Sistemlerin Türkiye'de Uygulanabilirliği Konusunda Trabzon İlinde Bir Çalışma, (Mezuniyet Tezi, 2007), s.75.

¹⁹⁴ Tumanov ve diğerleri, **a.g.e.**, s.75.

Ülkemizde, Berberoğlu (2007) tarafından Trabzon ilinde yapılan mortgage anket araştırmasında, halkın bu sistemi ne kadar bildiği, yeni sistem uygulanabilirliği araştırılmıştır. Uygulama sonuçlarına göre, göre mortgage kredisinin mevcut piyasa koşullarında ülkemizde aktif bir şekilde uygulanamayacağını düşünülmektedir. Yapılan analizden elde edilen verilere göre sistemin uygulanabilmesi için faiz oranlarının düşmesi ilk koşul olarak değerlendirilmiştir. Toplumun büyük bir kesimi bu krediye tedirginlik ve olumsuz içinde yaklaşmış, sadece %20'lik bir kesim sistemin avantajlı olacağı görüşünde olmuştur. Kredi birikimlerine bakıldığında, 0-20.000YTL arasında olanlar ile 50.000'den fazla birikime sahip olanların ilgisi daha olmuştur. Aynı zamanda, mevcut koşullarda mortgage kredisini kullanmayı düşünenlerin oranı % 10 seviyesinde olmuştur. Toplumun % 50'si ise, ekonomik şartların düzelmesi durumunda sistemden yararlanabileceğini ifade etmiştir. İncelemede, konut fiyatlarının yüksek olduğunun düşünülmesi, düşük kredi kullanımı sonucunu doğurmuştur. Toplum tarafından beklenen taksit tutarı ise, 650-700 TL arasında oluşmuştur ¹⁹⁵.

Güler (2007) tarafından Kırıkkale ilinde yapılan analizde mortgage sisteminin düşük ve orta gelir guruplarına etkisi araştırılmıştır. Analiz sonuçlarına göre, bunların sistemden çok yüksek düzeyde konut edinimini sağlayamayacağı ifade edilmiştir. Ayrıca, sistemin hiç şüphesiz konut talebini artıracığı, fakat bunun alt tabana yüksek seviyelerde yayılmasının şimdilerde mümkün olmadığı belirtilmiştir¹⁹⁶.

Durmaz (2007) tarafından yapılan analize göre, faiz oranının mortgage kullanımını negatif yönde etkilediği görülmüştür. ABD Merkez Bankası'nın faiz oranlarını aşamalı olarak artırması konut sektöründe durgunluk meydana getirip, krediyi kullanan düşük gurupların bu krediyi kullanmada zorluk çektikleri görülmüştür. Ayrıca, incelenen modelde, ekonomik büyümenin mortgage kullanımını pozitif yönde etkilediği sonucuna varılmıştır. Nüfus artışı ile mortgage kullanımına bakıldığında ikisi arasında da pozitif bir ilişki

¹⁹⁵ Murat Berberoğlu, Mortgage ve Ters Mortgage Sistemleri ile Bu Sistemlerin Türkiye'de Uygulanabilirliği Konusunda Trabzon İlinde Bir Çalışma, (Mezuniyet Tezi, 2007), ss.105-110.

¹⁹⁶ Yunus Bahadır Güler, "İpotege Dayalı Konut Finansman Sisteminin (Mortgage) Tüketicilerin Konut Talebine Olası Etkileri, (Mezuniyet Tezi, 2007), s.204.

olduğu, nüfus artışı ile konut ihtiyacının meydana geldiği ve ülkemizin diğer ülkelerle karşılaştırıldığında bu artışın fazla olduğu grlmřtr¹⁹⁷.

Bayraktar (2007) tarafından yapılan sayısal çalışmanın sonucunda; Avrupa lkelerinin 10 yıllık verisi alınabilen 10 ülkesi hem de dünyada ipoteğe dayalı menkul kıymet ikinci el piyasası en iyi gelişmiş olan ABD için ortak noktaya varılmıştır. Hem klasik regresyon hem de panel veri ile kurulan modellerde bu ülkelerde ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymet tutarı olan bağımlı değişkeni için en iyi açıklayan bağımsız makro ekonomik değişkenler; GSMH, GSYiH, para arzı ve nüfus olduğu görülmüştür. GSMH ve GSYiH'daki, para arzındaki ve nüfustaki artışlar aynı dönemde ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymet tutarını arttırdığı görüşüne varılmıştır. Gelecek dönemlerde bu sonuçların hızla kalkınmakta olan ülkemiz içinde geçerli olacağı varsayıldığında devamlı olarak nüfusu, milli geliri ve para arzı artan bir ülke olarak doğru düzenlemelerle sermaye piyasamızda ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin temel rol alacağı sonucuna varılmasının doğru olduğu dřnlmřtr¹⁹⁸.

Okullu (2007) tarafından yapılan mortgage sistemi ile ilgili inşaat sektörüne ilişkin anket sonuçlarına bakıldığında ise, ankete katılan firmalar 2005-2006 yılları arasında konut fiyatlarındaki artışın önemli bir nedenin, Mortgage sistemi beklentisinin olduğu ve yapılan görüşmelerde sistemin yürürlüğe girmesi ile birlikte fiyat artışının azalmakla birlikte, süreklilik sağlayacağının beklendiği ifade edilmiştir. Ayrıca, yapılan bu analizde mortgage sistemiyle birlikte gelir gruplarına yönelik konut üretimi ile ilgili, ankete katılan firmaların % 49'unun orta gelir grubuna ait konut üretiminin artacağını ve % 37'si ise alt gelir grubuna yönelik konut üretiminde artışı düşündükleri belirtilmiřtir¹⁹⁹.

¹⁹⁷ Ayşegl Durmaz, İpotekli Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Bu sistemi Uygulayan lkelerde Mortgage Kullanım Miktarlarına Etki Eden Faktörlerin Analizi, (Mezuniyet Tezi, 2007) ss.72-74.

¹⁹⁸ Sibel Kumbasar Bayraktar, İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler, ABD ve Türkiye Uygulamaları, ABD ve Avrupa lkeleri İçin Ekonometrik Bir İlişki alışması, (Mezuniyet Tezi, 2007), s.162.

¹⁹⁹ şafak Okullu, Türkiye'de Konut Finansman Tutumunun zmnde Tutulu Satış (Mortgage) Sisteminin nemi ve Uygulanabilirliği zerine Bir Araştırma, (Mezuniyet Tezi, 2007), ss.81-84.

3.3. Araştırmanın Amacı ve Önemi

İpotekli konut finansman sisteminin işleyişine ilişkin Kocaeli iline dair yapılan araştırmanın amacı, Kocaeli halkı tarafından bu sistemin benimsenip benimsenmediğini ortaya çıkarmaktır.

Türkiye’de 2007 yılında konut finansman sistemine katılan Mortgage Sistemi dünyanın birçok ülkesinde farklı uygulamalarla önemli paya sahiptir. Sistemin başarılı olması ile sadece konut piyasasında değil, bir çok piyasada canlanma sağlanabilmektedir.

Konut sahipliği toplumun tüm kesiminde görülen zorunlu bir ihtiyaçtır. Konut sorunu yıllardır çözümünü zor sorunlardan bir tanesi olmuştur. Özellikle düşük gelirli kesimin peşin ödeme ile ev satın alabilmesi neredeyse imkansız hale gelmiştir. Bu yüzden, konut finansman yöntemlerinden biri olan Mortgage Sistemi ile konut sahipliği olunmasındaki gelişmeler ekonomik ve toplumsal yaşam için önem arz etmektedir.

3.3.1. Araştırmanın Hipotezleri

Araştırmada kullanılacak olan hipotezler şunlardır.

H.1: İnsanların demografik özellikleri mortgage ile ev sahipliğini etkilemektedir.

H.1.1: İnsanların genç yaşta mortgage ile ev sahipliği daha fazladır.

H.1.2: Bekar olanların mortgage ile ev sahipliği daha fazladır.

H.1.3: İnsanların mortgage kredisine olan talebi orta gelir grubunda daha fazladır.

H.1.4: Mortgage ile ev sahipliği özel sektörde çalışanlarda daha fazladır.

H.1.5: Çalışma süresi az olan bireylerin mortgage kredisi ile ev sahipliği daha fazladır.

H.1.6: Çocuk sahibi olmayan bireylerin mortgage kredisine olan talebi daha fazladır.

3.4. Metodoloji

3.4.1. Araştırmanın Yöntemi

Mortgage sisteminin dünyada araştırılmasına yönelik genel olarak iki yöntem izlenmiştir. Bunlardan ilki, zaman serisi gibi yıllık değişimlerin analizi ve diğeri yüz yüze anket ile yapılan yöntemdir²⁰⁰. Bu çalışmada yüz yüze anket uygulaması tercih edilmiştir.

Ankette toplam 45 soru bulunmaktadır. Soruların bazılarında likert ölçeği kullanılmış olup, bilginin kontrolünü sağlamak amacıyla sorulmuştur. Uygulanan anket Ek 1'de sunulmuştur.

3.4.2. Araştırmanın Örnekleme

Araştırmanın amacı çerçevesinde Kocaeli ilinde ikamet etmekte olan aileler olarak belirlenmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2010 Nüfus Sayımı Sonuçları"na göre Kocaeli'nin nüfusu 1.560.738 olmuştur. Bir çekirdek ailenin 4 kişiden oluştuğu varsayıldığında; ana kitle büyüklüğü yaklaşık olarak $1.560.738 / 4 = 390.184$ olarak belirlenmiştir.

Örnekleme seçiminde basit tesadüfi örnekleme yöntemi kullanılmıştır. Örnek kitlede her aileden bir kişinin yer almasına dikkat edilmiş olup, örneklemedeki bireylerin yaş sınırı 18 olarak belirlenmiştir.

Regresyon analizinde minimum 100 ve örnek sayısının anketteki soru sayısının en az 5 katı olması gerektiği düşüncesinden hareketle bu çalışmada (45*5) 225 anket sayısının yeterli olacağı görülmektedir²⁰¹.

3.5. Verilerin Analizi

Araştırmada 365 anket incelenmiş olup, bunlardan 330 tanesi geçerli kabul edilmiştir. Verileri analiz etmek için SPSS 16.0 programından yararlanılmıştır.

²⁰⁰ Berberoğlu, a.g.e., s.77.

²⁰¹ Berberoğlu, a.g.e., s.78.

3.5.1. Demografik Özellikler

Kocaeli iline yönelik yapılan bu araştırmada ilk olarak demografik özellikleri inceleyecek olursak; örnek kitlemizin % 59'u bay, % 42'si ise bayandır. Yaş gruplarından 18-30 yaş örnek kitlenin %33,6'sı, 31-43 yaş grubu % 41,2'si, 44-56 yaş grubu % 20,9'u, 57 yaş ve üstü yaş grubu ise % 4,2'sini oluşturmaktadır. Medeni durum bakımından örnek kitlenin %48,5'i evli, % 31,8'si bekar, %10'u eşinden ayrılmış ve % 9,7'si eşini kaybetmiştir (Tablo 3.27).

Tablo 3.27
Cinsiyet, Yaş ve Medeni Durum

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran(%)</u>
<u>Cinsiyet</u>		
Bay	193	58,5
Bayan	137	41,5
<u>Yaş</u>		
18-30	111	33,6
31-43	136	41,2
44-56	69	20,9
57 ve üstü	14	4,2
<u>Medeni Durum</u>		
Evli	105	48,5
Bekar	160	31,8
Eşinden Ayrılmış	33	10
Eşini Kaybetmiş	32	9,7

Araştırmadaki örnek kitlenin eğitim durumlarında en fazla orana sahip olanı lisans eğitimi oluşturmaktadır. Oranlara baktığımızda ilkokul örnek kitlenin % 11,5'i, ortaokul % 11,2'si, lise % 20,9'u, önlisans %13'ü, lisans % 34,8'i, yüksek lisans % 6,7'si ve doktora % 1,8'ini oluşturmaktadır (Tablo 3.28).

Tablo 3.28
Eğitim Durumu

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran(%)</u>
<u>Eğitim Durumu</u>		
İlkokul	38	11,5
Ortaokul	37	11,2
Lise	69	20,9
Önlisans	43	13,0
Lisans	115	34,8
Yüksek Lisans	22	6,7
Doktora	6	1,8

Tablo 3.29
İş durumu, Meslek Sektörü ve Çalışma Süresi

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran (%)</u>
<u>İş Durumu</u>		
Öğrenci	30	9,1
Çalışıyor	250	75,8
Çalışmıyor	12	3,6
Emekli	13	3,9
Emekli ve çalışıyor	18	5,5
İş arıyor	7	2,1
<u>Meslek Sektörü</u>		
Kamu Sektör	129	39,1
Özel Sektör	123	37,3
Serbest Meslek	48	14,5
<u>Çalışma Süresi (Yıl)</u>		
5 ve altı	63	19,1
6-10	87	26,4
11-15	57	17,3
16-20	38	11,5
21 ve üstü	41	12,4

Araştırmadaki örnek kitlede çalışan sayısı % 75,8 oranına sahip iken, öğrenci, çalışmayan, emekli, iş arayan, emekli olup aynı zamanda çalışanların örnek toplumdaki oranları ise sırasıyla %9,1, % 3,6, % 3,9, %2,1 ve % 5,5'dir. Çalışan gruba dahil olan kişilerin çalıştıkları meslek sektör grubunda kamu sektöründe çalışanların örnek kitledeki oranı % 39,1, özel sektörde çalışanların oranı % 37,3 ve serbest meslekle uğraşanların oranı %

14,5'tir. Aynı zamanda, çalışan bireylerin en fazla çalışma süresine sahip oldukları yıl aralığı 6-10 yıl olup, % 26,4 oranına sahiptir. Örnek kitlenin %19,1'ini 5 ve daha az yıl çalışan bireyler, % 17,3'ünü 11-15 yıl çalışan bireyler, % 11,5'ini 16-20 yıl çalışan bireyler ve % 12,4'ünü 21 ve daha fazla yıl çalışan bireyler oluşturmaktadır (Tablo 3.29).

Araştırmada örnek kitlede bir ailede bulunan kişi sayısı en çok % 32,4 oranı ile dört kişilik ailelere aittir. En az olanı ise; % 7 oranı ile yalnız yaşayanlardır. İki kişilik aile, üç kişilik aile, 5 ve daha fazla kişiye sahip olan aile sayısı ise örnek kitlede sırasıyla %13,0, % 26,7 ve % 20,9 oranına sahiptir. Çocuk sahipliği oranlarına bakarsak örnek kitlenin % 46,4'ü çocuğu yoktur. Bir çocuğa sahip bireylerin örnek kitledeki oranı % 16,4'tür, iki çocuğa sahip bireylerin oranı %22,1'dir, üç çocuğa sahip bireylerin oranı %7,6, dört çocuğa sahip bireylerin oranı %6,1, beş ve daha fazla çocuğa sahip bireylerin oranı ise % 1,5'tir (Tablo 3.30).

Tablo 3.30
Aile Kişi Sayısı ve Çocuk Sayısı

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran(%)</u>
<u>Aile kişi sayısı</u>		
1	23	7,0
2	43	13,0
3	88	26,7
4	107	32,4
5 ve üstü	69	20,9
<u>Çocuk sayısı</u>		
Yok	137	41,5
1	64	19,4
2	55	16,7
3	27	8,2
4	22	6,7
5 ve üstü	25	7,6

3.5.2. Kredi Kullanma Durumu

Araştırmada örnek kitlede, kredi kullananların oranı %57,6'dır. Kullanılan kredi miktarı içinde 30.000 TL ve altı miktar örnek kitlenin %21'idir. Örnek kitlenin %13,3'ü 30.001-60.000 TL arası , % 11,8'i 60.001-90.000 TL arası, %6,7'si 90.001-120.000 TL arası, %3,9'u 120.001 ve daha fazla kredi kullanmayı tercih etmiştir (Tablo 3.31).

Tablo 3.31
Kredi Kullanım Tablosu

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran(%)</u>
<u>Kredi Kullanımı</u>		
Kullanan	190	57,6
Kullanmayan	140	42,4
<u>Kullanılan Miktar (TL)</u>		
30.000 ve altı	72	21,8
30.001-60.000	44	13,3
60.001-90.000	39	11,8
90.001-120.000	22	6,7
120.001 ve üstü	13	3,9

3.5.3. Mortgage Sistemi ile ilgili Daha Önce Bilgisinin Olup Olmadığı

Araştırmaya katılan örnek kitlenin % 83,6'sı mortgage bilgisine sahiptir. %16,4 gibi oranında ise mortgage bilgisine sahip olmayan birey mevcuttur (Tablo 3.32).

Tablo 3.32
Mortgage Bilgisine Sahip Olma

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran (%)</u>
<u>Mortgage Bilgisi</u>		
Bilen	276	83,6
Bilmeyen	54	16,4

3.5.4. Mortgage Sistemi ile İlgili Durum

Araştırmaya katılan örnek kitlenin % 15,5'i mortgage kullanmıştır. Mortgage kredisi kullananların en fazla tercih ettikleri miktar olmuştur. En fazla tercih edilen süre 6-10 yıl arasında olmakta ve aylık taksit miktarı en çok 61-900 TL arasında yer almaktadır (Tablo 3.33).

Tablo 3.33*Mortgage Kullanımı, Aylık Taksit Miktarı, Kullanılan Miktarı ve Süresi*

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran (%)</u>
<u>Mortgage Kullanımı</u>		
Kullanan	51	15,5
Kullanmayan	279	84,5
<u>Kullanılan Miktar (TL)</u>		
50.000 ve altı	8	2,4
50.001-100.000	15	4,5
100.001-150.000	18	5,5
150.001-200.000	7	2,1
200.001 ve üstü	3	0,9
<u>Kredinin Süresi (Yıl)</u>		
5 ve altı	3	0,9
6-10	36	10,9
11-15	8	2,4
16-20	2	0,6
21 ve üstü	2	0,6
<u>Aylık Taksit Miktarı (TL)</u>		
300 ve altı	6	1,8
301-600	10	3,0
601-900	17	5,2
901-1200	10	3,0
1201 ve üstü	8	2,4

3.5.5. Konut Satın Almak İçin Tercih Edilen Finansman Kaynağı

Araştırmaya katılan örnek kitlede konut satın almak için tercih edilebilecek finansman kaynağı için konut kredisini düşünenler örnek kitlenin % 51,8 ile kredi kullanan bireylerden oluşmaktadır. Kendi imkanları ile konut satın almayı tercih edebilecek birey sayısının oranı ise, örnek kitlenin %31,8'ini, borçlanma ile oran ise % 13,3'tür (Tablo 3.34).

Tablo 3.34*Konut Satın Alımı İçin Finansman Kaynağı Tercih*

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran (%)</u>
<u>Finansman Kaynağı</u>		
Konut Kredisi	171	51,8
Kendi İmkanlarım	104	31,5
Borçlanma	44	13,3
Diğer	11	3,3

3.5.6. Mortgage Sistemiyle Ev Alma Düşüncesi

Örnek kitleye yöneltilen sorulardan mortgage sistemine dahil olmamış bireylerin ev alma ihtimali oranı örnek kitlenin % 35,2'si olup, bu sisteme dahil olarak ev satın almayı düşünmeyenlerin oranı %20,3'tür. Kararsız kalan bireylerin oranı ise örnek kitlenin % 29,1'ini oluşturmaktadır (Tablo 3.35).

Tablo 3.35
Mortgage Sistemi ile Ev Satın Alma İhtimali

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran (%)</u>
<u>Kredi Kullanma İhtimali</u>		
Evet	116	35,2
Hayır	67	20,3
Kararsızım	96	29,1

Mortgage sistemi ile ev satın alma ihtimali olan bireylerin en çok tercih ettikleri miktar aralığı örnek kitlenin % 14,8 oranına sahip olan 50.001-100.000 TL aralığında oluşmuştur. Tercih edilebilecek en az orana sahip miktar aralığını ise 200.001 TL ve daha fazla miktarı içeren % 0.6 oranı oluşturmaktadır. Kredi tercih edilebilecek sürelerden en çok olanı 11-15 yıl aralığında ve % 10,0 oranında oluşmuştur. Aynı zamanda diğer yıl aralıklarına bakıldığında tercih edilebilecek kredi yıl oranları örnek kitlede % 3'lük orana sahip 5 ve daha az yıl, %8,8'lik orana sahip 6-10 yıl, %8,2'lik orana sahip 16-20 yıl, % 5,2'lik orana sahip 21 ve daha fazla yıl olduğu görülmektedir. Bu sistemi kullanma ihtimali olabilecek bireylerden tercih ettikleri aylık taksit miktarı ise 601- 900 TL arasında oluşmuştur. Bu durumda bireylerin tercihlerinde mortgage kullanımını ihtimali uzun vadede yoğunlaşmıştır. Fakat yüksek oranda tercih miktarları mevcut değildir (Tablo 3.36).

Tablo 3.36*Tercih Edilen Toplam Miktar, Vade ve Aylık Taksit Miktarı*

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran(%)</u>
<u>Toplam Miktar (TL)</u>		
50.000 ve altı	14	4,2
50.001-100.000	49	14,8
100.001-150.000	42	12,7
150.001-200.000	9	2,7
200.001 ve üstü	2	0,6
<u>Kredinin süresi (Yıl)</u>		
5 ve altı	10	3,0
6-10	29	8,8
11-15	33	10,0
16-20	27	8,2
21 ve üstü	17	5,2
<u>Aylık taksit miktarı (TL)</u>		
300 ve altı	18	5,5
301-600	29	8,8
601-900	38	11,5
901-1200	24	7,3
1201 ve üstü	7	2,1

3.5.7. Türkiye’de Mortgage Vadesine İlişkin Genel Düşünce

Ülke genelinde olunması istenen mortgage vade aralığı 6-10 yıl arasında en çok yoğunlaştığı gözlenmiş olup, ikinci sırada olması istenen vade oranını 11-15 yıl aralığı oluşturmaktadır. Örnek kitlenin % 9,7’si 5 ve daha az yıl vade oranının ülke genelinde uygulanmasını uygun bulmuş olup, 6-10 yıl aralığındaki oran %31,8, 11-15 yıl aralığında oran % 26,4, 16-20 yıl aralığında oran % 18,2, 21 ve daha fazla yıldaki oran % 13,9 olmuştur (Tablo 3.37).

Tablo 3.37*Türkiye’de Mortgage Vadesi Genel Düşünce*

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran (%)</u>
<u>Vade Süresi (Yıl)</u>		
5 ve altı	32	9,7
6-10	105	31,8
11-15	87	26,4
16-20	60	18,2
21 ve üstü	46	13,9

3.5.8. Konut Fiyatları İle İlgili Genel Düşünce

Kocaeli ilinde mevcut konut fiyatları düşüncesinde örnek kitlenin % 10,0'u çok düşük olduğunu, % 39,4'ü normal olduğunu, %37,6'sı yüksek olduğunu ve % 13'ü çok yüksek olduğu düşünülmüştür. Araştırmadaki örnek kitlede Kocaeli ilinde konut fiyatlarının seyri hususunda gelecek dönemde artacağı düşüncesi hakim olmuştur (Tablo 3.38).

Tablo 3.38
Konut Fiyatlarının Mevcut Durumu ve Seyri

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran (%)</u>
<u>Mevcut Konut Fiyatı Düşüncesi</u>		
Çok Düşük	33	10,0
Normal	130	39,4
Yüksek	124	37,6
Çok Yüksek	43	13,0
<u>Konut Fiyatlarının Gelecekteki Seyri</u>		
Fikrim Yok	46	13,9
Artar	180	54,5
Azalır	104	31,5

3.5.9. Mortgage Kredisi İle İlgili Genel Düşünce

Tablo 3.39
Kredi Kullanıcılarına Olan Etkisi

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran (%)</u>
<u>Sağladığı Avantaj</u>		
Fikrim Yok	62	18,8
Diğer Konut Kredilerinden Farkı Yok	54	16,4
Faiz Oranlarının Düşük Olması	83	25,2
Vade Oranlarının Uzun Olması	105	31,8
Diğer	26	7,9
<u>Neden Olduğu Dezavantaj</u>		
Fikrim Yok	68	20,6
Dezavantajının Olduğunu Düşünmüyorum	79	23,9
Faiz Oranlarının Yüksek Olması	85	25,8
Vadesinin Uzun Olması	38	11,5
Diğer	60	18,2

Mortgage sisteminin kullanıcılarına sağladığı avantaj sorusunda örnek kitlede en çok vade oranlarının uzun olmasının avantajlı olduğu düşünülmüştür. Kredi kullanıcılarına olan dezavantaj sorusunda ise; oranların birbirine yakın değerleri aldığı ama en çok dezavantajı olduğu düşünülen grubun ise % 25,8'lik orana sahip faiz oranı olduğu görülmektedir (Tablo 3.39).

3.5.10. Finans Kuruluşlarına Etkisi ile İlgili Düşünce

Mortgage sisteminin finans kuruluşlarına olan avantajında ev satışının kolay olması örnek kitlede en çok orana sahip olan grubu oluşturmuştur. Dezavantajına baktığımızda; dezavantajı olduğunu düşünmeyenlerin oranı örnek kitlede en çok paya sahiptir (Tablo 3.40).

Tablo 3.40
Finans Kuruluşlarına Olan Etkisi

<u>Değişken</u>	Frekans	Oran (%)
<u>Sağladığı Avantaj</u>		
Fikrim Yok	93	28,2
Avantajının Olduğunu Düşünmüyorum	60	18,2
Ev Satışının Kolaylaşması	122	37,0
Diğer	55	16,7
<u>Neden Olduğu Dezavantaj</u>		
Fikrim Yok	105	31,8
Dezavantajının Olduğunu Düşünmüyorum	121	36,7
Ev Satışının Zorlaşması	51	15,5
Diğer	53	16,1

3.5.11. Mortgage Ödemesi ile İlgili Genel Düşünce

Mortgage sisteminde geri ödenmede ülke genelinde yaşanan sıkıntının nedeni konusunda örnek kitlede en çok orana sahip grubu gelir seviyesinin bireyler arasında fazla değişkenlik gösterdiğini ifade eden bireyler oluşturmuştur (Tablo 3.41).

Tablo 3.41*Mortgage Ödeme Sıkıntısının Ülkemizde En Önemli Nedeni*

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran (%)</u>
Ödeme Sıkıntısının Nedeni		
Ekonomide Yaşanan Krizler	79	23,9
İşsizlik	92	27,9
Enflasyon Nedeni	33	10,0
Gelir Seviyesinin Bireyler Arasındaki Farklılığı	113	34,2
Diğer	13	3,9

3.5.12. Toplumun Gelir ve Birikim Düzeyi

Gelir düzeyi incelendiğinde gruplar içerisinde en çok gelir düzeyine sahip olan bireyler örnek kitlenin % 29,4'üne sahip 1001-1500 TL arasını oluşturmuştur. 2501 TL ve daha fazla gelir düzeyine sahip bireyler örnek kitlede en az paya sahiptir ve örnek kitlenin % 13'ünü oluşturmuştur (Tablo 3.42).

Tablo 3.42*Aylık Gelir Miktarı*

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran (%)</u>
Gelir Düzeyi (TL)		
1000 ve altı	80	24,2
1001-1500	97	29,4
1501-2000	42	12,7
2001-2500	64	19,4
2501 ve üstü	43	13,0

Araştırmada bireylerin %28,5'inin 30.000 TL ve daha az mevduat hesabının olduğu, % 15,2'sinin 30.001-60.000 TL arası mevduata sahip olduğu, % 11,8'inin 90.001-120.000 TL arası mevduata sahip olduğu ve % 7,3'ünün 120.001 TL ve daha fazla mevduata sahiptir. Buna karşılık %25,8'inin mevduat hesabı yoktur (Tablo 3.43).

Tablo 3.43
Banka Mevduatı

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran (%)</u>
<u>Banka Mevduatı</u>		
Mevduatım Yok	85	25,8
30.000 ve altı	94	28,5
30.001-60.000	50	15,2
60.001-90.000	38	11,5
90.001-120.000	39	11,8
120.001 ve üstü	24	7,3

Banka mevduatı harici birikimleri % 32,4 oranında 30.000 TL ve daha az grupta olduğu görülmektedir. Örnek kitlenin % 42,1'inin mevduatı harici birikimleri bulunmamaktadır (Tablo 3.44).

Tablo 3.44
Banka Mevduatı Harici Birikim

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran (%)</u>
<u>Birikim Miktarı</u>		
Birikimim Yok	139	42,1
30.000 ve altı	107	32,4
30.001-60.000	38	11,5
60.001-90.000	19	5,8
90.001-120.000	17	5,2
120.001 ve üstü	10	3,0

3.5.13. Toplumun Kredi Kartı Kullanım Eğilimi

Araştırmadaki örnek kitlenin % 80,9'u kredi kartı kullanmakta, %19,1'i ise kullanmamaktadır (Tablo 3.45).

Tablo 3.45
Aylık Kredi Kartı Kullanım Durumu

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran (%)</u>
<u>Kredi Kartı Kullanım</u>		
Kullanan	267	80,9
Kullanmayan	63	19,1

Kredi kartı kullanan kitle içinde % 27,3'ü 500TL ve daha az, % 25,5'i 501-1000 TL arası, % 12,7'si 1001-1500 TL arası, % 8,5'i 1500-2000 TL arası, % 7'si 2001 TL ve daha fazla aylık kredi kartı ödemesine sahiptir (Tablo 3.46).

Tablo 3.46
Aylık Kredi Kartı Harcaması

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran (%)</u>
Miktar (TL)		
500 ve altı	90	27,3
501-1000	84	25,5
1001-1500	42	12,7
1501-2000	28	8,5
2001 ve üstü	23	7,0

3.5.14. İkamet Durumu, Konut Yapısı ve Konutla İlgili Düşünce

Tablo 3.47
Aile Yapısı ve İkamet Yeri

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran (%)</u>
<u>Aile Yapısı</u>		
Yalnız	36	10,9
Çekirdek	266	80,6
Geniş	28	8,5
<u>İkamet Yeri</u>		
İl Merkezi	106	32,1
İlçe	197	59,7
Kasaba	12	3,6
Köy	9	2,7
Belde	6	1,8

Araştırmadaki örnek toplumun %80,6'sı çekirdek aileyi oluşturmuştur. %10,9'u yalnız yaşamakta iken, % 8,5'i geniş ailedir. Örnek toplumun ikamet yerlerinden % 59,7'si ilçede, % 32,1'i il merkezinde, %3,6'sı kasabada, % 2,7'si köyde ve %1,8'i beldede yaşamaktadır (Tablo 3.47).

Ayrıca, araştırmadaki örnek toplumun sahip olduğu evin kiralık mı yoksa kendi evleri mi olduğu sorulduğunda; % 60,6'sının evinin kendine ait olduğu, %29,7'sinin evinin kiralık olduğu görülmektedir. Yaşanan konut tiplerinden en çok orana sahip olan grup, apartman dairesidir. Örnek kitlenin % 66,7'si

apartman dairesinde, % 24,5'i müstakil evde ve % 7,3'ü lojmanda yaşamaktadır. Yaşanılmakta olan konut hakkındaki görüşlere bakıldığında örnek toplumun % 37,9'unun memnun olduğu, % 25,5'inin borçları bittiğinde yeni eve taşınmayı düşündükleri, % 13,6'sının başka ev alma imkanı olmadığından mevcut evinde yaşadığı, % 13,3'ünün kısa zamanda başka eve taşınmayı düşündüğü, % 9,7'sinin memnun olmayıp uygun ödeme koşullarında başka bir eve taşınabileceği görülmektedir (Tablo 3.48).

Tablo 3.48
Mevcut İkamet Durumu, Konut Tipi ve Ev Düşüncesi

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran (%)</u>
<u>İkamet Durumu</u>		
Kiralık	98	29,7
Kendi Evimiz	200	60,6
Diğer	32	9,7
<u>Konut Tipi</u>		
Apartman Dairesi	220	66,7
Müstakil Ev	81	24,5
Lojman	24	7,3
Diğer	5	1,5
<u>Ev Düşüncesi</u>		
Başka bir ev almaya imkanım olmadığından oturuyorum	45	13,6
Kısa zamanda başka bir eve taşınmayı düşünüyorum	44	13,3
Memnunum	125	37,9
Borçlarım bittiğinde başka bir eve taşınmayı düşünüyorum	84	25,5
Memnun değilim, uygun geri ödeme koşulları ile başka bir eve taşınabilirim	32	9,7

3.5.15. Sahip Olunan Konutta Finansman

Araştırmada örnek kitlenin mevcut evlerinin finansman şekline bakıldığında % 24,2'si kredi ile finanse etmiştir. %19,7'sinin kendi olanakları ile, % 9,4'ünün kooperatiften aldığı, % 7,3'ünün miras kaldığı görülmektedir (Tablo 3.49).

Tablo 3.49**Konut Sahipliği**

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran (%)</u>
<u>Konut Sahipliği</u>		
Kooperatiften	31	9,4
Kredi İle	80	24,2
Miras Kaldı	24	7,3
Birey Tarafından	65	19,7

3.5.16.Toplumun Tercih Ettiği Konut Tipi, İkamet Yeri ve Evin Oda**Sayısı****Tablo 3.50****Kişilerin Tercih Ettikleri Konut Tipi, İkamet Yeri ve Evin Oda Sayısı**

<u>Değişken</u>	<u>Frekans</u>	<u>Oran (%)</u>
<u>Konut Tipi</u>		
Apartman Dairesi	99	30,0
Müstakil Ev	147	44,5
Yazlık	41	12,4
Çiftlik Evi	26	7,9
Residence	9	2,7
Köşk	8	2,4
<u>İkamet Yeri</u>		
İl Merkezi	136	41,2
İlçe	113	34,2
Kasaba	37	11,2
Köy	24	7,3
Belde	20	6,1
<u>Evin Oda Sayısı (Salon dahil)</u>		
2	24	7,3
3	99	30,0
4	133	40,3
5 ve üstü	74	22,4

Araştırmadaki topluma konut satın almayı tercih edecekleri konutun özellikleri sorulduğunda; örnek kitlenin % 44,5'i müstakil ev, % 30'u apartman dairesi, %12,4'ü yazlık, % 7,9'u çiftlik evi, % 2,7'si residence ve % 2,4'ü köşk cevabı vermiştir. Örnek kitlenin % 41,2'si il merkezinde, % 34,2'si ilçede, %11,2'si kasabada, % 7,3'ü köyde ve % 6,1'i beldede olmak üzere tercih edebilecekleri ikamet gruplarına sahiptir. Ayrıca, yine tercih edilebilecek

konutun oda sayısına bakıldığında en çok kişiye sahip grubun dört odalı ev olduğu görülmektedir (Tablo 3.50).

3.5.17. Toplumun Tercih Ettiği Yatırım Türü

Araştırmada, bireylere fazla para ile öncelikle nasıl bir yatırım yapacakları sorusu yöneltildiğinde, örnek toplumun % 57,3'ünü gayrimenkul, % 14,2'si otomobil, % 8,8'i eğitim, % 4,2'si faiz/ repo/ hazine bonosu, % 2,7'si döviz ve % 12,7'si altın cevabını vermiştir (Tablo 3.51).

Tablo 3.51
Tercih Edilen Yatırım Türü

<u>Değişken</u> <u>Yatırım Türü</u>	Frekans	Oran (%)
Otomobil	47	14,2
Gayrimenkul	189	57,3
Eğitim	29	8,8
Faiz/ Repo/ Hazine Bonosu	14	4,2
Döviz	9	2,7
Altın	42	12,7

Yapılan analizde mortgage talebini etkileyen faktörlerin incelenmesi için anova analizi kullanılmıştır. Analizde 0,10 anlamlılık düzeyi (%90 güven aralığı) temel alınmıştır. Tablo 3.51'de sunulan değişkenlerin grupları arasında farklı olup olmadığı araştırılmıştır. Analiz sonucu mortgage talebine yönelik olarak gruplar arasında farklılık bulunanlar çalışma süresi, çocuk sahipliği, medeni durum, meslek grubu, ortalama aylık gelir ve yaş grubu olmaktadır (Tablo 3.52).

3.5.18. Mortgage Kredi Talebini Etkileyen Faktörler

Tablo 3.52

Mortgage Kredi Talebini Etkileyen Faktörler

	F	Anlamlılık (P)
Aylık Kredi Kartı Harcaması	1,679	0,155
Aile Yapısı	0,808	0,446
Çalışma Süresi	8,470	0,000*
Çocuk Sahipliği	2,473	0,032*
Eğitim Durumu	1,646	0,134
Medeni Durum	4,838	0,003*
Meslek Grubu	3,193	0,042*
Mevcut Ev Fiyatları	0,870	0,457
Ortalama Aylık Gelir	2,587	0,037*
Yaş Grupları	4,268	0,006*

* Anlamlı derecede fark bulunan değişkenler

Anova analizinde anlamlı derecede fark bulunan değişkenler için One Way Anova testinde (Tek yönlü varyans testi) Post Hoc değerleri yorumlanmış olup, ilerleyen tablolarda Dunnett T3 değerleri yorumlanmaktadır.

Çalışma sürelerine bakıldığında 5 ve altı yıl çalışan grubun 16-20 yıl çalışan gruba göre mortgage kullanımını daha fazla olmaktadır (Tablo 3.53).

Tablo 3.53

Çalışma Süresi Farklılık Tablosu

<u>Çalışma Süresi</u>	<u>Grup</u>	<u>SS</u>	<u>ANOVA</u>	
	<u>Ortalamaları</u>		<u>F</u>	<u>P</u>
5 ve altı	1,96	0,176	8,47	0,00
6 -10	1,89	0,306		
11-15	1,84	0,367		
16 -20	1,63	0,488		
21 ve üstü	1,65	0,480		

Çocuğu olmayan grubun 5 ve daha fazla çocuğa sahip bireylere göre mortgage kullanımı daha fazla olduğu görölmektedir (Tablo 3.54).

Tablo 3.54
Çocuk Sahipliği Farklılık Tablosu

<u>Çocuk Sahipliği</u>	<u>Grup Ortalamaları</u>	<u>SS</u>	<u>ANOVA</u>	
			<u>F</u>	<u>P</u>
			2,473	0,032
Çocuğum yok	1,91	0,283		
1	1,79	0,405		
2	1,76	0,428		
3	1,88	0,32		
4	1,86	0,351		
5 ve üstü	1,72	0,458		

Tablo 3.55'e bakıldığında; medeni durum bakımından mortgage kredisine olan talep, bekar olanlarda evli olanlara göre daha fazla olduğu görölmektedir (Tablo 3.55).

Tablo 3.55
Medeni Durum Farklılık Tablosu

<u>Medeni Durum</u>	<u>Grup Ortalamaları</u>	<u>SS</u>	<u>ANOVA</u>	
			<u>F</u>	<u>P</u>
			4,838	0.003
Bekar	1,92	0,266		
Evli	1,76	0,422		
Eşinden ayrılmış	1,90	0,291		
Eşini kaybetmiş	1,90	0,296		

Tablo 3.56'ya baktığımızda özel sektörde çalışanların kamu sektöründe çalışanlara göre mortgage kredisine olan taleplerinin daha fazla olduğu görölmektedir.

Tablo 3.56
Meslek Grubu Farklılık Tablosu

<u>Meslek Grubu</u>	<u>Grup Ortalamaları</u>	<u>SS</u>	<u>ANOVA</u>	
			<u>F</u>	<u>P</u>
			3,193	0,042
Kamu sektörü	1,82	0,377		
Özel sektör	1,88	0,318		
Serbest meslek	1,72	0,449		

Tablo 3.57'ye bakıldığında aylık gelir gruplarında 1501-2000 TL gelir grubu ile 2501 ve daha fazlasını ifade eden gelir grubu arasında anlamlı bir fark bulunmuştur. Bu iki gruptan birincisinin mortgage kredisine olan talebi ikincisine göre daha fazla olmaktadır.

Tablo 3.57
Aylık Gelir Farklılık Tablosu

<u>Ortalama Aylık Gelir</u>	<u>Grup Ortalamaları</u>	<u>SS</u>	<u>ANOVA</u>	
			<u>F</u>	<u>P</u>
			2,589	0,037
1000 ve altı	1,85	0,359		
1001-1500	1,87	0,330		
1501-2000	1,92	0,260		
2001-2500	1,84	0,365		
2501 ve üstü	1,69	0,464		

Yaş grupları arasında mortgage kredisine olan talep açısından değerlendirildiğinde; 18-30 yaş grubunun 44-56 yaş grubuna göre mortgage kredisine olan taleplerinin daha fazla olduğu görülmektedir (Tablo 3.58).

Tablo 3.58
Yaş Grupları Farklılık Tablosu

<u>Yaş Grupları</u>	<u>Grup Ortalamaları</u>	<u>SS</u>	<u>ANOVA</u>	
			<u>F</u>	<u>P</u>
			4,268	0,006
18-30	1,93	0,244		
31-43	1,81	0,388		
44-56	1,75	0,434		
57 ve üstü	1,85	0,363		

Farklılık tablolarından da görebileceğimiz sonuçlar hipotezlerimizi desteklemektedir. İfade edecek olursak; insanların, genç yaşta olmaları, bekar olmaları, özel sektörde çalışmaları durumunda mortgage ile ev sahipliği daha fazla olmaktadır. Orta gelir grubunun mortgage kredisine olan talebi daha fazladır. Çalışma süresinin en az olduğu durumda mortgage kredisine ile ev sahibi olma en çok olmuştur. Ayrıca çocuk sahibi olmayan bireylerin mortgage kredisine olan talepleri daha fazladır.

SONUÇ

Konut ihtiyacı her yerde, her dönemde var olan temel bir ihtiyaçtır. Dünya geneline bakıldığında konut gereksinimlerini karşılayacak farklı kurumsal uygulamaların olduğu gözlenmektedir.

Konut ihtiyacını gidermeye yönelik girişimlerin en önemlisi konut kredisi kullanmaktır. Konut kredileri için yine dünya örneklerine bakıldığında çok eski bir tarihe sahip olduğu görülmektedir. İnsanların yaşamlarını sürdürdükleri sürece, değişen koşullar içinde sahip olmak istedikleri konut özelliklerinin değişmesi vb. nedenler ile ev satın alabilmektedirler. Ama bunun için göz ardı edilmemesi gereken faktör, finansman kaynağının bulunup bulunmamasıdır. Bireyler bu doğrultuda bazen gelirlerini biriktirmek, bazen de krediye başvurmak vb. yollar ile ev sahip olabilmeyi hedeflemektedirler.

Bilindiği gibi, ülkelerin yapıları itibariyle şekillenen ve değişebilen konut finansman yöntemleri bulunmaktadır. Bunların en çok kullanılan ve bilineni mortgage sistemidir. Bu sistem özellikle ABD’de ve AB Ülkelerinde 2001-2008 yılları arasında yaygın olarak kullanılan bir finansman yöntemi olmuştur. Fakat 2007 yılında yaşanan krizle birlikte ABD’de mevcut konut satışlarında büyüyen oranda azalmalar görülmeye başlanmıştır. Mortgage krizi ile birçok finansal kurum zarar görmüş olup, sistemi etkileyen sebepler araştırılarak bu yönde tedbirler alınmıştır.

2005 yılında, Türkiye’de mortgage olarak bilinen uzun vadeli konut edindirme kanun tasarısı meclise sunulmuş olup, 2007 yılında 5582 Sayılı Kanun ile yürürlüğe girmiştir. Böylece modern konut için önemli adımlar atılmaya başlanmıştır. Bu kanunun getirdiği yenilikler ile konutta belli standartların getirilmesi, kentleşme için büyük önem arz etmektedir. Konut finansmanı ile sermaye piyasalarının da canlanması amaçlanmıştır. Sistemde, mortgage kredisinde özellikle uzman kişiler tarafından değerlendirme yapılması, sisteme olan güvenilirliğin daha da artmasına neden olmuştur.

Bireyler uzun vadeli kira öder gibi ev sahipliğine kavuşturmayı amaçlayan mortgage sisteminin Türkiye'ye etkilerine bakıldığında % 9,2'lik GSMH büyüme hasılatının yaşandığı 2010 yılının son çeyreğinde konut kredilerinde son iki yılda yaklaşık 20 milyar TL artış gözlenmektedir. Aynı zamanda 2006 yılından itibaren 2010 yılına doğru artan konut kredileri payı ve takipteki konut kredilerinin azalması, sektöründeki olumlu gelişmeleri göstermektedir. Bu durumun gerçekleşmesinde ise 2001 krizinden sonra Türk Bankacılık Sektörü'nde yapılandırma çalışmalarının etkisi bulunmaktadır.

Türkiye genelindeki bu gelişmeler ile birlikte Kocaeli özelinde ise; 1999 Marmara depremleri ile büyük mal ve can kayıpları yaşanmış olması, bu depremlerden yıkılan ve ağır hasarlı konut sayısının oluşmasına neden olmuştur. Bu konut sayısı 35.845 ile ifade edilmektedir. Ayrıca, bu sayı yaklaşık olarak, toplam konutların % 10'luk kısmını oluşturmaktadır. Ekonomide, özellikle ilde yaşanan bu denli kayıplarda, orta ve ağır hasarlı konutları da göz önünde bulundurmak gerekmektedir.

Kocaeli nüfusunun yoğun olduğu bölgelerin başında Gebze, Darıca ve Bekirpaşa gelmektedir. Nitekim, bu bölgelere yönelik konut inşaat faaliyetleri büyük bir hızla devam etmektedir. Ayrıca, yürütülmekte olan konut faaliyetlerinde anlaşmalı oldukları bankalar ile mortgage kredisi kullanım imkanları da sunulmaktadır.

Yapılan araştırmada il için, belediyelerce verilen ruhsat sayılarının, konut talebi için bir girişim olduğu düşünüldüğünde; 1999 yılı sonrası Saraybahçe, Derince, Gebze, Gölcük ve Bahçecik'te inşaat ruhsat sayılarının arttığı sonucuna ulaşılmaktadır.

Ayrıca, Kocaeli iline yönelik anket çalışması sonuçlarına göre, mortgage kredisi kullanımı örnek kitlenin % 15'i dolayındadır. Yapılan borçlanma işlemlerinde süresi daha çok 6-10 yıl arasında değişebilmektedir, 50.001-100.000 arasında da kredilerin yoğun olduğu gözlenmiştir. Gelecekte mortgage ile ev sahibi olmak isteyen bireyler 330 kişilik örnek kitlenin % 35,2'sini oluşturmaktadır. Araştırmadaki örnek kitlenin % 57,6'sı kredi

kullanmış, gelecekte % 24,2'si konut kredisi ile ev sahip olmayı ve % 15,2'si mortgage ile ev sahip olmayı tercih edebileceğini ifade etmiştir. Ayrıca, mortgage hakkında daha önce bilgi sahibi olan birey sayısı % 80 dolayındadır. Geleceğe yönelik, bu krediye olan talebin artacağı ve özellikle genç kesimin, çalışmaya yeni başlayan kişilerin bu kredi türünü seçmesi daha fazla olduğu düşünüldüğünde, bilinçli olarak bir konut kredi kullanımının artması söz konusudur.

Araştırmada mortgage kredisi ile anlamlı bulunan değişkenlerin başında şüphesiz, bireylerin geliri gelmektedir. Mortgage ile, çalışma süresi, yaş, meslek grubu, çocuk sahipliği, medeni durum arasında da anlamlı ilişki bulunmuştur. Anlamlı ilişkilerin hangi gruplardan olduğunu anlamak için tekrar test edildiğinde genç yaşta mortgage kredisine olan talebin daha fazla olduğu görülmüştür. Çalışmaya yeni başlayan bireyler bu krediyi daha fazla kullanmışlardır. Bekar insanların krediye olan talebi en fazla olmuştur. Çocuk sahibi olmayan bireyler bu kredi ile ev sahipliğine yönelmişlerdir. Özel sektörde çalışan bireylerin bu kredi türü ile ev sahibi oldukları görülmektedir. Ayrıca, orta gelir diye bahsedebileceğimiz 1501-2000 TL civarı mortgage kredisine olan talebin daha fazla olduğu bulgusuna rastlanmaktadır.

EKLER

EK 1: ANKET SORULARI

Sayın Katılımcı, bu araştırma akademik amaçla yapılan bir çalışmadır. Vereceğiniz içten cevaplar ile çalışma anlam kazanacaktır. Kocaeli iline yönelik yapılan bu araştırma için sabrınız ve ilginizden dolayı teşekkür ederiz.

Kocaeli Üniversitesi
İktisat Politikası Anabilim Dalı
Yüksek Lisans Öğrencisi
Esra CEBECİ

Mortgage (İpotekli Konut Finansman) sistemi kira öder gibi, aylık bütçenizi sarsmayacak ödemeler ile ev sahibi olmanın yollarını açan sistemdir. Mortgage, krediyi veren banka tarafından geri ödeme garantisi olarak müşteriden geçici konut ipoteği alınan bir tüketici kredisidir. Mortgage kredisi ile müşteri, bankaya ipotek verilecek bir konut karşılığında herhangi bir konutu alabilir veya konut alımı dışındaki herhangi bir ihtiyacını finanse edebilir.

Lütfen aşağıdaki soruları düşüncelerinize göre yanıtlayınız.

1.Kredi kartı kullanıyor musunuz? Evet Hayır

2.Aylık kredi kartı harcamanız ortalama olarak ne kadardır? (TL cinsinden)

500 ve altı 501- 1000 1001- 1500 1501- 2000 2001 ve üstü

3.Bankada mevduat hesabınız varsa, yaklaşık olarak ne kadarlık bir mevduata sahipsiniz? (TL cinsinden)

Mevduat hesabım yok 30.000 ve altı 30.001- 60.000 60.001- 90.000
 90.001- 120.000 120.001 ve üstü

4.Banka dışında toplam birikimimiz varsa, ne kadarlık bir birikime sahipsiniz?

Birikimim yok 30.000 ve altı 30.001- 60.000
 60.001- 90.000 90.001- 120.000 120.001 ve üstü

5.Eviniz kiralık mı, size mi aittir? Kiralık Kendi evim Diğer

6.Yaşadığınız ev kendinize ait ise, hangi çeşit finansmanı kullanarak satın aldınız?

Kooperatiften Kredi kullanarak Miras kaldı Kendimiz yaptık

7. Yaşadığınız evin konumu nedir? İl merkezi İlçe Kasaba Köy Belde

8.Yaşadığınız konut tipi nasıldır? Apartman dairesi Müstakil ev Lojman Diğer.....

9.Yaşadığınız ev hakkındaki düşünceniz?

Başka bir ev almaya imkanım olmadığından oturuyorum
 Kısa zamanda başka bir eve taşınmayı düşünüyorum
 Memnunum, başka bir evde yaşamak gibi bir düşüncem yok
 Borçlarım bittiğinde başka bir eve taşınmayı düşünüyorum
 Memnun değilim, ancak uygun geri ödeme koşulları ile başka bir eve taşınabilirim

10.Fazla paranız olsa aşağıdakilerden hangisine öncelikle yatırım yapmayı tercih edersiniz?

Otomobil Gayrimenkul Eğitim Faiz/ Repo/ Hazine Bonosu Döviz Altın

11. Daha önce hiç kredi aldınız mı? Evet Hayır

12.Kullandığınız kredinin tutarı ortalama olarak ne kadardır? (TL cinsinden)

30.000 ve altı 30.001- 60.000 60.001- 90.000 90.001- 120.000 120.001 ve üstü

13.Daha önce Mortgage sistemini hiç duydunuz mu? Evet Hayır

14. Daha önce Mortgage (İpotekli Konut Kredisi) kullandınız mı? Evet Hayır

15. Mortgage ile ev sahibi olduysanız, kullanmış olduğunuz kredi miktarı hangi aralıkta bulunmaktadır? (TL cinsinden)

50.000 ve altı 50.001- 100.000 100.001- 150.000 150.001- 200.000

200.001 ve üstü

16. Mortgage ile ev sahibi olduysanız kullanmış olduğunuz kredinin süresi nedir? (Yıl olarak)

5 ve altı 6- 10 11- 15 16- 20 21 ve üstü

17.Mortgage ile ev sahibi olduysanız aylık ödediğiniz taksit miktarı ne kadardır?(TL cinsinden)

300 ve altı 301- 600 601- 900 901- 1200 1201 ve üstü

18.Daha önce Mortgage kullanmadıysanız, son gelişmeler ışığında Mortgage uygulamalarından yararlanarak bir ev sahibi olmayı ister misiniz?

Evet Hayır Kararsızım

19.Eğer 18. soruya cevabınız evet ise, kullanmayı düşündüğünüz kredi tutarı ne kadardır? (TL cinsinden)

50.000 ve altı 50.001- 100.000 100.001- 150.000 150.001- 200.000

200.001 ve üstü

20. Soru 19 ışığında, söz konusu tutarı ne kadar bir vadeyle ödemeyi tercih ederdiniz? (Yıl olarak)

5 ve altı 6- 10 11- 15 16- 20 21 ve üstü

21. Soru 20 ışığında aylık ödemek isteyeceğiniz taksit miktarı ne kadardır? (TL cinsinden)

300 ve altı 301- 600 601- 900 901- 1200 1201 ve üstü

22.Hangi çeşit konut almayı tercih edersiniz?

Apartman dairesi Müstakil ev Yazlık Çiftlik evi Residence Köşk

23.Satın almayı tercih edeceğiniz evin nerede olmasını istersiniz?

İl merkezi İlçe Köy Kasaba Belde

24.Satın almayı tercih edeceğiniz ev kaç odalı olmalıdır? (Salon dahil)

- 2 3 4 5 ve üstü

25.Konut satın almak için ne tür para kaynağını tercih edersiniz?

- Konut kredisi Kendi imkanlarım Borçlanma (Eş, dost,aile destek) Diğer.....

26.Mortgage uygulamasının size göre en önemli avantajı nedir?

- Konu hakkında fikrim yok
 Diğer konut kredileri sistemlerinden hiçbir farkı bulunmamaktadır
 Faiz oranlarının düşük olması
 Vade oranlarının uzun olması
 Diğer.....

27. Mortgage uygulamasının size göre en önemli dezavantajı nedir?

- Konu hakkında fikrim yok Dezavantajının olduğunu düşünmüyorum
 Faiz oranlarının yüksek olması Vadesinin uzun olması Diğer.....

28. Mortgage uygulamasının banka sistemimize sağladığı en önemli avantajın ne olduğunu düşünüyorsunuz?

- Konu hakkında fikrim yok
 Avantajının olduğunu düşünmüyorum
 Kredi taksidinin ödenmemesi durumunda banka tarafından evin satım işleminin kolaylaşması
 Diğer.....

29.Mortgage uygulamasının banka sistemimize sağladığı en önemli dezavantajın ne olduğunu düşünüyorsunuz?

- Konu hakkında fikrim yok
 Dezavantajının olduğunu düşünmüyorum
 Kredi taksidinin ödenmemesi durumunda banka tarafından evin satım işleminin zorlaşması
 Diğer.....

30.Sizce ülkemizde uzun vadeli ipotekli konut kredisi vadesi ne kadar olmalıdır?(yıl olarak)

- 5 ve altı 6- 10 11- 15 16-20 21 ve üstü

31.Ülkemizde mortgage ile alınan kredilerde ödeme sıkıntısının en önemli nedeni nedir?

- Ekonomide yaşanan krizler İşsizlik Enflasyon etkeni
 Gelir seviyesinin bireylere göre fazla değişkenlik göstermesi Diğer.....

32.İzmit ilindeki konut fiyatları hakkındaki düşünceniz?

- Çok düşük Normal Yüksek Çok yüksek

33.İzmit ilindeki konut fiyatlarının değişebilmesi hakkındaki düşünceniz?

- Fikrim yok Artar Azalır Fikrim yok

34. Aşağıdaki ifadelere ne derce katıldığınızı belirtiniz

1.Tamamen katılıyorum	2. Katılıyorum	3.Kararsızım	4.Katılmıyorum	5.Hiç katılmıyorum
-----------------------	----------------	--------------	----------------	--------------------

	1	2	3	4	5
Konut finansman anlayışı halkımız arasında yaygınlaşmıştır.					
Mortgage (İpotekli Konut Kredisi) vatandaşlarımız arasında yaygınlaşmış mıdır?					
Mortgage uygulamasının banka sistemimize avantajları vardır.					
Mortgage uygulamasının banka sistemimize dezavantajları vardır.					
Mortgage sistemi yoğun bilgi gerektirmektedir.					

35.Cinsiyetiniz? Bay Bayan

36.Yaşınız? 18-30 31-43 44-56 57 ve üstü

37.Medeni haliniz? Bekar Evli Eşinden ayrılmış Eşini kaybetmiş

38.Eğitim durumunuz?

- İlkokul Ortaokul Lise Önlisans Lisans Yüksek Lisans Doktora

39.Mesleğiniz aşağıdaki gruplardan hangisine dahildir?

- Kamu sektörü Özel sektör Serbest meslek

40.İş durumunuz?

- Öğrenci Çalışıyor Çalışmıyor Emekli Emekli ve çalışıyor İş arıyor

41.Çalışıyorsanız, kaç yıldır çalışıyorsunuz?

- 5 ve altı 6 -10 11 -15 16 -20 21 ve üstü

42.Kaç kişilik bir aileniz var (siz dahil) ? 1 2 3 4 5 ve üstü

43.Aşağıdakilerden hangisi sizin ailenizin yapısına uymaktadır?

- Yalnız yaşamaktayım Çekirdek aile (anne-baba ve çocuklar) Geniş aile (yakın akraba ile)

44.Kaç çocuğa sahipsiniz? Çocuğum yok 1 2 3 4 5 ve üstü

45.Ortalama aylık geliriniz (TL cinsinden)?

- 1000 ve altı 1001-1500 1501-2000 2001-2500 2501 ve üstü

Anket sona ermiştir. İlginizden dolayı teşekkür ederiz.

EK 2: KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN

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 fıkrada yer alan oran yüzde yirmi olarak uygulanır."

MADDE 5 - 2004 sayılı Kanunun 149/a maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan 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 yatırıma 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 gayrimenkulun 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 fıkrada 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 ulaşılmasının engellenmesi halinde, durumu derhal Kurula bildirmekle yükümlüdür.

İpotek teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez 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 tarafı 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 teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan ödeme yükümlülüğünü yerine getirememesi ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların menkul kıymet sahiplerinin alacaklarını karşılamaya yetmemesi halinde, alacağı teminat havuzundaki varlıklarla karşılanmayan ipotek teminatlı menkul kıymet sahipleri ihraççının diğer malvarlığına başvurabilir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin ihracında 13 üncü maddede belirtilen limitler uygulanmaz. İpotek teminatlı menkul kıymet ihraç limiti, ihraç şartları, teminat havuzundaki varlıkların riskten korunması amacıyla yapılabilecek sözleşmeler ve bu menkul kıymetlerin Kurul kaydına alınmasına ilişkin usûl ve esaslar ile ipotek teminatlı menkul kıymetlerle ilgili diğer hususlar Kurulca belirlenir."

MADDE 9 - 2499 sayılı Kanuna 13/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 13/B maddesi eklenmiştir.

"Varlık teminatlı menkul kıymetler

MADDE 13/B - Varlık teminatlı menkul kıymetler; ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan, alacaklar ve duran varlıkların teminatı altında ihraç edilen borçlanma senetleridir. Varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edecek kuruluşlar, ihraç limiti, ihraç şartları, teminat gösterilebilecek alacak ve varlık türleri, teminat gösterilebilecek varlıklara ilişkin sınırlamalar, teminat gösterilen alacak ve varlıkların değerlendirilmesi 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 görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenir.

Kurul ihraççının bir teminat sorumlusu belirlemesini zorunlu tutabilir. Teminat sorumlusu teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini ve niteliklerini, teminat havuzlarının oluşturulmasını ve varlıkların teminat havuzlarında izlenmesini izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında Kurulca belirlenecek 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 ulaşmasının engellenmesi halinde, durumu derhal Kurula bildirmekle yükümlüdür.

Varlık 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.

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

kullanılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan 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 ipoteğe dayalı menkul kıymetler itfa edilinceye 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 ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil eder ve yönetir. Fon portföyüne alınan varlıkların kayıtlarının doğruluğundan ve bu varlıkların korunması ve saklanmasından fon kurulu sorumludur. Fon kuruluna ilişkin şartlar ile fon varlıklarının yönetimine ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

Kurucu, fon kurulu ve ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahipleri arasındaki ilişkilere bu Kanunda ve ilgili mevzuatta hüküm bulunmayan hallerde Borçlar Kanununun 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 saklanmasını 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 portföyelerine 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 yükümlülüklerle ilişkin hususlar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünü almak suretiyle, Kurul tarafından belirlenir. İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluş ve faaliyet izni almak üzere Kurula başvurması 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 işlemiş 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 Kanununun 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 alacağına 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 Kanununun 47 nci maddesinin birinci fıkrasının (A) bendinin (5) numaralı alt bendi ile (C) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"5. Sermaye piyasası kurumlarına, bu Kanunun 13/A ve 13/B maddeleri kapsamındaki teminat sorumlularına ve 38/B ve 38/C maddeleri kapsamındaki fon kuruluna; sermaye piyasası faaliyetleri sebebiyle veya emanetçi sıfatıyla veya idare etmek için veya teminat olarak veyahut her ne nam altında olursa olsun, kayden veya fiziken tevdi veya teslim edilen sermaye piyasası araçları, nakit ve diğer her türlü kıymeti kendisinin veya başkasının menfaatine satan veya rehneden veya her ne şekilde olursa olsun kullanan, gizleyen yahut inkâr eyleyen veyahut bu amaca ulaşmak ya da bu fiillerini gizlemek için bilgisayar ortamında tutulanlar dahil kayıtları tahvil ve taşıyır eden ilgili gerçek kişilerle tüzel kişilerin yetkilileri,"

"C) Bu Kanununun 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 adli 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 oluştuktan 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, kefilden borcun ifasını isteyemez.

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlı konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde kredi veren konut finansmanı kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren satıcı ile birlikte, tüketiciye karşı, kullanılan 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 kullanılacak 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 verilme 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.

Tüketicieye 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 dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymetlerin itfası sırasında oluşan değer artışları irat sayılmaz.);"

MADDE 29 - 193 sayılı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (7) numaralı bendinin (e) alt bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bent eklenmiş ve mevcut (f) alt bendi (g) alt bendi olarak teselsül ettirilmiştir.

"f) İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kâr payı ve faiz gelirlerinden,"

MADDE 30 - 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 sۆzleřmeleri, hayat sigortaları (hayat sigortalarında ferdi kaza, hastalık sonucu maluliyet ve tehlikeli hastalıklar teminatlarının da ek teminat olarak verildiği sۆzleřmeler 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 sۆzleřme 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 tۆm 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 kiralanılan 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 bۆlۆmۆnۆn "III- Karar ve ilam harcı" başlıklı fıkrasının "1. Nispi harç" başlıklı bendinin, (e) alt bendinden sonra gelmek ۆzere 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 aşığıdaki 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 aşığıdaki (36) numaralı fıkra, "V-Kurumlarla ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne ise aşığıdaki (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.

EK 3: Kocaeli İli Belediyeleri Bina ve Konut Sayıları (2000 Yılı)

Belediye		Toplam	Belediye		Toplam
Çayırova (Güzeltepe)	Bina	3139	Bekirpaşa	Bina	10777
	Daire	5650		Daire	31919
Darıca	Bina	11891	Saraybahçe	Bina	15800
	Daire	33205		Daire	38932
Dilovası	Bina	4328	Acısu	Bina	361
	Daire	6399		Daire	625
Şekerpınar	Bina	625	Akmeşe	Bina	646
	Daire	1695		Daire	682
Tavşancıl	Bina	860	Alikahya	Bina	1137
	Daire	1130		Daire	4386
Gölcük	Bina	4455	Arslanbey	Bina	1051
	Daire	15427		Daire	1021
Değirmendere	Bina	1565	Bahçecik	Bina	1243
	Daire	9037		Daire	2435
Halıdere	Bina	414	Döngel	Bina	577
	Daire	1738		Daire	875
Hisareyn	Bina	542	Eşme	Bina	556
	Daire	891		Daire	804
İhsaniye	Bina	1573	Hikmetiye	Bina	1003
	Daire	3733		Daire	1749
Ulaşlı	Bina	280	Köseköy	Bina	2255
	Daire	877		Daire	3626
Yazlık	Bina	396	Kullar	Bina	2081
	Daire	558		Daire	2915
Kandıra	Bina	2120	Kuruçeşme (Hatip)	Bina	1052
	Daire	4024		Daire	3188
Karamürsel	Bina	2863	Maşukiye	Bina	1910
	Daire	12744		Daire	2072
Akçat	Bina	299	Sarımeşe	Bina	861
	Daire	269		Daire	877
Dereköy	Bina	487	Suadiye	Bina	974
	Daire	1152		Daire	1522
Ereğli	Bina	616	Uzunçiftlik	Bina	1860
	Daire	1514		Daire	3059
Kızderbent	Bina	390	Uzuntarla	Bina	1120
	Daire	447		Daire	1614
Yalakdere	Bina	447	Yeniköy	Bina	909
	Daire	445		Daire	1334
Körfez	Bina	40552	Yuvacık	Bina	1689
	Daire	25521		Daire	2801
Hereke	Bina	2308	Derince	Bina	10452
	Daire	5188		Daire	31796
Kirazlıkaya	Bina	466	Gebze	Bina	33234
	Daire	964		Daire	81239
Kocaeli TOPLAM	Bina	140613			
	Daire	352079			

Kaynak: TÜİK

**EK 4: Belediyelerce Verilen İnşaat Ruhsatı Sayısı
(1998- 2007, Büyükşehir Belediyesi, Büyükşehir Alt Kademe
Belediyeleri, İlçe Belediyeleri)**

		1992	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2005	2006	2007
Büyükşehir Belediyesi (Kocaeli)	İzmit- Büyükşehir	814											5113
Büyükşehir Alt Kademe Belediyeleri (Kocaeli)	Bekirpaşa		192	208	294	277	220		351	84	234	303	402
	Saraybahçe		135	90	101	431	93	274	101	77	130	194	226
	Derince İlçe Merkezi						230	671	443	129	239	239	330
	Gebze-İlçe	376	543	469	475	753	50	515	410	129	376	376	805
	Gölcük-İlçe Merkezi	112	206	56	60	74	45			559	90	83	115
	Kandıra-İlçe Merkezi	99	281	123	223	101	42	20		17	116	110	185
	Karamürsel- İlçe Merkezi	90	58	67	58	47	23	71	113	17	40	50	39
İlçe Belediyesi (Kocaeli)	Körfez-İlçe Merkezi	806	671	494	564	610	434	434		387	563	594	592

Kaynak: İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü (İPKM)

**EK 5: Belediyelerce Verilen İnşaat Ruhsatı Sayısı
(1992-2007, Kocaeli-Kasaba Belediyeleri)**

	1992	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2005	2006	2007
Derince		309	304	317	343		671					
Dilovası	66	36	53	50	48	30		19	30	18	30	41
Döngel	24	26	19	47	44	33	60					
Ereğli		11	30	17	17	34	35		3	5	12	17
Eşme										7	6	11
Güzeltepe	130	364	89		50	200	116					
Halıdere	44	11	27	14	13	2			1	4	10	6
Hereke- Bucak Merkez	51	28	24	15	21	10	34	69		27	27	45
Hikmetiye- Bucak	4	30	19	48	11	16	39					
Hisareyn	1	7	8	80	25	4	8	75	7	12	30	29

Kaynak: İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü (İPKM)

KAYNAKLAR

ABD Merkez Bankası, Bureau of Labor Statistics, Aktaran Yılmaz, Durmuş, TCMB, TBMM Plan ve Bütçe Komisyonu Sunum, 17 Aralık 2008, <http://www.sgb.gov.tr/esad/Kaynaklar/Sunumlar%20Konu%C5%9Fmalar/Merkez%20Bankas%C4%B1%20Ba%C5%9Fkan%C4%B1/2008/Durmus%20Y%C4%B1lmaz%2017%20Aralik%202008.pdf>, (11.01.2011).

Adıgüzel, Burak, **İpotekli Sermaye Piyasası Araçları**, Beta Yayın, İstanbul, 2008.

Akçay, Belgin, Avrupa Birliği Finansal Entegrasyon Sürecinde İpotekli Piyasalar: Aday Ülke Statüsünde Olan Türkiye'ye Bir Bakış, **Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi**, Cilt:6, No:1, (Güz 2006).

Alantar, Doğan, "Küresel Finansal Kriz: Nedenleri ve Sonuçları Üzerine Bir Değerlendirme", Maliye ve Finans Yazıları Sayı: 81, http://www.finanskulup.org.tr/assets/maliyefinans/81/Dogan_Alantar_Kuresel_Finansal_Kriz_Nedenleri_Sonuclari_MFY81.pdf, (20.03.2011).

Alford, Rob, "What Are the Origins of Freddie Mac and Fannie Mae?", <http://hnn.us/articles/1849.html> (12.12.2009).

Alp, Ali, **İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi**, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, 1996.

Alp Ali, **Modern Konut Finansmanı**, SPK Yayınları, Yayın No: 51, Ankara, 2009.

Alp Ali ve Yılmaz M. Ufuk, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yayınları, İstanbul, 2000.

Alp Ali ve Yılmaz Ufuk, “Konut İpotek Kredilerinin Sermaye Piyasaları Yoluyla Finansmanı”, **Active Finans Dergisi**, Ağustos- Eylül 1999, Sayı:7. http://www.makalem.com/Search/ArticleDetails.asp?nARTICLE_id=317 (14.03.2011).

Alptekin, Erdem, Menkul Kıymetleştirme ve Küresel Finans Krizindeki Rolü, İzmir Ticaret Odası, Ar-Ge Bülteni, 2009 Nisan.

Alptekin, Erdem, Küresel Krizin Türkiye Ekonomisi ile Sanayisine Yansımaları ve Dipten En Az Zararla Çıkış Yolları, İzmir Ticaret Odası, Ar-Ge Bülteni, 2009 Haziran.

Altaş, Gökben, İpotekli Konut Finansmanı Sistemi”, **Sermaye Piyasasında Gündem**, Sayı 60, Ağustos 2007.

Arıkan, Ahmet Naci, Amerika Birleşik Devletlerindeki Mali Kriz ve Petrol Fiyatlarındaki Değişmeler Nedenleri ve Sonuçları, Maliye Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı, Yayın No: 2008/383, Ankara, Ümit Ofset Matbaacılık, 2008.

Anık, Melih, “Mortgage Usulü ve Türkiye’de Uygulanabilirliği”, **Mortgage İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Kredisi: Seminer: Açış, Tebliğ- Panel**, İktisadi Araştırma Vakfı, İstanbul, 2001.

Aslan Hadiye, İpotekli Konut Finansman Sisteminde Kriz, BDDK 8. Kuruluş Yılı Dönümü Konferansı, 29 Ağustos 2008, İstanbul.

Aydoğdu, Yüksel, “Türkiye’de Başarılı Mortgage Uygulanması İçin Gerekli İktisadi, Mali, Hukuki ve Teknik Şartlar”, **Mortgage İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Kredisi: Seminer: Açış, Tebliğ- Panel**, İktisadi Araştırmalar Vakfı, İstanbul, 2001.

Babalı, Tuncay, “ABD Ekonomisi ve “Mortgage” Krizi Nereye Gidiyor”, Uluslararası Ekonomik Sorunlar Dergisi, Sayı: XVIII, Şubat 2008, <http://www.mfa.gov.tr/abd-ekonomisi-ve-mortgage-krizi-nereye-gidiyor.tr.mfa> (12.04.2010).

Baker, Jerry, The Other Side Of Rainbow, Mortgage Banking, March 1994.

Baloğlu, Burhan, Binhan, Yılmaz, Elif, Baloğlu, Filiz, Susam, Nazan ve Őeker, Murat, “100 Soruda Mortgage”, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, Yayın No: 2007-30, 2007.

Bank of England, Financial Stability Report, June 2009.

Barnier, Michel, “Towards More Responsibility and Competitiveness in the European Financial Sector”, European Comission Internal Market and Services, 2010.

Bastı, Eyüp, “2008 Global Financial Crisis and The Turkish Financial System”, **Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt 18, Sayı 2, 2009.

Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı, 2007 Kamu İşletmeleri Raporu, Ağustos 2008, http://www.tetas.gov.tr/Uploads/kamu_isletme_raporu.pdf, (17.03.2011).

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, “Geleceğin Türkiye’sini İnş Ediyoruz”, Toki Kurum Profili, 2010-2011, http://www.toki.gov.tr/docs/yayinlar/TOKI'11_TRK.pdf, (18.05.2011).

Bayraktar, Kumbasar, Sibel, İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler, ABD ve Türkiye Uygulamaları, ABD ve Avrupa Ülkeleri İçin Ekonometrik Bir İlişki Çalışması, (Mezuniyet Tezi, 2007).

BDDK, Krizden İstikrara Türkiye Tecrübesi, Çalışma Tebliğ, İkinci Baskı, 29 Aralık 2009.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Finansal Piyasalar Raporu, Sayı: 12, Aralık 2008.

BDDK, Finansal Piyasalar Raporu, Sayı: 19, Eylül 2010.

Berberoğlu, Murat, Mortgage ve Ters Mortgage Sistemleri ile Bu Sistemlerin Türkiye’de Uygulanabilirliği Konusunda Trabzon İlinde Bir alışma, (Mezuniyet Tezi, 2007).

Berkant, Nur Zeynep, “Türkiye’de Konut Finansmanında Rollerin Paylaşımı”, Yapı Kredi Bankası Semineri, İstanbul, 17 Kasım 2005.

Blachard, Olivier, The Crisis: Basic Mechanisms, and Appropriate Policies, IMF Working Paper Research Department, WP/09/80, April 2009.

Bolat, Murat, Veziroğlu Ali Rıza, “Kocaeli İli’nde Kentleşme Sürecinde Gayrimenkul Politikaları”, Kocaeli Kent Sempozyumu 2007 Bildiri Kitabı, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, 2007.

Boleat, Mark, National Housing Finance System, Croom-Helm Publishing, London, 1985.

Chambers Matthew S, Garriga Carlos and Schlagenhaut Don, “Mortgage Innovation, Mortgage Choice and Housing Decisions”, Federal Reserve Bank of St Louis Review., November-December- 2008.

Clauret M. Terrence, Uebb James R., The Theory and Practice of Real Estate France, The Dryden Press, 1998.

Cooper K. ve Fraser D. R. “Banking Deregulation and New Competition in Financial Services”, Ballinger Publishing, Cambridge, 1988.

Dağlaroğlu, Afşın, Türkiye’de İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve İkincil Piyasaların Oluşumu, (Mezuniyet Tezi, 2006).

Demir, Faruk, Karabıyık Ayşegöl, Ermişoğlu Emine ve Küçük, Ayhan, ABD Mortgage Krizi, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu alışma Tebliğ, Sayı:3, Ağustos 2008.

Demir, Faruk, Karabiyik, Ayşegül ve Akkoyunlu, Murat, “Küresel Krizde İngiltere Tecrübesi”, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Çalışma Tebliği, Sayı:4, Temmuz 2009.

Demirkol Erdinç, “Mortgage Yasası”, Gayrimenkul Zirvesi 7, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER), 25-26 Nisan 2007, İstanbul, 2007. <http://www.gyoder.org.tr/zirve7/Z7sunum/Ercin.Demirkol.Mortgage.Yasasi.pdf> (23.01.2011)

Depremler 1999, 17 Ağustos ve 12 Kasım depremlerinden sonra bakanlıklar ve kamu kuruluşlarınca yapılan çalışmalar, Başbakanlık Kriz Yönetim Merkezi, Ankara, 2000.

Devlet Planlama Teşkilatı, Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut, Özel ihtisas Komisyon Raporu, DPT Yayın ve Temsil Dairesi Başkanlığı Yayın ve Basım Şube Müdürlüğü, Yayın No: DPT:2432-ÖİK: 490, Ankara, 2001.

Devlet Planlama Teşkilatı, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut, Özel ihtisas Komisyon Raporu, DPT Yayın ve Temsil Dairesi Başkanlığı Yayın ve Basım Şube Müdürlüğü, Yayın No: DPT:2594-ÖİK:606, Ankara, 2001. <http://ekutup.dpt.gov.tr/konut/oik606.pdf> , (07.04.2011).

Durmaz, Ayşegül, İpotekli Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Bu sistemi Uygulayan Ülkelerde Mortgage Kullanım Miktarlarına Etki Eden Faktörlerin Analizi, (Mezuniyet Tezi, 2007).

Eczacıbaşı Menkul Değerler, “Mortgage Piyasası”, İstanbul, Ekim 2005.

Erdönmez, Pelin Ataman, “Küresel Kriz ve Ülkeler Tarafından Alınan Önlemler Kronolojisi”, **Bankacılar Dergisi**, Sayı 68, 2009.

Eroğlu, Erhan, Mortgage Sisteminde İkincil Piyasa Ürünleri ve Dünya Uygulamaları, **İşletme Araştırmaları Dergisi**, 2010.

Fabozzi Frank J., Modigliani F., Mortgage & Mortgage-Backed Securities Markets, Massachusetts: Harvard Business School Press, 1992.

Fabozzi, Frank J., Bond Markets Analysis and Strategies, USA: Prentice-Hall International Inc, 1996.

Guttentag Jack, The Mortgage Encyclopedia, Mc. Grow-Hill, New York, States of America, 2004.

Güler, Yunus Bahadır "İpotege Dayalı Konut Finansman Sisteminin (Mortgage) Tüketicilerin Konut Talebine Olası Etkileri, (Mezuniyet Tezi, 2007).

Gümüş Fatih, Cicioğlu Şükrü, "Mortgage (Tutulu Satış) Konut Finansman Sistemi", 2008.

http://www.makalem.com/Search/ArticleDetails.asp?nARTICLE_id=464, (08.01.2011)

Güngör Eser, "Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye'de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler", Yeterlilik etüdü, SPK Kurumsal Yatırımlar Dairesi, Ankara 1999.

www.spk.gov.tr/yayinlar/arastirmaraporlari/kye/egungor.pdf, (19.12.2010)

Gürbüz Ayhan, "İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye Uygulaması", (Uzmanlık Tezi, TCMB, 2002)

Gürlel Can Fuat, Gayrimenkul Zirvesi 9, 2 Haziran 2009, s.69.
<http://www.gyoder.org.tr/BrowseServices.aspx?MainCatID=9&SubCatID=12>, (10.03.2011)

Halisdemir, Önder, "İpotek Bankacılığının Gelişim Aşamaları: Avrupa Birliği-Türkiye Karşılaştırılması", 8. Geleneksel Finans Sempozyumu, İstanbul, 27-28 Mayıs 2004.

Hepşen Ali, "Avrupa Birliğinde İpotekli Konut Kredisi Uygulamaları", 2008,
http://www.alomaliye.com/2008/ali_hepsen_ab_ipotekli.htm, (11.02.2011).

IMF, Global Financial Stability Report April 2009

International Union For Housing Finance, Fact Sheet, Denmark, October 2010, <http://www.housingfinance.org/> (26.04.2011).

Karakaş, Cem ve Özsan, Onur, "Türkiye'de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu", **Active Bankacılık ve Finans Dergisi**, Sayı: 36, (Mayıs-Haziran 2004),
http://www.makalem.com/Search/ArticleDetails.asp?nARTICLE_id=3027
(10.12.2010).

Kılıç, Selim ve Özel, Mehmet, Yerel Yönetimlerin Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme- Çeşitli Ülke Deneyimleri ve Türkiye", **Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt 15, Sayı 1, 2006.

Klaman, Saul B, "Mortgage Companies In The Postwar Mortgage Market", The Journal of Finance, Vol. 12, No. 2 , May, 1957, aktaran Berberoğlu, Murat, Mortgage ve Ters Mortgage Sistemleri ile Bu Sistemlerin Türkiye'de Uygulanabilirliği Konusunda Trabzon İlinde Bir Çalışma, (Mezuniyet Tezi, 2007).

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Faaliyet Raporu 2010.

http://www.kocaeli.bel.tr/images/Dokumanlar/2010_Faaliyet_Raporu.pdf

Korkmaz Esfender ve Tay, Arzu, "Kriz ve Çıkış Yöntemleri", **Kafkas Üniversitesi İİBF Dergisi**, Cilt 1, Sayı: 2, 2011

Küçükkocaoğlu, Güray, "Bireysel Emeklilik Bağlantılı Konut Finansman Sistemi", **Active Dergisi**, 2004,
http://www.makalem.com/Search/ArticleDetails.asp?nARTICLE_id=4341,
(20.02.2011)

Maliye Bakanlığı, Yıllık Ekonomik Rapor 2010

<http://www.sgb.gov.tr/esad/Ekonomik%20Analiz%20Dairesi%20Ktphane/Yıllık%20Ekonomik%20Rapor%202010.pdf>, (03.03.2011).

Melicher, Ronald W., Real Estate Finance, South Western Publishing, 1989, aktaran, Gülşen, Erdem, Mortgage Sistemi, Dünya Üzerindeki Uygulamaları ve Türkiye’de Uygulanırlığı, (Mezuniyet Tezi, 2006).

Oksay, Suna, “İpoteğe Dayalı Konut Kredileri, Mortgage”, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği, Birlik’ten Dergisi, (Nisan-Haziran 2006).

Oksay, Suna ve Ceylantepe, Tolga, **Mortgage ve Mortgage Sigortaları** , Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği, Sigorta Araştırma ve İnceleme Yayınları, İstanbul, 2006.

Okullu, Şafak, Türkiye’de Konut Finansman Tutumunun Çözümünde Tutulu Satış (Mortgage) Sisteminin Önemi ve Uygulanabilirliği Üzerine Bir Araştırma, (Mezuniyet Tezi, 2007).

Özhan, Muhammed, “Konut Finansmanında Yeni Sistem”, Activeline Dergisi, Yayın No: 57, (Kasım 2004),
http://www.makalem.com/Search/ArticleDetails.asp?nARTICLE_id=3425, (07.12.2010).

Özsan, Onur , “Mortgage Sisteminin Temelleri”, Active Dergisi, Sayı: 43, (Temmuz-Ağustos 2004).
http://www.makalem.com/Search/ArticleDetails.asp?nARTICLE_id=3726, (01.02.2011).

Para ve Finans Ansiklopedisi, Creative Yayıncılık, İstanbul, 1987.

Peynircioğlu, Nevin ve Üstünişik, Belma, “Kentsel Gelişmenin Yönlendirilmesi Açısından Belediyeler ve Konut Üretimi”, Sosyal Planlama Dairesi Başkanlığı, Mart 1994.

Resmi Gazete 02.03.2007 tarihli karar ve 26454 Sayılı Kanun
<http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/200703061.htm/20070306.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/20070306-1.htm>, (10.02.2011).

Ronald, Golstin, "Reforming the Residential Mortgage Foreclosure Process", Real Estate Low Journal, Winter 1993.

Sermaye Piyasası Kurulu-Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, "Konut Finansman Sistemine İlişkin Kanun Değişiklikleri", Aralık 2005.

Shay, Rodger, "İnterest Rate Risk Insurance", Savings & Community Banker, January 1994.

Standart and Poor's, Yapısal Finans Sekuritizasyonla İlgili Terimler Sözlüğü
http://www2.standardandpoors.com/spf/pdf/media/SF_Turkish_Glossary.pdf, (05.04.2011).

Stuart, A.Gabriel, The Role of the Fixed Rate Mortgage, Mortgage Finance Innovation and the Achievement of Homeownership Alliance, 2003.

Sullivan, Kenneth, The Mortgage Market, Probus Publishing Company, Chicago, 1988.

Süme, Neslihan, "Gayrimenkul Finansmanında İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme", (Mezuniyet Tezi, 2007).

Şakar, Birgül, "Türkiye'de Konut Finansmanı Yasal Alt Yapısı", **Muhasebe-Finansman Araştırma ve Uygulama Dergisi**, Cilt :6, Yıl: 15, Sayı:15, 2006.

TCMB Finansal İstikrar Raporu, Sayı:11, Aralık 2010.
http://www.tcmb.gov.tr/yeni/evds/yayin/finist/Fir_TamMetin11.pdf, (27.04.2011)

Teker, Bahadır Murat, Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı, 2.Baskı, SPK Yayınları, Yayın No: 43, Ankara, 2000.

Talaga, James A. and Buch, Joshua, Consumer trade-offs among tutsat instrument variables. International Journal of Bank Marketing, June 2008, pp.264-270, aktaran, Aktaş, Metin, Kira Öder Gibi Ev Satın Almak Ne Zaman Karlı Olur?: Tutsat (Mortgage) Uygulaması, http://www.finanskulup.org.tr/assets/maliyefinans/81/Metin_Aktas_Kira_Oder_Gibi_Ev_Satin_Almak_MFY81.pdf, (20.05.2011).

Tumanov, Andrey, Hegedüs, Jozsef, Rogozhğna, Natalia ,Somogyı, Eszter and Struyk, Raymond, “Potential Effects Of Subsidy Programmes On Housing Affordability: The Cases Of Budapest And Moscow”, **European Journal of Housing Policy**, 4(2), August 2004, aktaran, Murat Berberoğlu, Mortgage ve Ters Mortgage Sistemleri ile Bu Sistemlerin Türkiye’de Uygulanabilirliği Konusunda Trabzon İlinde Bir Çalışma, (Mezuniyet Tezi, 2007).

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşu Birliği, “İpotekli Konut Finansmanı Sistemi”, Sermaye Piyasasında Gündem, Sayı 60, Ağustos 2007.

Uludağ, İlhan, Arıcan Erişah, Finansal Hizmetler Ekonomisi, İkinci Baskı, Beta Yayın, İstanbul, 2001.

Uludağ İlhan, Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, İstanbul, 1997.

Ünal, Ali ve Kaya, Hüseyin, “Küresel Kriz ve Türkiye”, Ekonomi ve Politika Araştırmaları Merkezi, İstanbul, Şubat 2009.

Vakıfbank, ABD Konut Sektöründeki Gelişmeler ve Etkileri, Eylül 2010.

Vakıfbank, Ekonomik Araştırmalar Aylık Rapor, Mart 2011.

Wolswijk, Guido, "On Some Fiscal Effects on Mortgage Debt Growth in the EU", European Central Bank Working Paper Series No. 526, 2005.

Yalçiner, Kürşat, "İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler Sisteminde Riskler", Karınca Postası, Sayı: 832, Nisan 2006.

Yalçiner, Kürşat, İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler , Gazi Kitabevi, Ankara, 2006.

Yavaş, Abdullah, "A'dan Z'ye Mortgage", Konferans Sunumu, Türkiye Bankalar Birliği, İstanbul, Haziran 2005.

Yılmaz, Durmuş, "Küresel Mali Kriz ve Türkiye Ekonomisine Etkileri: Nasıl Başladı, Hangi Aşamadayız?", TCMB, 27 Aralık 2008, Ankara.

20 Soruda Mortgage Deloitte Danışmanlık,

http://www.deloitte.com/assets/DcomTurkey/Local%20Assets/Documents/Turkey-tr_tax_20SorudaMortgage_060508.pdf (20.05.2011).

<http://www.akbank.com/mortgage.aspxa>, (22.05.2011).

http://www.bankasya.com.tr/bireysel/konut_kredisi.jsp, (23.05.2011).

<http://www.bankasya.com.tr/bireysel/mortgage.jsp#4>, (10.04.2011).

<http://www.bloomberg.com/> (10.04.2011)

<http://www.fdic.gov/>, (24.01.2011).

<http://www.federalreserve.gov/>, (22.01.2011).

<http://www.halkbankevim.com.tr/misc/InterestValue/interestValue.asp>
(20.05.2011).

<http://www.finansbank.com.tr/krediler/bireysel/kredikolay-mortgage/urunlerimiz.aspx>, (22.05.2011).

http://www.freddiemac.com/corporate/buyown/english/mortgages/what_is/fixed_rate.html ,(07.01.2011).

http://www.garanti.com.tr/tr/bireysel/mortgage/mortgage_urunleri.page,
(22.05.2011).

<http://www.investopedia.com/articles/pf/05/022405.asp> (03.12.2010).

<http://www.kentkonut.com.tr/services.html>, (12.05.2011).

<http://www.koto.org.tr/lcerikdetay.asp?id=81>, (12.05.2011).

<http://www.kredipazari.com/public/main/apply7.php?creditamount=100000&duration=120&submitok=Hesapla>, (18.05.2011).

<http://www.mortgageloan.com/Rates/fixed-mortgage-rates>, (07.03.2011).

<http://www.toki.gov.tr/programlar/ihale/cillist.asp?xilkodu=4>, (15.05.2011).

http://www.yapikredimortgage.com/kredi_surecini_ogren/basvuru_sureci.aspx#Sonraki, (19.05.2011).

ÖZGEÇMİŞ

1987 yılında İstanbul'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini İstanbul'da Büyükkada İlköğretim Okulu'nda tamamladı ve lise öğrenimini İstanbul'da Hayrullah Kefoğlu Lisesi'nde tamamladı. 2009 yılında Uludağ Üniversite'si İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümünden mezun oldu. Üniversite eğitimi devam ederken Erasmus programını kazanarak Macaristan'da Szent Istvan Üniversitesi'nde eğitim gördü. 2009 yılında Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı İktisat Politikası Yüksek Lisans programına başladı.