

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ VE TÜRKİYE UYGULAMASI

Aliye SEZER

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**ANKARA
2011**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ VE TÜRKİYE UYGULAMASI

Aliye SEZER

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Dilek ÖZKÖK ÇUBUKÇU

Konut, bireylerin barınma hakkına karşılık gelse de, kimi zaman bireyler bu haktan yoksun kalabilmekte ve bireylerin güvenli ve sağlıklı yaşamasını sağlayacak nitelik ve nicelikteki konutlara ulaşamaması neticesinde ortaya konut sorunu çıkmaktadır. Kentleşme, ruhsatlı konut açığı, sermaye birikiminin yetersizliği, dengesiz gelir dağılımı, enflasyonist ortam ve konutların ödenebilirliği gibi nedenlerle de sorun büyümektedir. Gelişmişlik düzeylerine bağlı olarak ülkeler bu sorunla farklı boyutlarda karşı karşıya olsa da ülkenin kendi ekonomik ve sosyal durumuna göre geliştirilen politikalar ve konut finansman sistemleriyle sorunun üstesinden gelinmeye çalışılmaktadır. Bu noktada önemli olan ise sürdürülebilir bir sistemin varlığıdır.

Bu tezin amacı gelişmiş ve Türkiye'ye benzer sosyo-ekonomik özelliklere sahip gelişmekte olan ülkelere oluşturulmuş konut finansman sistemlerinin incelenmesi ve bu doğrultuda oluşturulmuş yeni konut finansman sisteminin uygulanabilirliğinin incelenmesidir. Bu nedenle çalışma içerisinde gelişmiş ve gelişmekte olan bazı ülkelerin konut finansman sistemleri tekrar edilmiş, Türkiye'nin makroekonomik yapısı ve Türkiye'de konut edinmeye yönelik kurumsal ve kurumsal olmayan finansman sistemlerinin gelişimi incelenmiş ve "Yeni Konut Finansman Sistemi" ve getirdiği düzenlemeler ayrıntılarıyla ele alınarak ortaya konulmuştur.

Sonuç itibarıyla yapılan düzenlemelerin haricinde sistemin iyi işleyebilmesi için istikrarlı bir ekonomik yapı ve düşük faiz oranına sahip bir para piyasası, güvenilebilir ve kolayca erişilebilen tapu kayıtları; gayrimenkulün değer tespiti doğru yapılması; menkul kıymetleştirmeye yardımcı olacak sermaye piyasası kuruluşlarının ve araçlarının varlığı, kredi kullananlara faiz ödemelerini vergilerinden düşme olanağının tanınması gerekmektedir. Fakat orta ve düşük gelir grubundaki hane halklarının bu koşullarda dahi kurumsal bir konut finansman sistemine erişmesinin mümkün olmamasından dolayı devletin çeşitli sübvansiyonlarla bu grubu desteklemesi gerekmektedir.

Aralık 2011, 146 sayfa

Anahtar Kelimeler: Konut, Konut Sorunu, Konut Finansmanı, Yeni Konut Finansman Sistemi (Mortgage Sistemi)

ABSTRACT

Master Thesis

HOUSING FINANCE SYSTEMS AND PRACTICE IN TURKEY

Aliye SEZER

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development

Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Dilek ÖZKÖK ÇUBUKÇU

Although housing means the right to be sheltered, sometimes individuals are deprived of this right and as individuals can not access to the houses that has sufficient quality and quantity to ensure a safe and healthy life, housing problem arises. This problem grows with causes like urbanization, shortage of licensed houses, lack of capital accumulation, uneven income distribution, inflation and affordability of houses. All countries face this problem at different difficulty levels in relation to their development phase and each of them deals with it by policies and housing finance systems developed according to their economic and social conditions. The most important and vital quality of a successful system is its sustainability.

The purpose of this thesis is to research the housing finance systems implemented in developed countries and developing countries that have similar socio-economic properties like Turkey and study the feasibility of the new housing financing system in Turkey. Therefore, housing finance systems of some developed and developing countries were reviewed through the study, the macroeconomic structure of Turkey and the development of institutional and non institutional financial systems related to the housing finance in Turkey were explained and New Housing Financing System and new regulations brought by it were examined in detail.

As a result, besides the regulations in order to have a well functioning system, there should be a stable economic structure, a money market with low interest rate, reliable and accessible register of title deeds, accurate valuation of real estates, existence of capital market institutions and tools to help collateralization and possibility to deduct interest payments from taxes. Even if these conditions are present, it is impossible for the low and middle income households to access an institutional housing financing system hence governments should subsidize them.

December 2011, 146 pages

Key Words: Housing, Housing Problem, Housing Finance, New Housing Finance System (Mortgage System)

TEŞEKKÜR

Bu tezin hazırlanmasında kıymetli düşünce, bilgi ve önerileriyle katkıda bulunan tez danışmanım Doç. Dr. Dilek ÖZKÖK ÇUBUKÇU'ya (Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi, Mali Hukuk Anabilim Dalı), yaratmış olduğu imkanlar ve yardımları için Anabilim Dalı Başkanımız Prof.Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e (Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı), Almanya'da bulunan Avrupa Ekonomik Araştırmalar Merkezi (ZEW) Uluslararası Finans ve Finansal Yönetim Bölümü eski Başkanı Dr. Peter WESTERHEIDE'ye ve bana bu kurumda staj yapma imkanı sağlayan Prof. Dr. Mehmet BÜLBÜL'e, gösterdikleri hoşgörü için çalışmakta olduğum İller Bankası A.Ş.'deki yöneticilerim Dr. Ayhan ATLI ve Ganime GÜZEL'e, yüksek lisans programına başlamama vesile olan arkadaşım Dr. Yeter DEMİR USLU'ya ve lisans dönemi ile beraber yüksek lisans dönemi boyunca bana emeği geçen tüm hocalarıma çok teşekkür ederim.

Ayrıca çalışmam süresince maddi ve manevi en büyük desteği veren sevgili eşim Yücel SEZER'e ve verdiği manevi destekle sürekli yanımda olan aileme çok teşekkür ederim.

Aliye SEZER

Ankara, Aralık 2011

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
SİMGELER DİZİNİ.....	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	viii
1. GİRİŞ	1
2. KAYNAK ÖZETLERİ	4
3. MATERYAL VE YÖNTEM.....	8
4. KONUT SORUNU VE TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜNÜN DURUMU	9
4.1 Konut Kavramı	9
4.2 Konut Sorunu	9
4.3 Türkiye’de Konut Piyasası.....	13
4.3.1 Konut talebi	13
4.3.1.1 Nüfus hareketleri, göç ve kentleşme	15
4.3.1.2 GSYİH ve gelir dağılımı	18
4.3.2 Konut üretimi	19
4.4 Konut Politikalarının Gelişimi.....	21
4.4.1 1923-1945 Dönemi	22
4.4.2 1945-1980 Dönemi	22
4.4.3 1980-2000 Dönemi	24
4.4.4 2000 Sonrası Dönem.....	27
5. KONUT FİNANSMANI VE DÜNYADA KONUT FİNANSMAN	
UYGULAMALARI	30
5.1 Konut Finansmanı.....	30
5.1.1 Doğrudan finansman sistemi.....	31
5.1.2 Sözleşme-mukavele finansman sistemi.....	32
5.1.3 Mevduat finansman sistemi.....	33
5.1.4 İpotek bankası sistemi	35
5.2 Mortgage Sistemi (İpotekli Konut Finansman Sistemi)	37

5.2.1 Mortgage sisteminde kredi riskleri	39
5.2.1.1 Faiz oranı riski.....	40
5.2.1.2 Erken ödeme riski	41
5.2.1.3 Kredi riski.....	42
5.2.1.4 Likidite riski	43
5.2.1.5 Finansal riskler.....	44
5.2.1.6 Hukuki riskler	44
5.3. Dünyada Konut Finansmanı Uygulamaları	45
5.3.1 Gelişmiş ülkelerde konut finansmanı	45
5.3.1.1 ABD uygulaması.....	46
5.3.1.1.1 Konut piyasasının genel yapısı.....	46
5.3.1.1.2 Hukuksal ve vergisel düzenlemeler	50
5.3.1.2 İngiltere uygulaması	53
5.3.1.2.1 Konut piyasasının genel yapısı.....	53
5.3.1.2.1 Hukuksal ve vergisel düzenlemeler	55
5.3.1.3 Almanya uygulaması.....	57
5.3.1.3.1 Konut piyasasının genel yapısı.....	57
5.3.1.3.2 Hukuksal ve vergisel düzenlemeler	60
5.3.1.4 Danimarka uygulaması.....	61
5.3.1.4.1 Konut piyasasının genel yapısı.....	61
5.3.1.4.2 Hukuksal ve vergisel düzenlemeler	63
5.3.2 Gelişmekte olan ülkelerde konut finansmanı	64
5.3.2.1 Brezilya uygulaması.....	66
5.3.2.2 Meksika uygulaması	69
5.3.2.3 Kolombiya uygulaması	74
6. TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMANI	77
6.1 Kurumsal Olmayan Konut Finansman Sistemi	78
6.1.1 Konut müteahhitleri	78
6.1.2 Konut kooperatifleri	79
6.1.3 Kişisel girişimler.....	79
6.2 Kurumsal Konut Finansman Sistemi.....	79
6.2.1 Türkiye Emlak Kredi Bankası.....	80

6.2.2 Yerel yönetimler	83
6.2.3 Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	84
6.2.4 Toplu Konut İdaresi (TOKİ)	85
6.2.4.1 Konut kredileri.....	87
6.2.4.2 Belediye projeleri kredileri.....	87
6.2.4.3 Şehit kredileri	88
6.2.4.4 Deprem kredileri	89
6.2.4.5 Restorasyon kredileri.....	89
6.2.5 Sosyal güvenlik kurumları	90
6.2.6 Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO).....	92
6.3 Yeni Konut Finansman Sistemi	93
6.3.1 Türkiye’de 2000-2010 yılları arası seçilmiş makroekonomik göstergeler ve finans sektörünün yapısal durumu	95
6.3.2 Kurumsal ve yasal düzenlemeler	106
7. SONUÇ.....	115
KAYNAKLAR	123
EK 1 Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	129
ÖZGEÇMİŞ.....	146

KISALTMALAR DİZİNİ

BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
CML	Council of Mortgage Lenders
CRA	The Community Reinvestment Act
DKK	Danimarka Kronu
EMF	European Mortgage Federation
FNMA	Federal National Mortgage Association
FHLMC	Federal Home Loan Mortgage Corporation
FSA	Swedish Financial Supervision Agency
GNMA	Goverment National Mortgage Association
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
HOEPA	Home Ownership and Equity Protection Act
HUD	Department of Housing and Urban Development
IMF	International Monetary Fund
IRC	Internal Revenue Code
İKMEK	İpotek Karşılığı Menkulleştirilen Krediler
KDV	Katma Değer Vergisi
KKDF	Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu
LCHO	Low Cost Home Ownership
MIRAS	Mortgage Interest Relief At Source
NHG	Ulusal İpotek Garantörü
OYAK	Ordu Yardımlaşma Kurumu
PAS	Prêts d'Accession Sociale
SPK	Piyasası Kurulu
SSK	Sosyal Sigortalar Kurumu
TBB	Türkiye Bankalar Birliği
TOKİ	Toplu Konut İdaresi

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 4.1 Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı.....	16
Şekil 5.1 ABD Konut Sahiplik Oranının 1980-2009 Yılları Arasındaki Değişimi.....	47
Şekil 5.2 Sabit ve Değişken Oranlı İpotek Kredilerinin Yıllık Ortalama Faiz Oranları.....	48
Şekil 6.1 OYAK-Yıllar İtibariyle Kullandırdığı Konut Kredisi (Adet ve Tutar).....	91
Şekil 6.2 Satın Alma Gücü Paritesine Göre GSYİH, Trilyon Dolar, 2009.....	96
Şekil 6.3 GSYİH Büyüme Oranları (Yıllık % Değişim).....	96
Şekil 6.4 Finansal Sektörün Bilanço Büyüklüğünün 2009 Yılı Dağılımı (%).....	100
Şekil 6.5 Bankacılık Sektörünün Aktif-Pasif Yapısı.....	101
Şekil 6.6 Tüketici ve Konut Kredilerinin Büyüme Göstergeleri.....	102
Şekil 6.7 Konut Kredileri Faiz Oranları Seyri.....	103
Şekil 6.8 Mortgage Yasası, Konut Finansman Sistemine Yönelik Yetkili Kurumlar ve İkincil Düzenleme Alanları.....	110

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 4.1 Genel nüfus sayımlarına göre nüfus ve yıllık nüfus artışı.....	15
Çizelge 4.2 2000 Yılı genel nüfus sayımı göç istatistikleri.....	17
Çizelge 4.3 İstatistiksel bölgelerin aldığı göç, verdiği göç, net göç ve net göç hızı.....	18
Çizelge 4.4 2007-2008 Yılları arasındaki hanehalkı gelir dağılımı.....	19
Çizelge 4.5 Konut ruhsatları (1998-2008).....	21
Çizelge 5.1 AB ülkelerinin makroekonomik ve konuta ilişkin verileri.....	55
Çizelge 6.1 Kooperatif kredileri.....	87
Çizelge 6.2 Belediye projeleri kredileri.....	88
Çizelge 6.3 Şehir kredileri.....	89
Çizelge 6.4 SSK tarafından bütün kaynaklarda açılan krediler (1945-1984).....	90
Çizelge 6.5 Tüketici fiyat endeksinin yıllar itibarıyla aylık değişimi.....	98
Çizelge 6.6 TÜFE ve konut fiyatlarındaki aylık değişimler.....	99
Çizelge 6.7 Bankacılık sektörünün derinliğinin ve aracılık fonksiyonlarının gelişimi.....	101
Çizelge 6.8 Konut kredilerinin vade yapısının gelişimi.....	104
Çizelge 6.9 Türkiye’de konut finansman sistemi: eski ve yeni sistemin karşılaştırılması.....	111

1. GİRİŞ

Bireylerin barınma ihtiyacına karşılık gelen konut, sosyal yönü olduğu kadar ekonomi yönü de olan hem fiziksel bir ortam hem de bir yatırım aracıdır. Aynı zamanda toplumların ekonomik ve sosyal açıdan gelişmişlik göstergesidir. Her ne kadar ihtiyaçlar hiyerarşisinde yeme içmeden sonra gelen barınma hakkına karşılık gelse de kimi zaman bireyler bu haktan yoksun kalabilmektedirler. Bu noktada ortaya çıkan konut sorunu bireylerin güvenli ve sağlıklı yaşamasını sağlayacak nitelik ve nicelikteki konutlara gereksinim duyması ve elde edememesi olarak tanımlanabilmektedir.

Çoğu Avrupa ülkesinde II. Dünya Savaşı'nın neden olduğu yıkım neticesinde görülen arz yetersizliği, kentleşme ve nüfus artışı, savaş sonrası dönemde ülkeleri toplu konutlara yöneltmiştir. Ayrıca gerekli olan finansmanı sağlayacak organize konut finansman sisteminin varlığı da bu ülkelerde hanehalkının büyük bir kısmı için ödenabilirlik sorununu çözerek konutu sorun olmaktan uzağa taşımıştır. Oysa ki gelişmekte olan ülkelerde hızlı kentleşme, yoksulluk, makro ekonomik istikrarsızlık ve hızlı nüfus artışı faktörlerine ilaveten konut sektörüne aktarılacak kaynakların yetersiz olması konut sorununu üstesinden gelmesi zor bir hale getirmektedir.

Gelişmekte olan ülkelere benzer şekilde Türkiye'de de konut, sorunlu alanlar arasındadır. Kentleşme, ruhsatlı konut açığı, sermaye birikiminin yetersizliği, dengesiz gelir dağılımı, enflasyonist ortam ve konutların ödenabilirliği konuları konut sorununun çözümünü zorlaştırmıştır. Özellikle demografik faktörler nedeniyle artan konut gereksinimi ve konuta gereksinim duyan kitlenin gelir düzeyinin düşük olması konut gereksiniminin talebe dönüşmesini engellemektedir. Bunun yanı sıra iç göçler, nüfusun bölgeler arasında dengesiz dağılımı, altyapılı arsa yetersizliği ve konut sunumunun yetersizliği kaçak yapılaşmaya neden olmuştur. Bu durum, neticede sorunun temelinde yatan nitelikli yapı gereksinimi konusunu çözmekten çok uzak kalmaktadır. Her ne kadar Türkiye'de konut sahipliği oranı %60'ın üzerinde olsa da bu konutların yarısından fazlasını izinsiz/ruhsatsız yapılar oluşturmakta, büyük çoğunluğuna da bakım ve onarım yapılması gerekmektedir.

Konut arzı söz konusu olduğunda talepteki değişiklikler, konut sektöründe finans kuruluşlarının etkinliği, arsa ve altyapı, yapı teknolojisi, bina inşaat maliyetleri ve yapı malzemeleri arzı etkileyen faktörler olarak sıralanabilir. Türkiye’de konut üretiminin analizini yapmak için yapı izinlerine bakılması gerekmektedir. Fakat Türkiye’de başlanan her inşaat bir ruhsata sahip olmadığı gibi, yapımı tamamlanan her bina da yapı kullanma iznine sahip değildir. 1998-2008 yılları arasında konut ruhsatlarının seyrinden ise çalışmada detayları verilecek olan nedenlere bağlı olarak istikrarsızlık yaşandığı görülmektedir. Misyonu gereği özellikle düşük gelir grubundaki hanehalkının konut sorununu çözmeyi hedefleyen TOKİ de 2003 yılından itibaren konut geliştirilmesinde ve üretilmesinde aktif rol almaya başlamıştır.

Cumhuriyet’in ilk yıllarından itibaren devlet konut sorunu karşısında politikalar geliştirmiş fakat genellikle sorunun çözümünde kapsamlı ve tutarlı olamamıştır. 1923-1945 döneminde Ankara’nın başkent olması ile memur konutları sorununa çözüm aranmıştır. 1945-1970 döneminde ise politika önceliği gecekondulaşmanın önlenmesi olmuştur. Ayrıca ekonominin yapısından meydana gelen değişimler ve işçi kesimin artması bu alanda bir adım atılmasına neden olmuştur. 1961 Anayasası ile birlikte de devlete dar gelirli ya da yoksul ailelerin sağlık koşullarına uygun barınma gereksinimlerini karşılama ödevi yüklenmiştir. 1980-1990 dönemi ile birlikte dar ve orta gelirliilerin barınma sorununun çözümü hedeflense de “ön birikim koşulu” hedef kitlenin orta ve üst gelir dilimleri olarak değişmesine neden olmuştur. 1990 sonrası dönemde ise devletin politikası gecekondu alanlarının yenilenmesi, kentleşme ve kentsel dönüşüm olmuştur. 2007 yılında da çıkarılan “Konut Finansman Kanunu” ile sorunun sermaye piyasası içinde çalışarak konut kredisi verebilecek kurumlar eliyle çözülmesini öngören konut finansman sistemlerinin geliştirilmesi hedeflenmiştir.

Çalışmada altıncı bölümde konut satın almak isteyenlere, kendi konutlarını satın almak için ihtiyaç duydukları fonları sağlamayı hedefleyen konut finansmanı sistemleri anlatılacaktır. Çünkü ülkelerin gelişmişliği, toplumun demografik yapısı, sermaye piyasaların yapısı ve düzeyi, uygulanan politik rejim, vb. faktörlerin etkisi ile her ülkede farklı konut finansman sistemleri uygulanabilmektedir. Fonları tasarruf edenlerden ödünç almak isteyenlere transfer edilmesi açısından konut finansman sistemleri

doğrudan finansman sistemi, sözleşme-mukavele sistemi, mevduat finansmanı sistemi ve ipotek bankası sistemi olmak üzere dört grupta toplanmaktadır. Bu konut finansman sistemlerine yönelik detaylı bilgi ise çalışma içerisinde yer almaktadır. İpotekli konut finansman sisteminin kullanılan en modern konut sistemi olması, gelişmiş ülkelerde yaygın olarak uygulanmakla birlikte gelişmekte olan ülkelerde de geçilmeye çalışılan bir konut finansman sistemi olması nedeniyle ayrı bir başlık altında incelenecektir. Yine bu sistemin taşımış olduğu kredi risklerine de çalışma içerisinde değinilmiştir. Daha sonra ülkeler gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler olarak ayrılıp söz konusu ülkelerde uygulanan konut finansman sistemleri ve bu sistemlerin uygulanmasına olanak sağlayan hukuksal altyapı detaylı bir şekilde incelenecektir. Konut finansman sistemlerinin yanısıra ülkelere ait makroekonomik göstergelere de yer verilecektir.

Yedinci bölüm Türkiye’de konut edinmeye yönelik finansman sistemlerini ve Türkiye’nin makroekonomik yapısı içerecektir. Ekonomik veriler çizelge ve şekiller üzerinde gösterilerek belirli dönem aralıklarında incelenmesine fırsat tanınacaktır. Türkiye’de konut finansman sistemi ele alınırken ise kurumsal ve kurumsal olmayan sistemler olarak ikiye ayrılacaktır. Konut müteahhitleri, konut kooperatifleri ve kişisel girişimlerin yer aldığı kurumsal olmayan sistemlerden sonra konut ihtiyacının karşılanması amacıyla Türkiye’de devlet tarafından konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik oluşturulan kurumsal örgütlemeler olan Türkiye Emlak Bankası, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi ile Sosyal Güvenlik Kurumları detaylı olarak ele alınacaktır. Bölümün son alt başlığında “Yeni Konut Finansman Sistemi” ve getirdiği düzenlemeler ayrıntılarıyla ele alınarak ortaya konulacaktır.

Sonuç bölümünde ise çalışmada ele alınan konular özetlenerek, bulgular ve öneriler sunulacaktır.

2. KAYNAK ÖZETLERİ

Çalışma, Türkiye’de yaşanan konut ve konut sorunu ile başlayıp konut finansmanı ve dünyadaki çeşitli konut finansman uygulamaları ile devam etmektedir. Türkiye’nin makro ekonomik yapısı ve konut edinmeye yönelik finansman sistemleri tartışıldıktan sonra Yeni Konut Finansman Sistemi’nin getirdikleri açıklanarak sistemin uygulanabilirliği tartışılıp sonlandırılmıştır. Bu kapsamda çok sayıda yerli ve yabancı ikincil kaynağa başvurulmuştur.

Konut ve konut sorunu gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde farklı boyutlarda olsa da karşılaşılan ve üstesinden gelinmeye çalışılan bir husustur. Abrams (1966), II. Dünya Savaşı sonrasında gündeme gelen konuyu gelişmiş ülkeler açısından ele almıştır. Gelişmekte olan ülkelerin konut sorunu ise Boleat (1985) ve Renaud (1999) tarafından hızlı kentleşme ve yoksulluk olarak yorumlanmıştır. Boleat ayrıca ülkelerin konut arzında eksiklik olduğuna değinmiştir. Konuya Türkiye Tekeli (1996) ve Keleş (2008) değinmiştir.

Türkiye’de konut piyasasındaki durum incelenirken konut talebi ve konut arzına etki eden etmenler değerlendirilmiştir. Geray vd. (1978) tarafından konut açığının boyutları belirlenirken konut gereksiniminden yola çıkılması gerektiği vurgulanmıştır. Bayraktar (2006) artan konut talebinin nedenlerine değinmiş konut sorununun çözümüne nitelikli yapılarla çözüm aranması gerektiğini belirtmiştir. “Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı”nda Sermaye Piyasası Kurulu Başkanı iken yaptığı açılış konuşmasında Dr. Doğan CANSIZLAR da Türkiye’de yaşanan konut sorununun nicelikten çok nitelik sorunu olduğunu belirtmiştir. Bu bölümde yer alan istatiki bilgiler ise Türkiye İstatistik Kurumu’nun internet sitesinden ve Yapı Endüstri Merkezi’nin yayınlamış olduğu “Türk Yapı Sektörü” raporlarından derlenmiştir. Türkiye’de dönemler itibariyle izlenen konut politikaları değerlendirilirken çoğunlukla Keleş “Kentleşme Politikası” (2008) adlı eserinden faydalanılmıştır. Keleş, kitabında 1980 sonrası dönemi Liberal Dönem olarak ele almışsa da bu çalışmada söz konusu dönem 1980-1990 dönemi ve 1990 ve sonrası olarak değerlendirilmiştir. Çünkü özellikle 1990 sonrasında devletin konut sektörüne

yaklaşımının şekil değiştirdiği düşünülmektedir. Kullanılan diğer eserler için kaynaklar bölümüne bakılabilir.

Konut finansmanı konusunda yazılmış çok çeşitli yerli yabancı kaynak bulunmaktadır. Boleat (1985) karşılaştırmalı olarak ulusal konut finansman sistemlerini analiz etmiştir. Konut finansman sistemleri ele alınırken Yalçiner (2006) tercih edilmiştir. Yalçiner konut finansman sistemlerini doğrudan finansman sistemi, sözleşme-mukavele sistemi, mevduat finansmanı sistemi ve ipotek bankası sistemi-ipoteğe dayalı finansman sistemi olmak üzere dört grupta ele almıştır. Ayrıca Alp (1996) özellikle gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda kamunun, açıklarını kapatmak için kamu kurumları lehine rekabeti bozacak önlemler aldığı fakat mali kurumlara akan fonların artması ve dolayısıyla mevduat finansmanı sisteminin etkin bir şekilde çalışması için, kamunun bu tür kontrollerden kaçınması gerektiğine değinmiştir. En modern konut finansman sistemi olan ipotekli konut finansman sistemi ise ayrı başlıkta ele alınmıştır. Konuyu detaylı bir şekilde inceleyen Uludağ (1997), Alp vd. (2000) ve Fabozzi (2001) konunun incelenmesinde yol gösterici olmuştur.

Konut finansman sistemlerinin dünya uygulamalarına bakıldığında gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere hukuki, kültürel ve ekonomik şartlara bağlı olarak farklılık arz ettiği görülmektedir. Konut finansman sisteminin en gelişmiş ülke olduğu ABD'yi incelemek için çok sayıda kaynaktan faydalanılmıştır. Boleat (1985) ülkedeki uygulanmakta olan sistemin dikkat çeken yönlerini ve gelişimini vurgularken Frame vd. (2008) yıllar içerisinde artan konut sahiplik oranını nedenleriyle açıklamışlardır. Alp ve Yılmaz (1999) konut finansman piyasasında faaliyet göstermek üzere oluşturulmuş olan kamusal ya da kamu destekli kurumların konut mülkiyetini teşvik ettiğini belirtmektedirler. ABD'de konut finansmanı ile ilgili olan hukuksal düzenlemeler için ise Lehnert (2005)'ten faydalanılmıştır. ABD ile ilgili istatiki verilere ulaşmak için Federal Housing Finance Agency ve U.S. Department of Housing and Urban Development internet siteleri kullanılmıştır.

Çalışmada incelenen gelişmiş Avrupa ülkeleri ile ilgili güncel bilgiler European Mortgage Federation internet sayfasında yer almaktadır. Federasyon tarafından

hazırlanmış olan “ülke özetleri” ülkelerde uygulanan konut finansman sistemleri hakkında da fikir vermektedir. Deutsch ve Tomann (1995), Hamm (2008) ve Suarez (2009) Almanya’daki Phandbriefe uygulamasını incelemektedir. Suarez aynı çalışmasında Danimarka ipotek teminatlı menkul kıymet piyasası ile ilgili bilgi de vermektedir.

Çalışma esnasında gelişmekte olan ülkelerde uygulanan konut finansman sistemlerini inceleyen çok sayıda kaynağa ulaşılmıştır. Gelişmekte olan ülkelerde konut finansman sisteminin gelişiminin önündeki engeller Boleat (1985) haricinde Chiquier vd. (2004) ve Erol ve Patel (2004) makalelerinde yer bulmuştur. Lima (1998) ve Rocha (2000) Brezilya’da konut finansman sisteminin detaylarına ve yıllar içindeki gelişimine değinmektedirler. Bir diğer gelişmekte olan ülke başlığı altında incelenen ülke de Meksika’dır. Zanforlin ve Espinosa (2008), Payeras (1999) ve Zaltzman (2003) ülkenin konut finansman sistemi incelenirken kullanılan kaynaklardan birkaçıdır. Konuyla ilgili kullanılan diğer kaynaklar kaynaklar bölümünde yer almaktadır. Kolombiya’da uygulanan konut finansman sistemi incelenirken de kaynak sıkıntısına düşülmemiştir. Gomez vd. (2005) ve Forero (2004) sistemin işleyişi ile ilgili oldukça detaylı bilgi içermektedir.

Türkiye’nin makroekonomik yapısının ve Türkiye’de konut edinmeye yönelik geliştirilen konut finansman sistemlerinin anlatıldığı son bölümde de çeşitli ikincil kaynaklara başvurulmuştur. Karakaş ve Özsan (2005) Türkiye’de konut finansman sisteminin gelişmesinin önünde engel teşkil eden faktörlere ve 2003 yılından sonra artış gösteren konut talebinin nedenlerine değinmektedirler. Türkiye’ye ilişkin makroekonomik göstergelere Hazine Müsteşarlığı, Türkiye İstatistik Kurumu, T.C. Merkez Bankası, Türkiye Bankalar Birliği ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun internet sitelerinden erişilmiştir. Türkiye’de kurumsal konut finansman sistemi başlığı altında konut alıcılarına fon desteği sağlayan yeni oluşturulmuş veya mevcut kurumlar incelenmiştir. Bu kapsamda Uludağ (1997), Alp (1996) ve Erol ve Pattel (2004) tarafından yazılan eserler Türkiye Emlak ve Kredi Bankası hakkında bilgi vermektedir. Bankanın son dönemine ilişkin veriler ve TOKİ ile ilgili kısımda anlatılanlara ise TOKİ’nin internet sayfasından erişilmiştir. Son olarak Türkiye’de 2007

yılında yürürlüğe giren 5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” yeni konut finansman sisteminin getirdiği düzenlemeleri incelemek açısından ele alınmıştır.

3. MATERYAL VE YÖNTEM

Araştırmada öncelikle konut ve konut sorunu ele alınmış, konuyla ilgili literatür taranmıştır. Konut talebinin ve arzının nedenleri ortaya konulurken ikincil kaynakların yanısıra ihtiyaç duyulan istatiki bilgi için Türkiye İstatistik Kurumu internet sitesi ve Yapı-Endüstri Merkezi tarafından hazırlanan 2003, 2004 ve 2008 yılı Türk-Yapı Sektörü Raporlarına başvurulmuştur. Konut politikalarının ele alındığı bölümde çoğunlukla konuyla ilgili yazılmış kitaplar taranmış, yine konuyla ilgili yazılmış makalelerden faydalanılmıştır. Konut sorununun çözümüne getirilen değişik konut finansman sistemleri ülkelerin genel ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak incelenmiştir. Avrupa Birliği ülkeleri tarafından uygulanan konut finansman sistemlerinin analizinde ve ülkelerin ekonomik verilerinin irdelenmesinde European Mortgage Federation tarafından yayımlanan Hypostat, ülke raporları ve dönemlik veriler kullanılmıştır. Ayrıca çeşitli resmi istatistik kurumlarının internet siteleri taranmıştır. Amerika’da uygulanan konut finansman sistemlerinin analizi için ise ülkede uygulanan konut finansmanı üzerine yazılmış ikincil verilerin yanısıra U.S. Department of Housing and Urban Development ve Fannie Mae internet siteleri incelenmiştir.

Araştırmada Türkiye’de uygulanmış konut finansman sistemlerinin analizinde konuyla ilgili yazılmış olan kitap ve makalelerdeki verilere yer verilmiştir. Türkiye’nin genel ekonomik göstergelerinin örnek alınabilecek ülkelerle karşılaştırılmasında kullanılacak güncel verilere Türkiye İstatistik Kurumu, T.C. Merkez Bankası ve Hazine Müsteşarlığı internet sitelerinden, T.C. Merkez Bankası’nın yayınladığı Finansal İstikrar Raporlarından ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’nun yayınladığı Finansal Piyasalar Raporlarından ulaşılmıştır. Konut ediniminde kullanılan kredilerin gelişiminin analizi içinse Türkiye Bankalar Birliği’nin verilerine başvurulmuştur. Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği’nin (GYODER) internet sitesi Türkiye gayrimenkul sektörü temel göstergeleri açısından faydalı olmuştur. Konut finansmanı alanında yazılmış yüksek lisans ve doktora tezleri de çalışmada kullanılan kaynaklar arasında yer almaktadır.

4. KONUT SORUNU VE TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜNÜN DURUMU

4.1 Konut Kavramı

Konut, insanların en önemli gereksinimlerinden biri olan barınma ihtiyacını karşılayan bir araç olmakla birlikte sosyal ve ekonomik başta olmak üzere birçok değişkeni içeren kapsamlı bir olgudur.

Konut, bireyin yatıp kalktığı, özel ve kişisel yaşamını geçirdiği, bireyin temel hak ve ihtiyaçlarından olan barınma ihtiyacını karşıladığı mekandır. Aynı zamanda bireyi topluma entegre eden sosyo-kültürel bir yapı taşıdır. Sosyal nitelikleriyle emeğin ve bireylerin yeniden üretiminde rol sahibi, kişileri dış etkilerden koruyan, hem toplumdan ayrı hem de toplumla beraber yaşamasını sağlayan özel mekanlardır (Tekeli 1996).

Konut, çok sayıda ekonomik ve toplumsal aktörün etkileşimini sağlayan, ekonominin hemen hemen bütün alt sektörleriyle iletişim halinde bulunan, sosyal ve simgesel boyutlarının da eklenmesiyle, kavramsallaştırılması son derece güç bir üründür (Güvenç ve Işık 1999). Kentlerin fiziksel yapıları içinde en büyük payın konut alanlarına ait olduğunu ve kentleri biçimlendiren kararların ise yerel ve merkezi düzeydeki siyasal iktidarlar tarafından alındığı göz önünde bulundurulduğunda, konutun aynı zamanda siyasal bir ürün olduğu da söylenebilir.

4.2 Konut Sorunu

Konutun, daha önce de belirtildiği üzere toplumsal, kültürel, teknolojik, ekonomik ve politik yönleri bulunmaktadır. Bunun yanı sıra konut, ihtiyaçlar hiyerarşisinde yeme içmeden sonra gelen insanların temel haklarından barınma hakkının karşılandığı mekandır. 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi’nde de belirtildiği üzere herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır. Fakat zaman zaman insanlar bu haktan tam olarak yararlanamamakta ve ortaya konut sorunu çıkmaktadır. Konut sorunu; nitelikli konut sayısındaki yetersizlikler nedeniyle, bazı ailelerin çağdaş yaşam düzeyine uygun olmayan ve sağlık koşullarından uzak, niteliksiz konutlarda yaşamaları ve nitelikli

konutlarda yaşamak isteyenlerin de yüksek bedel ödemeleri anlamına gelmektedir (Ertürk 1996). Konutun güvenli ve sağlıklı yaşama koşullarını sağlayacak nitelik ve nicelikte olması özellikle vurgulanmaktadır çünkü bu gereklilikler çerçevesinde ortaya çıkan konut gereksinimi ayrı bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.

Konut gereksinimi, kişilerin minimum düzeyde barınma gereksinimlerini sağlamak için gerekli konut sayısı ve kalitesi ile belli bir zamanda mevcut konut sayısı ve kalitesi arasındaki fark şeklinde tanımlanmaktadır. Ödeme gücü olsun olmasın her birey belli bir konuta gereksinim duyar. Bu nedenle konut gereksinimi “durağan” ve “devingen” olmak üzere iki şekilde sınıflanabilir. Durağan konut gereksinimi, bir yerde belli bir zamanda yeni yapılan konutların sayısı ile konut edinmek isteyen hane halkı sayısı arasındaki fark olarak tanımlanırken, devingen konut gereksinimi ise, gelecekteki barınma gereksiniminin nüfus yoğunluğunu karşılamasının öngörümüdür (Keleş 2008). Konut gereksiniminin karşılanması T.C. Anayasasının 57. maddesinde, “*Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler. Bu hakların kullanılması kanunla düzenlenir*” biçiminde hükme bağlanmıştır. Konut edinme devlet tarafından desteklenen sosyal ve ekonomik haklar ve ödevler arasında yer almaktadır.

Konut gereksinmesinden ayrılması olanaksız bir kavram da konut sorununun ilk görünümü olan konut açığıdır. Keleş (2008) konut açığını, mevcut hane halkı sayısı ile mevcut konut sayısı arasındaki dengesizliği ifade eden bir kavram olarak açıklamış ve “açık konut açığı” ve “gizli konut açığı” biçiminde ayırmıştır. Açık konut açığı, gözle görünen sayısal noksanlık olarak tanımlanırken gizli konut açığı, barınma koşullarının niteliğine bağlanmıştır. Bir konut biriminin birden fazla hane halkı tarafından paylaşıyor olmasından gizli konut açığı ortaya çıkmaktadır. Gizli konut açığı nitel bir özellik taşımakta olup hane halkı tipleri ile konut tipleri arasındaki dengesizlikten doğmaktadır.

Konut sorunu çok karmaşık ve çok yönlü olmakla birlikte ülkelerin toplumsal ve ekonomik yapılarına bağlı olarak farklılık göstermektedir. Yaşanan nüfus hareketleri,

kırdan kente yaşanan göçler ve kentleşme¹, özellikle dar gelirli kesimin ekonomik durumlarına bağlı olarak uygun konut istemlerinin yetersiz olması, konut üretiminin konut gereksinimi karşısında yetersiz kalması ve de en önemlisi konut finansmanı için gerekli olan tasarrufların yetersiz kalması ve bankalar ve sosyal güvenlik kuruluşları gibi kurumların uzun geri ödeme süreli düşük faizli olarak verdikleri kredilerin günün koşullarının gerisinde kalması konut sorununu ortaya çıkaran etmenler olarak sayılabilmektedir.

Birçok Avrupa ülkesinde konut sorunu, II. Dünya Savaşı'ndaki yıkım nedeniyle savaş sonrası dönemde arz yetersizliği olarak kabul edilmekteydi. Savaşın yanı sıra bu ülkelerde yaşanan kentleşme ve aşırı kalabalıklaşma konut politikalarını belirleyen etkenler olmuştur. Buna göre, savaş sonrası dönemde ülkelerin konut politikaları genellikle toplu konut yapımları yoluyla konut stokunu arttırmak olmuştur (Ball vd. 1988). Neticede Avrupa'da neredeyse bütün ülkeler refah politikalarının bir parçası olarak konut varlıklarını arttırmıştır.

Gelişmiş ülkelerin çoğunda ödenebilirlik, hane halkına konut alımlarında gerekli olan finansmanı sağlayacak iyi organize olmuş bir konut sisteminin var olmasından dolayı hane halkının büyük bir kısmı için bir konut sorunu olarak görülmemektedir (Abrams 1966). Öte yandan gelişmekte olan ülkelerde konut sorunu, genellikle hızlı kentleşme ve yoksulluk eksenlerinde tartışılmaktadır (Renaud 1999). Bu etmenler sonucunda bu ülkelerde kalite sorunu bir yana konut arzında büyük eksiklik vardır ve bu eksiklik bireyler tarafından yasal olmayan konutlar yardımıyla giderilmeye çalışılmaktadır (Boleat 1985). Bundan başka kişi başına düşen gayri safi milli hasılanın artış gösterememesi, hızlı enflasyon, olağanüstü nüfus artışı, artan işsizlik, ciddi mali sıkıntılar ve çok yüksek düzeydeki dış borçlar konut sorununu tetikleyen diğer etkenler olarak sayılabilir .

Gelişmekte olan ülkelerde konut sorununu yaratan bir diğer etmense ödenebilirliktir. Ödenebilirlik probleminin yaşanmasını konut finansman sisteminin olmayışına

¹ **Kentleşme**, sanayileşme ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında artan oranda örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insanların davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikimi süreci olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 2008: 26).

bağlamak yanıltıcı olacaktır. Asıl sorun konuta yatırılacak kaynakların yetersiz olmasından ya da hiç olmamasından kaynaklanmaktadır. Bu ülkelerde yetersiz kaynakların konut sektörüne aktarılması oldukça tartışmalı bir konudur. Bir görüş, kaynakların katma değer yaratacak endüstriyel kalkınma projelerine yatırılmaktansa konut sektörüne yönlendirilmesini kaynakların israfı olarak değerlendirmekteyken karşıt görüş, konutun lokomotif bir sektör olarak ekonominin bir bütün olarak canlanmasına yardımcı olacağını savunmaktadır (Keleş 1990).

Gelişmekte olan diğer ülkelerde de olduğu gibi konut, Türkiye’de de sorunlu alanlar arasında yer almaktadır. Genel olarak, kentleşme ve hızlı nüfus artışı neticesinde ortaya çıkan kentsel alanlarda ruhsatlı konut açığı, kötü koşullara sahip vasıfsız konut stoku ve konutların ödenebilirliği, konut sorunu ile ilgili olan esas konulardır. Bunlara ek olarak gelir dağılımının eşit olmaması, sermaye birikiminin yetersizliği, yüksek enflasyon ve yüksek bütçe açıklarına bağlı olarak konut sektörüne tahsis edilebilecek kaynakların yetersiz olması ve depremler Türkiye’de konut sorununu tetikleyen etmenler olarak sayılmaktadır.

Türkiye’de konut sektörü uzun yıllar verimsiz bir yatırım alanı olarak da algılanmış, ekonomik ve sosyal gelişmeler ile büyüyen konut gereksinimi, gecekondu eliyle aşmaya çalışılmıştır. Elbette konut konusunda devletin bu duruma toplumsal bir sorun olarak yaklaşmasının yanı sıra bu sektörün ekonomik büyüme, istihdam ve diğer ekonomik parametreler açısından da önemini es geçmesi yahut ikinci plana atması düşünülemez (Eraydın vd. 1996).

Konut ihtiyacının karşılanması ve bireylerin barınma ihtiyacının giderilmesine yönelik önlemlerin alınması, daha önce de belirtildiği gibi Anayasamızın 57. maddesi ile Devletin görevleri arasına eklenmiştir ve konut sorunu çeşitli politikalarla aşmaya çalışılmış, soruna siyasi ve ekonomik şartlara bağlı olarak çözümler üretilmeye çalışılmıştır.

4.3 Türkiye’de Konut Piyasası

4.3.1 Konut talebi

1950’li yıllar ile birlikte özellikle kentleşmenin başlamasıyla konut, Türkiye’de bir sorun haline gelmeye başlamıştır. Nüfusun hızlı artması ve ekonomik sebeplerle köyden kentlere doğru yaşanan göçler neticesinde sorun hat safhaya ulaşmış ve neticede konut açığı oluşmuştur. Geray vd. (1978)’e göre konut açığı belirlenirken konut sosyal açıdan incelenmelidir. Çünkü konut gereksinimi, henüz yeterli satın alma gücüne sahip bulunmayan kişilerin konut satın alma veya kiralama isteklerini kapsayan bir kavramdır. Konut talebi ise konut gereksiniminden farklı olarak, konutlara karşı tüketici tercihlerini içeren ve alım gücü ile desteklenen isteği belirtmektedir. Konut açığı belirlenirken, yeterli satın alma veya kiralama gücüne sahip bulunan kişilerin talebi değil, konut gereksinimi verileri dikkate alınmalıdır.

Konut gereksinimini artıran faktörler incelendiğinde Türkiye’de özellikle demografik faktörler nedeniyle konut gereksinimi oldukça yüksek bir düzeyde bulunmasına karşın konut maliyetlerinin yüksek oluşu ve konuta gereksinim duyan nüfus gruplarının gelir düzeyinin düşük olması bu gereksinimin talebe dönüşmesine imkan vermemektedir. Ayrıca kırdan sanayi kuruluşlarının artış gösterdiği kentlere doğru yaşanan göçler ve aile yapısında meydana gelen değişimlere bağlı olarak hanelerin küçülmesi konut gereksinimini tetikleyen faktörler olarak sayılabilmektedir. 1950’lerden itibaren yoğunlaşan iç göçler, nüfusun coğrafya üzerindeki dengesiz dağılımı, ekonomik güçsüzlük, imar planlarının olmayışı, altyapılı arsa üretiminin yetersizliği, inşaat yapı ruhsatı alımındaki zorluklar, çıkarılan af ve imar yasaları gecekondü sorununu doğurmuş (Bayraktar 2006), artan konut talebine karşın kentlerdeki konut sunumunun yetersizliği kaçak yapılaşmayı beraberinde getirmiştir. Bu durum her ne kadar konut sorununun niceliksel olarak çözülmesine yardımcı olsa da sorunun temelinde yatan nitelikli yapı gereksinimi konusunu çözmekten çok uzak kalmaktadır.

T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı tarafından yapılan konut ihtiyacı araştırması sonuçlarına göre hızlı nüfus artışı göz önünde bulundurulduğunda, Türkiye’de 2010

yılında yaklaşık 13 milyon konuta ihtiyaç duyulacağı öngörülmüştür. Ayrıca, her yıl ortalama 300 bin yeni konuta ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir (Çanga vd 2002). Türkiye’de konut ihtiyacını gösteren bir diğer araştırma ise McKinsey Global Institute tarafından yapılmıştır. Bu araştırmanın sonuçlarına göre Türkiye’de 2000 yılında yaklaşık 360 bin olarak tahmin edilen konut açığının özellikle nüfus artışı, hanehalkı büyüklüğünün azalması, kentleşme ve konutun ömrüne bağlı taşınma ihtiyacına bağlı olarak 2010 yılında 600 bini, 2015 yılında 800 bini aşması öngörülmüştür.

Türkiye’de böyle büyük bir konut açığı olmasına rağmen, gerekli altyapıya sahip arsaların azlığı ve fiyatların kişilerin imkanlarının üzerinde olması sonucu, kişiler konut ihtiyaçlarını hazine arazileri veya kendilerinin olmayan, planlama ve altyapıdan yoksun araziler üzerinden karşılamaya başlamışlardır. Nitekim Türkiye’deki konut sahipliği oranı %60’ın üzerinde azımsanmayacak bir seviyede olmasına karşın, bu konutların %55’ini izinsiz/ruhsatsız yapılar oluşturmaktadır (Cansızlar 2005). Bunun haricinde konutların %60’ı 20 yaş üzerindedir ve %40’ına da deprem riskine karşı bakım ve onarım yapılması gerekmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2000 yılı bina sayımında konut, “*etrafı kapalı, tavanı örtülmüş bir aile veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkan sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil bir kapısı olan bina veya binanın bir bölümü*” şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımda konut stokunun niteliksel olarak bir tanımı yapılmamıştır ve nitelikli ya da niteliksiz, ruhsatlı ya da ruhsatsız tüm konutlar bu kapsama alınmıştır. Bu verilere göre ise illerin çoğunda konut fazlası olduğu, sadece 7 ilde konut açığı olduğu belirtilmiştir. Bu sonuç Türkiye’de konut probleminin olmadığı izlenimi yaratsa da konut ihtiyacının aslen ruhsatsız konutlarla karşılanmakta olduğunu göstermektedir. Konut fazlası görülen illerde dahi konutlar ruhsatlı ve ruhsatsız olmak üzere ayrıştırıldığında pek çok ilde ruhsatlı konut sunumunun yetersiz kaldığı ve gözlenen konut fazlasının ruhsatsız konut stoku fazlalığından kaynaklandığı görülmektedir. Ayrıca söz konusu konut stokunun düşük nitelikli konutları içeren bir tanıma sahip olması nedeniyle bu veriler Türkiye’de konut probleminin nicelik sorunundan nitelik sorununa dönüştüğünü, ayrıca ruhsatsız konut sunumunun yasal çerçevede karşılanamayan ihtiyaca karşı gelişen bir çözüm

olmaktan çıkıp yatırım alanı haline geldiğini ortaya koymaktadır (Çanga vd. 2002). Bu noktada konut sorununun büyümesine ve nihayetinde konut talebinin artmasına neden olan faktörleri daha detaylı olarak incelemek faydalı olacaktır.

4.3.1.1 Nüfus hareketleri, göç ve kentleşme

Türkiye’de konut sorunu gerek ekonomik gerekse sosyal açıdan ele alındığında, esas sorunun arz talep dengesizliğinden kaynaklandığı görülmektedir. Türkiye’de yıllardır konut arzı, konut talebinin altında kalmıştır (Berberoğlu ve Teker 2005). Bu nedenledir ki konut talebini etkileyen en önemli etkenlerin başında nüfus faktörü gelmektedir.

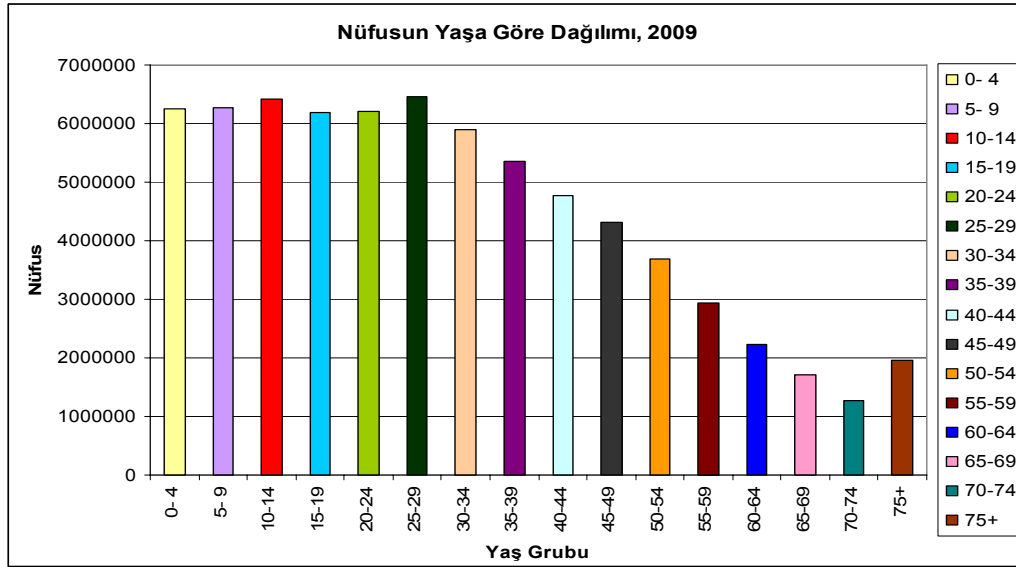
Çizelge 4.1 Genel nüfus sayımlarına göre nüfus ve yıllık nüfus artışı (Anonim 2010a)

Nüfus Sayım Yılı	Nüfus ('000)	Nüfus Artış Hızı %
1927	13 648	-
1935	16 158	2,1
1940	17 821	1,9
1945	18 790	1,1
1950	20 947	2,2
1955	24 065	2,8
1960	27 755	2,9
1965	31 391	2,5
1970	35 605	2,5
1975	40 348	2,5
1980	44 737	2,1
1985	50 664	2,5
1990	56 473	2,2
2000	67 804	1,8
2009	72 561	1,5

Nüfus ve yıllık nüfus artışlarını gösteren çizelge 4.1’de de görüleceği üzere 2009 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre Türkiye’nin nüfusu 72.561.312’dir. 1927 yılında yaklaşık 13.650.000 olan nüfusumuz 82 yılda beş kattan fazla artış göstermiştir. Aynı yıl TÜİK verilerine göre nüfus 1927–1935 ve 1935–1940 dönemlerinde sırasıyla yılda ortalama 314.000 ve 332.000 kişi artarken 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir.

Çizelgedeki verilere bakıldığında Türkiye’de yıllık nüfus artış hızının ortalama %1,5-2 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Nüfusun %59,25’i kentsel nüfustur. Bu arada ailenin giderek küçülmesi ve hanehalkı büyüklüğünün beşin altına düşmesi konut gereksiniminin daha da yükselmesine neden olmuştur (Anonim 2003).

Nüfus artışı, genç nüfusun toplam nüfus içindeki payını artırmakta ve sonuçta evlenmeler ve çekirdek aile oluşmasıyla aile küçülmekte, bu da yeni konut talebini yaratmaktadır. Aşağıda yer alan şekil 4.1’de konut talebinde artışa yol açan nüfusun yaşlara göre dağılımı yer almaktadır.



Şekil 4.1 Nüfusun yaş gruplarına göre dağılımı (Anonim 2011)

Nüfus artışının yanı sıra özellikle kırdan kente yaşanan göçler ve kentleşme konut sorununu tetikleyen etmenler olmuştur. Türkiye’de özellikle 1940’ların sonlarına doğru, tarımda dış yardımlar sonucu yaşanan gelişmeler ve makineleşmenin getirdiği işsizlik, tarımsal etkinliklerin düşük ekonomik verimliliği ve ekilebilir toprakların sınırına ulaşılmış olması gibi nedenlerle başlayan kırdan kente göç hareketi, gelişen ulaşım ağıyla hız kazanmıştır. Her ne kadar kırsal alandaki yaşam koşullarının elverişsizliği göçlere neden olsa da kentlerin çekiciliği de göç konusunda önemli bir işleve sahiptir. Kentlerdeki iş olanaklarının ve kırsal bölgelere göre yüksek ücretler, halkın büyük kente duyduğu imrenme ve büyük kentlerin eğitim ve sağlık konularındaki olanaklarının

kırsal alanlara göre daha fazla ve iyi olması göçlere neden olan diğer unsurlar olarak sıralanabilir.

Çizelge 4.2 2000 yılı genel nüfus sayımı göç istatistikleri (Anonim 2010a)

Yerleşim Yerleri Arasında Göç Eden Nüfus ve Oranı, 1975-2000				
Yerleşim yeri	1975-1980	1980-1985	1985-1990	1995-2000
Toplam	3 584 421	3 819 910	5 402 690	6 692 263
(%)	100	100	100	100
Şehirden şehre	1 752 817	2 146 110	3 359 357	3 867 979
(%)	48,90	56,18	62,18	57,80
Köyden şehre	610 067	860 438	969 871	1 168 285
(%)	17,02	22,53	17,95	17,46
Şehirden köye	692 828	490 653	680 527	1 342 518
(%)	19,33	12,84	12,60	20,06
Köyden köye	528 709	322 709	392 935	313 481
(%)	14,75	8,45	7,27	4,68

Çizelge 4.2’de yer alan 1975-2000 yılları arasındaki 25 yıllık döneme bakıldığında, yerleşim yerleri arasında göç eden nüfusun çoğunluğunun şehirden şehre göç ettiği görülmektedir. Göç etme nedenleri ise 2000 Genel Nüfus Sayımı’nda derlenmiş olup iş arama-bulma, tayin ve atama, hanedeki fertlerden birine bağımlı olarak ve eğitim amaçlı göç şeklinde azalan oranda sıralanmaktadır. TÜİK’ten elde edilen en son 2000 yılına ait verilere göre nüfusun %59,25’ini kentsel nüfus oluşturmakta ve yine aynı yıla ait kentsel nüfus artış hızı %32,6 olarak açıklanmaktadır.

Çizelge 4.3 İstatistiksel bölgelerin aldığı göç, verdiği göç, net göç ve net göç hızı (Anonim 2010a)

İstatistiksel Bölgelerin Aldığı Göç, Verdiği Göç, Net Göç ve Net Göç Hızı					
Bölge (Düzyey 1)	2000 yılı daimi ikametgah nüfusu	Aldığı göç	Verdiği göç	Net göç	Net göç Hızı ‰
Toplam	60 752 995	4 098 356	4 098 356	0	0,0
İstanbul	9 044 859	920 955	513 507	407 448	46,1
Batı Marmara	2 629 917	240 535	172 741	67 794	26,1
Ege	8 121 705	518 674	334 671	184 003	22,9
Doğu Marmara	5 201 135	432 921	351 093	81 828	15,9
Batı Anadolu	5 775 357	469 610	378 710	90 900	15,9
Akdeniz	7 726 685	413 044	410 316	2 728	0,4
Orta Anadolu	3 770 845	205 108	300 113	- 95 005	-24,9
Batı Karadeniz	4 496 766	219 008	450 799	- 231 791	-50,3
Doğu Karadeniz	2 866 236	151 193	227 013	- 75 820	-26,1
Kuzeydoğu Anadolu	2 202 957	144 315	256 922	- 112 607	-49,8
Ortadoğu Anadolu	3 228 793	170 568	280 156	- 109 588	-33,4
Güneydoğu Anadolu	5 687 740	212 425	422 315	- 209 890	-36,2

Yukarıdaki çizelgeden görüldüğü üzere bazı bölgeler göç alırken bazı bölgeler göç vermektedir. Beklendiği üzere bölgeler içerisinde İstanbul en fazla göç alan bölge olmakla birlikte ‰46,1 net göç hızına sahiptir. Batı Karadeniz ve Kuzeydoğu Anadolu bölgeleri ise yaklaşık aynı hızla göç vermektedir.

Yukarıda sayılan hızlı nüfus artışı ve özellikle kırsal kesimden büyük kentlere doğru olan yoğun iç göçler neticesinde şehirlerde konut kıtlığıyla karşılaşmış ve yerleşme sorunu büyük şehirlerin etrafını gecekondü mahallelerinin sarmasına neden olmuştur. Ancak bu sorun kamu kurum ve kuruluşlarınca ya yok sayılmış ya da yasal olarak denetim altına alınmak istenmemiştir.

4.3.1.2 GSYİH ve gelir dağılımı

Konut talebini etkileyen önemli faktörlerden bir diğeri de konut sahibi olmak isteyen bireylerin gelir düzeyidir. Çünkü konut sunum ve dağılımının gelir dağılımıyla doğrudan bir ilişkisi bulunmaktadır. Bunun kaynağı ise özel mülkiyet ve bunun oluşturduğu gelirlerdir (Pulat 1992). Düşük gelirli kesimin çoğunlukta olması, konut talebinin düşük standartlı konutlara yönelmesine neden olmaktadır. Ayrıca mevcut gelir dengesizliği ve konut sorunu yaşayan kişilerin ve ailelerin gelir düzeylerinin düşük

seviyede olması, bu kişilerin konut edinebilmeleri için gerekli olan finansmanı sağlayamamalarına yol açmaktadır. Kişi başına düşen gelirin ve milli gelirin artması halinde kişi ve ailelerin tasarrufları artacak, bu da, konut talebinin artması ve nitelikli konutların yapılması anlamına gelecektir.

Çizelge 4.4 2007-2008 yılları arasındaki hanehalkı gelir dağılımı (Anonim 2010a)

Eşdeğer Hanehalkı Kullanılabilir Gelirlere Göre Sıralı Yüzde 20'lik Gruplar, 2007-2009									
Yüzde 20'lik Fert Grupları	Türkiye			Kent			Kır		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Toplam	100	100	100	100	100	100	100	100	100
İlk yüzde 20	5,8	5,8	5,6	6,2	6,1	6	6,4	6,5	6,1
İkinci yüzde 20	10,6	10,4	10,3	11	10,7	10,7	11,1	10,8	10,9
Üçüncü yüzde 20	15,2	15,2	15,1	15,3	15,3	15	16	15,6	15,9
Dördüncü yüzde 20	21,5	21,9	21,5	21,2	21,9	21,1	22,3	22,5	23,1
Son yüzde 20	46,9	46,7	47,6	46,2	46	47,3	44,2	44,5	44
Gini katsayısı	0,41	0,41	0,42	0,39	0,4	0,41	0,38	0,38	0,38
Son yüzde 20/İlk yüzde 20	8,1	8,1	8,5	7,5	7,5	7,9	6,9	6,8	7,2

TÜİK tarafından yayımlanan 2009 yılı Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması Sonuçları verilerine göre eşdeğer hanehalkı kullanılabilir gelirlere göre oluşturulan yüzde 20'lik gruplarda, en yüksek gelire sahip son gruptakilerin toplam gelirden aldığı pay %47,76 iken, en düşük gelire sahip ilk gruptakilerin toplam gelirden aldığı pay %5,6'dır. Buna göre, son yüzde 20'lik grubun toplam gelirden aldığı pay, ilk yüzde 20'lik gruba göre bir önceki yıl olduğu gibi 8,5 kattır. Kentsel yerler için bu katsayı 7,9, kırsal yerler için ise 7,2'dir. Konut satın alımları söz konusu olduğunda ise mevcut ekonomik koşullar çerçevesinde düşük gelir grubundaki hanehalkının bunu finanse edebilmesi mümkün olamamaktadır.

4.3.2 Konut üretimi

Bir malın arzı, o malı elinde bulunduranların çeşitli fiyatlarla o maldan fiilen satmak istedikleri miktarlar olarak tanımlanabilir. Konut arzı söz konusu olduğunda talepteki değişiklikler, finans kuruluşlarının konut üretimi sektöründeki rolü, arsa ve altyapı, yapı teknolojisi, bina inşaat maliyetleri ve yapı malzemeleri, girişimcilik ve örgütlenme ve konut üretimindeki sektörler bu arzı etkileyen faktörler olarak sıralanabilir (Kömürlü 2006).

Konut arzını etkileyen faktörlerden ilki taleptir. Konutun dayanıklı bir tüketim malı olması ve yapımının yüksek maliyet gerektirmesinden dolayı konut arzı, talebin oluşmasına bağlıdır. İkinci olarak, konut sektörünün çeşitli finansman kuruluşlarınca desteklenmesi de konut arzının tetiklenmesini sağlayacaktır. Fakat gerekli finansman hangi kaynaktan sağlanırsa sağlansın, kaynağın temelinde genel gelir düzeyi yatmaktadır. Konut üretimine etki eden bir diğer faktör de konutun üretileceği arsanın teminidir. Yüksek rant içermesi ve konut maliyetlerinin önemli bir bölümünü oluşturmasından dolayı konut arzının artırılmasında karşılaşılan en ciddi engellerden birisidir. Bunun yanı sıra konut üretiminde kullanılacak olan yapım teknolojilerinin endüstrileşmiş veya endüstrileşmemiş (geleneksel) sistemler olması arzın hızla artan konut talebini karşılayıp karşılayamayacağını belirleyecektir. Son olarak, konut üretiminde bulunabilmek için, gerekli tüm faktörleri bir araya getirerek, bunları yönlendirebilecek girişimci ve örgütlere gereksinim vardır (Turan 1999).

Türkiye’de konut üretimi gelişimini analiz etmek için bakılması gereken veri yapı izinleridir. Yapı izinleri ise yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinden oluşmaktadır. Yapı ruhsatları, inşaata başlamadan önce inşaatın yapılabilirliğini gösterirken, yapı kullanma izinleri, yapımı bitmiş ve kullanıcıya sunulmuş inşaatları gösteren belgelerdir. Bu nedenle fiili üretimi, yani inşaat arzını ifade eder. Ancak Türkiye’de başlanan her inşaat bir ruhsata sahip olmadığı gibi, yapımı tamamlanan her bina da yapı kullanma iznine sahip değildir. Özellikle yapı kullanma izin belgeleri bu bakımdan doğru istatistiksel bilgi değerini yitirmiştir (Anonim 2008).

Aşağıda yer alan çizelgede verilen konut ruhsatlarının 1998-2008 yılları arasındaki değişimi bulunmaktadır. Söz konusu yıllar arasında verilen yapı ruhsatlarının sayısında düzenli bir artış olması beklenirken, 1998 yılından bu yana dalgalı bir seyir izlediği, 2004 ve 2005 yıllarında %60’lar seviyesinde görülen artışın bir önceki yıla göre 2006 yılında, %9,6’ya, 2007’de ise verilen konut ruhsatı sayısının bir önceki yıla göre %3,3 azaldığı görülmektedir. 2000 ve 2001 yıllarındaki azalmayı ise Özsan ve Karakaş (2005), 1999 yılında Marmara’da meydana gelen depreme ve yaşanan ekonomik krize bağlı olarak konut üretimindeki azalmaya bağlamıştır. Bu nedenlere bağlı olarak devlet geçici olarak konut ruhsatlarını ve yapı kullanma izinlerini durdurmuş ve nüfusun neredeyse %80’inin satın alma gücü büyük ölçüde azalmıştır.

Çizelge 4.5. Konut ruhsatları (1998-2008) (Anonim 2008)

KONUT RUHSATLARI (1998-2008)		
YIL	Konut Birim Sayısı (Daire)	Önceki Yıla Göre Konut Birim Artış Oranı (%)
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	577.789	-3,3
Ocak-Haziran 2007	281.031	-
Ocak-Haziran 2008	251.598	-10,5

Konut üretiminin boyutları tartışılırken konutun özellikle sorun olduğu dar kesimli hane halkına yönelik olarak üretilen fiyat erişilebilir konut miktarı önem arz etmektedir. 2001 yılından itibaren Türkiye’de konut üretiminde söz sahibi kurum TC. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ)’dir. TOKİ 2003 yılından itibaren ülke genelinde fiyat erişilebilir konutların geliştirilmesinde ve üretilmesinde aktif rol almaya başlamıştır. 5 yılda 250.000 konut üretimini (yılda 50.000 konut) hedefleyen TOKİ, 2003-2007 yılları arasındaki beş yıllık dönemde 81 ilde, 389 ilçede ve 1000 kadar projede 300.000 bina/yapı/konut inşa etmiş ve hedefin yüzde 20 üzerine çıkmıştır. TOKİ aynı dönemde 56.000 konutun (toplam konutların yüzde 19’u) finansmanına da yardımcı olmuştur. TOKİ’nin konut üretiminde gösterdiği bu çabaya rağmen konut üretimi konut talebini karşılamaya yetmemiştir. Konut üretimi ile konut talebi arasında oluşan açığın bugünkü koşullar ve yapı içinde kapatılacağına ilişkin bir beklenti veya öngörü de bulunmamaktadır (Smith 2009).

4.4 Konut Politikalarının Gelişimi

Türkiye’de günümüze kadar devlet tarafından uygulanan konut politikaları konut sorununun çözümünde kapsamlı ve tutarlı olmaktan çok uzak kalmıştır. Bu kapsamda Türkiye’de konut politikalarının gelişimine değinmek faydalı olacaktır. Söz konusu politikaları 1923-1945 arası, 1945-1980 arası, 1980-2000 arası ve 2000 sonrası dönem

olarak incelemek gerekmektedir çünkü farklı dönemler itibariyle uygulanan politikalar farklı perspektiflere sahiptir.

4.4.1 1923-1945 Dönemi

1923-1945 döneminin konut politikasını Ankara'nın 1923'te başkent olması ve buna bağlı olarak memur konutları sorunu belirlemiştir. Memurlara konut kooperatifi kurmaları için verilen avanslar, konut tazminatları, devlet bütçesine memur konutları için ödenek konulması, konunun devletin görevleri arasına alınması ve son olarak 1939 tarihli Milli Koruma Yasası'nın gereği olarak dünyanın ve ülkenin içinde bulunduğu olağanüstü ekonomik koşulların halk üzerindeki olumsuz etkisinin bir ölçüde hafifletilmesini sağlamak üzere konut kiralalarının sınırlandırılması dönemin göze çarpan politika adımlarıdır (Keleş 2008).

4.4.2 1945-1980 Dönemi

1945-1980 döneminde kentleşmenin hız kazanması ve gecekonduların çoğalması konut politikası önceliğini gecekondulaşmanın önlenmesine yöneltmiştir. Sanayide çalışan nüfusun oranının yükselmesi ve ekonominin yapısında hızlı dönüşümlerin başlaması devletin işçi konutları konusunda bir atılımda bulunmasına yol açmıştır. Çalışma Bakanlığı'nın ve İşçi Sigortaları Kurumu'nun (SSK) kurulmaları, sigorta primlerinin bir kısmının konut kredisi olarak işçi konut kooperatiflerine verilmesi hazırlıklarını hızlandırmıştır. Emlak ve Eytam Bankası'nın 1946 yılında Türkiye Emlak Kredi Bankası olarak yeniden kurulması ile devlet, konutu olmayan vatandaşların da konuta ulaşma fırsatını sağlamıştır. Ayrıca Belediye Yasası'nda 1950 yılında yapılan değişiklik ile belediyelere konut yapma görevlerini zorunlu görevler arasına alma yetkisi verilmiştir (Keleş 2008).

Türkiye'de II. Dünya Savaşı yılları içerisinde ortaya çıkan bir oğu da gecekondu. 1948 yılında büyük kentlerde bulunan gecekondu sayısı 25-30 bin iken, yasaların yapımını yasaklamış olmasına rağmen 2002 yılı itibariyle 2 milyonun üzerine çıkarak kentsel nüfustaki oranı %30'lara yaklaşmıştır. Devlet bu soruna ilk olarak 1948 tarihli

5218 sayılı imar affına yönelik yasayla çözüm aramıştır. Bununla, Ankara Belediyesi sınırları içindeki gecekonduların durumunun iyileşmesi ve yeniden gecekondur yapacak olanlara arsa sağlayarak, gecekonduculuğun önlenmesi amacı güdülmüş ayrıca dar gelirli ailelere yönelik olarak 10 yıl içinde eşit taksitlerle ödenmek üzere arsa verilmiştir. Aynı yıl çıkarılan 5228 sayılı yasa ile de Türkiye Emlak Kredi Bankası'na, gereksinme sahiplerine yapı parasının %75'ine kadar %5 faizle kredi vermek yetkisi tanınmıştır. 1953 tarihinde çıkarılan yasa ile 1953 yılına değin yaptırılmış bulunan gecekondular yasallaştırılmış, ondan sonrakileri ise yasaklanmıştır. Ancak yasanın yürürlükten kalktığı 1966 yılına kadar gecekondulaşmanın önüne geçilememiştir. 1959 yılında çıkarılan 7367 sayılı yasa, Hazine arsalarından, belediye sınırları içinde bulunanların, imar bulunsun ya da bulunmasın belediyelere geçmesini öngörmüş ve bunları gecekondur yapımını önleme amacına ayırmışsa da sonuç başarılı olamamıştır (Keleş 2008).

1961 Anayasası'nın yürürlüğe girmesiyle başlayan Planlı Dönemde Anayasa'nın 49. maddesi, dar gelirli ya da yoksul ailelerin sağlık koşullarına uygun barınma gereksinimlerini karşılamak ödevini devlete yüklemiştir. Bu dönemde uygulanmış Kalkınma Planlarının tamamında asıl hedefler benzerlik göstermektedir. Aynı miktar yatırımla daha çok sayıda konut üretilmesi, özel kesimin lüks konut üretimini engellemek için toplumsal nitelikli konutlara "vergi indirimleri" ya da "vergi bağışıklıkları" tanınması, düşük gelir grubuna yönelik konutların üretimi, arsa spekülasyon oyunlarını etkisiz kılacak önlemlerin alınmaya çalışılması, arsa mülkiyeti sorununun ve gecekondur yerleşimlerinin altyapı sorunlarının çözülmesi bu dönem politikalarının belirleyicileri olmuştur.

Planlı dönemde soruna daha geniş bakılmış olsa da gecekondulaşma bu dönemde de devam etmiştir. 1963 yılında 327 sayılı yasayla kullanma izni bulunmayan yapılara bir kez olmak üzere kent hizmetlerinin bağlanması öngörülmüştür. 1966 yılında bugün de uygulanmakta olan politikanın temellerini belirleyen 775 sayılı Gecekondur Yasası çıkarılmıştır.

4.4.3 1980-2000 Dönemi

1980’li yılların başları itibariyle konut açığının en yüksek düzeye varmış olması ve ekonominin yapısı gereği yatırım için elde bulunan kaynakların, konuta değil, daha verimli alanlara kaymış olması, yüksek faiz ortamında “faizden para kazanmak” güdüsü ile konut taleplerinin ve neticede konut üretiminin daralması, geniş çaplı üretimi özendirmeyi amaçlayan 2487 sayılı Toplu Konut Yasası’nın gündeme gelmesine neden olmuştur. Bu yasayla devlet, ilk kez konut kesimine doğrudan katılım politikası güderek, kendi öncülüğünde ve denetiminde yeni bir finans sistemi oluşturarak konut sistemine el koymuştur. Dar ve orta gelirlielerin barınma sorununun çözümü hedeflense de “ön birikim koşulu” hedef kitlenin orta ve üst gelir dilimleri olarak değişmesine neden olmuştur. Bu yasa ile birlikte Türkiye Emlak Kredi Bankası’nda Kamu Konut Fonu açılmıştır. Her yıl devlet genel bütçesinin %5’inin bu fona aktarılması öngörülmüş fakat öngörülenin çok altında pay ayrılmış, kurulan çok sayıda kooperatifin kredi istemi karşılanamamış veya ödeneklerin çok altında kredi sağlanmıştır. Bu yasa konut yatırımını verimsiz sayan son 20 yıllık görüşün terk edildiğinin göstergesi olmuştur. Bu Kanunla birlikte, devlete verilen konut üretme görevinin tamamıyla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı üzerinden yürütülmesi ve konut üretiminin merkezileşmesi sağlanmıştır. Bakanlığın belediyelerle yalnızca toplu konut alanlarının belirlenmesi konusunda işbirliği yapması, belediyelerin bu alanların, yönetim, bakım ve onarım işlerinde sorumluluk üstlenmesi öngörülmüştür. Bunun haricinde yasa yine Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından uygulanan Yapı Biriktirim Hesabı² yöntemini yaygınlaştırmıştır. Fakat finansman yetersizliği, kamu fonlarının büyük ölçüde özel bankaları ve girişimleri kurtarmak için kullanılması ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın mevcut görevlerine ilave olarak yüklenen görevleri etkin ve verimli bir şekilde yerine getirebilmesi için gerekli olan örgütlenmeye gidememesi söz konusu kanunun başarısız olmasına neden olmuştur.

Bu dönemde küresel eğilimlere paralel olarak Türkiye’de de konut politikaları değişmeye başlamıştır. Konutun devlet ve sermaye tarafında kent ekonomisine olumlu etkilerinin keşfedilmeye başlanmasıyla birlikte konut, ekonomik büyümeyi

² **Yapı Biriktirim Hesabı**, konut edinmek isteyenlerin para biriktirmeye özendirilmesi ilkesine dayanan ve herhangi bir bankada bu amaçla açılan hesaplara verilen addır.

destekleyecek lokomotif sektör olarak görülmeye başlanmıştır. Bu dönemde yapı sektörünün kentsel alanda bulunan kalifiye olmayan işgücüne iş olanakları sağlamasından dolayı desteklenmesi gerektiği tartışılmıştır. Bu dönemde toplu konut üretimi ve gecekondu alanlarının yenilenmesi neticesinde yapı sektörü kar elde edebilmiştir (Tekeli 1996).

1984 yılında Türkiye’deki konut ihtiyacının karşılanması ve toplu konut üretimlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla 2985 sayılı ikinci Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut Fonu oluşturulmuş; Başbakanlığa bağlı olarak Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. İşlevi Türkiye’de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızla artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak, Türkiye’de konut üretim sektöründe faaliyet gösteren konut üreticilerine ve kooperatiflere örnek teşkil etmek ve model oluşturmak şeklinde belirlenen Başkanlığa 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk ve esnek hareket etme imkanı sağlanmıştır. 1985-1989 yılları arasında kapsayan 5. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Toplu Konut Fonu uygulamalarından, özel tasarruf ve kredilerin önünün açılmasını, özel sektörün konut üretimindeki rolünü geliştirmesini, alt ve orta gelirli ailelerin tasarruflarının Toplu Konut Kredisini ile değerlendirilmesini bekleyerek, tüketimden ve verimsiz yatırımlardan yeni kaynakların ayrılmasını öngörmüştür. Ancak bu planda gecekonduyla ilgili ayrıntılı ilkeler yer almamıştır. Sadece 2981 sayılı Gecekondu Affı Yasası’nın ilkeleri dikkate alınarak gecekondu altyapı götürülmesinden ve bunların iyileştirilmesine öncelik verilmesinden söz edilmiştir. Söz konusu 5. Beş Yıllık Kalkınma Planı dönemi hükümetin gecekondu konusunda liberal bir tavır aldığı ve hepsinin yasallaştırılmaya çalışıldığı bir dönem olarak yorumlanabilir (Keleş 2008).

2487 sayılı Kanundan farklı olarak Toplu Konut Fonu’nun bütçeden ayrılan payla değil bütçe dışı kaynaklarla oluşturulması düzenlenmiştir. Yasayla toplu konut kavramından uzaklaşarak bireysel kredi verilmesi yolu açılmıştır. Kooperatiflere ve toplumsal güvenlik kuruluşlarına tanınan öncelikler kaldırılarak özel kesim uygulamaları da yasa kapsamına alınmıştır. İlk toplu konut yasasından farklı olarak, yerleşim yerlerinin nüfusa göre kredi geri ödeme süresinde ve faizinde farklılaşmaya gidilmemiştir. Toplu Konut Fonu’ndan verilen kredi uygulamaları ile 5 yıldan kısa bir süre içerisinde

600.000 konutun finansmanı sağlanmıştır. Ancak yüksek enflasyon nedeniyle verilen kredinin konutun piyasa değerinin ancak dörtte birini karşılayabilir hale gelmesi ile gelir dağılımı adaletsizliğinin artması, ücretlerin giderek düşmesi; dar gelirliilerin tasarruf yapmalarının zorlaşması ve kredi geri dönüşlerinin çevriminin tamamlanamaması nedeniyle fon darboğaza girmiştir.

TOKİ de bu dönemde kredi sağlayıcı kurumları olan Emlak Bankası, Pamuk Bank ve Vakıf Bankası aracılığıyla aracılığı toplu konut üretimini finansal olarak desteklemiştir (Erol ve Patel 2004). Fakat bu Başkanlık da 1990 yılında, özellikle konutla uğraşmak üzere Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) dönüşmüştür.

Konut sorununa bir ara çözüm olarak 1989 yılında, Toplu Konut İdaresi'nin toplu konut projelerine yeni bir kaynak yaratılması amacıyla Konut Sertifikası uygulaması getirilmiştir. Sertifika yöntemiyle, konut biriktirimlerinin özendirilmesi ve biriktirilen paranın, konut mal oluşundaki artışlar karşısında korunması amaçlanmıştır. Sertifikalar brüt 1 metrekarelik konutun satış bedeline eşdeğerde menkul kıymet aracı olarak düzenlenmiş, bankalarda ve ikincil piyasalarda alınıp satılmıştır. Sertifikaların satış fiyatları, Toplu Konut Yönetimi'nce saptanmış; böylelikle kamu, sertifika fiyatlarının saptanması yoluyla konut pazarında serbest fiyat oluşumuna karışmıştır. Sertifika düzeniyle, isteyene metrekare metrekare konut veya arsa satılması hedeflenmiştir. İdarenin sertifika maliyetlerini her ay belirlemesi, halkın tasarruflarını 5 yıl gibi uzun bir dönemde zorlayarak birikimini riske sokmadan değerlendirmesi gibi olumlu yönlerinin yanında spekülasyon amacıyla kullanılması ve yüksek bir fiyattan piyasaya sunulması, elde konut stoğu bulunmadan böyle bir uygulamaya geçilmesi gibi olumsuz yönlerinin bulunması bu sistemin de başarısızlığa uğramasına neden olmuştur (Turan 1999).

Konut sorununu çözmek için izlenen konut politikalarından bir diğeri de sorunun sermaye piyasası içinde çalışarak konut kredisi verebilecek kurumlar eliyle çözülmesini öngören konut finansman sistemlerinin geliştirilmesi olmuştur. 1992 yılında varlığa dayalı menkul kıymetler ile ilgili çıkarılan tebliğ ile menkul kıymetleştirme konusunda

bir gelişme sağlanmıştır. 1995 yılında yayınlanan bir diğer tebliğ ile de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın kuruluş ve işleyişi ile ilgili düzenlemeler getirilmiştir.

1990'lar ile birlikte devletin konut politikası başka bir kentsel rant alanı olarak sayılabilecek gecekondu alanlarının yenilenmesi olmuştur. Gerçekten de bu dönemde konut politikaları yapı sektöründe sermayenin ekonomiyi kamçılacak şekilde birikmesini hedeflemek olmuştur. 1993 yılından itibaren de Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla İdare kaynaklarının azalması, İdare'yi konut üretiminden uzaklaştırmıştır. Diğer taraftan gecekondulaşma sorunu devletin kalkınma planları dahilindeki politikalarındaki önemini yitirmeye başlamıştır. 6. Beş Yıllık Plan'da sadec gecekonduların önlenmesi amacıyla, kendi evini yapana yardım yöntemi kullanılarak nüve konut tasarılarına öncelik verilmesi istenilmektedir. 7. Plan'da ise gecekondu yasalarının günün koşullarına uygun duruma getirileceği belirtilmiştir.

4.4.4 2000 Sonrası Dönem

2001 yılında 4698 sayılı Kanun ile Konut Müsteşarlığı kurulmuş, arsa ve konut üretimi ve kredilendirilmesi konularında deneyim sahibi olan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Müsteşarlığa bağlanmıştır. Aynı yıl 4684 sayılı kanunla Toplu Konut Fonu tamamen yürürlükten kaldırılarak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın bağlı kuruluşu haline getirilmiştir. Toplu Konut Fonu'nun 1993 yılında Genel Bütçe kapsamına alınmış, 2002 yılında da tamamen kaldırılmıştır. Dolayısıyla TOKİ gelirleri, gayrimenkul satış ve kiralari, kredi geri dönüşleri, faiz gelirleri, yurt dışına çıkışlardan alınan harç tutarları ve bütçe ödenekleri olarak yeniden yapılandırılmıştır. Yine Emlak Bankası A.Ş.'nin bankacılık faaliyetleri dışında kalan mal varlıkları ile bu konuda faaliyet gösteren şirketlerdeki hisseleri ve ticari gayrimenkuller ile ihtiyaç fazlası gayrimenkullerin TOKİ'ye devredilemsi hükme bağlanmıştır. 2004 yılında da Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün yetkileri TOKİ'ye devredilmiştir. Planlı konut üretiminin tek elde toplanması sağlanmış, arsanın daha hızlı ve tek elden teminin sayesinde ihtiyaç sahiplerine daha düşük maliyetle konut sağlanması, atıl durumdaki kamu arazilerinin değerlendirilmesi, ülke genelinde yatırımların ve arsa üretiminin hızlanması, inşaat kesiminin canlanması ve

istihdama katkı sağlanması hedeflenmiştir. Öte yandan Türkiye’deki hızlı kentleşme ve ruhsatsız yapılaşma eğilimi ise durmamış, dar ve orta gelirli vatandaşların nitelikli konut ihtiyacı artmıştır.

Gecekondu bu dönem itibariyle devletin öncelikleri arasından uzaklaşmıştır. Nitekim 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda gecekondu sözcüğü yerine kaçak yapı terimi kullanılmaya başlanmıştır. Bir önceki dönem konut arzı ile gereksinim arasındaki farkın 1.3 milyon olduğu ve bunun kaçak yapılarla ve gecekondularla kapatıldığına değinilmiştir. Konut ve kaçak yapılarla ilgili sayısal verilerin yetersizliği nedeniyle, konunun tam olarak aydınlatılamadığına dikkat çekilmiştir. Kaçak yapılaşmayı ve gecekondulaşmayı önleyici tedbirlerin alınacağına değinilmiş ancak önlemlerin neler olduğu belirtilmemiştir (Keleş 2008).

2000’lerin başı itibariyle ayrıca, konut ipotek piyasası ticari bankaların yatırım politikalarındaki değişimle birlikte büyümeye başlamıştır. 1990’ların sonuna kadar devlet tahvilinin yüksek faiz getirisinden istifade eden ticari bankalar, yüksek getirili söz konusu tahvillerin arzının azalmasından sonra konut kredilerine yönelmişlerdir (Erol ve Patel 2004).

Türkiye’de son yıllarda izlenen konut politikaları daha çok kentleşme ve kentsel dönüşüm konularına yer vermekte ve kentsel yaşam kalitesinin artırılması açısından kentsel dönüşüm önemle vurgulanmaktadır. Özellikle 2003 yılı itibariyle vurgulanmaya başlanan kentsel yenileme ve gecekondu dönüşüm kavramları günümüzde de hükümetin planları arasındaki yerini ve önemini korumaktadır. Hükümet, politika belgelerinde yer alan konut üretimi, düzenli kentleşme ve yaşam kalitesinin artırılması hedeflerine ulaşmak amacıyla kurumsal ve yasal düzenlemeler yapmıştır. Bu kapsamda 2004 yılında TOKİ kuruluş kanununa uygun olarak tekrar Başbakanlık’a bağlanmış; arsa ve konut üretimi süreci TOKİ çatısı altında toplanmıştır. 2007 yılında ise makro ekonomik gelişmelerin de ışığında özellikle Avrupa ve Amerika’da uzun yıllardır etkin bir şekilde uygulanmakta olan “ipoteğe dayalı konut finansman sistemi” “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun” ile yürürlüğe girmiştir.

Son dönemde izlenen politikalar ve yapılan yasal düzenlemeler ışığında konut sorununun çözümüne çalışılmıştır. Fakat orta ve düşük gelir grubundaki hanehalklarının konuta erişimindeki sıkıntılar hâlâ ortadan kaldırılamamıştır.

5. KONUT FİNANSMANI VE DÜNYADA KONUT FİNANSMAN UYGULAMALARI

5.1 Konut Finansmanı

Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması işlemine denir. Konut finansmanının amacı, konut satın almak isteyenlere, kendi konutlarını satın almak için ihtiyaç duydukları fonları sağlamaktır. Bu en yalın amaç olup bunun gerçekleştirebileceği şekiller sınırlıdır. Amaç bu kadar basit ve yalın olmasına rağmen birçok ülkede büyük ölçüde hükümetlerin çabalarının sonucunda çok karmaşık konut finansman sistemleri geliştirilmiştir (Boleat 1985).

Modern konut finansman sistemlerinin oluşumu göreceli olarak yeni olmakla birlikte, sistemin içinde yer alan birçok kavramın izlerine yazılı tarihte rastlamak mümkündür. Mısır, Yunan ve Babil gibi antik medeniyetlerde sözleşmelerde gayrimenkulün teminat aracı olarak kullanıldığına dair kanıtlara ulaşılmıştır. Borçlunun ve borç verenin isimlerinin sözleşmelerde yer alması, ipotek olarak kullanılan malların ayrıntılı şekilde tarif edilmesi gibi ipotekle borçlanmaya ilişkin birçok temel kural bu medeniyetler zamanında belirlenmiştir. Roma İmparatorluğu zamanında ipotekle borçlanmaya ilişkin kurallar bir üst düzeye taşınmış olup, bu dönemde sisteme yapılan en önemli katkı *hypotheca* yani ipotek ya da diğer bir ifade ile rehin hakkıdır. Roma İmparatorluğu'nun yıkılmasını takip eden yıllarda Alman hukukunda rehin anlamına gelen ve *gage* olarak adlandırılan yeni bir kavram ortaya çıkmış olup, bu kavram 1066 yılında İngiliz hukukuna aktarılmıştır. Mortgage kelimesi o dönem İngiliz literatüründe bulunmadığından, ölü anlamına gelen Fransızca “*mort*” kelimesi (o dönemde borçlanan tarafından gelir elde etmek amacıyla kullanılamaması nedeniyle gayrimenkul ölüye benzetilmektedir) ile Alman hukukundan aktarılan “*gage*” kelimesinin birleştirilmesi sonucu türetilmiştir (Özkan 2009).

Ülkelerin gelişmişliği, toplumun demografik yapısı, sermaye piyasaların yapısı ve düzeyi, uygulanan politik rejim, vb. faktörlerin etkisi ile her ülke bir veya birden çok

konut finansman sistemine sahip olur. Konut fonlarının oluşturulması, kullanılması ve bu işlerde aracılık eden kurumların yapısı, işleyişi her ülkeye göre farklılıklar gösterir. Bir ülkenin konut sorununun çözümü, o ülkenin kendi şartlarına göre hazırlanmış ve piyasaya bağlı bir kurumsal konut finansmanı sistemine sahip olmasına bağlıdır. Konut finansman sistemleri ana hatlarıyla, fonları tasarruf edenlerden ödünç almak isteyenlere transfer edilmesi açısından dört grupta toplanmaktadır:

1. Doğrudan Finansman Sistemi (*The Direct Route*),
2. Sözleşme-Mukavele Sistemi (*The Contractual Route*),
3. Mevduat Finansmanı Sistemi (*The Deposit Financing Route*),
4. İpotek Bankası Sistemi (*The Mortgage Bank Route*) - İpoteğe Dayalı Finansman Sistemi.

5.1.1 Doğrudan finansman sistemi

Doğrudan finansman sistemi özünde, konut edinmek için kaynak ihtiyacı olan bireylerin, ya kişisel ilişkilerle ya da iş ilişkileri vasıtasıyla finansal fazlası olan kişilerden doğrudan kaynak sağlamalarıdır. Daha çok gelişmiş bir konut finansman sisteminin olmadığı gelişmekte olan ülkelerde yaygın olan bir sistemdir. Sistemin en önemli özelliği, ihtiyaç duyulan ek kaynağın aracısız temin edilmesidir (Yalçiner 2006).

Konut sektörünün organize olmadığı gelişmekte olan ülkelere hatta gelişmiş ülkelere bile genellikle aile büyüklerinin konut sahibi olmak isteyen ailedeki gençlere yardım ettikleri bilinen bir gerçektir. Böylelikle bu yardımlar çoğu zaman konut satın almak için gerekli olan ilk peşinatın (*downpayment*) karşılanması şeklinde olmaktadır. Fakat bu sistem finansman arayışında olan bireylerin ihtiyaçlarını fon fazlası olanlardan tamamen karşılayabilmesine imkan tanımadığı için etkin olmayan bir yöntemdir (Boleat 1985). Bu finansman sisteminin az gelişmiş ve gelişmekte ülkelere has bir yöntem olmasının yanında, gelişmiş ülkelere de finansal kurumların mali sıkıntıya düşmeleri ile konut sektörüne yönelik fon plasmanlarını azaltmaları ve ülkelerin finansal mekanizmalar oluşturmaması halinde konut almak isteyenlerin bu yöntemle başvurduğu bilinmektedir.

5.1.2 Sözleşme-mukavele finansman sistemi

Sözleşme sistemi, konut satın almak isteyen fakat yeterli nakde sahip olmayan bireylerin, tasarruflarının ve kullandıkları kredilerin piyasa faiz oranlarının altında bir oranla işleme tabi tutulduğu konut finansman sistemidir (Yalçiner 2006). Kendi tasarruflarıyla konut alamayan kişilerden yola çıkılarak oluşturulan bu sistemin konut kredisi vermede kullandığı fonlar bizzat potansiyel konut alıcılarının sahip olduğu tasarruflardır.

Tasarruf sahipleri bu finansman yönteminde uzmanlaşmış kuruma tasarruflarını yatırmakta ve yatırım dönemi boyunca piyasaya göre piyasa fiyatlarının altında faiz getirisi elde etmektedirler. Bekleme sona erdiğinde bekletilen tasarrufun daha önceden belirlenen katı kadar kredi almakta ve almış olduğu bu krediye piyasa faiz hadleri altında faiz ödemektedir. Bu şekilde kişiler belirli sürelerle, piyasa faiz hadlerinin altındaki maliyetlerle birbirlerini finanse etmektedirler. Sisteme yeni katılanların tasarruflarının, kendileri krediye hak kazanana kadar bekletilerek bekleme dönemi bitmiş konut alıcılarına verilmesi ile çalışan sistem, devamlı yeni alıcıların katılmasını gerektirir.

Gelişmekte olan ülkelerde, sözleşme yönteminin değişik versiyonları kullanılmaktadır. Örneğin, sosyal güvenlik fonları, konut finansmanında kullanılmaktadır; çünkü genelde gelişmemiş ya da gelişmekte olan ülkelerde, bu fonlar diğer kurumlarınkine göre daha fazladır. Brezilya bu sistemi en iyi kullanan ülkelerden biridir. Sözleşme yöntemini kullanan diğer ülkeler arasında Meksika ve Filipinler sayılabilir (Boeat 1985).

Sözleşme sistemi, Bausparkassen³(yapı ve kredi birlikleri) gibi özel kurumlarıyla Almanya'da ve çok sayıda finansman kurumu aracılığıyla işletilen konut tasarruf kurumlarıyla Fransa'da gelişmiş ve kurumsallaşmıştır. Sistemin bu ülkelerde tercih edilmesinin nedenleri arasında Almanya'da istikrarlı bir fiyat seviyesinin olması, tasarruf dönemi sona erdiğinde, konutun hemen satın alınmasını garanti eden tamamlayıcı kredilerin varlığı ve herhangi bir dönemde ödünç alandan daha fazla

³ (<http://www.bausparkassen.de/>, (Erişim tarihi: 10.05.2010)

tasarruf sahibinin bulunması sayılabilir. Ayrıca hükümet tarafından ödenen tasarruf primlerinin varlığı da sistemin tercih edilmesinin nedenleri arasındadır (Yalçınar 2006).

Türkiye’de uygulanan toplu konut sistemi ve araba alım kampanyaları gibi uygulamalar temelde bu sisteme benzemektedir. Nitekim bu sistemin benzeri Türkiye’de sınırlı derecede uygulanmıştır. Türkiye Emlak Bankası konut edinmek isteyenlere 1988 yılına kadar tasarruf hesabı açtırarak belirli bir süre beklenilmesi sonucu, 15 yıl gibi uzun vadeli, düşük faizli konut kredisi kullandırmıştır.

5.1.3 Mevduat finansman sistemi

Konut finansman sistemleri içinde en yaygın olanı mevduat toplayan kurumların toplamış oldukları mevduatların bir kısmını ya da hepsini daha sonra konut finansmanına yönlendirmelerine dayanan mevduat finansman yöntemidir. Bunun sebebi, sistemin, daha önce bahsedilen konut finansman müesseselerinden birçoğunu ihtiva etmesi ve bu müesseselerin de genel olarak mali araçların en önemlilerini teşkil etmeleridir.

Mevduat finansmanı sistemine dahil kuruluşlar, hemen bütün bankacılık hizmetlerini gören ticari bankalar, daha çok ferdi tasarruflarla ilgilenen tasarruf bankaları ve yapı kooperatifleri veya tasarruf ve kredi birlikleri olarak bilinen müesseselerden ibarettirler. Sistem, bütün bu müesseselerin mevduat toplayıp bunları çeşitli yollarla ödünç vererek çalışmaları esasına dayanır. Mevduat toplama başta gelen bir fonksiyondur. Daha sonra, toplanan fonların nerelere tahsis edileceğine karar verilmelidir. Örneğin ticari bankalar, topladıkları mevduatları çeşitli alanlara plase ederler. Bu alanlardan biri de konut almak isteyenlere verilen ipotek kredileridir. Bu kurumlar, mevduatlarını artırarak ve bu mevduatları çeşitli yollarla ödünç vererek faaliyet gösterdikleri için onlar açısından önemli olan, mevduat toplamak ve sonra bu mevduatlara ne yapılacağına karar vermektir. Bu ise konut kredisinin diğer alanlara verilen krediler ile rekabet etmesi anlamına gelmektedir ve faiz oranı uygun bir seviyede, piyasa seviyesinde değilse darlıklar meydana gelmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda kamu açıkları olduğundan, hükümetler bu açıkları kapatmak için özel tasarruflara yönelmektedirler. Kamu, söz konusu açıklarını kapatmak için hem yüksek faiz uygulaması yapmakta hem de kendisine fon aktaran tasarruflara vergisel avantajlar sağlamaktadır. Bu durum piyasadan mevduat toplamakta olan mali kurumlar arasında, kamu kurumları lehine rekabetin bozulması sonucunu doğurmaktadır (Struyk 1987). Mali kurumlara akan fonların artması ve dolayısıyla mevduat finansmanı sisteminin etkin bir şekilde çalışması için, kamunun bu tür kontrollerden kaçınması gerekir. Ayrıca söz konusu müdahalelerle fon arz ve talebinin piyasa mekanizması çerçevesinde karşılanması engellenmemelidir (Alp 1996). Mevduat sistemindeki kurumlar ABD’de gelişen ve birçok ülkede tecrübe edilen tasarruf ve kredi birlikleri (*saving and loan association*) ile İngiltere ve onunla yakın münasebet içinde bulunan ülkelerde bulunan yapı kooperatifleri (*building societies*) dir.

Tasarruf ve kredi birlikleri genellikle yerel olarak tasarruf fazlalarını toplayıp yerel olarak konut yapımı, satın alımı, onarımı ve konutun yeniden finansmanına yönelik ipotek kredileri vermektedirler. Yerel tasarrufların yerel kredi taleplerinden fazla olması durumunda bu birlikler ipotek kredilerini satın alabilmekte, dışarıdaki kredilere iştirak edebilmekte veya hükümet ve şirket borçlanma enstrümanlarına yatırım yapabilmektedirler. Tasarruf ve kredi birlikleri ABD’de kanunen vermiş oldukları kredilerin %65’ini ipotek kredisi veya diğer tüketici kredileri şeklinde vermek zorundadırlar. Bu durum da bu birlikleri ABD’de 2007 yılından beri yaşanan konut krizinde olduğu gibi konut piyasalarındaki gerilemeler karşısında kolay etkilenmelerine neden olmaktadır.

Yapı kooperatifleri ise özellikle ipotek kredisi olmak üzere bankacılık ve diğer finansal hizmetler sağlayan ve sahipliğinin ortaklarının elinde bulunduğu finans kuruluşlarıdır. Yapı kooperatifi terimi ilk kez 19. yüzyılda Birleşik Krallık’ta ortaya çıkmıştır. Bugün ise bu kooperatifler özellikle ipotek kredisi temin etme ve mevduat hesapları gibi birçok bireysel bankacılık hizmetleri alanında bankalarla yarışmaktadır.

5.1.4 İpotek bankası sistemi

İpotek bankası yöntemi aynı zamanda ipoteğe dayalı finansman yöntemi olarak da bilinmektedir. İpotek bankaları kredilendirme, fonlama, fonların satışı, kredi hizmetleri gibi aşamaları kapsayan ipotek sürecini kendileri yürütmektedirler. Böylece konut almak isteyen kişilerin kredi başvurularından kredi geri ödemesinin bittiği ana kadar, uzun yıllar süresince ödünç alanlarla ipotek bankaları arasında tam bir hizmet ilişkisi sürmektedir. Yapılan ipotek, borcun ödenmesini güvence altına almak için, mülkün rehin alınmasıdır. Genellikle mülk, konut şeklindeki gayrimenkuldür. Borç ise banka veya başka bir ödünç veren tarafından konutun satın alınması için, alıcıya verilen kredidir. William Attebery'nin (1982) belirtmiş olduğu üzere ipotek, borç ödemelerini güvence altına almak için bir mülk teminatıdır. İpotek, konut sahiplerinin kullanıcı olduğu büyük konut pazarlarının gelişmesi sonucu bireysel konut sahipliği için uzun vadeli finansman sağlamak üzere geliştirilmiştir. Ayrıca kredi veren kurumların kredileri vade sonuna kadar aktiflerinde taşımak yerine, kredilerden doğan alacaklarına dayanarak sermaye piyasasına menkul kıymet ihraç etmeleri ipotek bankacılığı faaliyetlerini klasik bankacılık faaliyetlerinden ayırmaktadır (Yalçiner 2006).

İpotek kredilerinin arkasındaki temel fikir, boştaki fonlarla konut alıcıları için uzun vadeli kredi sağlamaktır. Kredi, gayrimenkul üzerindeki ipotekle güvence altına alınmaktadır. İpotek kurumları ikisi arasında fon transferi için aracı görevi sağlamaktadır (Baş 1994). İpotek bankası sistemi, iki safhalı bir aracılık biçimi gerektiren bir sistemdir. Mali aktif fazlasına sahip bulunan kişiler, bunları, ticari bankalara veya tasarruf bankalarına yatırırlar. Bu bankalar da bu fonları ipotek bankaları tarafından ihraç edilen ipotek tahvillerini satın almakta kullanırlar. İpotek bankaları, böylece, konut satın almak isteyenlere ipotek kredisi vermede kullanacakları fonlara kavuşurlar. İpotek bankaları tarafından ihraç edilen tahvilleri sadece ticari bankalar ve tasarruf bankaları değil, aynı zamanda hayat sigortası şirketleri, emeklilik fonları vb. kurumsal yatırımcılar da satın alırlar. Hayat sigortası şirketleri ve emeklilik fonlarının uzun vadeli pasif yapıları buna kolaylıkla imkan verir. İpotek tahvillerinin diğer müşterileri de bireylerdir. Bu sistemde yer alan ipotek bankaları gibi konut finansmanı kurumları, konut alıcılarına genelde sabit faiz oranıyla kredi temin etmektedirler. Bu

kurumlar, verdikleri kredileri cari faiz oranlarından sermaye piyasalarından almış oldukları menkul kıymetlerden sağlarlar. Doğal olarak bu sistem, özel kesim kurumlarının da yer aldığı, etkin bir ikinci el menkul kıymet piyasasının olması halinde mümkün olabilir (Boleat 1985). İpotek bankalarının tahvil satabileceği sermaye piyasasının olmaması halinde sistem işlemeyebilir. Sermaye piyasalarının etkinliğinin ve işlem hacminin artış düzeyi bu kurumların fon toplayabilme kabiliyetini de olumlu etkileyecektir.

İşleyiş sistemleri birbirine benzer olmakla birlikte, ipotek bankası sisteminin iki ayrı uygulama şekli vardır. Bunlar Almanya ve Danimarka'da uygulanan sistemlerdir. Almanya'da *Phandbrief* olarak da isimlendiren ipotek bankacılığı sisteminde yalnızca bir ipotek havuzu bulunmaktadır. Yeni kredi verildiği zaman yeni tahvil ihraç edilerek kredilere kaynak yaratılmaktadır. İhraç edilen krediler ipotek bankasının bilançosunda kalmaya devam etmektedir. Diğer bir deyişle gayrimenkul kredisi riski ipotek bankasının üzerinde kalmaktadır (Ölmez 2004).

Danimarka sistemi olarak isimlendirilen ikinci sistemin Almanya *Pfandbrief* sisteminden en önemli farkı, ipotek bankalarının tahvil ihraççısı değil aracısı olmasıdır. İpotek bankaları tüketici kredilerini bir araya getirerek tüketiciler adına tahvil ihracına aracılık etmektedirler. Benzer kredilerden oluşan kredi havuzları oluşturup, bunlara uygun her bir havuz için farklı seriler halinde tahviller ihraç etmektedirler. Bu sistemde ipotek bankaları aracı rolü üstlendiklerinden dolayı risk taşımamaktadır. Riskler tahvil yatırımcılarına tüketiciler tarafından satılmaktadır (Ölmez 2004).

Oluşturulan garanti mekanizmaları ise ipotek tahvillerinin ayrılmaz bir parçasıdır. Bu mekanizma ile tahvil alıcılarının hakları garanti altına alınmakta, anapara ve faizlerin vade tarihinde ödeneceğine dair ipoteğe dayalı tahvil yatırımcısına güvence verilmektedir (Yalçiner 2006).

Almanya ve Danimarka'da uygulanan ipotek bankacılığı sisteminin değişik ve en gelişmiş bir şekli de konut finansmanının ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle yapıldığı ve Amerika'da yaygın bir kullanıma sahip olan ipotek karşılığı menkulleştirilen krediler

(İKMEK) sistemidir. Bu sistem, gelecekte bir nakit girişı doğuracak alacaklar, bireysel krediler ve benzeri borçlanma araçlarının bir araya getirilerek havuz oluşturulması, bu havuzlara dayalı olarak menkul kıymetler türetilmesi ve kredibilitelerinin zenginleştirilerek ve derecelendirilerek, üçüncü taraf yatırımcılara satılması (Ceylan 2002) olarak ifade edilen menkulleştirme işleminin, ipotek kredilerine dayalı olarak yapıldığı konut finansman sistemidir.

5.2 Mortgage Sistemi (İpotekli Konut Finansman Sistemi)

İpotek bankası sisteminin geliştirilerek oluşturulduğu bu yöntemde farklı olarak ipotek bankası tarafından yatırımcılardan kaynak sağlamak yerine onlara konut kredileri satılmaktadır. Ancak sistemin detaylarını incelemeden önce belirli kavramlara değinmek faydalı olacaktır.

İpotek, borç ödemelerini güvence altına almak amacıyla, genellikle konut gibi mülkler yoluyla alınan teminattır. İpotek işleminde söz konusu borç, herhangi bir mülk almak isteyen kişiye verilmiş kredidir. Eğer mülk alan kişi, kredi veren tarafa, borcunu ödemede güçlük içine düşerse, kredi veren taraf krediyi kapama ve ipotek yapılmış mülkü sattırarak alacağını geri alma hakkına sahiptir (Alp vd. 2000).

Mortgage sisteminde kullanılan bir diğer kavram da ipotek piyasasıdır. İpotek piyasaları, çeşitli amaçlarla talep edilen ve bu kapsam içerisinde gayrimenkul finansmanı amacıyla da talep edilen fonların arz edildiği, bu konuda uzmanlaşmış fon kurumlarının içinde yer aldığı, gayrimenkul kredileriyle ilgili faiz ve diğer hizmetlerin bedellerinin yurt çapında yasalarla düzenlenmiş olduğu örgütlü piyasalardır (Uludağ 1997). İpotek piyasaları birincil ve ikincil piyasa olmak üzere ikiye ayrılabilir. Birincil piyasalar, alıcıyla satıcının birbiriyle doğrudan ilişkiye girdikleri piyasalardır. Yani birincil piyasalara gayrimenkul satın almak isteyenler ile satın alınacak gayrimenkuller için kredi sağlayacak kurumlar katılırlar (Enderoğlu 2001). İkincil piyasalarda ise mevcut mortgage kredileri işlem görmektedir. Fabozzi'ye (2001) göre birincil piyasalar gayrimenkul satın almak isteyenlere kredi sağlarken, ikincil piyasalar, sermaye piyasalarından, birincil konut piyasalarına fon sağlamaktadır.

İpotekli konut finansman sistemi ise, ipotek karşılığı menkul kıymetleştirilmiş kredileri ifade eden bir sistemdir. Geniş anlamda, uzun vadede, aylık taksitler halinde ödenmek üzere bir gayrimenkulün satın alınması ve borç sona erene kadar gayrimenkulün mülkiyetinin finansman kurumunda, kullanımının ise satın alan kişide kalmasını sağlayan, ayrıca alacak haklarına dayanarak menkul kıymetleştirme işleminin yapıldığı bir kredi sistemini ifade etmektedir (Kabataş 2007). Sistemin temel amacı, kredi ihtiyacı olanların, tasarruf sahipleri tarafından finanse edilmesidir. Bu şekilde kredi riski birçok yatırımcı tarafından paylaşılmakta, vadelerin uzaması ve değişken faiz gibi seçenekler ile ev sahibi olmak isteyenlere, eskisine nazaran çok daha uygun imkânlar sunulmaktadır. İpotek piyasası konusunda uzman farklı kurumların yer aldığı bir piyasa olup Fabozzi (2001) piyasayı kredi veren kurumlar, hizmet veren kurumlar, sigorta şirketleri ve mortgage yatırımcıları olmak üzere dört gruba ayırmıştır.

Ticari bankalar, tasarruf kuruluşları, ipotek bankaları, hayat sigortası şirketleri, emeklilik fonları ipoteğin düzenlenmesinden sorumlu olan kredi kurumlarıdır. Kredinin verilmesinin ardından kredi veren kurum krediyi kendi portföyünde tutabilmekte, krediyi elinde tutacak ya da ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı için teminat oluşturacak bir mortgage havuzuna ekleyecek bir yatırımcıya satabilmekte veya kendisinin ihraç edeceği menkul kıymetler için teminat olarak kullanabilmektedir (Fabozzi 2001). Kredi veren kurum, hem kendi kredi riskini azaltmak hem de kredi talebinde bulunan tarafa kredi verilip verilmeyeceğine karar vermek amacıyla ipotek ödemelerinin gelire oranı ve kredi tutarının mülkün değerine oranı gibi belirli kriterler kullanmaktadır.

a)İpotek Ödemelerinin Gelire Oranı (Payment-to-Income “PTI”): Bu oran talep edilen kredinin aylık ödemelerinin talep eden kişinin aylık gelirine oranı olarak tanımlanır. Bireyin veya birey ile birlikte ailesinin yiyecek ve barınma gibi temel ihtiyaç maddelerine yaptığı harcama tutarının PTI oranının değerlendirilmesinde dikkate alınması bir zorunluluktur. Bu oranın düşüklüğü alınan kredinin kişinin geliri içindeki payının düşük olduğunun bir göstergesi olup, kredinin ödenmeme riskinin de o derecede düşük olduğunu gösterir.

b)Kredi Tutarının Mülkün Değerine Oranı (Loan-to-Value “LTV”): Bu oran, kredi talebinde bulunan kişilerin alacakları kredinin konutun satış fiyatına oranını ifade etmektedir. İpotek kredilerinde geri ödemelerin yapılmaması halinde, kredi veren kurum, verilmiş olan kredi ile satın alınmış ve ipotek edilmiş olan mülkü satma hakkını kullanarak, satış tutarı içinden kendi alacağını yani geri ödenmeyen kredi miktarını tahsil eder.

Hizmet veren kurum, kredi veren firma ya da kredi veren firmaya bağlı olan, kredilerin satılması ve teminat olarak kullanılmasında toplam kredi miktarının belirli bir yüzdesi oranında hizmet bedeli alarak servis hizmeti sağlayan firmadır. Hizmet veren firma, menkul kıymetlerin bağlı olduğu alacakların anapara ve faizinin vadesinde toplanmasından ve zamanında ödenmeyen hesapların takibinden sorumludur (Erdönmez 2006). Hizmet veren firmalar güvenilir kişiye ve diğer hisse senedi sahiplerine varlık havuzuna ait aylık ve yıllık raporlar hazırlamak zorundadırlar.

Bir diğer grup da borç vereni korumak amacıyla krediye sigorta sağlamakla yükümlü olan sigorta şirketlerdir. Söz konusu şirketler birikimli hayat sigortaları ve bireysel emeklilik planları aracılığıyla mortgage kredilerinin geri ödenmesi için tasarrufa yönelik ürünler sunmaktadırlar. Ayrıca ikincil piyasalardan ipoteğe dayalı menkul kıymetleri alarak sistemi fonlamaktadırlar (Oksay ve Ceylantepe 2006).

Mortgage yatırımcıları ise varlığa dayalı menkul kıymetlere yatırım yapan özel ve tüzel kişilerdir. Bankalar, sigorta şirketleri, yatırım fonları ve diğerleri de dahil olmak üzere borç enstrümanlarını satın alan kuruluşlardır (Erdönmez 2006). Yatırımcılar, menkul kıymetleştirilmiş varlıklara yatırım yapan bireyler ile emeklilik fonları, sigorta şirketleri, fon yöneticileri ve ticari bankalar gibi finansal kurumlardır.

5.2.1 Mortgage sisteminde kredi riskleri

İpotek kredisi almak için finansman kurumuna başvurulması ve bu başvurunun kabul edilmesi ile verilmiş olan kredinin kapatılmasına kadar, finansman kurumunun üzerinde ipotek düzenlemekten kaynaklanan riskler mevcuttur. Sabit getirili tüm yatırımlar için

faiz riski veya faiz değişimlerinden kaynaklanan değer değişimi riski vardır. Mortgage kredileri ve varlığa dayalı menkul kıymetler için bu risklere ek olarak özel riskler bulunmaktadır (Fabozzi vd. 2007).

5.2.1.1 Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, hem kredi kullananların hem de kredi kullandıran finansman kuruluşlarının karşılaşılabileceği bir risk türüdür. Faiz oranı riski esas itibarıyla; kredi kullandırıldıktan sonra faiz oranlarının artması durumunda, kullandırılan konut kredisinin tüketiciyi koruma mevzuatı hükümleri nedeniyle artırılmaması buna mukabil banka kaynaklarının kısa vadeli yapısı nedeniyle bankanın maliyetlerinin artış göstermesi, bu durumun banka mali bünyesini olumsuz etkileyebilmesi olarak ifade edilebilir (Doğan 2006). İpotek karşılığı menkul kıymetleştirilmiş kredilerde piyasa faiz oranının artması kredi veren tarafı olumsuz etkilerken, değişken oranlı ipotek karşılığı menkul kıymetleştirilmiş kredilerde olumlu etkilemektedir. Piyasa faiz oranlarındaki düşüş ise ters etkiler oluşturmaktadır (Yalçiner 2006).

Uzun vadeli ve sabit faizli verdikleri kredileri kısa vadeli mevduatlar yoluyla finanse eden kredi kuruluşların faiz oranı riski ile karşı karşıya kalması olağandır. Kredi vadesi dolmadan mevduat faizlerinde bir artış olması halinde kredi kuruluşu mevduata daha fazla faiz vermek durumunda kalırken, uzun vadeli kullandığı kredinin faizini vade sonuna kadar değiştiremeyecektir. Neticede karşılaştığı bu risk karşısında kar marjı düşecektir. Mevduat faiz oranlarının yükselmeye devam etmesi ise maliyet baskısını artıracak ve yönetilmesini zorlaştıracaktır (Yalçiner 2006).

Faiz oranı riskinden kaçınmak için başlangıçta bu tür risklere karşı sigorta yaptırılabilir. Faiz oranı sigortasının yapılması halinde, faiz oranlarının sigorta sözleşmesinde belirlenen sınırların dışına çıkmasına sebep olacak aşırı değişmelerden dolayı oluşacak farktan dolayı uğranılan zarar sigorta şirketi tarafından karşılanacaktır (Fabozzi vd 2007). Faiz oranı riskine karşı sigorta yaptırılmak istenmesi halinde, faiz oranlarının değişim sınırlarının sigorta sözleşmesinde belirtilmesi gerekmektedir. Uygulanan faiz

oranının belirlenen sınırı aşması halinde sigorta devreye girecek ve zarar tanzim edilecektir (Alp ve Yılmaz 2000).

Riskten kaçınmanın bir diğer yolu ise kredi kuruluşunu aktif ve pasifleri arasındaki vade uyumsuzluğunun önüne geçmek için piyasa faiz oranlarına göre değişen krediler vermektir. Ancak bu düzenlemede dahi risk belirli ölçüde finansal kurum üzerinde kalabilmektedir. Çünkü kurumun aktif ve pasiflerinin faiz esnekliği aynı olmayabilmektedir. Örneğin aktiflerin faiz esnekliğinin pasiflerinkinden düşük olması durumunda piyasa faiz oranlarındaki değişime tam uyum sağlanamayacak risk devam edecektir (Yalçiner 2006). Ayrıca diğer yatırım araçlarında olduğu gibi faiz riskine karşı swap işlemi yapılabilir ya da farklı türev anlaşmaları ile faiz değişimlerine karşı koruma sağlanabilir (Doğru 2007).

5.2.1.2 Erken ödeme riski

Konut finansman kuruluşları açısından ortaya çıkabilecek bir risk olan erken ödeme riski, ipotek karşılığı verilen kredinin tamamının özellikle faiz düşüşü yaşanan dönemlerde vadesinden önce tüketicinin krediyi kapatması nedeniyle maruz kalınan zarardır. Piyasa faiz oranlarının istikrarlı olduğu dönemlerde erken ödemelerin oranı düşük olmakla birlikte, faizlerdeki dalgalanmaların yoğun olduğu dönemlerde oransal olarak artış olacaktır.

Erken ödeme riskini artıran bir diğer olgu da yeniden finansman uygulamasıdır. Yüksek faiz dönemlerinde kullandırılan kredilerin, faizlerdeki düşüşün ardından bir başka bankadan alınan düşük faizli kredi ile kapatılması olarak tanımlanabilir (Doğan 2006). Sabit faizli kredi kullanıldığı durumlarda faizin düşmesi halinde düşük oranlarla borcu yeniden yapılandırmak mümkün olmaktadır. Bankalar söz konusu riski bertaraf etmek amacıyla genellikle kredinin ilk taksitlerini kullandırılan anaparanın faizi olarak almakta daha sonra anapara geri ödemelerini tahsil etmektedirler.

Değişken faizli kredi durumunda ise faizler yükseldiğinde borçlunun temerrüde düşme ihtimali artar ve krediye konu olan gayrimenkul satılarak erken ödeme yapılabilir.

Yüksek faiz oranına sahip kredilerin erken ödeme riski düşük faizli kredilere göre daha yüksektir. Faiz oranlarındaki değişiklik dışındaki sebeplerden dolayı da krediye konu olan gayrimenkulün satılması ve kredinin kapatılması söz konusu olabilir. Ayrıca sel, yangın, deprem gibi sebeplerle gayrimenkulün kullanılamaz hale gelmesi durumunda sigorta şirketlerinden alınacak ödemeler ile kredi kapatılabilir. Bazı ülkelerde bu riski azaltmak için “erken ödeme cezası” uygulaması mevcuttur. Bu durumda, borçlu taraf kredi taksitlerini vade tarihine kadar ödemek zorunda kalacaktır. Türkiye’de de “erken ödeme cezası” 4077 sayılı *Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun* ile düzenlenmiştir.

5.2.1.3 Kredi riski

Kredi riski, tüm finansal kuruluşların karşı karşıya olduğu temel risk faktörlerinden biridir ve konut kredisi aylık geri ödemelerinin zamanında ödenmemesi dolayısıyla ortaya çıkan risktir. Ödeme alışkanlığının terk edilmesinin nedeni, kredi kullananın ödeme güçlüğüne düşmesi olabileceği gibi, faiz oranı riskinin tamamen kredi kullanan tarafa aktarılması, satın alınan gayrimenkulün piyasa değerinin düşmesi veya anapara borç bakiyesinin sürekli artması gibi nedenler olabilir (Yalçiner 2006).

Değişken faizli konut kredilerinde söz konusu riskin ortaya çıkması ilk faiz oranı, faiz oranını bağlı olduğu endeks, ayarlama dönemlerinin sıklığı, faiz oranları ve ödemeler için tavan konulup konulmaması etkili olmaktadır (Yalçiner 2006). Faiz oranlarıyla ilgili bir sınır konulması halinde kredi kullanan tarafın karşı karşıya kalacağı risk sınırlandırılmış olacaktır. Öte yandan, bankaların ilan ettiği konut kredisi faiz oranlarının, net ve brüt oranları arasında önemli farklar olabilmektedir. Bankaların asimetrik bilgi dağılımı ile hanehalkını yanıltıcı reklam ve ilanlara gitmemeleri ve kullanılacak konut kredilerine ilişkin brüt ve net faiz oranlarının gerçeği yansıtabilecek biçimde açıklanması hususu, konut kredilerinin temerrüde düşme olasılığını azaltarak, konut finansmanı sisteminin daha sağlıklı işlemesine yardımcı olacaktır (Doğan 2006).

Kredi kullanan tarafın borç ödeme yeteneğinin zamanla değişmesi de mümkündür. Bu nedenle, kredi tahsis edilmeden önce değerlendirilen PTI ve LTV oranlarının zaman içerisinde değişip değişmediğinin analiz edilmesi gerekmektedir.

ABD gibi gelişmiş ülkelerde mortgage kredilerine dayalı menkul kıymetler için devlet destekli teminat havuzları bulunmaktadır ve bu menkul kıymetler risksiz olarak değerlendirilir. Ayrıca derecelendirme kuruluşları menkul kıymetleri risk seviyelerine göre derecelendirir. AAA notuna sahip menkul kıymetler de risksiz olarak kabul edilir. Borçlunun ödemelerini yapamaması durumunda, krediye konu olan gayrimenkul üzerinde ipotek bulunduğu için kredi kurumu gayrimenkulun satılması ile alacaklarının bir kısmını tahsil edebilir. Ancak gayrimenkule kredinin verildiği tarihte gerçek değerine göre yüksek bir değer biçilmesi, gayrimenkulun değerinin düşmesi ve satım işlemleri sırasında doğan masraflar nedeni ile kredi kurumu alacağını tamamını tahsil edemeyebilir (Fabozzi vd. 2007). Kredi veren kurumun böyle bir durumla karşılaşması ihtimaline karşı mortgage kredilerinde doğan zararı teminat altına almak amacıyla mortgage sigortası yapılabilmekte ve risk yönetilebilmektedir (Kabataş 2007).

Kredi geri ödemelerinde aksaklıkların çıkması halinde kredi veren kuruluş gayrimenkulü satarak mevcut kredi bakiyesini tahsil etme yoluna gidebilir. Dolayısıyla, ülkedeki mevcut yasal takip sürecinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Sistemin iyi işlemesini temin etmek açısından önem taşıyan haciz ve nakte dönüştürme prosedürlerinin hızlı işlemesine yönelik düzenlemelerin yapılması riskin kredi kuruluşları açısından yönetilebilir olmasını sağlayacaktır.

Kredi riskine karşı alınabilecek bir önlem, mortgage kredilerine dayalı menkul kıymetlerin değerinden daha fazla alacak tutarı menkul kıymet sahiplerine yapılacak ödemeler için tahsis etmektir (over collateralization) (Doğru 2007).

5.2.1.4 Likidite riski

Kredi kurumları için nakit çıkışları ile nakit girişlerinin eşleşmesi en önemli konulardan biridir. Likidite riski, satın alınmış olan ipotek kredilerinin acilen satılması gerektiğinde

karşılaşılabilecek zarar riskidir. Genel olarak, satılmak istenen ipotek kredisinin piyasadaki alım satım fiyatı arasındaki farka göre hesaplanır. Farkın düşük olması likiditenin yüksek olduğu anlamına gelir.

Kredi ödemelerinin yapılamadığı ve kredi veren kurumun taşınmazın satışına karar vermesi durumunda nakde dönüşümü etkileyecek bir çok unsurla karşılaşılacaktır. Konut piyasasının durgun olması ve talebin diğer yatırım araçlarında olması konutun satışının beklenen sürede ve değerinde olmasını engelleyecektir. Ayrıca taşınmazın fiziki durumu, talep edilen miktarda ve piyasadaki arz ve talep dengesi çoğu zaman satıştan sağlanan nakit ile bakiye kredi borcunun kapatılamaması ihtimalini arttıracaktır.

5.2.1.5 Finansal riskler

Finansal risk, menkul kıymetleştirilen bir alacağın ve varlığa dayalı menkul kıymetin farklı para birimine ya da faiz esasına dayanması nedeni ile ortaya çıkar. Değişken faize sahip mortgage kredisine dayanan bir menkul kıymet sabit faize sahip olduğu durumda faiz oranlarının düşmesi durumunda tahsil edilen alacaklar yükümlülükleri karşılamaya yetmeyecektir. Benzer şekilde TL para birimi alacaklara karşın, USD olarak ihraç edilen bir varlığa dayalı menkul kıymet, kur değişimlerinden etkilenecektir. Alacakların ve yükümlülüklerin aynı para birimine ve benzer faiz yapısına sahip olması sağlanmalıdır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda swap ya da türev işlemleri ile risk ortadan kaldırılmalıdır (Doğru 2007).

5.2.1.6 Hukuki riskler

Hukuki risk, yukarıda da değinildiği üzere konut finansman sisteminin iyi işlemesi için gerekli olan mülkiyet hakkının ve konut kredisinin paraya çevrilme sürecinin tanımlandığı yasal ve kurumsal altyapının olmaması halinde kredi kuruluşlarının karşı karşıya kaldığı bir risktir. Söz konusu yasal altyapının mevcut olmadığı ülkelerde, menkul kıymetleştirilen bir alacağın devrinin mahkeme kararı ile iptal edilmesi durumunda alacaklıların tahsil yetkisi ortadan kalkması veya iflas eden bir firmanın alacaklarının devrinin iptal edilmesi mümkün olabilmektedir (Doğru 2007). Sistemde

özellikle mülkiyet hakları açık ve icrası mümkün olmalıdır. Sözleşmenin yaptırımının olmaması halinde kredi kullanan tarafın temerrüde düşmesi durumunda kredi kuruluşunun evden çıkarma yetkisi olamayacaktır. Böylece, yetersiz teminat ve kredinin paraya çevrilme süreci kredi kuruluşları için yüksek kredi riski oluşturacaktır (Erol 2008).

5.3 Dünyada Konut Finansmanı Uygulamaları

Dünya genelinde uygulanan konut finansman sistemleri ülkelerin bir takım özelliklerine göre çeşitlilik arz etmektedir. Ülkelerin hukuki (yasaları, vergi kanunları vb.), kültürel (insanların borçlanma kavramına bakışı, fonlama tercihleri vb.) ve ekonomik (istikrarlı ekonomik ortamların geleceğe güveni artırıp, uzun vadeli ürünlere yönelimleri sağlaması vb.) altyapısı ve finansal piyasaların yapısı (alternatif yatırım araçlarının yaygın kullanımları, derinlikleri vb.) bu çeşitliliği belirleyen başlıca etmenlerdir. Bu nedenle, her ne kadar ülkelerde uygulanan sistemler benzerlik gösterse de, sayılan etmenlere bağlı olarak birbirlerinden ayrıldıkları noktalar olmaktadır.

5.3.1 Gelişmiş ülkelerde konut finansmanı

Gelişmiş sanayi ülkeleri İkinci Dünya Savaşı'ndan sonraki yirmi yılda önemli ekonomik büyüme kaydetmişlerdir. Bu büyüme ile beraber konut yapımında patlama yaşanmış ve 1970'lerin sonları itibariyle bu ülkelerdeki konut yetersizliği büyük ölçüde giderilmiştir. 1980'li yıllarda birçok ülkede inşaat sektöründe üretim gerilemiş ve sermaye daha karlı yatırım alanlarına kaymaya başlamıştır. Bu durum beraberinde söz konusu ülkelerdeki mevcut konut stokunun yaşlanmasıyla birlikte bakım ve onarım sorunlarını gündeme getirmiştir. Birçok ülkede politika değişiklikleri yapılmış ve yeni yapıların inşa edilmesinden çok mevcut konut stokunun onarımı önem kazanmaya başlamıştır (Tosun 2008).

Gelişmiş ülkelerde mortgage kredisi veren kurumların risklerini asgariye indirecek iki tür konut finansman yönteminin olduğu görülmektedir (Renaud 1999). Bunlardan ilki, Amerika'da uygulanan ikincil ipotek piyasası yani konut finansmanının, ipoteğe dayalı

menkul kıymetlerle finanse edildiği (mortgage) sistem, diğeri ise, Avrupa’da yaygın olarak kullanılan ipotek bankacılığı sistemidir. Her iki sistemin de temelinde konut finansmanının mortgage kredileri yoluyla finanse edilmesi yatmaktadır.

Gelişmiş ülkelerde yaygın olan söz konusu konut finansman sisteminin varlığı 19. yüzyıla kadar uzanmaktadır. Günümüzde halen mortgage kredisi vermekte olan İngiltere’deki yapı kooperatifleri ve ABD’deki tasarruf ve kredi birlikleri gibi kurumların tarihi o yıllara dayanmaktadır. Gerçekten de, özel amaçlı kurumların kurumsal yapılanması ve piyasadaki önemleri, birinci ve ikinci dünya savaşları arasında kalan dönemde kentleşme sürecini neredeyse tamamlamış birçok ülkede kitlesel konut inşasının gelişimi ile paralellik göstermektedir (Ball vd. 1988). Ancak, gelişmiş ülkelerin konut finansman sistemleri 1980’lerde enflasyon, faiz oranı dalgalanması ve deregülasyonlara bağlı olarak değişmeye başlamıştır. Konut finansmanında uzmanlaşmış kurumlara nazaran ticari bankaların rolü artmış ve konut finansmanı, ikincil piyasanın gelişimi, teknolojinin muazzam ilerlemesi ve sermayenin serbest dolaşımı sayesinde sermaye piyasalarına daha fazla entegre olmaya başlamıştır.

5.3.1.1 ABD uygulaması

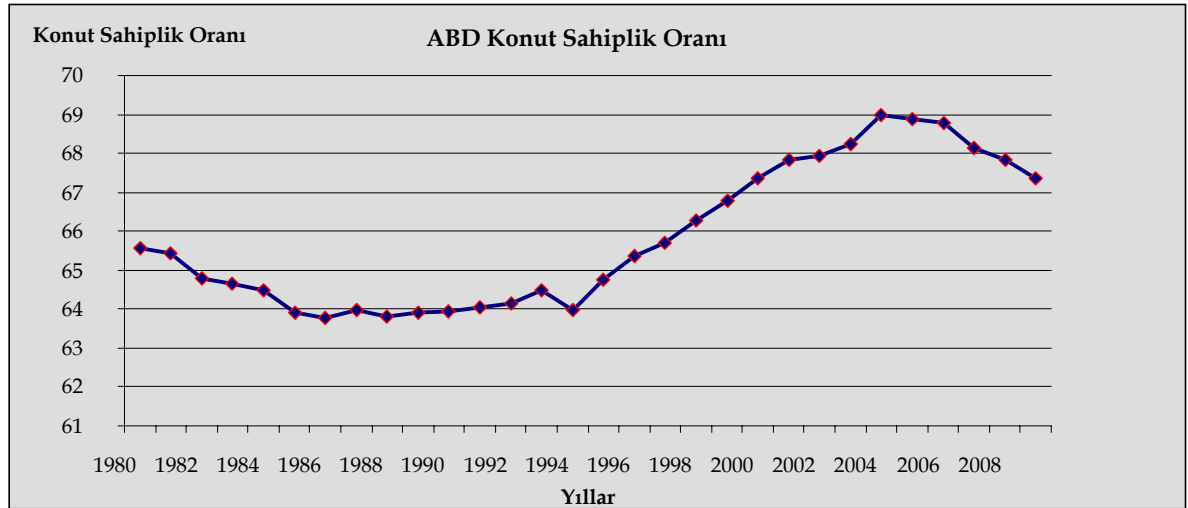
5.3.1.1.1 Konut piyasasının genel yapısı

Boleat (1985), ABD’de uygulanan konut finansman sistemine aşağıda sıralanan nedenlerden dolayı dikkat edilmesi gerektiğini düşünmektedir:

- a. ABD ekonomisi dünyadaki en büyük ekonomidir ve ABD ekonomisindeki faiz oranı değişimleri gibi gelişmeler diğer ekonomileri etkilemektedir.
- b. ABD’nin finansman kurumlarında yaşanan gelişmelerin diğer ülkelerdeki benzer kurumlarca takip edilmesi eğilimi vardır.
- c. ABD konut finansman sistemi, özellikle ikincil piyasa konusunda dünyanın en gelişmiş sistemidir. Fakat bu durum ABD’de konut finansman sisteminin karmaşıklaşmasına ve sistemin analizinin zorlaşmasına neden olmaktadır.

ABD, 2010 yılında 14,755 milyar \$'a ulaşan GSYİH'sı ile dünyadaki en büyük ekonomiye sahiptir. 1947 yılından 2010 yılına kadar %3,41 olarak gerçekleşen ortalama büyüme oranı sayesinde yaşam standartları oldukça yüksek olmuştur. 2010 verilerine göre kişi başı GSYİH 47,200\$ olarak açıklanmıştır (Anonymous 2011).

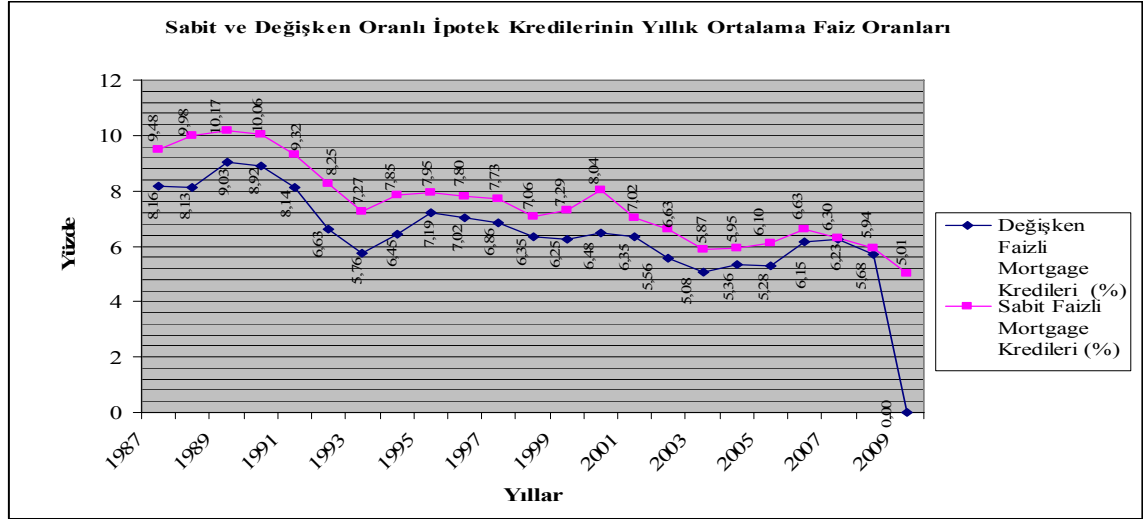
ABD'de oturmaya elverişli mülklerin (müstakil konutlar, apartman daireleri, kooperatifler, mobil evler ve müşterek maliyetli konutlar), yani ipoteğe konu olabilecek konutların sahiplik oranı verilerine bakıldığında 1930'lardan günümüze kadar bunun bir gelenek halini aldığı görülmektedir. 1930 itibariyle %47,8 olan konut sahiplik oranı 1940'te %43,6'ya düşmüş ve bu yıllarda önemli ölçüde artarak 1980'de %65,6'ya ulaşmıştır (Boleat 1985). Konut sahiplik oranında 1980 yılından 2009 yılına kadar olan değişimi gösteren şekil 5.1'e göre 1980 yılında %65,6 olan konut sahiplik oranı 2004 yılında zirve yaparak %69'a ulaşmıştır. 2009 yılı ilk çeyreğinde 2008 yılı sonuna göre 20 baz puan düşerek %67,3 olarak gerçekleşmiştir. Bu durum, Aralık 2007'de başlayan resesyonun, ipoteklerin paraya çevrilmesi ve konut alımı üzerindeki etkisi olarak değerlendirilmiştir (Anonymous 2009a). 2010 yılının ikinci çeyreğinde bu oran %66,9 olarak gerçekleşmiştir.



Şekil 5.1 ABD konut sahiplik oranının 1980-2009 yılları arasındaki değişimi

Frame, Prescott ve Lehnert (2008) konut sahiplik oranında gözlenen bu artışı çeşitli faktörlere bağlamıştır. Düşük ön-ödemeli ve eşik altı (subprime) krediler gibi mortgage

ürünlerinin ulaşılabilirliği, demografik değişimler ve talebi doğrudan etkileyen düşük faizli kredilerin varlığı bu faktörler içerisinde sıralanmıştır.



Şekil 5.2 Sabit ve değişken oranlı ipotek kredilerinin yıllık ortalama faiz oranları

Zaman zaman yükselmeler olsa da faiz oranlarının aşağı yönlü gidişatı ve konut sahiplik oranında gözlenen artışa paralel olarak kullanılan mortgage kredileri hane halklarının en büyük borç kalemi halini almış ve 2009 yılı itibariyle mortgage kredilerinin GSYİH'ya oranı %100'ün üzerine çıkmıştır.

ABD'de mortgage sisteminin bu denli gelişmesinin arkasında yatan neden, devletin mortgage piyasasına müdahalesidir. Devlet, 1930'larda Büyük Depresyon ile birlikte büyük ölçüde yok olan konut mortgage piyasasına kaynakların yeniden yönlendirilmesine olanak sağlamayı bir gelenek haline getirmiştir. Büyük depresyonun mali piyasalar üzerindeki etkisini gidermek ve bir anlamda piyasanın reorganizasyonu için, kongre tarafından birkaç kamuya yararlı kurumun oluşturulmasına karar verilmiştir. Konut finansman piyasasında faaliyet göstermek üzere oluşturulmuş olan kamusal ya da kamu destekli kurumların gerek birinci gerek ikinci el ipotek piyasası üzerinde çok olumlu etkileri olmuştur. Dolayısıyla söz konusu kurumlar konut mülkiyetinin artışı teşvik etmişlerdir (Alp ve Yılmaz 1999).

ABD hükümeti ilk olarak gelir düzeyi düşük olan ve konut sahibi olmak isteyen ailelere destek vermeyi amaçlayarak Federal Konut İdaresini (*FHA-Federal Housing Administration*) kurmuştur. Kamu kurumu niteliğinde olan FHA, sigortacılık faaliyetinde bulunarak borçlularının kredi geri ödemelerinde problem çıktığında kredi kuruluşunun riskini alarak ödemeleri üstlenmektedir. Daha sonra da 1938 yılında Fannie Mae (*FNMA- Federal National Mortgage Association*) kurulmasıyla birlikte mortgage kredileri menkulleştirilmeye ve ikincil piyasada alınıp satılmaya başlanmıştır. Menkulleştirmede atılan önemli iki adım da 1968’de Ginnie Mae (*GNMA-Government National Mortgage Association*), 1970’te de Freddie Mac’in (*FHLMC-Federal Home Loan Mortgage Corporation*) kurulmasıdır. Kongre bu üç kurumu ikincil mortgage piyasasını büyütmek amacıyla oluşturmuştur. Bundan dolayı da kamu teşebbüsleri (GSEs) olarak anılmaktadırlar. Üst piyasa kuruluşu olan bu kurumlar, ipotek kredisi veren kurumlara likidite sağlamak üzere bu kurumların yarattığı ipotekli konut kredilerini satın almaktadırlar. Ayrıca enflasyon, faiz oranı, ekonomik durum, hazine bonusu faizleri gibi alternatif durumlara bağlı olarak oluşacak arz ve talebe göre de mortgage faiz oranlarını belirlemektedirler.

2010 yılı itibariyle oldukça gelişmiş olan ABD konut finansman sisteminin 1970’lere kadar çok daha basit bir yapısı vardı. Krediler sabit faizli ve 25 veya 30 yıl vadeli olarak düzenlenmekteydi. Uzman tasarruf ve kredi birlikleri, tasarruf ve mevduat bankaları ve ticari bankalar kredi veren kurumların başlıcalarıydı. Fakat 1970’lerde ikincil piyasanın büyümesiyle birlikte mortgage sistemi gelişmiş, kredi ve mortgage hizmeti veren ticari bankalar, tasarruf ve kredi birlikleri, tasarruf bankaları ve kredi birlikler bu kredileri ellerinde tutmakla kalmamış, farklı kurumsal yatırımcıların bu alana yatırım yapmasına olanak sağlamıştır. Böylece, gözlenen bu değişim tasarruf ve kredi birliklerinin piyasa payını düşürürken kurumsal yatırımcıların payında büyük bir artışa neden olmuştur (Boleat 1985). 1970’lerde yükselen enflasyona bağlı olarak faiz oranlarını değiştiremeyen, sabit faizli kredi veren tasarruf ve kredi birliklerinin ve mevduat kuruluşlarının vade uyumsuzluğu yaşaması (tasarruf ve kredi krizi) ve süregelen istikrarsızlık, konut finansmanının Amerika’da yeniden şekillenmesinin son evresini oluşturmuştur (Gerardi vd 2006). Yaşanan bu gelişmeler değişen oranlı ipotek kredilerinin piyasaya çıkmasına neden olmuştur.

Amerika’da konut finansmanı ikincil piyasalar yoluyla olmaktadır. Borç alan kişilerin farklı alternatifler (sabit, değişken faizli, istenilen vadeli ipotek vb. krediler) içerisinde seçtiği krediler, klasik mevduat kuruluşları (ticari bankalar ve birlikler), mortgage bankaları ve mortgage brokerleri tarafından sunulmaktadır. Piyasada sunulan kredi çeşitlerine bakıldığında devlet destekli krediler, conforming krediler (GSE’lerin standartlarına uygun), jumbo (GSE’lerin standartlarına uymayan) krediler ve sub-prime krediler şeklinde bir yasal sınıflandırmaya gidildiği görülmektedir. Kredi miktarının büyüklüğü, kredi-değer oranı, borçlunun kredibilitesi ve borç servisi gibi konularda farklılıklar olması bu gruplandırmanın temelini oluşturmaktadır. Örneğin devlet destekli kredilerde %95 olan kredi-değer oranı, conforming kredilerde %80 olarak uygulanmaktadır (Lehnert 2005).

5.3.1.1.2 Hukuksal ve vergisel düzenlemeler

ABD hükümeti, mortgage piyasasına müdahale etmenin haricinde belirli bir kesim üretici veya tüketicinin normal koşullarda yapamayacakları şeyleri yapmaları için fırsat maliyetlerini düşürmek veya olası getiriye arttırmak amacıyla belirli yardımlar sağlamaktadır. Vergilerle ilgili yardımlar kapsamında değerlendirilen vergi teşvikleri vasıtasıyla da tasarrufların verimli alanlara kaydırılmasını sağlamayı, hisse senedi ve tahvillere (uzun vadeli) daha fazla fon oluşturmayı ve kurumsal yatırımcıları desteklemeyi amaçlamaktadır. Konutun kamu politikaları açısından önemli olması nedeniyle hükümet, konut piyasasını doğrudan etkileyen vergi sistemlerine sahiptir. ABD’de gerçek kişilerin ipotekli konut kredilerinden faydalanarak konut sahibi olmalarını teşvik eden bazı yasal düzenlemeler Ulusal Gelir Kanunu niteliğinde olan ve devletin vergi yasalarının gövdesini oluşturan Internal Revenue Code (IRC) ile düzenlenmiştir. Gerçek kişiler, kredi kullanılarak alınmak istenilen konutun kanunda belirtilen özelliklere sahip olması koşuluyla kullandıkları kredilerin faiz ve masraf ödemelerini gelirlerinden düşebilmektedirler. Vergi mükellefinin faiz ödemelerini, gelirinden düşebilmesi için kredi ile alınan konutun ya vergi mükellefinin birinci meskeni (içinde ikamet edeceği konutu) ya da vergi mükellefinin veya eşinin diğer ikinci bir konutu olması gerekmektedir. Vergi mükellefinin veya eşinin ikamet etmedikleri ikinci konutun faiz ödemelerini vergi mükellefinin gelirinden

indirilebilmesi için ikinci konutun kiraya verilmesi gerekmektedir. Mükellef, konutu kiraya verdiği sürece faiz ödemelerini gelirinden indirebilmektedir. Bununla beraber ikamet ettiği konut haricinde sahip olduğu diğer konutlardan hangisi için faiz indiriminden faydalanacağını seçme hakkına da sahiptir. Çoğu durumda ipotek karşılığı alınan konut kredisi faizlerinin tamamı gelirden düşülebilse de, gelirden indirilebilecek faiz tutarları bazı sınırlandırmalara tabi olabilmektedir. Bu düzenlemenin haricinde ABD’de konut finansman sistemini etkileyen farklı kanunlar mevcuttur ve bu kanunları esasen dört grupta toplamak mümkündür:

(i) İcra ve İflas Kanunu

İcra kanunu kredi verenin verdiği krediye teminat olan mülke haciz koyması sürecine yöneliktir. Bu kanun, kredi borçlusunun üç ay üst üste kredi taksitini ödememesi durumunda kredi verenin ve borçlunun haklarını düzenlemektedir. Bu noktada, kredi sağlayıcısı icra sürecine başlayabilir; mortgage kredisinin 90 gündür takipte veya icra sürecinde olduğu söylenebilir.

İflas kanunu ise mortgage kredileri haricindeki kredilerin bir taşınmaz varlık tarafından teminat altına alınmaması halinde kredi verenin haklarını düzenlemektedir (Lehnert 2005).

ii) Vergi Kanunları

Amerikan vergi kanunu hem konut sahipliği hem de mortgage kredileri ile ilgili olarak özel hususlar içermektedir. Genel olarak kapsamlı bir gelir vergisi sistemi her türlü geliri vergilendirmektedir fakat aynı zamanda o gelirle ilgili maliyetlerin de indirilmesine izin vermektedir. Fakat Amerika vergi sisteminde konut sahipleri konutlarından farazi kira geliri elde ettiklerinde bu gelirden o gelir ile ilişkili mortgage faiz ödemesi gibi ödemeleri düşülebilmektedirler. Kanun ile birlikte sadece ikinci mortgage kredileri (*home equity loan*) de dahil kişinin birinci meskeni için kullanılan kredilerin faiz ödemeleri vergiden indirilebilir hale gelmiştir. (Lehnert 2005)

iii) Kredi Verme Sürecini Düzenleyen Kanunlar

The Truth in Lending Act (1969) kanunu mortgage ve diğer kredilerle ilgili ifşa kurallarını düzenlemektedir. Bu kanunun hedeflerinden birisi kredi verenlerin tüketicileri kredilerle ilgili açık, doğru ve güncel verilerle bilgilendirmesini sağlamak ve tüketicilerin alternatif kredi vadelerini ve şartlarını karşılaştırabilmelerine olanak sağlayarak kredi kullanımını kolaylaştırmaktır. Bu kanunun uygulanmasına yönelik olarak FED (ABD Merkez Bankası) tarafından çıkarılan Z Yönetmeliği de (Regulation Z) kredi verenlere ilişkin özel şartları belirlemektedir. Subprime mortgage kredilerinin yaygınlaşmasının ardından 1994'te yürürlüğe giren "Home Ownership and Equity Protection Act (HOEPA)" ise yıllık faiz oranı aynı vadeye sahip Hazine tahvilinin %8'inden fazla olan yüksek maliyetli konut kredilerinin ve mevcut kredilerin yeniden finansmanının bazı şartlarını sınırlamıştır (Lehnert 2005). Söz konusu kanun ile birlikte borç verenlerin yüksek maliyetli kredilerden erken ödeme cezası almaları, temerrüt halinde faiz oranlarını arttırmaları, belirlenmiş balon ödemeler ve negatif amortisman yasaklanmıştır. Ayrıca HOEPA ile birlikte mortgage kredilerinin borç alanının ödeyebilirliği yerine teminata bakılarak sağlanması engellenmiştir.

iv) Krediyeye Erişimi Garanti Eden Kanunlar

Belirli sınıf bir kesimin krediye ulaşmasını sağlamak için çok sayıda kanun oluşturulmuştur. "The Equal Credit Opportunity Act (1974)" adlı kanun ile etnik ve ırksal nedenlere dayandırılarak kredi verilmemesi yasaklanmış ve 1975 yılında "Home Mortgage Disclosure Act" (HMDA) kanunun çıkarılmasını hızlandırmıştır. 1989 yılında kanunda yapılan düzenlemelerle birçok mortgage kredisi veren kuruluşun her kredi başvurusu ve sonucu ile ilgili rapor dosyalaması gerekliliği getirilmiştir.

"The Community Reinvestment Act (1977)" (CRA) kanunu mevduat kuruluşlarının kendi çalışma alanlarındaki hane halkının kredi taleplerine ne kadar iyi karşılık verdiğini değerlendirir. CRA özellikle düşük gelirli borç alanlara temin edilen kredilere önem vermektedir.

5.3.1.2 İngiltere uygulaması

5.3.1.2.1 Konut piyasasının genel yapısı

İngiltere, ABD'den sonra en gelişmiş, rekabetçi ve yenilikçi ipotek piyasasına sahip ülkedir. Oldukça etkin ve efektif olan konut piyasası, açıkça tanımlanmış mülkiyet hakları, hukukun üstünlüğü, kalifiye emlak uzmanı ağı, doğru ve kaliteli bir veri tabanına ulaşım ve bankalara ihtiyatlı bir çerçevede özgürce hareket edebilme imkanı veren bir finansal sistemin varlığı gibi bir takım prensiplerin olması neticesinde günümüzdeki şekline kavuşmuştur.

Konutlar çoğunlukla bankalardan veya yapı kooperatiflerinden kullanılan uzun vadeli mortgage kredileri ile satın alınmaktadır ve her ne kadar kanunla belirlenmiş mülkün değerine veya bireyin gelirine oranlanmış bir kredi üst limiti olmasa da uygulamada verilen maksimum kredi miktarı kişinin gelirinin 3.5 katı kadar olmaktadır. Ayrıca tahsis edilen krediler emlağın değerinin yüzde yüzüne kadar çıkabilmektedir. 2007 yılı verilerine göre konut kredilerinin ortalama kredi-değer oranı (*loan-to-value ratio*) %80'dir (Anonymous 2009). Kredi-değer oranının %90'a çıkması durumunda faiz oranları artan riske bağlı olarak 40 baz puan fazla belirlenmektedir (Boleat 2008).

Değişken ve sabit faizli olabilen krediler genellikle iki yıl vadeli olmaktadır. Yaygın olan mortgage kredisi değişken oranlı kredilerdir. Teoride faiz oranı borç veren tarafından her an değiştirilebilmektedir. Fakat uygulamada faiz oranı para piyasalarındaki seyre göre hareket etmekte ve genel olarak faiz oranları üç aylık para piyasası oranlarının 50 ile 200 baz puan üzerinde belirlenmektedir.

Değişken ve sabit faizli mortgage kredilerinin çeşitli uygulamaları vardır:

- İlk birkaç yıl için tavan limitli değişken faizli krediler.
- 25 yıla kadar vadeli sabit faizli krediler. Borç verenler faiz oranlarının düşme ihtimaline karşın borçlunun erken ödemesini engellemek için erken ödeme cezası uygulamakta veya daha yüksek faiz oranlı krediler sunmaktadırlar.

- Tamamen para piyasası faiz oranlarıyla (genelde LIBOR) hareket eden mortgage kredileri (patika faiz oranlı mortgage kedis).
- Kredi skoru kötü ve kredi geçmiş bozuk olan müşterilere verilen riskli elverişsiz krediler (sub-prime mortgage) (Wyman 2003).

Mortgage sisteminin bu denli gelişmiş olması kredi kullanım oranını doğrudan etkilemiş ve konut sahiplik oranının da yıllar içerisinde artışını beraberinde getirmiştir. 1950’de %30 olan konut sahiplik oranı yıllar içerisinde hızla artarak 1970’de %50’lere çıkmış ve günümüzde %70’leri geçmiştir (Avrupa Mortgage Federasyonu (EMF) 2005 verilerine göre sahiplik oranı %70’tir). Yine EMF verilerine (2007) göre konut kredilerinin GSYİH’ya oranı %85’in üzerindedir. Söz konusu krediler büyük çoğunlukla perakende bankalar, uzmanlaşmış yapı kooperatifleri ve tasarruf bankaları tarafından sunulmaktadır. Geçmişte çok daha aktif olan büyük yapı kooperatiflerinin çoğu yıllar içerisinde bankaya dönüşmüş, bazıları da var olan bankalarla birleşmiştir.

Mevcut mortgage kredilerinin borç bakiyelerinin yaklaşık %60’ı perakende mevduatlar ile finanse edilmektedir. Fakat geçen 20 yıl içerisinde kredilerin ipoteğe dayalı menkul kıymetler ve ipotek teminatl menkul kıymetler ile finanse edilmesi oldukça yaygınlaşmıştır. (Boleat 2008).

Ülkenin makroekonomik göstergelerine bakıldığında ise İngiltere’nin GSYİH’sı yıllık ortalama %3,4 büyüyerek 2008 yılı itibariyle 2,168 milyar Dolara ulaştığı görülmektedir. Ayrıca, Green ve Wachter’a (2007) göre faiz oranlarındaki düşüş, sermaye piyasalarından borçlanmanın maliyetini azaltarak konut finansman sisteminin küresel piyasalara entegre olmasını sağlamıştır. Böylelikle İngiltere Avrupa Birliği (AB) ülkeleri içerisinde en büyük konut finansman sektörüne sahip ülke konumuna gelerek 2007 yılı itibariyle mortgage kredilerinin toplam değeri 1.745.790 Euro’ya ulaşmıştır.

Aşağıda yer alan çizelgede İngiltere ve bölümün devamında anlatılacak Almanya ve Danimarka’ya ilişkin makroekonomik göstergeler ve konuta ilişkin veriler özetlenmiştir.

Çizelge 5.1 AB ülkelerinin makroekonomik ve konuta ilişkin verileri (<http://www.hypo.org>, 2011)

	İngiltere	Almanya	Danimarka	AB27
GSYİH Büyüme (%)	3	2,5	1,8	2,9
İşsizlik Oranı (%)	5,2	8,4	3,70	7,10
Enflasyon (%)	2,3	2,3	2,3	2,4
Konut Sahiplik Oranı %	70	43,2	54	70,4
İpotekli Konut Kredilerinin GSYİH'ya Oranı (%)	86,3	47,7	92,8	50,1
Kişi Başına Düşen İpotekli Konut Kredisi, 1000 €	28.76	14.05	38.71	11.25
İpotekli Konut Kredilerinin Toplam Miktarı, Milyon €	1,745,790	1,155,742	211,381	6,146,672
Tipik İpotek Kredisi Oranı	5.80%	5.00%	5.90%	5.10%

İngiltere’de “Konut Sahiplerinin Mortgage Kredisini Destekleme” diye adlandırılan Mortgage Garanti Fonu, gelirlerinde geçici ve beklenmeyen azalmalar yaşayan konut sahiplerine yardımcı olmak için geliştirilmiştir. Mortgage kredisi sağlayıcılarının bu fona dahil olmaları zorunlu değildir. Plan mortgage kredisi aylık faiz ödemelerinin iki yıla kadar ertelenmesi şeklinde çalışmaktadır. Ertelenebilecek azami faiz miktarı vadesi dolmuş faiz miktarının %70’i oranındadır.

5.3.1.2.1 Hukuksal ve vergisel düzenlemeler

Mortgage sistemi, İngiltere’de mortgage kredilerindeki yasal yaptırımları ve borçlunun krediyi ödememesi halinde borç verenin haklarını düzenleyen “The Law of Property Act 1925” kanunu ile gelişme göstermiştir. Bu kanun halen uygulanmakla birlikte çeşitli değişikliklere konu olmuştur. Diğer AB ülkelerine kıyasla İngiltere’de devletin konut piyasalarına direkt müdahalesi söz konusu değildir. İngiltere’de devletin konut yardımları hemen hemen tümüyle yerel yönetimler aracılığıyla aktarılmaktadır.

Devletin taşınmazlar üzerinden aldığı vergiler arasında sermaye kazanç vergisi ve veraset ve intikal vergisi en önemli vergiler olarak sayılmaktadır. Sermaye kazanç vergisi sahip olunan bir varlığın satılması, hediye olarak verilmesi, bir başkasına devredilmesi, bir başka şey ile mübadele edilmesi ve varlığın tahrip olması halinde

sigortadan ödenecek tutar bu vergi kapsamına alınmakla birlikte araba ve asıl konut gibi bir takım varlıklar kanunen bu vergiden muaf tutulmuştur (Anonymous 2010).

Asıl konutlar sermaye kazanç vergisinden muaf olmakla birlikte miras olarak bırakılan mülkün değeri belirli bir eşik değere kadar veraset ve intikal vergisinden muaf tutulmaktadır. Ancak bu eşik değerin konut fiyatları ile uyumlu olacak şekilde güncellenmemesi nedeniyle konutlar da dahil mülklerin büyük bir kısmına mülkün değerine bağlı olarak %0 ile %4 oranında değişen veraset ve intikal vergisi uygulanmaktadır. Eylül 2008’de konut piyasasındaki istikrarsızlıkları kaldırmaya yönelik önlemler çerçevesinde Hükümet, damga vergisi muafiyet eşiğini arttırmıştır. Bu uygulama ile Eylül 2009’a kadar değeri 175,000£’den az olan konutlar damga vergisinden muaf tutulmuş, söz konusu tarihten sonra ise damga vergisi muafiyet eşiği önceki değer olan 125,000£’e düşürülmüştür.

İngiltere’de 6 Nisan 2000 tarihinde mortgage faiz indirimi (*mortgage interest relief*) ve *Mortgage Interest Relief At Source (MIRAS)* planının kaldırılmasından beri konut sahibi olunmasına yönelik genel bir destek yoktur. Sadece düşük maliyetli konut sahipliğini arttırmaya yönelik bir takım özel destekler (*LCHO, Low Cost Home Ownership*) mevcuttur. Bu destekler yıllık 60,000£ altında gelir elde eden kişilere yönelik olarak hazırlanmıştır. Başvuranlar arasından desteklenecek olanları belirlemek Konut Birlikleri’nin görevleri arasındadır (<http://www.cml.org.uk/cml/policy/issues/166>, 2010). Müşterek mülkiyet ve sahip olunan konutların teminatı karşılığında kullandırılan kredilere yönelik olmak üzere LCHO kapsamında iki çeşit özel destek mevcuttur. Müşterek mülkiyette genellikle bir konut birliği olan tedarikçi yeni bir konut inşa eder ve alıcı taraf da konuta kısmen sahip olur ve kısmen onu tedarikçiden kiralar. Sahip olunan konutların teminatı karşılığında kullandırılan krediler sisteminde ise alıcı mülkü satın almak için kısmen kamu ve özel sektör fonları kombinasyonlarını kullanırken geri kalan kısım için de mortgage kredisini kullanır. Borçlu sahip olduğu konutun teminatı karşılığında kullandığı mortgage kredisini sonraki bir dönemde geri ödeme seçeneğine sahiptir (Anonymous 2009b).

5.3.1.3 Almanya uygulaması

5.3.1.3.1 Konut piyasasının genel yapısı

Almanya’da II. Dünya Savaşı’nın neden olduğu yıkım ve savaş sonrasında yaşanan ekonomik gelişme ve nüfus patlaması konuta olan talebi arttırmış ve konut, onlarca sene devletin en öncelikli politikası olmuştur.

Almanya’nın konut sektörü alanındaki ayırt edici özelliklerinden birisi konut sahiplik oranının 27 AB ülkesi içerisinde en düşük olmasıdır. Mortgage sistemi ile ilgili özellikler ise sözleşme yönteminin diğer ülkelere kıyasla çok daha yaygın olması, mevduat finansman sistemi ve ipotek bankacılığı sisteminin yaygın olarak kullanılması ve son olarak mortgage kredilerinin çoğunlukla bankaların iştirakleri olan uzmanlaşmış kurumlara sağlanmasıdır (Boleat 1985).

Konut sahiplik oranı Almanya’da AB ülkeleri içerisinde en düşüktür ve bu oran Almanya’nın doğusunda ve batısında farklılık göstermekle birlikte batısında daha yüksektir. 2007 AB ülkeleri ortalama konut sahiplik oranı %70,4 iken Almanya’da bu oran %43,2’dir (Anonymous 2007a). Wyman (2003) bu durumu Almanya’da kiralık mülklere yönelik uygulanan vergi avantajları ile açıklamıştır. Fakat 1990’ların sonu itibarıyla bu avantajların kaldırılması konut sahiplik oranında artışı da beraberinde getirmiştir.

Derin bir mortgage piyasasına sahip olmakla birlikte 2004 yılına kadar Almanya Avrupa’nın en büyük konut finansmanı piyasasına sahip ülkeydi. EMF 2007 yılı verilerine göre ise mevcut konut kredilerinin GSYİH’ya oranı AB ülkelerinde ortalama %50,1 olmasına karşılık Almanya’da %47,7’dir. Mevcut mortgage kredilerinin toplam değeri ise yine aynı yıl verilerine göre 1.155.742 milyon Euro’dur (Anonymous 2007a).

Almanya’da hâlâ sabit faizli mortgage kredileri en çok kullanılan konut finansman şeklidir. Kullanılan yeni kredilerin %85’i bu kategoriye girerken kredilerin %75’i sabit faizli ve 10 yıl ve daha uzun vadeli kredilerdir. Mortgage kredilerinin vadesi tipik olarak

ilk 10-15 yılı sabit dönem olmak üzere 20-30 yıldır. Sabit dönemin sonunda faiz oranı ipotek teminatlı menkul kıymetlerin piyasa oranına göre güncellenmektedir (Wyman 2003). Bausparkassen kredilerinde de tasarruf döneminin başından kredi vadesi sonuna kadar geçerli düşük sabit faiz garantisi vardır. Neticede kredi borçluları faiz oranlarındaki artış ihtimaline karşı korunmaktadırlar. Düşük ve orta gelir sınıfındaki hanehalkları değişken oranlı mortgage kredilerini konut satın alımlarında yüksek riskli bulmaktadırlar. Örneğin para piyasası faiz oranlarına paralel hareket eden mortgage faiz oranları mali yük riski taşıdıkları için kabul edilmemektedirler.

Almanya’da konut sahipleri konut satın alırken veya inşaat işlerini finanse ederken en az %30, ortalama %40 oranında kendi sermayelerini kullanmayı tercih etmektedirler. Bu durum da kredi veren kurumların yasal kısıtları yüzünden değil bireylerin büyük tutarlardaki kredilerin yıllarca süren mali yüküyle baş edemeyeceklerinden kaynaklanmaktadır. Yasalarla maksimum %75 olarak belirlenen kredi-değer oranı son zamanlarda ortalama %70’in üzerine çıkmıştır.

Mevcut durumda Almanya’da mortgage kredisi çoğunlukla (%50) tasarruf bankaları ve kooperatif bankaları tarafından temin edilmektedir. Uzman mortgage bankaları ve ticari bankalar da piyasadaki mevcut oyunculardır. Piyasadaki sıkı rekabet ortamı ve düşük fiyatlar piyasanın yabancı kuruluşlar için cazip olmasını engellemektedir ve yabancı kuruluşların piyasa payı nispeten küçük kalmıştır.

Ülkedeki mortgage kredisi veren bir diğer kurum ise piyasanın %10’una sahip olan Bausparkassen’dir (Wyman 2003). *Bausparkassen*, Almanya’da mukavele (sözleşme) sistemiyle konut finansmanını son derece basit bir şekilde uygulamaktadır. Herhangi bir tutar için yapılabilen sözleşme ile tasarruf sahibi her yıl sözleşme tutarının belirli bir kısmını (mesela %5’ini) yatırmayı kabul eder. Sözleşme tutarının belli bir orana ulaşması halinde (genellikle 6-7 yıllık bir süre zarfı) tasarruf sahibi krediye hak kazanır. Bauspar krediler genellikle mülkün tamamını değil de bir kısmını finanse etmek için kullanılmaktadır. Söz konusu sözleşme sistemi sermaye piyasalarına entegre bir sistem değildir. Sistem, kurumun kendisine de her hangi bir faiz riski yüklememektedir. Fonların arz ve talebi arasındaki dengesizlik sorunu sisteme dahil bireyler arasında

sıralama yapılarak giderilmektedir. Kredilerde olduğu gibi mevduatlarda da piyasa faiz oranlarından daha düşük ve sabit bir faiz oranı geçerli olmaktadır. Aradaki fark %2 veya daha fazla olarak ayarlanmaktadır (Deutsch ve Tomann 1995).

Mortgage sisteminin genel yapısına bakıldığında verilen krediler %76 (Bauspar krediler hariç) oranında tüketici mevduatları, bankalararası mevduatlar ve teminatsız borçlanmalar gibi bilanço içi yöntemlerle finanse edilmektedir. Bauspar krediler yukarıda da bahsedildiği gibi uzun vadeli özel amaçlı tasarruf mevduatları yoluyla finanse edilmektedir (Anonymous 2007a).

Alman ipotek bankaları ve bazı belirli Alman finans kurumları, vermiş oldukları kredilere finansman sağlamak için mevduatların yanı sıra “*Pfandbrief*” adı verilen ipotek teminatlı menkul kıymet (*covered bond*) ihraç etmektedirler ve bu anlamda Almanya, Avrupa’nın en büyük ipotek teminatlı menkul kıymet piyasasına sahiptir. Aslına bakıldığında Almanya’da konut finansman sistemi nispeten karmaşık bir yapıya sahiptir. Çünkü kredi kullanıcılarının çoğu ihtiyaç duydukları finansmanı birden fazla kaynaktan sağlamaktadırlar ve çeşitli kredi kuruluşları birbirleriyle ilişki halinde bulunmaktadır (Boeat 1985). *Pfandbrief* sisteminde herhangi bir kişi ya da kurumun ipotek bankasına yaptığı kredi taleplerinden sonra banka öncelikle kredi talep eden tarafın gösterdiği gayrimenkuller üzerine ipotek koydurmakta ve sadece ipotek miktarı kadar kredi açmaktadır. Daha sonra banka kredi miktarına uygun bir tutarda *pfandbrief* ihracı yapmakta ve sermaye piyasalarında satışa geçmektedir. Dolayısıyla banka, karşı tarafa ipotekli konut kredisini açıktan *pfandbrief*lerin satışına kadar geçen süre içerisinde kullandığı krediyi kendi öz kaynaklarından karşılamak zorundadır. Böyle bir durumda, *pfandbrief*leri (ipotek teminatlı menkul kıymet) satın alan yatırımcılara ödemelerin garanti edilebilmesi için bankanın sürekli olarak yeni ipotekli konut kredisi yaratabilmesi gerekmektedir. Bu sistemde, ödeme aktarmalı yapının aksine ipotek kredileri kurumun bilançosunda kalmakta ve kredilere ilişkin tüm riskler kurum tarafından üstlenilmektedir (Hepşen 2008). Almanya’da *Pfandbriefe* ile mortgage finansmanı piyasada %24 oranında bir paya sahiptir. Devletin *Pfandbriefe* ile ilgili sıkı düzenlemeleri, bu yolla finansmanı ancak kredi-değer oranı %60’ın altında olan krediler

için müsaade etmektedir. Geri kalan tutar bankalararası mevduatlar yoluyla finanse edilmektedir.

Menkul kıymetleştirme Almanya'da diğer AB ülkelerine kıyasla biraz yavaş bir gelişme göstermektedir (Wyman, 2003). EMF 2007 verilerine göre 2006 yılında ihraç edilen ipotēge dayalı menkul kıymetler 6,200 milyon Euro'dur. Almanya'da ipotēge dayalı menkul kıymetler ABD'deki gibi ödeme aktarmalı değil mortgage bankasının bilançosunda kalacak şekilde ihraç edilmektedir. Dolayısıyla Pfandbriefe yatırımcılarının riski oldukça düşüktür. Ayrıca mortgage bankaları kısmen kamu ortaklı bir mülkiyete sahiptir. Bu nedenle mortgage bankaları tarafından ihraç edilen menkul kıymetler devlet tahvillerine yakın bir yapıya sahiptir (Deutsch ve Tomann 1995).

Almanya'da konut finansmanının genel özellikleri özetle aşağıdaki gibidir:

- Çok sayıda oldukça standartlaştırılmış mortgage ürünleri
- Nispeten yüksek oranlı öz sermaye kullanımı (ortalama: %40)
- Çoğunlukla sabit faizli kredi tercihi (%85)
- Döviz kredisi kullanımı yok
- Mevduat temelli bankalar ana kredi sağlayıcıları: tasarruf bankaları, Bausparkassen, kooperatif bankaları
- Etkili bir fonlama mekanizması (Pfandbriefe) (Hamm 2008, Suarez 2009).

Ülkenin makroekonomik verilerine bakıldığında ise GSYİH'nın 2007 yılı itibariyle 2,829 milyar Dolar olduğu görülmektedir. GSYİH'nın yıllık ortalama büyüme oranı ise %1,86'dır. Enflasyon oranı da 2006 yılına göre 2007'de %2,3 artarak AB ortalamasına yaklaşmıştır. Ülkedeki tipik bir mortgage kredisinin faiz oranı %5'dir (Anonymous 2007). 2007 yılı itibariyle 82,247 bin nüfusa sahip olan ülke aynı zamanda azalan hanehalkı büyüklüğü ve artan hane sayısına sahiptir (Anonymous 2007a).

5.3.1.3.2 Hukuksal ve vergisel düzenlemeler

Devletin konut piyasasındaki rolü piyasanın işlevselliğini sağlamaktır. Bu kapsamda Bund ve Lander yönetimlerince ailelerin gelir kaynaklarına göre değişiklik gösteren faiz

indirimleri, konut mülkiyetini teşvik eden yardımlar ve bu yardımları tamamlayacak tek konut ödeneği, konut tasarrufu ve yatırım vergi teşvikleri sağlanmaktadır. Belirlenen gelir düzeylerine göre farklı doğrudan yardım biçimleri mevcutken oturulan konut ne olursa olsun bütün ailelere yönelik olarak konut ödeneği geliştirilmiştir (Anonim 1993). Ülkede uygulanan mukavele sistemiyle konut finansmanında tasarruf sahibine yıllık olarak belli oranda faiz ve her yıl tasarruf edilen tutarın belli bir oranına tekabül eden tutar kadar tasarruf primi ödenir. Ödenen faiz gelirin belli bir tutarı ve prim vergiden muaf tutulmaktadır.

Satın alınan konutlara taşınmaz değerleri üzerinden %3,5 oranında satın alma vergisi uygulanmaktadır. Aynı vergi oranı satın alınan bir konutun 5 yıl içerisinde elden çıkarılmasında da uygulanmaktadır. Buna karşın Almanya’da mortgage kredisi faiz ödemeleri özel şahıslar için gelirden indirilebilmektedir. Bir konutun satın alınmasından itibaren 10 yıl içerisinde satılma hali hariç bireyler sermaye kazanç vergisinden muaftırlar. Bazı durumlarda da veraset ve intikal vergisinden vergi indirimleri söz konusu olabilmektedir.

5.3.1.4 Danimarka uygulaması

5.3.1.4.1 Konut piyasasının genel yapısı

Danimarka mortgage piyasası tüketicilere sunulan esnek ve şeffaf kredilerle dünyanın en gelişmiş konut piyasalarından birisidir. AB ortalaması %70,4 olan konut sahiplik oranı Danimarka’da 2007 yılı verilerine göre %54’tür. Geri kalanı ise özel mülk sahiplerince kiralanılan konutları ve sosyal konutları kapsamaktadır. Bu dağılım yıllardır aynı şekilde devam etmektedir (Anonymous 2007b).

Günümüzde mortgage bankaları ve ticari bankalar piyasada aktif konumda olmakla birlikte mortgage bankaları piyasadaki mortgage kredilerinin %90’ını sağlayan kurumlardır. Ayrıca derin olan mortgage piyasasında mevcut mortgage kredilerinin ülke GSYİH’sına oranı 2007 yılında %92,8’dir. Bu oranın AB ortalaması %50,1’dir. Mevcut

mortgage kredilerinin toplam değeri ise yine 2007 yılı verilerine göre 211,381 milyon Euro'dur (Anonymous 2007b).

Mortgage bankaları ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç ederek kredi verme yetkisine sahip yegane kuruluşlardır. Bu kuruluşların faaliyet alanları, mortgage kredisinin yaratılması ve sunulması, onların büyük ölçüde ipotek teminatlı menkul kıymetler yoluyla finansmanı ve tali bir takım hizmetler ile sınırlandırılmıştır. Kredilerini mevduatlar yoluyla finanse etmeye yetkili değildirler (Anonymous 2007b).

Danimarka'daki ipotek bankası sistemi, sermaye piyasalarıyla tam olarak entegre olan bir yapıya sahiptir. Fonlar tamamen sermaye piyasalarından sağlanmaktadır. Mortgage bankaları kredilerini kısa ve uzun vadeli ipotek teminatlı menkul kıymetler yoluyla finanse ederken piyasa riskini de tahvil yatırımcısına aktarmış olmaktadırlar. Bakiye prensibi (*balance principle*)⁴ gereğince piyasadaki ipotek teminatlı menkul kıymetlerin miktarı borç verilen kredilerin hacmi ile eşdeğerdedir. Danimarka 300 milyar Euro'yu geçen ipotek teminatlı menkul kıymet stoku ile AB ülkeleri içerisinde ilk sırada yer almaktadır. Ayrıca Danimarka ipotek teminatlı menkul kıymet stoku AB toplamının %31,4'üne tekabül etmektedir (Suarez 2009).

Avrupa Mortgage Federasyonu tarafından hazırlanan 2007 Danimarka ülke raporuna göre mortgage kredilerinde en çok kullanılanı uzun vadeli sabit faizli kredilerdir. Fakat son zamanlarda tavan limitli değişken faizli ve vadesi 10 ile 30 yıl arasında değişen krediler yaygınlaşmaya başlamıştır (Suarez 2009). 2003 yılından itibaren piyasada sadece faiz ödemeli krediler de görülmeye başlanmıştır. Bu krediler %80 kredi-değer oranına sahiptir ve 30 yıl vadeye sahiptir. Eğer kredi-değer oranı %70 ve daha düşükse vade kısıtı bulunmamaktadır. Bu krediler genellikle kredi borçlusunun ana borcunu ödemesi için beklenen toplu bir kaynak olduğunda tercih edilmektedir (Eriş 2008).

⁴ **Bakiye Prensibi:** Danimarka Mortgage Kredisi Kanunu ([Mortgage Credit Act](#)) mortgage bankalarının varlıkları (mortgage kredileri) ve yükümlülüklerinin (ipotekli tahviller) birbirleri ile denk olması gerektiği hususunda katı kurallar koymaktadır. Her yeni kredi, kural gereği eşit büyüklükte ve benzer nakit akışına ve vade yapısına sahip yeni ipotekli tahviller yoluyla finanse edilir. Tahvilin satışından elde edilen gelir kredi kullanıcısına aktarılmakta, aynı şekilde faiz ve anapara ödemeleri de doğrudan ipotekli tahvil yatırımcısına iletilmektedir.

Konutun teminat olarak gösterilmesi halinde değerinin biçilmesi esnasında kredi kuruluşlarına yol gösteren bir konservatif değerlendirme planı mevcuttur. Her bir konut sınıfı için belirlenmiş katı kredi-değer oranı ve borç verme sürelerini kapsayan borç verme kuralları düzenlenmiştir. Bu kapsamda kredi-değer oranı ortalama %80 olarak uygulanmaktadır (Anonymous 2009c).

Danimarka makroekonomik verileri değerlendirildiğinde ülkenin istikrarlı bir şekilde büyüdüğü ve düşük işsizlik oranına ve açık bir ekonomiye sahip olduğu anlaşılmaktadır. Ülke GSYİH'sı 2007 yılı itibariyle 196,300 milyon Euro'dur ve yıllık ortalama %3,79 büyüme oranına sahiptir. Ülkedeki işsizlik oranı 2007 yılında %7,1 olan AB ortalamasının çok altında %3,7 olarak gerçekleşmiştir (Anonymous 2007b). Yıllarca düşük seyreden faiz oranları 2007 yılı itibariyle yükselmiş ve AB ortalamasının üzerinde %5,9 olarak açıklanmıştır.

5.3.1.4.2 Hukuksal ve vergisel düzenlemeler

Danimarka'da konut gerekli bir varlık olarak görülmekte ve devletin bu hakkı garanti etmesi beklenmektedir. Bu nedenle konut sahipliğini arttırmaya yönelik olarak çeşitli düzenlemeler mevcuttur. Danimarka Konut ve Kent İşleri Bakanlığı düşük gelir grubundaki insanlara bireysel konut yardımları sağlamaktadır. Buradaki amaç, söz konusu gelir grubundaki bireylerin iyi durumda ve münasip konutlara sahip olmasını sağlamaktır. Bu bağlamda çeşitli vergisel ve teşviksel düzenlemeler getirilmiştir.

Konut emlak değerinin %1'i oranında vergilendirilmekle birlikte emlak değeri 3 milyon DKK (yaklaşık 402,760 €) üzerindeki konutlardan %3 oranında vergi alınmaktadır. Danimarka hükümeti 2002 yılında konutlar üzerindeki vergi artışını sınırlayan bir vergi reformu gerçekleştirmiştir. Bundan dolayı 2002 yılından beri konutlar üzerindeki vergi konutların fiyatlarıyla orantılı olarak artmamıştır.

Konutların satışından elde edilen kazanç genel kural olarak vergiden muaf tutulmaktadır. Konut sahipleri doğrudan sübvansede edilmemekle birlikte mortgage kredilerinin faiz ödemelerinde düşük vergilendirme gibi bir takım mali avantajlara

sahiptirler. Mortgage kredisi faizlerinin gelir vergisi hesaplanırken azami %33,5'i gider olarak indirilebilmektedir. Fakat bu oran 2012-2019 döneminde aşamalı olarak %25,5'e düşürülecektir.

Taşınmazlar genel olarak sermaye kazanç vergisine tabi olmakla birlikte bunun iki istisnası vardır:

- Konut sahibi taşınmazı satmadan önce belirli bir süre o konutta ikamet etmiş olmalı ve
- Arsanın büyüklüğü 1400m²'den büyük olmamalı.

Satın alma maliyeti ve mortgage kredisi maliyeti diğer AB ülkelerine kıyasla düşük kalmaktadır. 1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla yeni yapıların temin edilmesi standart %25 oranında Danimarka Katma Değer Vergisi'ne tabi olacaktır.

5.3.2 Gelişmekte olan ülkelerde konut finansmanı

Gelişmekte olan ülke, ulusal ekonomisi hızla gelişen, endüstrisi yapısal olarak değişen, pazarı istikrarsız fakat umut vaat eden, düzenleyici çerçevesi ekonomik serbestleşmeyi ve açık piyasa düzenlemelerini destekleyen ve devleti işletme faaliyetlerindeki kontrolü ve bürokrasiyi azaltan ülke olarak tanımlanmaktadır. Fakat bu tanımdan bütün gelişmekte olan ülkelerin aynı özellikleri taşıdığını düşünmek yanıltıcı olacaktır. Yine de bu ülkelerde benzerlik gösteren tanımlanmış belirli özellikler mevcuttur.

Yasal altyapısı zayıf olan bir yasal sistem ve uygulamalardan ibarettir; ekonomik gelişme ve iş hacminin büyümesi için gerekli olan faktör piyasası (sermaye piyasası, emek piyasası, üretim malzemesi piyasası, döviz piyasası ve enformasyon piyasası) ve kurumsal destek zayıftır; belirsizlikler ve istikrarsızlıklar ile birlikte hızla gelişen bir ekonomi vardır; özellikle orta sınıf müşterilerden gelen güçlü bir talep söz konusudur (Akinwunmi vd. 2008).

Gelişmekte olan ülkelere konut finansmanı her ne kadar ekonomik ve sosyal önemi tanımlanmış olsa da bu ülkelere geri kalmıştır. Konut satın alımlarına yönelik sağlanan krediler sınırlı miktarda, zorla erişilir ve mevduat temellidir. Kredi veren kurumlar

çoğunlukla borcun zamanında ödenmemesi riski, likidite riski ve faiz riski ile karşı karşıyadırlar. Sonuç olarak da konut finansmanı yüksek maliyetli ve ulaşılamaz olmaktadır. Öte yandan gelişmekte olan ülkelerde nüfus artışı, hızlı kentleşme ve orta sınıfın büyümesi beklentileri gibi sorunların karşısında güçlü bir konut finansman sisteminin oluşturulması önem arz etmektedir (Chiquier vd. 2004). Dahası Boleat'a (1985) göre bu ülkelerde finansal sistemlerde yeteri kadar gelişmemiştir. Genellikle konut finansmanında kurumsal olmayan sistemler yaygın olarak kullanılmaktadır. Kurumsal konut finansmanı uygulamalarında ise neredeyse bütün gelişmekte olan ülkelerde ticari bankalar bireysel mevduatların büyük çoğunluğunu elde tutmaktadırlar. Fakat gelişmiş ülkelerden farklı olarak gelişmekte olan ülkelerdeki bankalar bu mevduatları konut kredileri olarak vermek yerine daha karlı buldukları farklı alanlarda değerlendirmektedirler. Ayrıca devletlerin de vatandaşlarına (çok fakir olanlar hariç) konut sağlamaktan daha öncelikli yapması gereken faaliyetleri mevcuttur.

Boleat (1985) bu ülkelerde düşük ve orta gelir grubundaki bireylere ödenebilir faiz oranlı konut kredileri sunulması gerektiğini savunmaktadır. Ancak, teminatlı borç vermeye olanak sağlayan güçlü bir ekonomiden ve yasal ve düzenleyici çerçeveden yoksun gelişmekte olan ülkelerde konut finansmanının temini sorunlu olmaktadır. Bu ülkelerdeki deneyimler geleneksel sabit faizli konut kredilerde yaşanan problemleri açıkça ortaya koymaktadır. Zaman içerisinde enflasyonun arttığı durumda, nominal faiz oranı üzerinden hesaplanan geri ödemelerin reel değeri azalmakta, dolayısıyla kredi veren kurum açısından yüksek bir risk oluşmaktadır. Bu sorun da enflasyonun kredi ödemeleri üzerindeki olumsuz etkisi (tilt problem) olarak adlandırılmaktadır. Böyle bir sorun da ancak farklı türlerdeki ipotek kredilerinin yaratılması ile aşılabilmektedir.

Standart değişken faiz oranlı mortgage kredilerinin kullanımı kredi sağlayıcıları açısından enflasyon riski ile baş edebilmek adına faydalı olacaktır. Fakat burada da kredi kullanıcıları açısından bir sorun doğmaktadır. Yüksek enflasyon dönemlerinde bireylerin gelirlerinden daha fazla artan aylık ödemeleri büyük ödeme zorluklarına neden olacaktır (Erol ve Patel 2004).

Gelişmekte olan ülkelerde uygulanabilecek bir diğer alternatif ise fiyat düzeyi göstergeli konut kredileridir (price level adjusted mortgages). Fiyatlar genel düzeyinin gösterge olarak kabul edilmesi ve periyodik oran değişikliklerinin buna göre yapılması durumunda söz konusudur. Bu kredi türlerinde kredi bakiyesi belirli periyotlarda fiyat endeksine göre yeniden değerlendirileceği için gelecek enflasyon riski kredi kullanan kişiye aktarılmış olmaktadır. Daha fazla borçlanmaya fırsat verse de reel ücretlerin düşmesi halinde ödenmeme riskini de beraberinde getirmektedir.

Bir diğer mortgage ürünü ise çift göstergeli konut kredileridir (dual index mortgage). Bu konut kredisi uygulamasında faiz ayarlamalarına esas alınacak endeks uygulanmaya devam edilecek faiz oranı için ayrı, borç kalanı için ayrı belirlenmektedir. Ya borç kalanı endekse göre arttırılarak yeni aylık ödeme tutarı belirlenir ya da yeni oranını uygulanması ile ödemelere değişen tutardan devam edilir (Eriş 2008). Böylece hem kredi kullanıcısının hem de kredi verenin kaygıları giderilmiş olmaktadır.

Bu bölümde gelişmekte olan ülkelerdeki konut finansmanının genel durumu değerlendirildikten sonra Türkiye gibi konut finansman sistemleri istikrarlı bir makroekonomik ortamın olmamasından dolayı gelişmekte zorlanan Brezilya, Meksika ve Kolombiya incelenecektir. Bu ülkelerde kullanılan konut finansman sistemlerinin yanı sıra ülkelerin demografik ve ekonomik verilerine de yer verilecektir.

5.3.2.1 Brezilya uygulaması

Brezilya'nın konut finansmanı geçmişine bakıldığında hem bir başarı hem de bir başarısızlık öyküsü görülmektedir. Brezilya'nın ekonomik durumu 1964 yılından 1980'lerin başlarına kadar oldukça iyi iken 1983'ten 1990 yılına kadar olan süre zarfında sistemin çökmemesi için neler yapılmaması gerektiğine dair deneyimlere rastlamak mümkündür. Diğer taraftan 2000'li yıllara doğru Brezilya mortgage sistemi özel sektör tarafından kazandırılan bir ikincil piyasaya sahip olmuştur (Lima 1998).

Lima (1998) Brezilya'daki konut finansman sistemini, 1964 yılında orta ve düşük gelir grubundaki bireylerin konut yapım veya satın alımlarında gerekli olan uzun vadeli

finansmanın temini için Konut Finansman Sistemi'nin oluşturulması şeklinde özetlemiştir. Yine 1964 yılında kredilerin enflasyon karşısında erimesini önlemek amacıyla enflasyon endeksli mortgage kredileri piyasaya sürülmüştür. Özellikle gelir düzeyi düşük konut alıcılarına konut sağlamak amacıyla 1964 yılında Milli Konut Bankası'nın (BNH-National Housing Bank) kurulmasıyla başlatılan konut finansman sistemi, ülkede mevcut Tasarruf ve Kredi Kurumu (Saving and Loans) ile beraber kurumsallaşmayı sağlamak amacıyla geliştirilmiştir.

Sistemin özellikleri aşağıdaki gibidir;

- Konut kredisi ülkedeki Tasarruf ve Kredi Kurumları aracılığı ile kullanılmıştır. Söz konusu kurumların bu alanda kullandıkları kredilerin %60'ı mevduatlardan fonlanmış, %40'ı ise devlet tarafından sübvansiyon edilmiştir.
- Devlet, sübvansiyonları ülkede kamu ve özel sektörde çalışan her kişinin brüt maaşının %8'ini Konut Finansman Bakanlığı adına alarak sağlamıştır.
- Aylık ipotek kredisi geri ödemeleri, enflasyon endeksine göre yeniden belirlenmiştir (Önce anapara tutarı belirlenmiş, sonra onun üzerinden geri ödeme hesaplanmıştır).
- Tasarruf ve Kredi Bankaları tasarruf hesaplarını yılda bir kez endeks bazında değerlendirirken konut kredilerini (geri ödeme) her 3 ayda bir değerlendirdiğinden borçlar kaynaklardan çok hızlı büyüme göstermiş ve her 3 ayda bir yükselen/arttırılan taksit ödemeleri, borçlunun gelirler ile aynı oranda artmadığı için sistemde tıkanmalara yol açmıştır.
- Devlet, ipotek piyasası ve kurumlarını geliştirmek amacıyla, vergisel teşvikler getirmiştir. Bunlardan en önemlisi BNH'nin ihraç etmiş olduğu ipoteğe dayalı menkul kıymetlere getirilen vergi istisnasıdır.
- Konut kredilerinde peşinat uygulaması yoktur, Uygulanan, %1-%5 arasında değişen reel faiz uygulaması mevcuttur, krediler 20, 25 ve 30 yıl vadeli olarak düzenlenmektedir ve Merkez Bankası'nın her ay açıkladığı TÜFE-Tüketici Fiyat Endeksi baz alınmaktadır (Uludağ 1997).

Brezilya Konut Finansman Sisteminde, orta ve dar gelir grubunda olan bireyler uzun vadeli konut kredilerinden 1962'den 1984'e kadar faydalanmışlardır. Fakat ülkenin artan dış borç stoku, %300'leri aşan enflasyon ve neticede Konut Finansman Bakanlığı

adına toplanan fonların bütçe açıklarına kullanılması, makroekonomik dengeleri bozmuş, reel gelirlerin ve kaynakların azalmasına neden olmuştur. Halbuki 1988'e kadar aylık enflasyon %90'larda olmasına rağmen başarıyla uygulanmıştır (Alp 2000).

Ekonomik istikrar Temmuz 1994 yılında yürürlüğe giren Real Plan ile tekrar sağlanmıştır. Bu plan ikincil mortgage piyasanın oluşumunun yanı sıra konut sektörü için yeni finansman kaynağı geliştirmeyi mümkün kılmıştır (Rocha 2000). Brezilya Merkez Bankası tarafından, tasarruf mevduatı toplamaya yetkili kılınmış finans kurumlarına konut kredisi vermelerinin yolu açılmıştır. Bu kurumlar arasında Federal Tasarruf Bankası da (Caixa Econômica Federal) dahil 41 finans kurumu ve bir de tasarruf kredi birliği vardır (Rocha 2000).

Brezilya'da konut finansman sistemi iki temel fon kaynağına başvurmaktadır: (1) Brezilya Merkez Bankası'nca mortgage kredisi vermeye yetkili kılınmış finansal kurumların bünyesinde bulunan tasarruf mevduatları ve (2) işverenlerce çalışanları adına Federal Tasarruf Bankası tarafından yönetilen çalışanların tazminat fonu "Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)"da açılan zorunlu mevduatlardır. Bu mevduatlar sırasıyla endeksleme ile birlikte aylık %0,5 ve %0,25 reel faiz oranına sahiptir (Lima 1998).

Konut Finansman Sistemi kapsamında sağlanan kredilerin koşulları ise aşağıda özetlenmiştir:

- Bireylerin konut satın alımları için kullanacakları kredilerde yıllık %12, firmaların konut amaçlı inşaat yapımları için kullanacakları kredilerde ise %13 oranında faiz oranları geçerlidir.
- Konut kredisi verilecek konutların değeri en fazla 180.000 Brezilya Reali (yaklaşık 107.000 Dolar) olmaktadır.
- Anapara ve faizler aylık olarak tasarruf mevduatlarının endekslendiği oran ile endekslenmektedir.
- Kanunen maksimum kredi-değer oranı %90'dır fakat pratikte %50-%60 olarak uygulanmaktadır.

- Kanunen konut satın alımlarında kullanılan kredilerde vade 20 yıla kadar düzenlenebilmektedir fakat uygulamada 10-12 yıl olarak düzenlenmektedir.
- Kredilerin teminatları finanse edilen mülklerin kendisidir.
- Kredi kullanıcılarından hayat ve maluliyet sigortaları mülk için de hasar ve zarar sigortaları istenmektedir. (Rocha 2000).

1997 yılında yapılan kanuni düzenlemeyle ikincil mortgage piyasası yürürlüğe girmiştir. Kanun Brezilya mortgage sisteminin yapısını değiştirmek için kapsamlı bir yasal çerçeveyi beraberinde getirmiştir. Mortgage piyasalarına likiditeyi arttırıcı yeni menkul kıymetleştirme araçları sunulmuş, menkulleştirmeyi yapacak firmalar ortaya çıkmıştır. Kanun kredi ödemelerinin gerçekleşmemesi halinde ipoteklerin paraya çevrilmesi sürecini de kolaylaştırmıştır (Lima 1998). Aynı yıl Fannie Mae veya Freddie Mac gibi kurumların görevlerini Brezilya’da yerine getirecek CIBRASEC kurulmuştur. Asıl amacı mortgage şirketlerinden, bankalardan, gayrimenkul kredi şirketlerinden, tasarruf bankalarından ve tasarruf ve kredi birliklerinden sağlamış oldukları mortgage kredilerini alarak bunlara dayalı menkul kıymet (CRIs-Certificados de Recebíveis Imobiliários) ihraç etmektir. Söz konusu menkul kıymetlerin başlıca yatırımcıları ise emeklilik fonları, sigorta şirketleri, yatırım fonları ve yabancı yatırımcılardır (Lima 1998; Rocha 2000).

Son olarak ülkenin makroekonomik verilerine bakıldığında GSYİH’sının 2007 yılı kayıtlarına göre 1,834 milyar Dolar olduğu görülmektedir. Aynı yıl verilerine göre OECD, ülkenin GSYİH büyüme oranını ise %3,96 olarak açıklamıştır. IMF, World Economic Outlook Database raporuna göre ülkedeki enflasyon oranı %3,6’dır. Nüfus ortalama %1,56 artış hızıyla 2007 yılında yaklaşık 190 milyona ulaşmıştır. Nüfusun da yaklaşık %82’sini kent nüfusu oluşturmaktadır.

5.3.2.2 Meksika uygulaması

Konut finansmanına ilişkin Meksika’nın yakın tarihi, hem bugünün kredi ortamını hem de makroekonomik veriler açısından istikrarsız bir çevrede mortagage düzenlemeleri ile ilgili bir dizi dersi içermektedir (Bernstein 1998).

Meksika’da konut finansmanı uzun yıllar boyunca verimsiz ve kötü yönetimle anılan devlet destekli konut fonları ile anılmıştır. 1990’ların başında bankacılık sektörünün özelleşmesiyle birlikte mortgage kredileri hız kazanmış fakat 1994 yılında yaşanan Tekila Krizi ile faiz oranlarındaki ani yükselmeler temerrüt oranlarında rekor artışlara neden olmuş, bankacılık sektörü iflasın eşiğine gelmiştir. Akabinde de kredilerde tasarruf tedbirlerine gidilmiştir.

2001 yılından itibaren Meksikalı yetkililer birincil ve ikincil mortgage piyasalarını desteklemek amacıyla belirli çerçeveler ve altyapıyı geliştirmeye yönelmişler, daha önceki girişimlerin aksine özel mortgage sigortaları ve tapu sicili gibi piyasa yöntemlerine odaklanmışlardır. Son yıllarda da Meksika hükümeti konut finansmanı alanındaki uluslararası deneyimleri ülkedeki sisteme uyarladıkça hem birincil hem de ikincil piyasa hızla gelişme göstermiştir (Zanforlin ve Espinosa 2008).

Meksika hükümeti yıllar boyunca çeşitli kuruluşlar aracılığıyla özellikle düşük gelir grubundaki hanehalklarını konut satın alımlarında finansal anlamda desteklemiştir. Devletin düşük gelir grubundaki bireyleri konut finansmanı alanında desteklemesi 1933 yılında kalkınma bankası olan Banco de Obras Publicas (BANOBAS)’ın kurulması ile başlamıştır. Ardından aynı amaçla 1954 yılında Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) kurulmuştur. 1963 yılında ise düşük ve orta gelir grubundaki bireylere yönelik düşük faizli mortgage kredileri sağlamak amacıyla Merkez Bankası bünyesinde faaliyet gösteren “Fondo de Operación y Financiamiento Bancario de la Vivienda (FOVI)” adlı bir vakıf fonu oluşturulmuştur. FOVI, Merkez Bankası ve Dünya Bankası tarafından fonlanmış ve hedef kitle olan hanehalklarına ve düşük maliyetli konut geliştirenlere kredi sağlayan bankaların kredi hacmini arttırmak amacıyla bu bankalara finansman ve garanti sağlamıştır (Zanforlin ve Espinosa 2008).

1972 yılında inşaatları ve konut geliştirmeyi fonlayan devlet destekli kurumlar olarak Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) ve Fondo de la Vivienda para los Trabajadores al Servicio del Estado (FOVISSTE) kurulmuştur. Bu kurumlar çalışanların brüt maaşlarından %5 kesinti yapılarak finanse

edilmiş ve yıllarca düşük gelirli hanehalkını destekleyici araçlar olarak var olmuşlardır. Hatta INFONAVIT birincil piyasanın yarısında halen söz sahibidir.

Meksika konut finansman piyasasında görülen ilk mortgage kredisi çeşidi reel anlamda sabit faizli olan fiyat düzeyi göstergeli (PLAM - price level adjusted mortgage) kredilerdir. Bu krediler günlük olarak Merkez Bankası tarafından kote edilen ve nominal ve reel fiyatlar arasında takas oranı olarak işlem gören UDI'nin (yatırım birimi) kullanılmasıyla oluşturulmuştur.

İkinci mortgage türü, ödemeleri enflasyon oranına endekslenen kredinin kendisi kısa vadeli piyasa faiz oranları ile amorti edilen çift-endeksli mortgage kredileridir (DIM-double-indexed mortgage). Bu mortgage türü epeyce yaygınlaşmış ve faiz oranı bağlantılı ödemeler bankacılar tarafından pekala kabul edilmiştir. Bahsedilen iki çeşit mortgage kredisi yoluyla 1989 ile 1994 yılları arasında konut kredilerinin hacmi beş katına çıkmıştır. Fakat bankaların kredi uygulamaları ve sistemleri için bu artış fazla olmuştur. Ayrıca yeni özelleşen bankalar da mortgage kredisi vermenin zorlukları karşısında tecrübesiz kalmışlardır. Sistemin zayıflığı mortgage ödemelerinde endeks olarak kullanılan 1992'de ortalama %7,9 olan faiz oranının 1993'te %11 ve 1994'te %11,6'ya fırlamasıyla su yüzüne çıkmıştır. Bu durum temerrüt oranlarında artışa, bankaların da finansal sıkıntıya düşmesine neden olmuştur (Payeras 1999).

1994 yılı Tekila Krizi'ne kadar çoğunlukla değişken faizli mortgage kredileri tercih edilmiştir. Fakat kriz sonrasında faiz oranlarının %74'lere tırmanması çok sayıda kredi kullanıcısının temerrüde düşmesine neden olmuştur. Yeniden yapılanma çabalarının bir parçası olarak bankaların bilançolarında yer alan mortgage kredileri 15 yılın ortalama enflasyon oranı olan birime, UDI, endekslenmiştir. Dalgalanan faiz oranı ve dolara bağlanmış krediler enflasyon göz önünde bulundurularak uzun vadeli UDI kredilerine dönüştürülmüştür.

Kriz sonrasında ticari bankaların çoğu mortgage kredisi sağlama işini banka olmayan finans kuruluşlarına ve kamu kurumlarına bırakmıştır. 1994 yılında düşük gelir grubuna yönelik ve konut kredilerinde uzmanlaşmış banka dışı aracı kuruluşlar olan SOFOLES

oluşturulmuştur. Bu kuruluşların mevduat toplama yetkisi bulunmamakla birlikte tek finansman kaynakları FOVI olmuştur. 1996 yılında %2 olan piyasa payları, 2002 yılında 4,4 milyon dolara ulaşan mortgage hacmiyle %20 olmuştur (Zaltzman 2003).

2001 yılında oluşturulan Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) ile ikincil piyasanın gelişmesi hedeflenmiştir. Fannie Mae ve Ginnie Mae benzeri bir kuruluş olan SHF SOFOLES için mortgage kredisi garantisi sağlayan ikinci kademe bir bankadır. Fakat kurumun bu rolü sermaye piyasalarına ipoteğe dayalı menkul kıymet sağlayan kuruluşları desteklemeye dönmüştür.

Meksika ikincil piyasası ABD’de olduğu gibi devlet desteğiyle kurulmuştur. Mortgage kredisi düzenleyen kuruluşlar doğrudan ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraç etmektedirler ve SHF tarafından sağlanan finansal garantilerden faydalanmaktadırlar. Meksika’daki sistem ayrıca Danimarka’daki ikincil piyasa düzenlemelerinden de bazı özellikler taşımaktadır. Meksika Danimarka’dakine benzer teknolojik platformu kendisine uyarlayarak Danimarka’daki yüksek likidite özelliğine sahip ipoteğe dayalı menkul kıymetlere (RMBS-residential mortgage-backed security) benzer ürünler ihraç etmişlerdir. (Zanforlin ve Espinosa 2008). RMBS ilk kez 2003 yılında piyasaya sürülmüş ve 2006 yılı itibarıyla İhraç edilen menkul kıymetlerin %25’inden fazlasını oluşturarak piyasadaki en büyük varlık sınıfı haline gelmiştir. Meksika RMBS piyasası aynı zamanda Latin Amerika’nın en büyüğü haline gelmiştir. Bu çarpıcı büyümenin arkasında yatan faktörler ise konut açığını ortadan kaldırmak isteyen güçlü bir politik gayretin ve çok sayıda yasal düzenlemenin varlığıdır. Mortgage kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi için gerekli olan devlet garantisini sağlayan SHF’nin 2009 yılında çıkan yasayla aracı finans kuruluşlarını finanse etme yetkisi kaldırılmıştır. Bu da konut piyasasını fonlamak için menkul kıymet piyasası oluşturmak gibi alternatif yöntemlerin oluşturulmasının gerekli olduğu anlamına gelmektedir.

1990’ların başında bankacılık sektörünün özelleşmesi mortgage kredilerinde hızlı bir artışa neden olmuştur. Fakat bu durum özel mortgage piyasasının hemen canlanmasını sağlamamıştır. Çift endeksli mortgage kredileri hanehalkının alım gücündeki sürekli düşüşle birlikte yok olmuş, neticede kredi bakiyesinde artış ve bankaların temerrüt ve

piyasa riski artmıştır (Zanforlin ve Espinosa 2008). Lea (1995) çift endeksli mortgage kredilerinin verimliliği ile ilgili sorunların haricinde mortgage sisteminde çeşitli yasal ve düzenleyici engellerin olduğunu belirtmiştir. Tüketicilerin yetersiz bilgiye sahip olması, konut fiyatlarının doğru değerlendirilmemesi, tapu kayıt işlerindeki noksanlar ve ipoteklerin paraya çevrilme sürecinin etkin olmaması söz konusu engeller arasında sayılmaktadır.

Meksika’da mortagage bankaları ülkede mortgage kredisi veren ilk kuruluşlardır. 1960 yılına kadar bu bankalar konut finansmanında rol sahibi olan en büyük özel sektör kuruluşlarıdır. Yapı birlikleri ve tasarruf bankaları 1940 yılında oluşturulmuş fakat finansal piyasalarda önemli bir konuma gelememişler (Lea 1995).

Meksika mortgage sistemi mevcut durumda çeşitli özel ve kamusal kuruluşlardan oluşmaktadır. SHF tarafından fonlanan SOFOLES özel sektör tarafındaki başlıca kuruluşlardır. 1995 Tekila Krizi ile sektörden çekilen bankalar yavaş yavaş pazara girmeye başlamışlardır. INFONAVIT ve FOVISSSTE devlet destekli olan kuruluşlardır. 2002 yılında FOVI’nin yerine geçen SHF, SOFOLES gibi ilk kademe kredi kuruluşlarına likit ve garanti sağlamak amacıyla kurulan bir aracı finans kuruluşudur (Mulas 2005).

2007 yılı verilerine göre Meksika GSYİH’sı yıllık ortalama %1 büyüme hızıyla 1,480 milyar Dolar düzeyindedir. IMF ve Dünya Bankası’nın aynı yıla ilişkin enflasyon rakamı ise %3,97’dir. Ülke nüfusu ise %1,62 büyüme oranı ile 2007 yılında 105.791.000’ne ulaşmıştır. Artan hanehalkı sayısı ve düşük gelir seviyesi nüfusun yaşam standartlarında ve ülkenin sosyo-ekonomik gelişiminde bir baskı oluşturmaktadır.

Konut sahiplik oranı %78 gibi bir hayli yüksek olsa da Zaltzman’a (2003) göre Meksika’da hızla büyüyen nüfusa ve kredi ulaşımının giderek daha zor olmasına bağlı olarak yaklaşık 5 milyon konut açığı bulunmaktadır.

Son olarak, sürekli bir makroekonomik yönetimin varlığı ve enflasyonun kontrolü Meksika faiz oranları üzerinde olumlu etkiye sahip olmuştur ve 1995 krizinde neredeyse yok olacak Meksika mortgage piyasası 2003 yılı itibariyle ipotēge dayalı menkul kıymet ihraç eder konuma gelmiştir. Daha önce de değinildiği gibi, İkincil piyasanın hacmi bakımından Latin Amerika'daki en büyük piyasa haline gelen Meksika mortgage sektöründe mortgage kredilerinin GSYİH'ya oranı %11'e ulaşmıştır (Warnock ve Warnock 2008).

5.3.2.3 Kolombiya uygulaması

Yüksek nüfus artışı, yüksek enflasyon oranı, hızlı kentleşme, konut açığı ve neticede ortaya çıkan konut sorunu gibi sosyo-ekonomik veriler açısından karşılaştırıldığında Kolombiya ile Türkiye'nin sorunları arasında çok benzerlikler vardır. Bu açıdan bakıldığında 1972'den beri başarı ile uygulanan bir programa (UPAC-Unit of Constant Purchasing Power: Sabit Satın Alma Gücü Birimi) sahip olan Kolombiya'yı incelemek faydalı olacaktır.

Kolombiya'da konut finansman sisteminin genel özelliklerine bakıldığında sistemin gelişiminin iki döneme ayrıldığı görülmektedir. İlk dönem iki kamu bankasının kurulmasıyla başlamaktadır. 1924 yılında Banco Agrícola Hipotecario, 1932 yılında da Banco Central Hipotecario (BCH) oluşturulmuştur. 1970 yılına kadar süren bu dönem içerisinde uzun vadeli konut kredilerinin ana kaynağı devlet olmuş ve kaynak genel bütçeden ve özel finans kurumlarının zorunlu yatırımlarından sağlanmıştır.

1972 yılında konut sektörünü finanse etmek için tasarruf ve kredi birlikleri (CAV- Cajas de Ahorro y. Vivienda) gibi uzman kuruluşları kapsayan UPAC sistemi oluşturularak yeni bir örgütlenmeye gidilmiştir. UPAC sisteminde konut kredileri 15 yıl vadeli olmuş ve para birimine endekslenerek başlangıçta enflasyona ayarlanmıştır. Sistem bir tek CAVlara UPAC kullanarak kredi verme ayrıcalığı tanımıştır. Ayrıca Banco de la República (Merkez Bankası) tarafından söz konusu bankalara gerektiğinde nakit sağlamaya yönelik özel bir kredi limiti tanınmıştır (Gomez vd. 2005).

UPAC sisteminde; konut bankalarına yatırılan tasarruflar (mevduat) ile yine bu kurumların verdikleri ipotekli kredilerin aynı endekse tabi tutulması neticesinde hem fon toplama hem de kredi verme bakımından başarılı olunmuştur. Böylece hem tüketici hem de banka tarafı enflasyondan korunmuştur. Kredi talepleri kredi kaynaklarından fazla olduğu için en sağlıklı kredi talepleri kabul edilerek kredi riski asgaride tutulmuştur. Ticari bankalar bu alana girmemişler ve konut bankaları da kendi alanlarıyla sınırlı kalmışlardır. Sonuçta, Kolombiya’da konut finansmanında fon alışverişini yöneten tek kurum olmuşlardır.

1990’lara kadar CAVlar olağanüstü bir gelişim göstermiştir. UPAC sistemi ile ülkede devrimsel nitelikte bir bankacılık gelişimi yakalanmış 10 milyonun üzerinde bireye fayda sağlanmış ve dönem itibarıyla konut sektörüne yönelik çalışan toplam bankacılık portföyünün %35’ine sahip olmuştur. Sınırlı finansal kaynağa sahip aileler için özel geri ödeme sistemleri sağlanmış, sosyal konut projeleri desteklenmiştir (Forero 2004).

Kolombiya hükümeti finans hizmetlerinin ve sektördeki rekabeti arttırmak amacıyla 1990 yılında önemli bir finansal reforma gitmiştir. Çıkarılan kanunla birlikte mortgage piyasasındaki tekel kaldırılmış ve bankalar ve CAVlar arasında rekabete açık bir ortam yaratılmıştır. Reformu takip eden yıllarda konut sektörü artış yaşamış, konut inşaatları ekonominin genelinden daha fazla büyümüştür Fakat 1998-1999 yıllarında uygun koşullar sona ermiş, faiz oranları %33’ler seviyesine yükselmiş, yabancı sermaye ülkeden çıkmaya başlamış, varlık fiyatlarında durgunluk (deflasyon) baş göstermiş ve işsizlik artmıştır. Neticede kredi kullanıcıları borçlarını ödemekte sıkıntıya düşmeye başlamışlar ve mortgage portföyünün kalitesi düşmüştür (Gomez vd 2005). Bir taraftan kredi borçluların yükümlülükleri ve geri ödeme miktarları artarken diğer taraftan teminat olan konutların fiyatları düşmüştür (Forero 2004).

Değişen koşullara karşılık olarak UPAC sistemi kaldırılmış ve 1999 yılında 546 sayılı Konut Kanunu yürürlüğe girmiştir. Enflasyona bağlı yeni bir endeksleme mekanizması olan Unidad de Valor Real (UVR) oluşturulmuştur. UPAC portföyü de UVR’ye dönüştürülmüş ve bir dizi yeni reform uygulamaya konmuştur. Bu reformlar aşağıda yer almaktadır:

- (i) CAVlar banka haline getirilmiştir,
- (ii) Mortgage kredileri standart hale getirilmiştir,
- (iii) Sübvansiyonları ve bankaların mortgage kredilerinin bir kısmını sosyal konutlara yönlendirmesini kapsayan yeni bir sosyal konut politikası oluşturulmuştur,
- (iv) İkincil bir piyasa oluşumu için gerekli kurumlar ve araçlar oluşturulmuştur

Konut finansman sistemi kapsamında Kolombiya’da kaydedilen önemli gelişmelerden birisi de ipoteğe dayalı menkul kıymetler ihracı yoluyla menkul kıymetleştirmenin başlaması ve gelişimidir. 2001 yılında Titularizadora Colombiana ülkedeki menkul kıymetleştirme konusunda uzmanlaşan ilk kuruluştur. 2005 yılında mortgage kredilerinin %30’u menkulleştirilmiştir. Bu anlamda Kolombiya, Latin Amerika’da en büyük gelişmeyi gösteren ülke haline gelmiştir (Gomez vd. 2005).

2007 yılı verilerine göre Kolombiya’nın GSYİH’sı 208 milyar Dolardır. Yine 2007’de GSYİH’nın ortalama büyüme oranı %7,6’dır. Diğer taraftan aynı yıl enflasyon oranı %5,5 olarak açıklanmıştır. (Anonymous 2009). 2007 yılında 47,5 milyon nüfusa sahip olan ülkede konut sahiplik oranı %60 civarında olsa da bu durum Kolombiyalıların çoğunun refah düzeyinin yüksek olduğu anlamına gelmemektedir. Şöyle ki ülkedeki mortgage kredilerin GSYİH’ya oranı %5’tir.

6. TÜRKİYE’DE KONUT FİNANSMANI

Çeşitli gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki konut finansman sistemlerinin incelenmesinin ardından bu bölümde Türkiye’deki makroekonomik durum çerçevesinde konut finansman sisteminin yapısı açıklanacaktır.

Türkiye’de konut, nüfus artışı, aile yapısında yaşanan değişiklikler neticesinde hanehalkı sayısının azalması ve kentleşmeye bağlı olarak arz talep dengesizliğinin ortaya çıktığı problemli bir konu olmuştur. Ayrıca talebin arzdan fazla olması konut fiyatlarında artışa neden olmuş ve konutun ulaşılabilirliğini zorlaştırmıştır.

Gelişmekte olan ülkelerin çoğunda makroekonomik istikrarsızlık ve onun doğal sonucu olan yüksek ve dalgalı faiz oranları uzun vadeli konut finansmanını olumsuz yönde etkilemiştir. Çeşitli faktörler makroekonomik belirsizliği önemli ölçüde etkilerken bu ülkelerde konut finansmanı için kullanılan finansal ürünler gelişmiş ülkelere göre sınırlı sayıda ve genellikle ilkel ürünlere bağlı kalmıştır (Akinwunmi vd 2008). Örneğin Türkiye’de kredi veren kuruluşlar verdikleri tüketici kredilerini ortalama vadesi 6 aydan az olan tasarruf mevduatları yoluyla finanse etmektedirler. 20-25 yıl vadeli kredileri böyle kısa vadeli mevduatlar ile fonlamak bankaların bilançolarında vade uyumsuzluğu riskinin oluşmasına neden olmaktadır. Bu durumda kredi hacminin risk yönetim düzenlemeleri nedeniyle büyümesinin önünde bir engel teşkil etmektedir (Karakaş ve Özsan 2005).

Türkiye’de diğer yüksek enflasyon ülkelerine benzer şekilde iyi işleyen bir konut finansman sistemi uygulaması bulunmamaktadır. İyi işleyen bir konut finansman sistemi hem konut arzını hem de konutların kalitesini arttırmaktadır. Fakat bu durumun gerçekleşebilmesi için devlet, finansal kuruluşlar, müteahhitler ve hanehalkı arasında dengeli bir ilişkinin oluşması gerekmektedir. Özellikle devlet, sermaye piyasalarından konut piyasasına fon aktarımını sağlayacak bir sistemin oluşması için gerekli tedbirleri almak ve sistemin etkili ve verimli bir şekilde çalışması için gerekli olan yasal düzenlemeleri oluşturmak gibi oldukça önemli bir role sahiptir.

Sonuçta devlet, 2007 yılında mortgage sisteminin gelişmesine olanak sağlayacak olan düzenlemeleri geliştirmiş ve “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” adlı yasayı yürürlüğe koymuştur. Çıkan bu kanunla birlikte artık Türkiye’de iyi işleyen bir mortgage sisteminin önündeki engellerin kalkacağı beklenmektedir.

6.1 Kurumsal Olmayan Konut Finansman Sistemi

Türkiye’de konut üretimi ve temini kurumsal konut finansman sektörünün yeterince yerleşmemesi ve toplumun büyük bir kesiminin kurumsal finansman şirketlerinden yararlanabilecek gelir düzeyinden yoksun olması nedeniyle kurumsal olmayan sektör tarafından sağlanmaktadır. Bu çerçevede üretilen çözümlerin başında ise yap-satçılardan vadeli olarak konut satın alınması, yapı kooperatifleri yoluya konut edinimi ve kişilerin kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesi veya ettirmesi gibi yöntemler gelmektedir.

6.1.1 Konut müteahhitleri

Tüzel yada gerçek kişi olarak faaliyet gösteren konut müteahhitleri (yap-satçılar), ya arsaları sahiplerinden üzerinde konut inşa etmek üzere devralıp inşaat bittikten sonra daha önceden anlaşmaya varılan sayıda konutu arsa sahibine vermekte (kat karşılığı yöntemi) ya da sahip olunan sermaye ile alınan arsalar üzerine inşaat yapmaktadırlar (Tekeli vd 1999). Yeterli maddi gücü olmayan mülk sahipleri genellikle arsalarını kat karşılığı müteahhite vererek hiçbir masraf altına girmeden ev sahibi olabildiklerinden dolayı bu yöntem sıklıkla tercih edilmektedir. Üretilen konutlar satılırken genellikle konut fiyatının tamamı alınmakta veya satış tutarının bir kısmı vadeye yayılmaktadır. Böylelikle alıcılara kredi imkanı sağlanmış olur. Fakat sağlanan kredinin vadesi genel olarak 1-2 yıl gibi kısa olmakla birlikte tutar satış fiyatının %30’unu geçmediği için ancak orta ve üst gelir grubu müteahhitlerden konut alabilmektedir.

6.1.2 Konut kooperatifleri

Kurumsal olmayan konut finansman kaynaklarından bir diğeri ise Türkiye’de önemli uygulama alanına sahip konut kooperatifleridir. Bir konutu satın almak için yeterli fona sahip olmayan kişiler, en az 7 kişi ve fazlasıyla tüzel kişilik kazanarak ve daha sonra da üye kaydı yapan konut kooperatifleri aracılığı ile konut edinme yoluna başvurmaktadırlar. Üyelerden toplanan fonlara bağlı olarak konut üretimi yapılmaktadır. Söz konusu fonları genellikle aylık olarak belirlenen aidatlar oluşturmakla birlikte inşaatları hızlandırmak ve tahmin edilenin ötesinde artan yapı maliyetlerini finanse edebilmek için ara ödemeler de toplanabilmektedir. Buna bağlı olarak da inşaatların tamamlanma süresi üyelerin gelir düzeyine göre değişmektedir (Alp ve Yılmaz 2000).

Özellikle 1980’li yıllardan sonra hükümetlerin kooperatiflere sağladığı kredi imkanları ve vergisel avantajlar neticesinde kooperatiflerin üretmiş olduğu konut sayısında önemli artış olmuş ve Türkiye’de konut kooperatifçiliği önemli birikim sağlayan denemelerden birisi haline gelmiştir (Alp ve Yılmaz 2000).

6.1.3 Kişisel girişimler

Son olarak kişilerin konut edinmede başvurdukları yollardan birisi de kişilerin konutlarını kendilerinin inşa etmeleri veya bir başkasına inşa ettirmeleridir. Bu sistemde konut almak isteyenler ihtiyaç duydukları fonları kişisel ilişki içinde bulundukları fon fazlası olan kişilerden doğrudan doğruya sağlamaktadırlar ve yöntem genelde kişinin akraba ve arkadaşlarından sağladığı fonlara kendi tasarruflarını eklemesi şeklinde işlemektedir. Burada yatan sorun inşaatın yapılacağı arazinin kime ait olduğu, bu arazinin konut yapımına elverişli olup olmadığı, imar ve iskan ile ilgili düzenlemelere uyulup uyulmadığıdır (Alp ve Yılmaz 2000).

6.2 Kurumsal Konut Finansman Sistemi

Türkiye’de ekonomik sıkıntılara bağlı olarak fon fazlası olan kesimden fon ihtiyacı olan kesime kaynak aktaran ve kurumsal yapıya sahip gelişmiş bir finansman sistemi bu güne kadar kurulamamıştır. Büyük ölçüde konut alıcılarına fon desteği sağlayan ya yeni

örgütlenmeler oluşturulmuş ya da mevcut kurumlar bu yönde destek sağlamışlardır (Anonim 2001).

Konut ihtiyacının karşılanması amacıyla Türkiye’de, devlet tarafından konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik oluşturulan kurumsal örgütlemeler ve devletin sağladığı imkanlar Türkiye Emlak Bankası, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Yerel Yönetimler ve Toplu Konut İdaresi’dir. Finansman desteği sağlayan mevcut kurumlar arasında ise sosyal güvenlik kurumları ve ticari bankalar sayılabilir.

Merkezi yönetim tarafından konut sektörüne finansman desteği sağlamak ve politika üretmek amacı ile oluşturulan kurumsal örgütlenmeler 1958 yılında kurulan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi’dir. Mevcut kurumlardan konut alıcılarına fon desteği sağlayan kurumlar SSK, OYAK ve Bağ-Kur gibi sosyal güvenlik kurumları ve ticari bankalardır. Sosyal güvenlik kurumları daha ziyade kooperatifler aracılığı ile konut edinmek isteyen kurum üyelerine fon katkısı sağlarken ticari bankalar ise özellikle 1989 yılından itibaren bireysel kredi kapsamında özellikle ferdi bazda konut kredisi vermişlerdir. Diğer bankalardan farklı olarak Emlak Bankası, 1947 yılından itibaren konut alıcılarına kredi veren tek banka olmuştur. Konut alanında ihtisas bankası olması amacı ile kurulmasına rağmen, aynı zamanda ticari banka olarak da faaliyetlerini sürdürmek zorunda olması, bir konut ihtisas bankası olma özelliğini kazanmasına engel olmuştur.

6.2.1 Türkiye Emlak Kredi Bankası

1926 yılında kurulan Emlak ve Eytam Bankası, 1946 yılında kabul edilen 4947 sayılı Kanunla Türkiye Emlak Kredi Bankası’na dönüştürülmüştür. Türkiye Emlak Kredi Bankası 1963–1980 döneminde özellikle konut alanında uzmanlaşmış bir banka olup belli koşulları yerine getirenleri kredilendiren bir kuruluş olmuştur (Alp 1996). Konut üretmek ve satmak, konutu olmayanlar için düşük maliyetli konut inşa etmek, ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç etmek ve yapı gereçleri endüstrisini teşvik etmek Banka’nın sayılan görevleridir. Bunu yanı sıra banka, mevduat toplamak ve konut kredilerinin haricinde tüketici kredisi vermekle de yetkili kılınmıştır (Uludağ 1997).

1984 yılına kadar Banka, konut kredilerini sağlarken yapı tasarrufu sistemini kullanmıştır. Bu sistemde bireyler talep ettikleri kredilerin dörtte birini altı aylık süre için bankaya mevduat olarak yatırmışlardır. Enflasyondan bağımsız bir şekilde sabit faizli olarak sağlanan krediler mevduat olarak yatırılan paranın 1,5 katı olmuş, %5 faiz oranı ile 20 yıl vadeye kadar düzenlenmiştir. Ancak diğer ülkelerde önemli avantajlar sağlayan yapı tasarruf sistemi Türkiye’de başarısız olmuştur. Bu başarısızlığın en önemli nedenlerinden ilki tasarrufların yetersizliği ve enflasyondur. Sistemi başarı ile uygulayan Avrupa’da tasarruf oranı %30-40’lara kadar çıkmaktayken Türkiye’de bu oran sistemin çalışmasına engel olacak kadar düşük kalmıştır. Diğer taraftan enflasyon, inşaat ve arsa maliyetlerinin yükselmesine neden olurken; kişilerin tasarruflarının erimesine neden olmuştur.

Banka ayrıca konut kredileri de geliştirmiştir. Bu tür krediler ise özel vergiler, genel bütçeden aktarılan fonlar ve devlet tarafından garanti edilen dış krediler tarafından fonlanmıştır (Uludağ 1997).

Anadolu Bankası ile birleşerek yeniden yapılanan Türkiye Emlak Kredi Bankası, 1988 yılında Türkiye Emlak Bankası A.Ş. adını almıştır. Bu dönem itibariyle banka “sosyal konut” üretimi amacını terk ederek tümüyle “ticari konut” yapımına yönelmiştir.

Merkezi yönetim konut sorununu çözmek amacıyla bu dönemde Brezilya’dakine benzer şekilde kamu ve özel sektörde çalışan kesimin maaşlarından işverenlerince belirli bir oranda kesinti yapılarak bireylere konut edinmelerini sağlayacak “Konut Edindirme Yardımı (KEY)” uygulamasını geliştirmiştir. 1986 yılında kabul edilen 3220 sayılı “Memurlar ve İşçiler ile Bunların Emeklilerine Konut Edindirme Yardımı Yapılması Hakkındaki Kanun” ile sabit gelirli vatandaşlara belirli süreler konut yardımı yapılması amaçlanmıştır. Konut yardımının kaynağı memur statüsünde çalışanlar için devlet, işçi statüsünde çalışanlar için ise bağlı oldukları sosyal güvenlik kuruluşları olmuştur. Memur, işçi ve bunların emeklilerine toplam 180 ay süreyle konut edindirme yardımı yapılmıştır. Tahakkuk ettirilen konut edindirme yardımları Emlak Kredi Bankası’ndaki Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adına açılan konut edindirme yardımı hesabına yatırılmıştır. Sistem sayesinde hesap sahibinin toplanan paranın beş

katına kadar kredilendirilebilmesi mümkün olmuştur. Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'nın söz konusu hesapta toplanan paraları devlet tahvili, hazine bonusu veya gelir ortaklığı senedine yatırmak suretiyle nemalandırabilmesi mümkün kılınmıştır. Ayrıca Türkiye Emlak Kredi Bankası, hesapta toplanan paraların bakiyesine altı ay vadeli mevduata uygulanan oranda faiz tahakkuk ettirmiştir. Böylece 1992 yılına kadar biriken kesintiler Banka'nın varlıklarının yarısına ulaşmıştır (Uludağ 1997). Fakat kredilerin 75 m²'den büyük konutlar için kullanılamaması nedeniyle talep düşük kalmıştır. Biriken bu kaynağın amaç dışı krediler olarak verilmesi ve 1990'ların başında Banka'nın vermiş olduğu döviz kredilerinin 1994 yılı finansal krizi neticesinde TL'nin değer kaybetmesiyle öncelikle erimiş 1995 yılında da kaldırılmıştır (Erol ve Patel 2004). Bankanın 1999 yılı sonunda tasfiye edilmesi kararlaştırılınca KEY'de biriken paraların tamamı Emlak Konut GYO'na verilmiştir.

Emlak Bankası kendi inşa ettiği konutları, inşaat sektörü ile ortaklaşa ürettiği konutları ve piyasada üretilen diğer konutları satın almak için kredi sağlamıştır. Bu üç çeşidin içerisinde ise piyasada üretilen konutları satın almak üzere sağlanan krediler en büyük paya sahip olmuştur (Erol ve Patel 2004). 1998 yılı itibariyle Banka, sabit faizli vermiş olduğu kredilerin yanısıra memur maaşlarına endeksli krediler de sunmaya başlamıştır. Bu krediler Banka'nın kendi ürettiği konutları satın almak için 10 yıl vadeli olarak verilmiştir. Bu düzenlemedeki amaç ödenebilirliği sürdürülebilir kılmak olmuştur (Erol ve Patel 2004).

Sonraki yıllarda konut kredisi sağlamada lider pozisyona yerleşen Emlak Bankası, aynı zamanda konut inşaatı ve ticari bankacılık da yapmıştır. Türk Bankacılık Kanunu'na göre Emlak Bankası konut inşaatı konusunda ortak projelere katılabilme yetkisine sahip tek banka olmuştur. Başka bir deyişle, Emlak Bankası konut piyasalarında hem finansör hem de konut projeleri üreten bir konumda yer almıştır. Çok büyük mali problemlerle karşı karşıya kalan Banka'nın 2001 yılında bütün varlıkları ve yükümlülükleri Ziraat Bankası'na aktararak yetkisi alınmıştır (Karakaş ve Özsan 2005). Banka'nın bankacılık faaliyetleri dışında kalan mal varlıkları ile bu konuda faaliyet gösteren şirketlerdeki hisseleri ve ticari gayrimenkuller ile ihtiyaç fazlası gayrimenkulleri de TOKİ'ye devredilmiştir (Anonim 2011b).

6.2.2 Yerel yönetimler

Türkiye’de yerel yönetimlerin, özellikle belediyelerin konut yatırımı yapmaları olağan olmamakla birlikte yerel yönetimler konut sorununun çözümünde bir alternatif olarak görülmüş ve bu konuda belediyelere bazı görev ve yetkiler verilmiştir.

1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı Belediye Kanunu ile yerel yönetimlere, yönelik ilk yasal düzenlemeyle “ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak icar etmek” görevi verilmiştir. Ancak bu görev belediyelerin isteğe bağlı görevleri içinde yer aldığından, belediyeler kaynak sıkıntısı nedeniyle önemli sayılabilecek bir girişimde bulunamamıştır. 1950 yılında çıkarılan 5656 sayılı Belediye Kanununa Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun ile “belediye meclisleri gereksinim gördükleri taktirde, belediye meskenleri yapmak ve bu meskenleri belde sakinlerine kiraya vermek veya satmak işlerini, mecburi belediye hizmetleri arasına koyabilirler” hükmü getirilerek, belediyeler konut üretimi konusunda zorunlu tutulmuşlardır. Ayrıca sonraki yıllarda çıkan gecekondu yasalarının (özellikle 775 sayılı Gecekondu Yasası) tanıdığı yetkilere dayanarak, belediyeler, konut piyasasında daha çok arsa devralma ve devretme yoluyla önemli bir düzenleyici rol oynamışlardır (Keleş 2008).

Çıkarılan söz konusu yasalar ve 1960 yılı itibariyle geçilen planlı dönem ile birlikte belediyelerin konutla ilgili görev ve sorumlulukları sürekli artırılmıştır. Fakat 1980 sonrasında yerel yönetimlerin bazı görev ve sorumlulukları merkezileştirilmiş, 2487 sayılı Toplu Konut Yasası ile yapılan düzenlemelerle belediyeler toplu konut alanında, bir yerel yönetim birimi olarak değil, ortağı veya öncüsü olduğu konut kooperatifleri aracılığı ile merkezi yönetimin uygun ve gerekli gördüğü oranda ve onun izniyle konut çalışmalarına katılabilmişlerdir. Fakat 1985 sayılı ikinci Toplu Konut Yasasında toplu konut alanlarının saptanmasında valiliklerle, belediyelerin işbirliğinden söz edilmektedir.

Son olarak 5393 sayılı Belediye Kanunu ile belediyelere yeni görevler yüklenerek düzenli kentleşmeyi sağlamak; beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre

korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak; kamulaştırma yapmak; bu arsaları trampa etmek; bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek bu görevler arasında sayılmıştır.

Belediyeler, arsa sağlama, planlama ve bizzat konut üretimi dışında, yapı izni ve kullanma izni vererek de, konut sorununun çözümüne yardımcı olmaktadır. Bu noktada konutların nitelik açısından denetimi sorumluluğu da belediyelere yüklenmiştir. Ayrıca yasal olarak belediyelerin toplu konut yapmak üzere kurulmuş, kar amacı gütmeyen kuruluşlara, özellikle konut kooperatiflerine belli bir ortaklık payı ile katılabilmelerinin önünde hiç bir engel bulunmamaktadır. Bu kapsamda örnek olarak, İzmit Belediyesi'nin dar gelirli aileler ve işçiler için konut yaptırma girişimleri, Ankara Belediyesi'nin Batıkent uydu kent girişimi ile 43.000, İstanbul Büyükşehir ve Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın Halkalı Kentsel Yenileme Projesi dahilinde 2.600, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nin Şehitkamil Yenileme Projesi kapsamında 1.500 konut üretilmesi sayılabilir. Bunların haricinde Bursa, Antalya, Manisa, Erzurum, Elazığ ve Kastamonu belediyelerince de benzer adımlar atılmıştır (Keleş 2008).

Belediyelere her ne kadar konut üretimi konusunda 1930 yılından beri görevler yüklense de Türkiye'de yerel yönetimler yetersiz finansman nedeniyle konut yapımında pek etkili olamamışlardır. Fakat 5393 sayılı Belediye Kanunu belediyelerin konut pazarında daha aktif rol oynayabilmelerine olanak sağlamaktadır. Ayrıca bu amaç doğrultusunda belediyelere bütçeden kaynak ayırarak işletme kurma yetkisi verilmiştir. Böylelikle konut pazarına girmek isteyen belediyelerin Devlet İhale Yasası dışında tutularak belediyelerin işi kolaylaştırılmak istenmiştir (Keleş 2008).

6.2.3 Bayındırlık ve İskan Bakanlığı

Türkiye'de, konut politikasının saptanması ve uygulaması görevi 9 Mayıs 1958 tarihli 7116 sayılı yasa ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na verilmiştir. Bu kanunla ülkenin harita ve imar planlarının hazırlanması, konut politikasının tespiti ve uygun yapı

malzemelerin temini kurulan Bakanlığın görevleri arasında yer almıştır. Bakanlık konut üretimiyle ilgili pek çok mevzuat çıkarmış, bu görev yetkiler 1983 yılının sonunda bakanlığın görev ve yetkilerini düzenleyen 180 sayılı kanun hükmünde kararnameyle kaldırılmıştır. Günümüzde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın konut politikasının saptanmasında ve uygulanmasında yetkisi bulunmamaktadır (Keleş 2008).

Bakanlık gecekondü önleme bölgelerinde konut üreten kooperatifler ve belediyelere kredi vermiş, halk konutu uygulamaları, kiralık mülk konut uygulamaları, Memur Yardımlaşma Kurumu (Meyak) Fonu ve Kamu Konut Fonu uygulamaları ile konut üretimine fon desteği sağlamıştır. Ancak, fon desteği büyük ölçüde bütçe kaynaklı sürdürölmek istendiğinden mevcut şartlar içinde bunun devamı mümkün olmamıştır.

6.2.4 Toplu Konut İdaresi (TOKİ)

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), 2 Mart 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile kar amacı gütmeyen, kooperatifler eliyle konut üretiminin teşvik edilmesi ve finansmanı amacıyla kurulmuştur. Kurulduğu yıldan itibaren, konut ipotek kredisi temin ederek 1984-1990 döneminde üç ticari banka (Emlakbank, Vakıfbank ve Pamukbank) aracılığıyla 250.000'den fazla konuta finansman sağlamıştır. Ancak bu kredilerin konut maliyetlerine oranı %20 dolayında kalmıştır. İdare tarafından verilmiş olan ipotekli konut kredileri, konut finansmanı alanında atılmış kurumsal bir adım olsa da fonların sınırlı ve talebin çok yüksek olması nedeniyle konut sorununun çözümünde yetersiz kalmıştır.

1984 yılında Toplu Konut Fonu'nun devreye girmesiyle yıllık konut üretimi 1970'lerden 1980 ortalarına kadar olan dönemde 100 bin dolayında seyrederken 1988'de 200 bini aşmış, 1993'te 270 bine ulaşmıştır. 1994 krizinin geniş kitlelerin gelir-harcama, tasarruf-yatırım dengelerinde yarattığı olumsuzluklar konut talebini geriletirken, yüksek faiz ortamında sermayenin yüksek getirili yatırım araçlarına kayması ve Toplu Konut Fonu'nun bir konut finansman kaynağı olmaktan çıkarılması konut arzını düşürmüştür. Toplu Konut İdaresi 1984-1999 yılları arasındaki dönemde her dört konuttan birine finansman desteği sağlarken, 1999 sonuna doğru her 12

konuttan birini destekler hale gelmiştir (Anonim 2004). Diğer bir ifadeyle 1984–1993 yılları arasında fondan 877,984 konuta finansman sağlanmışken, fonun bütçe içine alınmasından sonra olan 1993–1999 arası dönemde sadece 252,117 konut için finansman sağlanmıştır. Zamanla da sisteme katkıda bulunabilecek bir yapıdan uzaklaşmıştır (Gürbüz 2002).

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 1987 yılından itibaren kendi mülkiyetindeki arsalar üzerine konut yaptırarak bu konutları kredilendirmek yoluyla satışa sunmaktadır. Bu konutların satışları ile mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olamayan ancak belirli bir birikime sahip orta gelirli ailelerin, gelirlerine uygun ödeme koşulları ile kira öder gibi konut sahibi olmaları hedeflenmektedir.

Bugün Türkiye’de konut sektöründe tek sorumlu kamu kurumu olan TOKİ, devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymet çıkarmak, konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek, ferdi ve toplu konut kredisi vermek, gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek, ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, 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 gibi birçok geniş yetki ile donatılmıştır.

1984 yılından beri TOKİ nitelikli konut ihtiyacının uygun ödeme koşullarıyla karşılanabilmesi amacıyla özellikle dar ve orta gelirli vatandaşlarımızı hedef alan birçok yenilikçi konut projesini hayata geçirmiş olmakla birlikte çağdaş anlamda kurumsal bir konut finansman sistemi olamamıştır; çünkü kullanılan kredilerin vadeleri ve LTV oranları düşük kalmıştır. Bu nedenle verilen kredileri konut kredisi yerine destek kredisi olarak değerlendirmek daha doğru olacaktır (Alp ve Yılmaz 2000). TOKİ’nin vermiş olduğu kredileri konut, belediye, şehit, deprem ve restorasyon kredileri olarak gruplandırmak mümkündür.

6.2.4.1 Konut kredileri

14 Haziran 1997 tarih ve 23019 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği hükümlerine göre Toplu Konut İdaresi’nden; Toplu Konut Yapımcılarına 278 konut ve altyapı inşaatları için kredi desteği sağlanmaktadır. Bu kapsamda brüt inşaat alanı 150 m²’ye (150.00 m² dahil) kadar olan konutlara kredi açılmaktadır. Ayrıca kredi talep eden kişinin kendisi,eşi veya reşit olmayan çocukları için daha önce Toplu Konut Fonu’ndan kredi kullanmamış ya da kullanmamakta olması gerekmektedir.

Kredilere kullanma ve geri ödeme dönemi boyunca Yeniden Değerlendirme Metodu uygulanarak, kredi borcu ve geri ödeme taksitleri belirlenmektedir. Yeniden Değerlendirme Metoduna göre, 100 m²’ye kadar konutlarda kredi borcu ve geri ödeme taksitlerine uygulanacak oran her altı ayda bir (Ocak-Haziran ve Temmuz-Aralık) Memur Maaş Artış Oranı esas alınarak tespit edilmektedir. 100 m²’den büyük konutlarda ise bu oran, memur maaş artış oranının % 10 fazlası olarak uygulanmaktadır. Kredilerin geri ödeme süresi 100 m²’ye kadar olan konutlar için 10 yıl, 100 m²’den büyük konutlar için 5 yıl olarak uygulanmaktadır.

Çizelge 6.1 Kooperatif kredileri (Anonim 2011a)

Kooperatif Kredileri (1984-2006)	
Kredi Açılan Konut Sayısı	944.442
Tamamlanan Konut Sayısı	944.442
İşatı Devam Eden Konut Sayısı	80

6.2.4.2 Belediye projeleri kredileri

Belediyelere Kredi Desteği Sistemi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın 1992 yılında geliştirdiği ve uygulamasına geçtiği bir sistemdir. Bu kapsamda konut sorununa, arsa, teknik altyapı, sosyal tesisler, çevre düzenlemesi, konut üretimi bütünlüğü içinde yaklaşan bir sistem oluşturularak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın yönlendirme ve

kredilendirme yoluyla destek vermesi ve belediyeler, konut yaptıranlar ve bankaların işbirliği ile çağdaş, kentsel çevrelerin üretilmesi amaçlanmıştır.

Belediyeler toplu konut bölgelerinde arsa temin ederek inşa edecekleri üstyapı, altyapı ve sosyal donatı kapsamına giren işler için kredi talebinde bulunabilmektedirler. Belediyelerce teklif edilen Toplu Konut Bölgesi'nde, yatırımın iş ve finansman programı Toplu Konut İdaresi'nce uygun bulunursa, talep edilen krediler Toplu Konut İdaresi'nce belirlenen inşaat seviyelerine göre kullanılmaktadır.

Çizelge 6.2 Belediye projeleri kredileri (Anonim 2011a)

Belediye Projeleri Kredileri	
	1992-2008
YUB* Verilen Konut Sayısı	27.492
KKUB** Verilen Konut Sayısı	27.072
Tamamlanan Konut Sayısı	20.218

*Yatırım uygunluk belgesi

**Konut kredisi uygunluk belgesi

Belediyelere, yatırıma hazırlayacakları bu bölgenin projelerinin hazırlanması ve müşavirlik hizmetleri için yapacakları harcamaları karşılamak üzere Teknik Hizmetler Kredisi açılmaktadır. Teknik Hizmetler Kredisi geri ödemelerinin vadesi; yörelere göre 3-5 yıl arasında değişen ödemesiz dönemlerden sonra 5-10 yıl arasında değişmektedir.

6.2.4.3 Şehit kredileri

Toplu Konut Fonundan Şehit Ailelerine, Terör Malülleri ile Dul ve Yetimlerine açılan Faizsiz Konut Kredisinin ilk uygulaması 1985 yılında, Polis Vazife ve Selahiyet Kanununa bir madde eklenerek, 1.1.1971 tarihinden itibaren şehit olan polislerin ailelerine Toplu Konut Fonu'ndan 5.000.000.-TL.sı faizsiz kredi verilerek başlatılmıştır. 1991 yılında Toplu Konut Kanununa bir madde eklenerek bu kredinin kapsamı genişletilmiş ve Emekli Sandığından maaşa bağlanan ve Faizsiz Konut Kredisi için Hak Sahipliği Belgesi alan tüm şehit aileleri ile terör malülleri ve bunların dul ve yetimlerinin de yararlanması sağlanmıştır.

Çizelge 6.3 Şehit kredileri (Anonim 2011a)

Şehit Kredisi Uygulaması	
	1986-2010
Kredi Kullanan Kişi Sayısı	13.696

6.2.4.4 Deprem kredileri

15 Ekim 2003 tarih ve 25260 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Yönetmelik ile, İdare tarafından afetten etkilenen bölgelerde, afetzedelere kuracakları kooperatifler aracılığıyla uygun şartlarda konut ve işyeri kredisi açılmasına ilişkin düzenleme onaylanmıştır. Bu kapsamda hak sahibi afetzedelere yıllık %10 faizli, 20 yıl vadeli 20 milyar TL’ye kadar kredi açılmaktadır. Bingöl’de kendi arsası veya kuracakları kooperatif vasıtasıyla işyeri yapmak isteyen afetzede mülk sahipleri veya hissedarlarına 6 Milyar TL işyeri kredisi açılmıştır. Bu kredi 5 yıl geri ödemelidir ve yıllık %6 faiz oranına sahiptir.

27.6.2002 tarihli ve 4767 sayılı Kanun ile Toplu Konut Kanunu’na eklenen geçici madde, 2002 yılında Afyon ve civarında meydana gelen depremde konutları yıkık veya ağır hasarlı afetzedelere kuracakları kooperatifler aracılığı ile kredi açılması imkanı getirilmiştir (Anonim 2011b).

6.2.4.5 Restorasyon kredileri

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun “Taşınmaz Kültür Varlıklarının Onarımına Yardım Sağlanması ve Katkı Payı” başlıklı 12 nci maddesine eklenen “2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca verilecek kredilerin en az %10’u tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu işlemlerine ilişkin başvurularda kullanılır. Bu kapsamdaki öncelikli projeler Bakanlık ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nca müştereken belirlenir” fıkrası gereğince özel hukuka tabi gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan korunması gerekli tescilli taşınmaz kültür varlıklarının; bakımı, onarımı ve restorasyonu için Toplu Konut İdaresi tarafından belirlenen şartlarla kredi verilir.

6.2.5 Sosyal güvenlik kurumları

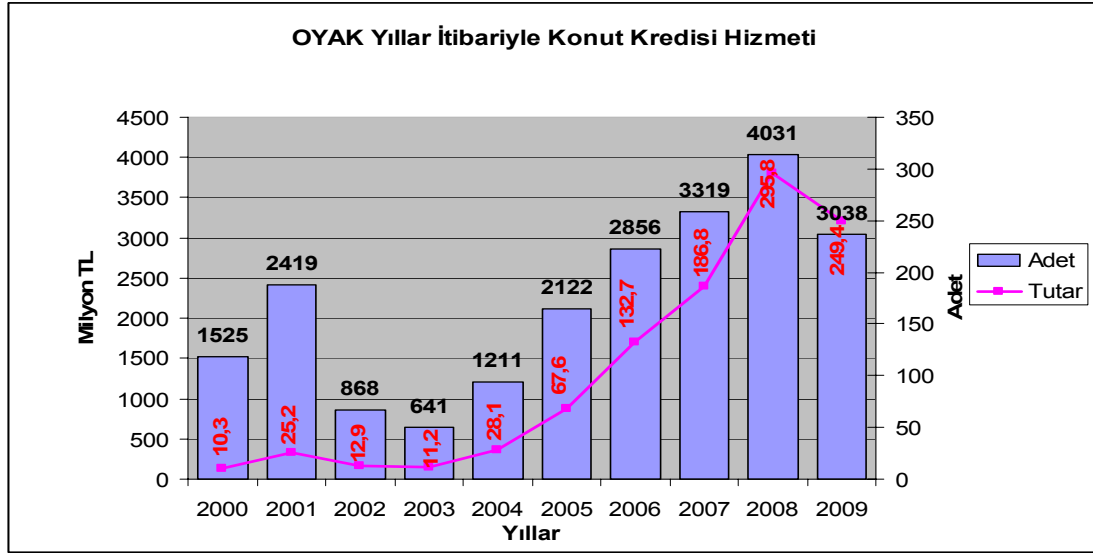
Dar gelirli ailelerin konut sahibi olmalarında önemli bir paya sahip olan bir diğer kesim de SSK, Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK), Bağ-Kur ve Emekli Sandığı gibi sosyal güvenlik kurumlarıdır.

Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) 1945 yılından 1984 yılında Toplu Konut Kanunu çıkıncaya kadar emrindeki sosyal güvenlik fonlarından çeşitli faiz ve vade oranlarıyla mensuplarına konut kredisi sağlamıştır. Başlangıçta ihtiyarlık sigortası için toplanan primlerin belirli bir oranı üzerinden, sınırlı miktarda konut kredisi verilirken, 1961 yılından itibaren, tüm sigorta kollarından toplanan fonlar üzerinden daha fazla miktarda konut kredisi verilmeye başlanmıştır. Krediler 85 m² den küçük konutlar için %4 faizli 20 yıl vadeli ve 85 m² ile 100 m² arasındaki konutlar için ise %5 faizli 15 yıl vadeli kullanılmıştır. Konutu olmayan fakat konut edinmek isteyen ve kooperatif şeklinde örgütlenen bütün üyeler konut kredisinden faydalanma hakkına sahip olmuştur. Ancak kurum ferdi konut kredisi uygulaması yapmamıştır. Toplu Konut Fonu kuruluncaya kadar konut finansmanının en önemli kaynağı Sosyal Sigortalar Kurumu olmuştur. 1963-1980 yılları arasında toplam özel konut yatırımlarının %10'u kadar kredi SSK tarafından kullanılmıştır. SSK, söz konusu faaliyetlerini işçi kooperatiflerine Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın aracılığı ile kredi vermek, kooperatiflere doğrudan doğruya kendi eliyle kredi açmak ve işçi konutlarını doğrudan kendisi yapmak suretiyle üç farklı şekilde yürütmüştür. 1984 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun çıkarılmasından sonra SSK, konut kredisi verme faaliyetine son vermiştir (Yalçiner 2006).

Çizelge 6.4 SSK tarafından bütün kaynaklarda açılan krediler (1945-1984)

Dönem	Kooperatif Sayısı	Konut Sayısı	Açılan Kredi
1962 öncesi	279	19304	545.595.327
1962 sonrası	4233	203480	78.307.765.677
Kurumca Yapılan	-	10505	2.811.189.483
Toplam	4512	233289	81.664.550.487

Diğer bir sosyal güvenlik kuruluşu olan Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) 1961 yılında oluşturulmuş olup, 1963 yılından itibaren üyelerine konut satın almaları ve kendi imkanları ya da kooperatifler aracılığıyla konut inşa etmelerine yönelik kredi sağlamaya başlamıştır. OYAK üyesi 20 kişiyi bünyesinde bulunduran kooperatifler, kredilerden faydalandırılmıştır. Ayrıca, kurum 20 yıllık üyelerine ve OYAK konutlarından ev sahibi olmak isteyen üyelerine bireysel kredi de kullanmıştır.



Şekil 6.1 OYAK-yıllar itibariyle kullandığı konut kredisi (adet ve) (OYAK faaliyet raporlarından derlenmiştir.)

Yukarıda yer alan şekilde de görüleceği üzere OYAK'ın sunduğu konut kredisi hizmeti yıllar içerisinde artış göstermiştir. OYAK'ın bu başarısının arkasında özel yasasındaki bazı hükümlerin sağladığı vergi muafiyetleri ile hukuki ve kurumsal yapısına bağlı olarak üye aidatları sayesinde nakit girişinin sürekli olması yatmaktadır.

Bağ-Kur da 1976-1980 yılları arasında borcu bulunmayan en az 5 yıl sigortalı olan, kuruma borcu olmayan, kendi ve ailesinin konutu olmayan ve en az 15 üyesinin oluşturduğu kooperatiflere konut değerinin %80'ine kadar 15 yıl vadeli %5 faizli kredi kullanmıştır.

6.2.6 Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO)

Yatırımcıların kendi paraları ile yüksek rant sağlayabilecek gayrimenkul yatırımı yapmaları motivasyonu ile ortaya çıkan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), apartman, alışveriş merkezi, ofis, otel ve antrepolar gibi gelir getiren her türlü gayrimenkule finansman sağlayan veya elde edilmek istenen bir gayrimenkul için pek çok yatırımcının sermayesini bir araya getiren bir anonim şirkettir. Bir yatırım aracı olarak ise yatırımcıya bir yatırım portföyünde gayrimenkulün profesyonel biçimde yönetildiği pratik ve etkin araçlar sağlamaktadır.

Türkiye’de 13.05.1992 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 3794 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 35. maddesi ile GYO’ların kurulmasına imkan sağlanmıştır. Söz konusu Tebliğ’de GYO, “gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Tebliğ’de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumları” olarak tanımlanmaktadır. Buradaki amaç, getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek ve bu şekilde kira ve alım satım kazançları yoluyla gayrimenkullerin yüksek gelirine ulaşmaktır (Önal ve Topaloğlu 2007).

GYO kuruluşunun tescilinden itibaren en geç altı ay içinde halka arz edilmesi gerekmektedir. Sermayelerinin büyük kısmını halka açarak sermaye piyasası aracılığıyla kaynak toplayan GYO’lar, topladıkları bu kaynaklarla gayrimenkule dayalı bir portföy oluşturmaktadırlar. Sermaye piyasalarından para piyasalarına kıyasla daha uzun vadeli ve daha az maliyetli kaynak sağlayan GYO’lar, sermayenin tabana yayılmasını sağlayarak gayrimenkul sektörüne yatırım yapmak isteyen kişilerin fonlarını bir araya getirmekte ve getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmaktadır. Portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmekte, yıl sonunda elde edilen karı ortaklarına temettü olarak dağıtmaktadır (Anonim 2010b).

GYO'lar kurumlar vergisinden istisna edilmiş kurumlardır. Ayrıca bu yatırım aracının temettü ve değer artış kazançlarında kâr dağıtım stopajının % 0 olarak uygulanması esastır. Devletin konut ve gayrimenkul sorununu kamusal bir olgu olarak algılaması neticesinde uygulanan vergi teşvikleri, gayrimenkul finansmanında GYO'ları cazip hale getirmektedir (Önal ve Topaloğlu 2007). Bugün Türkiye'de İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda hisse senetleri işlem gören toplam 23 tane GYO bulunmakta olup, 31 Mart 2011 tarihi itibarıyla portföy değerleri 19 milyar TL'nin üzerindedir. 11 tane GYO da kuruluş iznini almış bulunmaktadır.

6.3 Yeni Konut Finansman Sistemi

Gelişmekte olan bir ülke olarak Türkiye, yıllarca iyi işleyen bir konut finansman sisteminin varlığına ihtiyaç duymuş ve mortgage sisteminin gelişmesi için önemli düzenlemeler yapmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun öncülüğünde, Maliye Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından ekonomik gidişat ve tarafların ihtiyaçları dikkate alınarak gerekli çalışmalar yapılmış ve kurumsal bir konut finansmanının zeminini oluşturacak olan 5582 sayılı "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" 06 Mart 2007 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Bu kanun ile konut finansmanı ve konut finansmanı kuruluşlarının tanımlanması, konut finansmanından kaynaklanan ipotek teminatlı alacakların takip sürecinin hızlandırılması, konut finansmanı kapsamında ihtiyaç duyulan gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerini yürütecek kişi ve kurumların düzenlenmesi ve sektörün gelişiminin desteklenmesi, konut finansmanı kapsamında kaynak kullanan tüketicilerin korunmasına yönelik esasların belirlenmesi, konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirilmesine yönelik olarak ipotekli sermaye piyasası araçlarının düzenlenmesi, konut finansmanı kuruluşlarına kaynak temin edecek ipotek finansmanı kuruluşlarının düzenlenmesi, çeşitli vergi teşvikleri ile sistemin

desteklenmesi amaçlanmıştır. Ayrıca kanunda çeşitli kuruluş ve bakanlığa ikincil düzenleme yapma yetkisi verilmekle birlikte bazı yükümlülükler getirilmiştir.

5582 sayılı “Konut Finansmanı Kanunu”nda, Kıta Avrupası ve ABD sistemlerinin her ikisi de dikkate alınarak hem varlık teminatlı ve ipotek teminatlı menkul kıymetlere yer verilmiş hem de varlık finansmanı fonları ve konut finansmanı fonları tanımlanmıştır. Konut finansman fonları konut alacaklarının menkul kıymetleştirilmesi amacıyla yurtdışında düzenlenen özel yapılara karşılık gelecek şekilde tasarlanarak ipotek dayalı menkul kıymet ihracına olanak tanınmıştır.

İpotek teminatlı menkul kıymetler, ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilir. İpotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkların diğer varlıklarından ayrı olarak, oluşturulacak teminat havuzu içerisinde izlemesi zorunludur. Varlık teminatlı menkul kıymetler ise ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan, alacaklar ve duran varlıkların teminatı altında ihraç edilen borçlanma senetleridir. Varlık teminatlı menkul kıymetler, ipotek teminatlı kıymetlerde olduğu gibi 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.

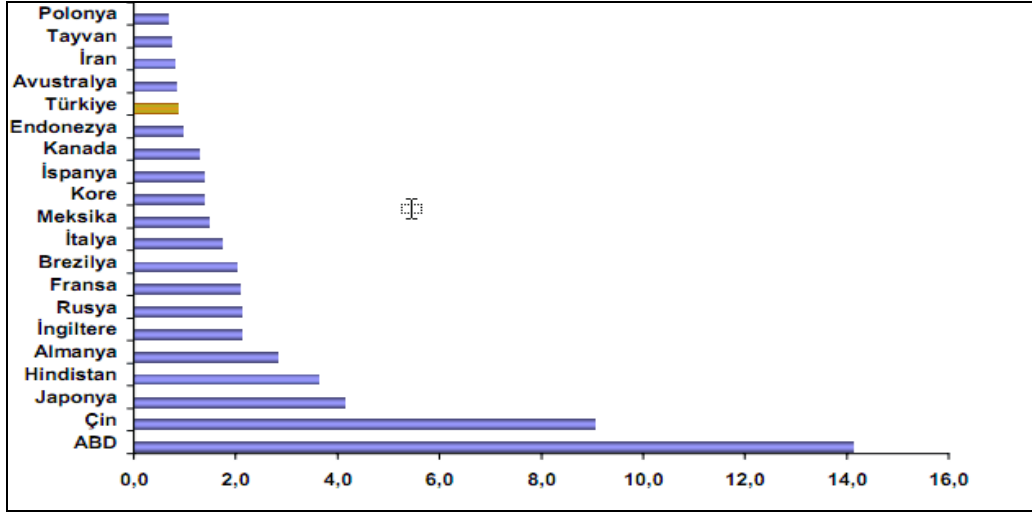
Kanunda tanımlanan bir diğer kavram olan konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipotek dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipotek dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Tüzel kişiliği olmayan fonun malvarlığı kurucunun mal varlığından ayrıdır. Fon malvarlığı, ihraç edilen ipotek 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. Varlık finansmanı fonu ise ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler

karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

Yeni sistemle birlikte; kredi kullanan kişiler (tüketiciler), ipotek finansman kuruluşları (menkul kıymet ihraç eden (ihraççı)), kredi kullandıran konut finansman kuruluşları (banka veya finansal kiralama şirketleri), inşaat şirketleri, sigorta şirketleri, gayrimenkul değerlendirme uzmanları, büyük yatırımcılar (yatırım fonları veya şirketleri), küçük yatırımcılar ve sistemi düzenleyen kamu kuruluşları (özellikle Sermaye Piyasası kuruluşu ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu), sistemin tarafları haline gelmişlerdir. Böylece, sistem birinci aşamada tüketicilerin konut edinmek için aldıkları krediler karşılığında, satın alınan taşınmazın kredi veren kuruluş lehine ipotek ettirilmesine veya ileride mülkiyeti elde etmek amacıyla tüketicinin finansal kiralama yoluyla konut kiralamasına; ikinci aşamada ise kredi alacağının veya finansal kiralamada varlık olarak gözüken taşınmaz değerinin fonlar (konut finansman veya varlık finansman fonu) aracılığıyla menkul kıymete bağlanarak (ipoteğe veya varlığa dayalı menkul kıymet elde edilmesi), bu menkul kıymetlerden elde edilen gelirin tekrar kredi vermek için kullanılmasına dayanmaktadır. Kredi karşılığında ipotek alınması aşamasında, önemli olan kredi alacağının ipoteğe (teminata) bağlanması olduğundan, tüketicinin mutlaka konut almak için kredi kullanmasına gerek olmayıp, finansal kiralama şirketlerinin sisteme dahil edilmesiyle finansal kiralama şirketleri, öncelikle (tüketicinin seçtiği) konutu satın almakta, tüketicilere bu konutları kiralamakta, ödemeler sona erdiğinde, konutun mülkiyetini tüketiciye devretmektedir (Aydoğdu 2007). Kanunla sistemin işlerliğinin sağlanması için sistem içerisinde yer alan kuruluşlara ve çeşitli kanunlara yönelik getirilen düzenlemelere geçmeden önce Türkiye’de 2000-2010 yılları arasındaki birtakım makroekonomik göstergelere ve finans sektörünün yapısal durumuna değinilecektir.

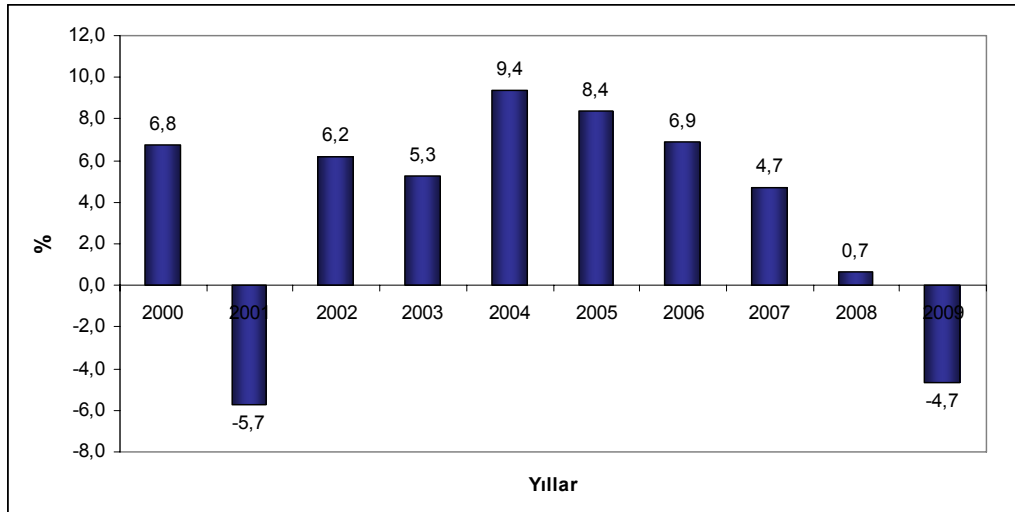
6.3.1 Türkiye’de 2000-2010 yılları arası seçilmiş makroekonomik göstergeler ve finans sektörünün yapısal durumu

Türkiye, 960.3 milyar Dolar ile dünyanın en büyük ekonomileri arasında yer almaktadır. Aşağıda yer alan şekilde ülkelerin satın alma gücü paritesine göre GSYİH’ları gösterilmiştir.



Şekil 6.2 Satın alma gücü paritesine göre GSYİH, trilyon Dolar, 2009 (Anonim 2011c)

2005 ve 2008 yılları arasında Türkiye’de GSYİH yıllık büyüme oranı ortalama %5,2 olarak gerçekleşmiştir. Her ne kadar bankacılık sistemi ve finansal piyasalar Türkiye’de yaşanan 2001 finansal krizinin ardından getirilen yapısal ve bankacılık reformları sayesinde 2009 yılı küresel finansal krizi atlatabilmişler de reel GSYİH büyüme oranı %(-)4,7 olarak gerçekleşmiş, işsizlik oranı %14’e çıkmış ve TÜFE 34 yılın en düşük seviyesi olan %6,3’e gerilemiştir. 2010 yılında ise ekonomik gelişme yeniden hız kazanmış ve ilk 9 aylık dönemde GSYİH %8,9 büyümüştür.



Şekil 6.3 GSYİH büyüme oranları (yıllık % değişim) (Anonim 2011c)

2007 yılında 9.234 Dolar olan kişi başına düşen GSYİH 2008 yılında 10.440 Dolara yükselmiş, 2009 yılında ekonomideki küçülme ile birlikte 8.578 Dolara gerilemiştir.

Türkiye’de ekonomik sektörler arasında en büyük paya sahip olan hizmet sektörü, GSYİH’nın %72,9’una denk gelmektedir. Sırasıyla %18,8 ve %8,2 payla endüstri ve tarım sektörü takip etmektedir. Bu tablo da tarımın çok daha fazla paya sahip olduğu 2000 yılından beri Türkiye’de ekonominin yapısında önemli değişiklikler olduğunu göstermektedir. Fakat tarım hâlâ toplam işgücünün %23,9’unu istihdam ederek önemini korumaktadır. İstihdam oranı endüstri sektöründe %25,2, hizmet sektörün de ise %50,5’tir (Aşıcı 2010).

GSYİH’ya ilişkin verilerin ardından Türk konut kredileri piyasasına bakıldığında geçmiş yıllarda ekonomideki iyiye gidiş sebebiyle 2005 yılında gayrimenkul sektöründe bir sıçrama yaşandığı görülmektedir. Düşen faiz oranları konuta olan talebi arttırmış ve neticede konut fiyatlarının ortalama tüketici fiyat oranlarından fazla artmasına neden olmuştur. Bu artış konut balonu olduğu konusunda şüpheler uyandırsa da aslında reel anlamda konut fiyatları kriz öncesi dönemdeki seviyeye ancak ulaşmıştır. Fakat her ne kadar sektörde bir iyileşme gözlene de konut finansmanı konusunda yaşanan gelişme halen beklenen düzeyde değildir.

Daha önce de bahsedildiği gibi enflasyon her zaman için Türkiye’de konut finansman sisteminin gelişmesinin önünde bir engel teşkil etmiştir. Aşağıda 1983 yılından 2011 yılı Şubat ayına kadar olan dönemdeki tüketici fiyat endeksinin değişimini gösteren tabloda da görüleceği üzere endeks, 2003 yılı itibarıyla düşme eğilimine girmiştir. Bu eğilim de beraberinde konut kredilerinde artışı getirmiştir. Konut kredilerinde ve diğer her türlü bireysel kredilerde yaşanan bu artış eğilimi makro ekonomik istikrar ve dezenflasyon sürecine bağlı olarak faizlerde yaşanan düşüş, faiz marjlarındaki daralma nedeniyle bankaların başta kredi portföyü olmak üzere yeni kârlılık alanlarına yönelmeleri ve 2000 Kasım ve 2001 Şubat krizleri dolayısıyla ertelenmiş talebin bekleyişlerdeki iyileşme ile açıklanmaktadır (Doğan 2006). Karakaş ve Özsan (2005) ayrıca 2003 yılından sonra düşen enflasyonun ardından inen faiz oranlarının konuta olan

talebi de arttırdığını ve konut fiyatlarının tüketici fiyat endeksinin üzerinde arttığını belirtmiştir.

Çizelge 6.5 Tüketici fiyat endeksinin yıllar itibariyle aylık değişimi (Anonim 2011c)

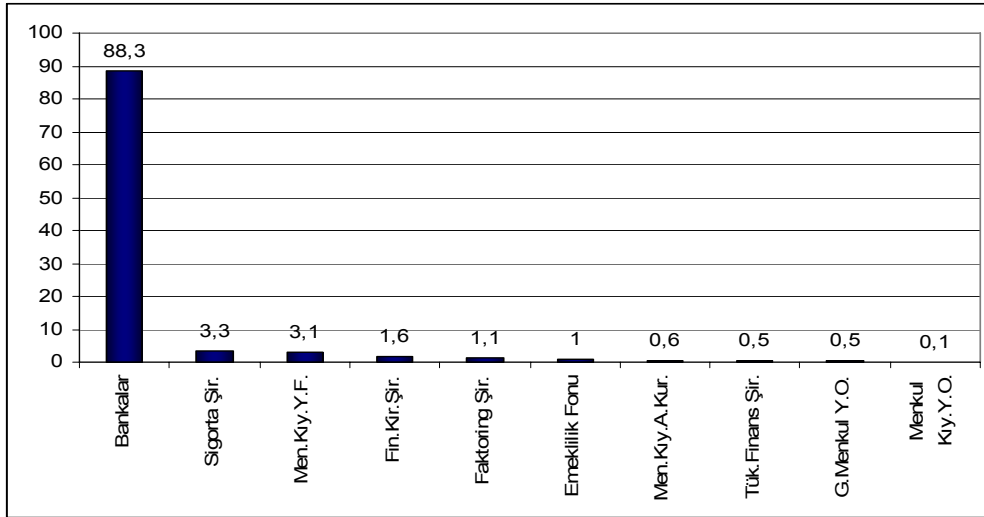
TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ (Aylık Yüzde Değişim)												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
1983	4,20	2,31	2,23	1,47	0,67	1,32	1,04	2,34	3,23	5,31	3,74	4,20
1984	3,45	1,53	3,10	6,23	4,85	6,49	0,92	2,49	2,07	4,36	3,85	1,86
1985	5,57	3,30	4,78	0,83	2,40	-0,76	1,42	2,59	4,75	6,26	4,64	1,61
1986	3,20	1,74	1,30	0,38	1,90	2,39	1,87	0,87	2,30	7,34	2,28	1,64
1987	2,94	2,70	3,74	2,09	4,93	-0,10	1,91	1,71	2,92	4,80	6,25	11,20
1988	16,19	3,74	5,54	6,23	3,46	0,90	1,60	2,39	5,92	5,59	5,34	2,46
1989	6,60	4,77	3,04	6,22	3,05	2,10	3,04	3,52	5,63	6,18	4,35	2,32
1990	3,84	4,42	5,19	6,64	3,14	1,44	-0,92	2,55	8,70	6,84	5,01	1,75
1991	4,86	5,42	4,37	6,56	3,33	2,96	1,31	3,98	6,09	6,59	5,25	4,36
1992	9,37	5,03	4,87	3,76	0,88	0,49	1,32	3,82	7,45	7,56	4,88	2,74
1993	5,29	3,98	4,77	4,39	4,72	1,83	4,88	2,67	5,59	6,89	6,39	3,62
1994	4,41	6,01	5,18	24,71	9,95	0,91	1,73	2,03	7,16	9,49	8,10	6,34
1995	7,05	4,87	4,52	5,82	3,31	2,58	3,07	4,33	7,68	6,32	4,72	3,77
1996	8,31	4,51	5,60	6,70	4,52	2,54	2,14	4,75	6,14	6,48	5,18	3,41
1997	5,87	5,66	5,40	6,62	4,69	2,88	6,26	6,20	7,31	8,33	6,63	5,14
1998	7,22	4,42	4,30	4,66	3,50	2,43	3,36	3,95	6,72	6,05	4,29	3,29
1999	4,80	3,17	4,05	4,87	2,94	3,25	3,82	4,21	5,99	6,33	4,20	5,95
2000	4,86	3,70	2,92	2,32	2,22	0,68	2,25	2,17	3,07	3,10	3,71	2,47
2001	2,51	1,80	6,07	10,33	5,05	3,13	2,39	2,94	5,89	6,07	4,23	3,22
2002	5,32	1,75	1,19	2,06	0,58	0,58	1,44	2,18	3,48	3,29	2,91	1,64
2003	2,59	2,26	3,10	2,09	1,58	-0,17	-0,37	0,15	1,90	1,42	1,61	0,88
2004	0,74	0,55	0,89	0,59	0,38	-0,13	0,22	0,58	0,94	2,22	1,54	0,45
2005	0,55	0,02	0,26	0,71	0,92	0,10	-0,57	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42
2006	0,75	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,29	1,27	1,29	0,23
2007	1,00	0,43	0,92	1,21	0,50	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,95	0,22
2008	0,80	1,29	0,96	1,68	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,45	2,60	0,83	-0,41
2009	0,29	-0,34	1,10	0,02	0,64	0,11	0,25	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,53
2010	1,85	1,45	0,58	0,60	-0,36	-0,56	-0,48	0,40	1,23	1,83	0,03	-0,30
2011	0,41	0,73										

Aşağıda yer alan çizelge 6.6'da, konut fiyatlarının ve TÜFE'nin 2002 ve 2011 yılları arasındaki aylık değişimi gösterilmektedir. Çizelgeden görüleceği üzere konut fiyatları 2003 yılı itibariyle tüketici fiyat endeksi oranlarından daha fazla artmıştır. Bu durum da konuta olan talebin artmasıyla açıklanabilir. Fakat 2009 yılı verilerine bakıldığında bu kez konut fiyatlarının tüketici fiyat endeksinden daha fazla azaldığı görülmektedir. Buradaki sebep ise 2009 yılında yaşanan küresel kriz neticesinde tüketicilerin her türlü tüketim alanında olduğu gibi konuta olan harcamalarının da azalmasıdır.

Çizelge 6.6 TÜFE ve konut fiyatlarındaki aylık değişimler (Anonim 2011c)

	T Ü F E	K o n u t		T Ü F E	K o n u t		T Ü F E	K o n u t
2002-1	5,32	2,71	2003-1	2,58	2,84	2004-1	0,74	1,17
2	1,77	1,86	2	2,26	1,37	2	0,55	1,43
3	1,18	1,91	3	3,10	1,59	3	0,88	0,38
4	2,05	1,50	4	2,09	0,60	4	0,59	0,48
5	0,58	1,68	5	1,58	0,89	5	0,39	1,15
6	0,59	2,09	6	-0,17	1,12	6	-0,13	0,89
7	1,44	2,11	7	-0,38	1,16	7	0,22	1,15
8	2,17	2,15	8	0,16	1,20	8	0,58	1,24
9	3,49	3,47	9	1,91	2,57	9	0,90	2,00
10	3,28	2,65	10	1,42	1,39	10	2,20	1,60
11	2,91	1,97	11	1,61	1,08	11	1,50	1,20
12	1,65	1,59	12	0,88	1,42	12	0,45	0,90
	T Ü F E	K o n u t		T Ü F E	K o n u t		T Ü F E	K o n u t
2005-1	0,55	0,67	2006-1	0,75	1,27	2007-1	1,00	1,18
2	0,02	0,51	2	0,22	1,22	2	0,43	0,49
3	0,26	1,08	3	0,27	0,60	3	0,92	0,40
4	0,71	0,38	4	1,34	0,21	4	1,21	0,27
5	0,92	-0,30	5	1,88	0,50	5	0,50	0,37
6	0,10	0,57	6	0,34	2,18	6	-0,24	0,39
7	-0,57	0,87	7	0,85	1,76	7	-0,73	0,55
8	0,85	0,91	8	-0,44	1,18	8	0,02	0,70
9	1,02	1,80	9	1,29	1,02	9	1,03	0,97
10	1,79	1,47	10	1,27	1,29	10	1,81	0,65
11	1,40	1,05	11	1,29	1,30	11	1,95	4,01
12	0,42	0,44	12	0,23	0,71	12	0,22	0,97
	T Ü F E	K o n u t		T Ü F E	K o n u t		T Ü F E	K o n u t
2008-1	0,80	4,26	2009-1	0,29	0,70	2010-1	1,85	1,51
2	1,29	0,39	2	-0,34	-0,99	2	1,45	0,39
3	0,96	0,37	3	1,10	-0,12	3	0,58	0,20
4	1,68	0,72	4	0,02	-1,04	4	0,60	0,12
5	1,49	0,41	5	0,64	-1,91	5	-0,36	0,39
6	-0,36	1,30	6	0,11	0,70	6	-0,56	0,46
7	0,58	5,34	7	0,25	0,33	7	-0,48	0,28
8	-0,24	2,12	8	-0,30	0,74	8	0,40	0,15
9	0,45	0,70	9	0,39	0,63	9	1,23	0,33
10	2,60	3,79	10	2,41	2,12	10	1,83	0,19
11	0,83	2,08	11	1,27	0,69	11	0,03	0,58
12	-0,41	-0,53	12	0,53	0,49	12	-0,30	1,17
	T Ü F E	K o n u t						
2011-1	0,41	0,58						
2	0,73	-0,14						

Türkiye’de finansal sektörün yapısına bakıldığında piyasaya bankaların hakim olduğu görülmektedir. Aşağıda yer alan şekil 6.4’te finansal sektörün bilanço büyüklüğünün 2009 yılı itibariyle dağılımı gösterilmektedir.



Şekil 6.4 Finansal sektörün bilanço büyüklüğünün 2009 yılı dağılımı (%)

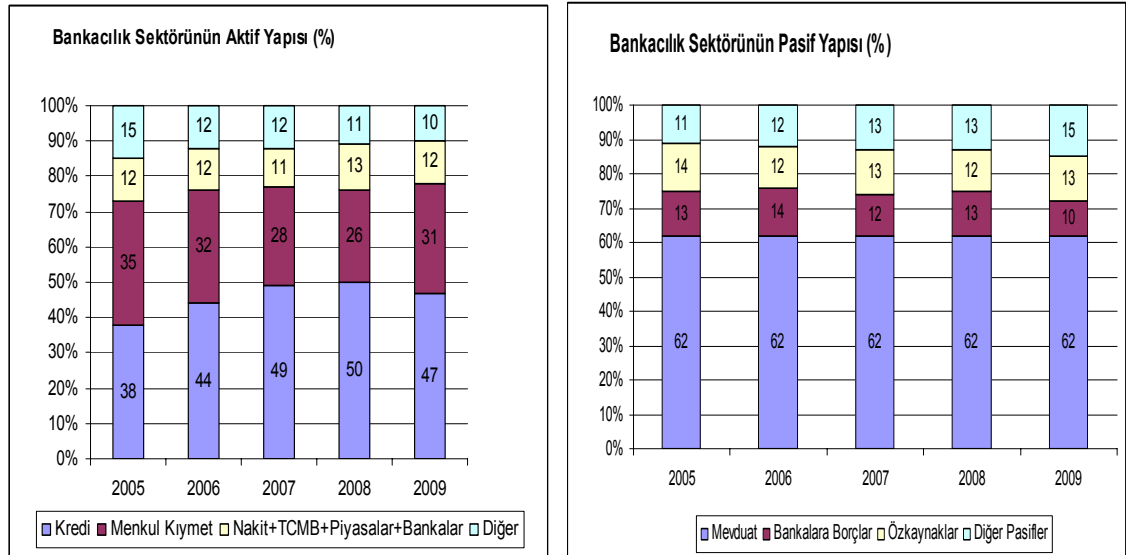
Türkiye’de bankacılık sektörü, mevduat bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile kar payı esasına göre faaliyet gösteren katılım bankalarından oluşmakla birlikte Türk bankacılık sektörü mevduat bankacılığı ağırlıklıdır. Bankacılık sektörünün bilanço büyüklüğünün GSYİH’ya oranı, 2008 yılı sonunda yüzde 77,1 iken, 2009 yılı sonunda yüzde 87,4’e yükselmiştir (Anonim 2010d).

2002 yılı sonrası döneme ilişkin banka bilançolarında ve kredi hesaplarında öne çıkan önemli hususlardan biri 2002-2009 döneminde kredi hacminde yaşanan muntazam artıştır. 2002 yılı sonrasında faizlerdeki düşüş ve olumlu bekleyişlerin yaygınlaşmasıyla birlikte tüketiciler ertelenmiş tüketim harcamalarını gerçekleştirmeye başlamış ve bankalar bireysel kredilere yönelmiştir (Bilgin ve Kartal 2009). Bankacılık sektörünün derinliğinin ve aracılık fonksiyonlarının gelişimini gösteren verilere bakıldığında 2008-2009 döneminde mevduat ve kredilerin GSYİH’ye oranı artarken kredilerin mevduata oranı bu dönemde düşmektedir. Söz konusu oranlar, AB ortalamalarının oldukça gerisinde kalmaktadır.

Çizelge 6.7 Bankacılık sektörünün derinliğinin ve aracılık fonksiyonlarının gelişimi

	Mevduat/GSYİH (%)	Kredi/GSYİH (%)	Kredi/Mevduat (%)
TR 2008	48	40	84
TR 2009	54	43	81
AB 27 Ort.	134	154	115
*AB ülkeleri için 2008 yılı verileri kullanılmıştır.			

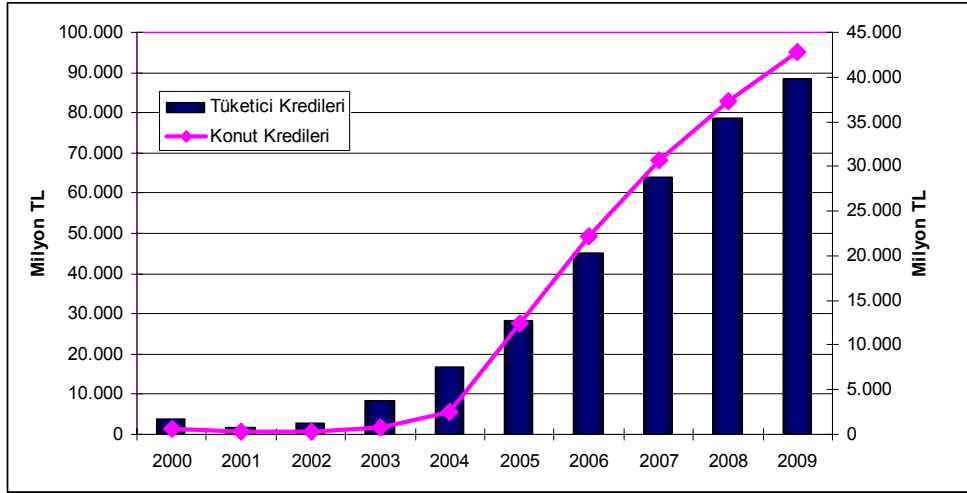
Türk bankacılık sektörü konut kredilerinin hacmi açısından değerlendirildiğinde de yine dünya ortalamalarının gerisinde kalmaktadır. Konut kredilerinin toplam aktife ve GSYİH'ya oranı ABD'de %65, AB'ye üye 15 ülkede ortalama %46 civarında seyretmekte iken, Türkiye'de %4,48 düzeyindedir. Türkiye'de konut kredisi piyasasında hızlı bir gelişme yaşansa da bu piyasa halihazırda sığdır (Doğan 2006). Bankaların bilançolarında yer alan aktif varlıklar büyük ölçüde krediler, menkul kıymetler ve nakit ve diğer aktiflerden oluşmaktadır. Aktifler içinde en büyük paya sahip olan kredilerin payı 2009 yılı Aralık ayında bir önceki yıl sonuna göre 3 puan azalmakla birlikte halen aktif büyüklüğünün yaklaşık %50'sine denk gelmektedir. Bilançolarının pasif tarafına bakıldığında ise mevduatların %60'dan fazla bir paya sahip olduğu görülmektedir (Anonim 2010d).



Şekil 6.5 Bankacılık sektörünün aktif-pasif yapısı

Bankaların vermiş olduğu kredilerin yoğunlaşması sektörel bazda incelendiğinde ise toplam kredilerin %31,9'unun konut, ihtiyaç ve diğer tüketici kredileri ile kredi kartlarından oluştuğu görülmektedir. Bankacılık sektörünün sağladığı kredilere bakıldığında ise 2010 yılının bir artış yılı olduğu görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde verilen krediler bir önceki yıl aynı döneme göre %26,5 oranında artmıştır. Önceki çeyrekteki artışı aşan bu büyüme hızına sırasıyla işletme kredileri, tüketici kredileri, kredi kartları ve diğer kredilerdeki artışlar neden olmuştur. İşletme kredileri ve tüketici kredileri için yıllık artışın 2010 yılının üçüncü çeyreğinde %30'un üzerine çıkması dikkat çekici bir görünüm oluşturmaktadır (Anonim 2010d).

Şekil 6.6'da gösterildiği gibi konut kredileri 2002 yılı sonrası dönemde tüketici kredilerinin toplamından çok daha hızlı bir büyüme göstermiştir. Konut kredilerinin toplam ve tüketici kredileri içindeki payı da 2002 sonrası dönemde hızlı bir artış göstermiştir.

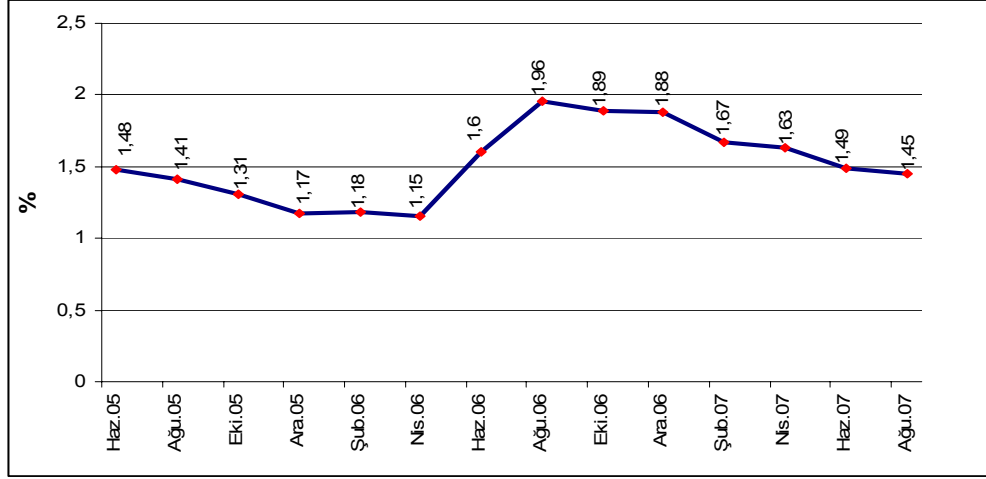


Şekil 6.6 Tüketici ve konut kredilerinin büyüme göstergeleri (Anonim 2010b)

Konut kredileri 2002 yılı sonunda 307 milyon YTL bakiye arz ederken 2009 yıl sonu itibarıyla 42.733 milyon TL düzeyine ulaşmıştır. Konut kredilerinin tüketici kredileri içindeki payı da %38'e yükselmiştir.

Konut kredilerindeki artışı açıklamak için kredi faiz oranlarının yıllar içerisindeki değişimine bakmak faydalı olacaktır. Türk bankacılık sektörünün kullandırması olduğu

konut kredilerine uyguladığı aylık faiz oranlarının Haziran 2005-Ağustos 2007 dönemleri arasındaki seyri şekil 6.7’de verilmiştir.



Şekil 6.7 Konut kredileri faiz oranları seyri (Anonim 2010c)

Sektörün uyguladığı konut kredisi aylık faiz oranı 2005 yılı Haziran ayında %1,48 iken doğrusal bir eğilim izleyerek 2006 yılı Nisan ayında %1,15’e gerilemiştir. İncelenen dönemde kullanılan konut kredisi miktarı artarken, aynı zamanda uygulanan faiz oranlarında da aşağı yönde hareket gerçekleşmiştir. 2006 yılı Temmuz ayında aylık %1,99 seviyesine kadar yükselen konut kredileri ortalama faiz oranı düşme eğilimini devam ettirmektedir. Faiz oranlarındaki düşüş eğilimine paralel olarak 2007 yılı üçüncü çeyreğinde konut kredileri ortalama aylık faiz oranı %1,40 seviyesine kadar inmiştir. Bu iniş eğiliminin ortaya çıkmasında; uluslararası fonlama olanaklarının devam etmesi ve konut kredisi piyasasında yaşanan güçlü rekabet etkili olmuştur. Uluslararası finans piyasalarının istikrarlı seyretmesi halinde faiz oranlarındaki düşüşün devam etmesi olasılık dâhilindedir (Anonim 2007). 2010 yılına kadar faiz oranları düşmeye devam etmiş ve faiz oranları aylık %1’in altına inmiştir.

2009 yılında Türkiye’de verilmiş olan mortgage kredilerin toplam değeri 42.733 milyon TL’ye ulaşmış 2005 yılı toplamını neredeyse ikiye katlamıştır. 2005-2008 yılları arasında verilen yeni kredilerin sayısında değişiklik olmayıp 238.000 civarında kalmıştır. Fakat 2009 yılı bu anlamda da artış yılı olmuş ve yeni kredi ihracı düşen

mortgage faiz oranları ve konut fiyatlarına bağlı olarak 337.000'e yükselmiştir. Birçok kişi de düşen kredi faizlerinden yararlanmak için kredilerini yeniden yapılandırma yoluna gitmiştir.

Yukarıda da bahsedildiği gibi yeni mortgage kredilerinin gösterge faiz oranları aylık %1 seviyesinde olup halen sabit faizli krediler piyasaya hakim durumdadır fakat değişken faizli krediler de piyasada talep görmeye başlamıştır. Krediler büyük çoğunlukla ticari bankalar tarafından verilmekle birlikte bankaların yanı sıra 2007 başında, 5582 sayılı Konut Finansmanı (Mortgage) Yasası'nın yürürlüğe girmesinin ardından Haziran 2008'de BDDK'dan alınan faaliyet izni ile bir de uzman konut finansman şirketi mortgage kredisi sunmaya başlamıştır (Aşıcı 2010).

2001 finansal krizi ile birlikte yüksek seviyelere ulaşan takibe dönüşüm oranları 2002 yılı sonrası Tahsili Gecikmiş Alacaklar (TGA)'daki yatay seyir ve artan kredi hacmi neticesinde düşüş eğilimine sahip olmuş, 2005 yılı sonrası ise artan TGA paralelinde tekrar bir yükseliş trendi içine girmiştir. 2009 yılı sonunda krizin etkilerinin azalması ve alınan tedbirler sayesinde TGA tutarı düşmeye başlamış, bu durum konut kredilerinin takibe dönüşüm oranının azalmasına neden olmuştur. Ekim-Aralık 2009 dönemi itibariyle 3.925 milyon TL olan idari ve kanuni takipteki krediler, toplam tüketici kredileri bakiyesinin yüzde 4,44'ünü oluşturmaktadır (Anonim 2010db).

Çizelge 6.8 Konut kredilerinin vade yapısının gelişimi

Konut Kredilerinin Vade Yapısının Gelişimi									
	Mar.08	Haz.08	Eyl.08	Ara.08	Mar.09	Haz.09	Eyl.09	Ara.09	Eyl.10
1 yıldan az	0,6	0,5	0,4	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,2
1-4 yıl	14,6	14,3	14,3	13,3	12,8	12,3	13,4	14,8	13,2
4-5 yıl	19,5	19,1	19,2	19,0	18,8	18,6	20,0	21,7	21,3
5-7 yıl	14,9	14,9	14,9	14,9	15,1	15,4	15,5	15,8	15,7
7-10 yıl	32,2	33,3	33,6	34,6	35,1	35,3	33,8	32,4	35,3
10yıldan fazla	18,2	17,9	17,7	17,9	17,9	18,0	16,8	14,8	14,3

Yapısı gereği uzun vadeli bir kredi türü olan konut kredilerinin vade yapısı önceki dönemlere göre uzamıştır. Kredilerin en yoğun olarak 7-10 yıl vade diliminde kullanıldığı ve 10 yıldan uzun vadeli konut kredisinin toplam içindeki payının 2009 yılı ikinci yarısından sonra azaldığı görülmektedir. Verilen kredilerin ortalama büyüklüğü de yaklaşık 63.000TL'dir. Ayrıca kredi geri ödemelerinin gelire oranı 4.8, 5582 sayılı Mortgage Yasası'nda %75 ile sınırlanan kredi-değer oranı (LTV) da %60 olarak gerçekleşmiştir. Ticari konut kredilerinin toplam içindeki payının düşüklüğü ve konut kredilerinin takibe dönüşüm oranının diğer kredilere göre düşük seviyelerde olması dikkate alındığında, bankacılık sektörünün konut kredileri bağlamında büyüme potansiyeline sahip olduğu gözlenmektedir. Ticari ve bireysel konut kredilerinin toplam içindeki payının düşüklüğü ve konut kredilerinin takibe dönüşüm oranının diğer kredilere göre düşük seviyelerde olması dikkate alındığında bankacılık sektörünün konut kredileri bağlamında büyüme potansiyeline sahip olduğu düşünülmektedir. (Anonim 2010d).

Buraya kadar olan kısımda Türkiye'de yeterli gelişmeyi gösterememiş bir konut finansman sisteminden ve oldukça kısır ürün çeşidine sahip bir birincil piyasanın varlığından söz edildi. Her ne kadar iyi işleyen bir birincil piyasanın varlığı gerekli olsa da onu tamamlar nitelikteki bir ikincil piyasanın sağlanması da önem arz etmektedir. Birbirinin yerine geçen piyasalar olmayıp tam aksine birbirlerini tamamlar nitelikte piyasalar olmaları nedeniyle bu iki piyasanın etkin çalışmasını sağlamaya yönelik önlemlerin alınması gerekmektedir.

Türkiye'de uzun yıllar diğer ürünleri piyasadan dışlayan devlet borçlanma araçları sabit faizli kredilerin ikincil pazarına hakim olmuştur. Kamu borçlanma senetlerinin faiz oranının yüksek olması ve özel şirketlere borç vermek yerine devlete borç vermenin borcun geri dönmesi açısından daha güvenli olması sebebiyle toplam kredilerin büyük bir kısmı kamu senetlerine yönlendirilmiştir. "Crowding out" olarak adlandırılan durum oluşmuş ve özel sektör senetleri piyasa içinde işlem görememiştir. Türk bankaları, geçmişte iç sermaye piyasalarında varlığa dayalı menkul kıymetler ihraç etmişler ancak bu uygulamanın 1994 yılından itibaren etkisi ortadan kalkmıştır. Bundan dolayı konut kredisinde kredi üzerindeki kredi, faiz oranı ve erken ödeme risklerinin tamamı

kredi kurumları tarafından üstlenilmiştir. Dolayısıyla hali hazırda Türkiye bir ipotek kredisi portföyü menkul kıymetleştirme tecrübesinden yoksundur. Piyasanın talepleri doğrultusunda hem kamu sektörü hem de özel sektör tarafından sağlam ve likit bir ikincil ipotek kredisi piyasasının oluşturulması gerekliliğine inanılmış ve 2007 yılında mortgage sistemine olanak sağlayacak olan “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” adlı yasa yürürlüğe girmiştir.

6.3.2 Kurumsal ve yasal düzenlemeler

Yukarıda belirtilen düzenlemeler haricinde 5582 sayılı “Konut Finansmanı Kanunu” ile birlikte; uzun vadede sistemin işlerliğinin sağlanması için sistem içerisinde yer alan kuruluşlara ve çeşitli kanunlara yönelik bir takım düzenlemeler getirilmiştir. Bu kapsamda;

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), yeni düzenlemeyle birlikte kanunda yer alan sermaye piyasasına ilişkin usul ve esasları belirleyecektir. Sistemin oluşturulması, uygulanması, uygulama sırasında çıkacak aksamaların ve etkin rol oynayacak kurumların belirlenmesi, sistemin gelişebilir ve sürdürülebilir olabilmesi için ihtiyaç duyulacak esasların tespit edilmesi gibi unsurları belirlemekle yükümlü kılınmıştır. Konut kredisi kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usul ve esasları belirlemek ve finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketlerinin sistemde yer almaları konusunda çalışma yapmak ise *Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)*’nın sorumluluğundadır. *Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası(TCMB)*’nın konut finansman sistemindeki rolü değişken faizli konut kredilerinde kullanılacak referans faiz ve endekslere ilişkin usul ve esasları belirlemektir. *Hazine Müsteşarlığı*, konut finansmanı ile ilgili olarak Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği’nin görüşünü alarak, konut finansmanı işlemlerinin gerektirdiği sigorta sözleşmeleri ile ilgili usul ve esasları düzenlenmekle yükümlüdür.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, konut finansmanı amacıyla bireylere kullanılacak kredilere ilişkin olarak tüketicilere verilecek sözleşme öncesi bilgi formunun standartlarının belirlenmesi, söz konusu kredilere ilişkin 4077 sayılı Tüketici

Korunması Hakkında Kanun dahilinde yer alan usul ve esasları belirlenmesi ve faiz oranının değişken olarak belirlenmesi halinde bu yöntemin olası etkileri ve kullanılan endeksler konusunda tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usul ve esasların düzenlenmesinden sorumludur. *Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)*, tüzel kişiliği haiz, kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olarak 17 Aralık 2009 tarihinde kurulmuştur. Gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesi, Birlik üyelerinin dayanışma, özen ve disiplin içerisinde çalışmalarının sağlanması, üyelerin mesleki menfaatlerinin korunması, haksız rekabetin önlenmesi, mesleki konularda üyelerin aydınlatılması ve eğitilmesi, gayrimenkul bilgi merkezi kurularak bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturulması Birliğin kuruluş amaçları arasında yer almaktadır. Son olarak, *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. Karakaş ve Özsan (2005) finansal kiralama şirketlerinin farklı bir takım kurallara ve yasal düzenlemelere tabi olması nedeniyle ticari bankalar karşısında vergi açısından avantajlı olacaklarını belirtmektedirler.

5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kapsamında konut finansman sisteminin işlemesine yönelik olarak İcra ve İflas Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Finansal Kiralama Kanunu, Toplu Konut Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu, Gider Vergileri Kanunu, Harçlar Kanunu ve Katma Değer Vergisi Kanunu’nda değişiklikler yapılmıştır. Karakaş ve Özsan (2005), bu kanunların her birinin sağlam bir mortgage sisteminin gelişmesinin önünde engel teşkil edecek yönler içerdiğini ve çıkarılan Mortgage Yasası ile birlikte revize edilerek uygun yasal altyapı oluşturulduğunu belirtmiştir.

5582 sayılı Kanun’un ilk 6 maddesi 2004 sayılı *İcra ve İflas Kanununda* değişiklikler yaparak, ipotek teminatlı konut finansmanında kullanılan kaynakların geri ödenememesi durumunda başlayan ve söz konusu ipoteklerin paraya çevrilmesine kadar olan sürecin

kısaltılmasını hedeflemektedir. Bu altı maddede, borç verenlerin endişelerini gidermeye ve süreci hızlandırmaya yönelik birçok tedbir yer almaktadır.

İcra ve İflas Kanunu'nda yapılan düzenlemeler neticesinde, konut finansmanından kaynaklanan rehin ile temin edilmiş alacaklar için rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip ya da doğrudan haciz yoluna başvurulabileceği, konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacaklarına ilişkin takiplerde ihalenin feshi için açılan davanın reddi halinde hükmedilecek para cezası oranı ve satışın durdurulması için yatırılması gereken teminat miktarları diğer alacaklara göre daha fazla uygulanarak sürecin kesilmesine neden olacak kötü niyetli talepler engellenmeye çalışılmıştır. Böylelikle konut kredisi kullanıcılarının temerrüde düşmesi halinde alacağın hızlı ve daha kolay tahsil edilmesi imkanı getirilmiştir. Ayrıca, konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirinin ve kıymet takdirine ilişkin bilirkişi raporunun ilgililere tebliğinden sonra rapora karşı bir şikayet olduğu takdirde, İcra Hakimliğince yaptırılacak bilirkişi incelemesinin, gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlarca yapılması zorunluluğu getirilmiştir.

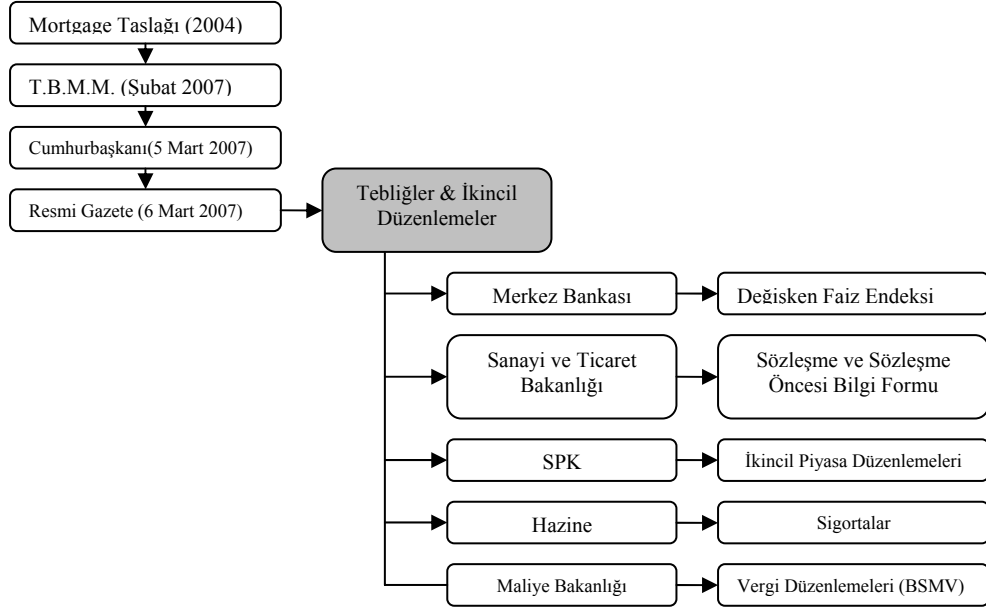
Türkiye'de oluşturulması planlanan konut finansman sisteminin birincil piyasalarına ilişkin mevzuat altyapısının oluşturulması amacıyla 5582 sayılı Kanunun 21, 22, 23, 24 ve 25 inci maddelerinde yer alan düzenlemelerle *4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun*'da değişiklikler yapılmıştır. Konut finansmanı amacıyla kredi kullanmak isteyen tüketicilerin bilgilendirilmesine ve sözleşme şartlarına yönelik düzenlemeler getirilmiştir. Bununla birlikte, konut kredilerinde değişken faiz oranlarının kullanılmasını ya da sabit faizli kredilerde kredinin bir kısmının veya tamamının erken ödenmesi durumunda ödenen tutarın %2'sine kadar tüketiciden erken ödeme ücreti alınabilmesini mümkün hale getiren birçok önemli değişiklik bu düzenlemeler arasında yer almaktadır.

5582 sayılı Kanunun 7-20 maddelerinde yer alan düzenlemelerle *2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu*'nda değişiklikler yapılmış ve konut finansman sistemi ikincil piyasalarına ilişkin mevzuat altyapısının kurulması amaçlanmıştır. Bu maddelerde,

ipotekli sermaye piyasası aracı, ipotek teminatlı menkul kıymetler, varlık teminatlı menkul kıymetler, konut finansmanı, ipotek finansmanı kuruluşları, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği gibi birçok kilit kavram tanımlanmakta ve bunlara ilişkin düzenlemeler yer almaktadır. Ayrıca, 5582 sayılı Kanun ile 3226 sayılı *Finansal Kiralama Kanunu*'nda, 2985 sayılı *Toplu Konut Kanunu*'nda ve çeşitli vergi kanunlarında da düzenlemelere gidilmiştir. 5582 sayılı Kanun'un 35 inci maddesi ile 3065 sayılı *Katma Değer Vergisi Kanunu*'nun 17. maddesinde yapılan değişiklikle 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) KDV istisnası kapsamına dahil edilmiştir. Diğer konut yapımlarında KDV oranı yüzde 8 olarak uygulanmaktadır.

Ayrıca söz konusu kanun ile birlikte 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 gelirlerin *Gelir Vergisi Kanunu*'na göre elde eden açısından Menkul Sermaye İradı olarak kabul edilmesi ve vergilendirilmesi hükmü getirilmiştir. Aynı şekilde ipotekli sermaye piyasası araçları ile varlık teminatlı menkul kıymetlerden sağlanan faizlerin de Menkul Sermaye İradı olarak vergilendirilmesi hükmü getirilmiştir.

Aşağıda yer alan şekil 6.8'de 5582 sayılı Kanunun taslağının oluşturulmasından Resmi Gazete'de yayınlanmasına kadar geçen sürede önem arz eden tarihler ve bazı kurum ve kuruluşların ikincil düzenleme yapacakları alanlar gösterilmektedir.



Şekil 6.8 Mortgage Yasası, konut finansman sistemine yönelik yetkili kurumlar ve ikincil düzenleme alanları

Sonuç olarak 5582 sayılı kanunun var olan konut finansmanına getirdikleri aşağıdaki çizelgede özetlenmektedir.

Çizelge 6.9 Türkiye’de konut finansman sistemi: eski ve yeni sistemin karşılaştırılması

	ESKİ	YENİ YASA (MORTGAGE YASASI)
Kredinin Tanımı	- Konut ve yapı tasarrufu kredileri - Gerçek kişilere kendi ihtiyaçları için kullandırılan konut inşaat kredileri - Daha önce kullanılmış olan kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler	- Konut edinme amaçlı krediler - Tüketicilere sahip oldukları konutların teminatı karşılığında kullandırılan krediler - Konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralınması - Daha önceden kullandırılmış kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler bu yasa kapsamında yer almaktadır. - Konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları, proje bazında konut almak isteyenler ve kendi arsasına ev yapmak isteyenler de bu kredi kapsamında yer almaktadır.
Faiz Uygulaması	Sabit faiz	- Sabit faiz - Üst limit belirlenmesi şartıyla değişken faiz - Hem sabit hem değişken faiz seçenekleri sunulmaktadır.
Vergi İstisnaları	- Sadece konut kredilerinde KKDF (Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu) muafiyeti var - BSMV (Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi) alınıyor - Kredi sözleşmeleri damga vergisinden muaf - Tapu harçları alınmıyor	- KKDF muafiyeti var - BSMV alınmıyor. - Kredi sözleşmeleri damga vergisinden muaf - Tapu harçları alınmıyor
Kredi Başvuru ve Kullanım Süreci	- Kredi sözleşmesi banka ile tüketici arasında imzalanıyor - Kredi sözleşmelerinin bir nüshası tüketicinin talep etmesi durumunda tüketiciye teslim ediliyor.	- Sözleşme öncesi bilgi formu düzenleniyor ve bu formda kredi tutarı, konuta ilişkin bilgiler, yıllık faiz oranı, toplam borcun anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı, değişken faiz ödemeli olan sözleşmelerde baz alınacak endeks gibi bilgiler yer alacak. - Sözleşme öncesi bilgi formunun imzalanmasından en az 1 iş günü sonra kredi sözleşmesi imzalanıyor. Bu süre dolmadan önce imzalanan sözleşmeler geçersiz. - Sözleşmelerin bir kopyası mutlaka tüketiciye verilmek zorunda
Ekspertiz	Herhangi bir standart yok	Ekspertiz değerlemesi SPK tarafından belirlenen kriterlere uygun kuruluşlarca ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip kişiler tarafından yapılacak
Finansman Kuruluşlarınca Alınabilecek Komisyonlar	Erken ödeme komisyonu alınmamaktadır	- Sabit faizli kredilerde sözleşmede yazılı olması kaydıyla %2’ye kadar erken ödeme cezası alınabiliyor - Değişken faizli kredilerde erken ödeme cezası alınmayacak - Yasanın yürürlüğe girmesinden önce kullanılmış kredilerin otomatikman ipotekli konut finansmanına alınması durumunda erken ödeme cezası alınmayacak
Tapu Harcı	Muafiyet var	Muafiyet var

Sonuç olarak yeni Mortgage Yasası ile birlikte değişken faiz oranlı konut kredilerine imkan tanınmış ve erken ödeme cezası uygulaması getirilmiştir. Menkul kıymetleştirmenin önü açılmış dolayısıyla kredilerin doğuracağı risklerin banka bilançolarından bu riski üstlenmek isteyecek yatırımcılara aktarılması mümkün hale getirilmiştir. Kanun, mevduat dışı fonlarla fonlama yapacak ve menkulleştirme sürecine aracılık yapacak konut finansman şirketlerinin kurulmasına olanak sağlamakla birlikte bu sürecin vakit alacağını unutulmaması gerekmektedir. Sadece iyi tapu siciline ve standart sözleşmelere sahip olan mortgage kredileri makul faiz oranlarında menkulleştirme için cazip olacaktır (Turhan 2008).

Konut talebinin boyutları ve geleceğe ait projeksiyonlar göz önüne alındığında, 5582 sayılı kanun ile yapılan değişiklikler Türkiye’de konut sorununun çözömlenmesi için atılan önemli bir adımdır. Ancak 100 bin TL’ye kadar alınacak kredilerin faizinin ücretlilerin gelir vergisi matrahından düşölmesine yönelik düzenlemenin Gelir Vergisi Reformuna ilişkin çalışmaların Maliye Bakanlığı tarafından yürütöldüğü belirtilerek, "Bu kapsamda Gelir Vergisine ilişkin olarak öngörölen bu düzenlemenin yürütölen çalışmalarda, sistem bütönlüğünün korunması ve reformun sıhhati açısından Gelir Vergisi Reformu'na ilişkin hazırlıklarla birlikte değerlendirilmesi daha uygun olacaktır" (Milliyet Gazetesi 2007) denilerek kanundan çıkarılması tüketici açısından olumsuz bir gelişme olmuştur.

Her ne kadar gerekli yasal düzenlemeler oluşturulsa da hâlâ mortgage sistemi Türkiye’de tam işlerlik kazanamamıştır. Türkiye’de mortgage sisteminin gelişmemesinin en önemli sebebi Türkiye’de makroekonomik istikrarın sağlanamamış olmasıdır. Daha önce de birçok kez ifade edildiği gibi 2001 mali krizinin ardından makroekonomik çevrenin değişmesi sağlanan toplam konut kredilerinin üzerinde olumlu etkiye sahip olmuştur. Özellikle 2003 yılından başlayarak enflasyon ve faiz oranları düşme eğilimine girmiştir. Bu da ekonomik istikrarın sağlanması ve kontrol altında tutulması halinde Türk konut sisteminin geleceğinin parlak olduğunu göstermektedir (Turhan 2008).

Türk sermaye piyasalarının yapısı da ikincil mortgage piyasasının gelişiminde ikinci bir faktör olarak sayılabilir. Günümüzde Türkiye hâlâ uzun vadeli menkul kıymetler piyasasından yoksundur. Bu yüzden piyasada özel sektör tahvili veya varlığa dayalı menkul kıymet bulunmamaktadır. Diğer taraftan piyasaya vergiden muaf ve düşük riskli hazine fonu hakim olduğundan ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin piyasada rekabet etme şansı kalmamaktadır. Dahası kamu sektörünün hazine bonosu ile piyasalardan borçlanması dışlama etkisi yaratarak finansal hizmetler endüstrisinin sermayeye erişimini engellemektedir. Devlet hazine bonoları vasıtasıyla piyasadaki likiditeyi azaltmakta ticari bankaların konut kredilerini finanse etmek için ihtiyaç duyduğu parayı kısıtlamaktadır (Bergsman 2006). Aslında hayat sigortası ve özel emeklilik şirketleri gibi uzun vadeli yükümlülükleri olan işletmeler kamu borçlanma araçlarının düşük getiri oranlarını gördükleri anda yatırım yapmak için alternatif yatırım araçları aramıştır (Karakaş ve Özsan 2005). Dahası Karakaş ve Özsan (2005) belirttiği gibi varlığa dayalı menkul kıymetler için yeterli yasal düzenlemeler mevcut olmasına rağmen düşük piyasa güveni ve Hazine tarafından yaratılan dışlama etkisine bağlı olarak Türkiye’de ticari bankalar off-shore yatırımlara yönelmektedir.

Diğer bir engelleyici faktör ise ticari bankaların vade uyumsuzluğu sorunudur. Türkiye’de bankalar daha önce de belirtildiği gibi konut kredilerini tasarruf mevduatlarıyla finanse etmektedirler. Mevduatların ortalama vadesi iki aydan az olmakla birlikte mortgage kredileri 15-30 yıl vadeye sahip olmalıdır. Bu durumda 5-8 yıl vadeye sahip olan konut kredileri dahi bankaların bilançolarında büyük risk oluşturmaktadır (Karakaş ve Özsan 2005). Diğer bir ifadeyle Lea’nın (1994) da belirttiği gibi borç verenlerin varlıklarının önemli bir kısmını konut kredilerine tahsis etmeleri halinde büyük bir likidite riski ile karşı karşıya kalmaktadırlar.

Başarılı bir ikincil piyasanın gelişmesi için gerekli olan en önemli gereklilik birincil bir piyasanın mevcudiyeti ve bu piyasanın içerisinde mortgage aracının yapısı oldukça önemlidir. Mortgage kredilerinin çekici bir yatırım aracı olması son derece önemlidir. Faiz oranları piyasa tarafından belirlenmeli ve yatırımcılara pozitif, reel ve riske uyarlanmış bir getiri oranı sunulmalıdır (Lea 1994).

Lea'ya (1994) göre ikincil piyasanın kilit unsurlarından bir diğeri de standardizasyondur. Mortgage sisteminde yer alan çeşitli mortgage kredilerinin içinde sadece yeterli hacme sahip olanlar satmak ve menkulleştirmek için elverişlidir. Mortgage kredilerinin değerlemesinin ve ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin ihracının ve yönetiminin işlem maliyetlerini düşürmek için standardizasyon olmalıdır. Diğer bir ifadeyle faiz oranı, amortisman planı ve kredi vadeleri benzer özellik göstermeli ve bütün krediler için standart bir dokümantasyon mevcut olmalıdır.

Türkiye'de ticari bankalar tarafından verilen konut kredilerine bakıldığında her ne kadar kredilerin vadelerinin benzerlik gösterdiği görülse de aylık faiz oranları bankadan bankaya farklılık göstermektedir. Bergsman (2006), 2004 Fannie Mae raporuna göre standardizasyon ve uzmanlaşmanın var olmaması Türkiye'de mortgage sisteminin gelişmemesinin önündeki engellere örnek olarak sayılabileceğini belirtmektedir. Ek olarak Karakaş ve Özsan (2005) Türkiye'de sürdürülebilir, büyük ölçekli mortgage piyasasını destekleyecek kurumların yeterli sayıda olup olmadığının da net olmadığını belirtmektedir. Borç verenler vade uyumsuzluğu problemleriyle karşı karşıya oldukları ve bu riskten kaçınacak alternatiflerin mevcut olmaması nedeniyle konut kredilerini sadece üst gelir grubundaki hanehalkına sağlamaktadır. Daha yüksek kredi ve geri ödememe riskine sahip olan düşük ve orta gelir grubundaki hanehalkına konut kredisi sunulmamaktadır.

Diğer taraftan Türkiye'de gayrimenkullerin değerlendirilmesi yeteri kadar somut verilere dayanmamaktadır. Teminat olacak gayrimenkullerin değerinin tespiti lisanslı değerlendirme uzmanları tarafından yapılmakla birlikte değerlemede kullanılacak bilgisayar ortamında işlenmiş veri bankası mevcut değildir. Kredi verenlerin konut kredilerine uyguladıkları %75 kredi-değer oranı değerlendirme uzmanı tarafından tespit edilmiş değer üzerinden uygulanmaktadır ve söz konusu kredilerin sağlanması için kredi kullanıcılarından konutun bulunduğu deprem zonuna göre değişen deprem sigortası istenmektedir. Kredi kuruluşlarının büyük çoğunluğu ayrıca kredi ödemelerini garanti altına almak için hayat sigortasını da zorunlu kılmaktadır (Karakaş ve Özsan 2005).

7. SONUÇ

Konut, insanların barınma ihtiyacını karşılayan bir unsur olmasının haricinde hem bir yatırım aracı hem de ülkelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyinin göstergesi olarak tanımlanmaktadır. Konut sorunu tanımlanırken de konutların sayıca yeterliliğin yanısıra güvenli ve sağlıklı yaşama koşullarını sağlayacak nitelik ve nicelikte olması özellikle vurgulanmaktadır. Sorun bu çerçevede ele alındığında duyulan konut gereksinimi çok daha fazla olmaktadır. Çünkü sorun gözle görünen sayısal noksanlığın ötesinde nitel bir özellik taşımakta ve bu noktada gizli konut açığı ön plana çıkmaktadır.

Gelişmiş ülkelerin birçoğunda konut sektörü gerekli olan finansmanı sağlayacak iyi organize olmuş bir konut finansman sistemi ile desteklendiğinden dolayı hane halkının büyük bir kısmı için bir konut sorunu olarak görülmemektedir. Buna karşın gelişmekte olan ülkelerde konut sorunu, genellikle hızlı kentleşme ve yoksulluk eksenlerinde tartışılmakta ve bu etmenlere bağlı olarak kalite sorunu bir yana konut arzında büyük eksiklikler yaşanmaktadır. Neticede bireyler tarafından yasal olmayan konutlar yardımıyla giderilmeye çalışılan eksiklikler kişi başına düşen gayri safi milli hasılanın artış gösterememesi, hızlı enflasyon, nüfus artışı, artan işsizlik ve çok yüksek düzeydeki dış borçlar yüzünden daha da vahim bir hal almaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerin çoğunda olduğu gibi Türkiye’de de uzun yıllardan bu yana konut sorunu yaşanmaktadır. Benzer şekilde Türkiye’de kırsal alandaki işsizlik, kentte yaşamın özendirilmesi ve kente göçün zorunluluk haline getirilmesi, gelir dağılımındaki adaletsizlik, nüfusun coğrafya üzerindeki dengesiz dağılımı, ekonomik güçsüzlük ve çekirdek aile yapısına geçiş gibi etmenler konut gereksinimini arttırmakta ve konut sorununu doğurmaktadır. Konutun uzun yıllar verimsiz bir yatırım alanı olarak algılanması ve artan konut talebine karşın kentlerimizdeki konut sunumunun yetersiz kalması kaçak yapılaşmayı beraberinde getirmiş ve ekonomik ve sosyal gelişmeler ile büyüyen konut gereksinimi gecekondular eliyle aşmaya çalışılmıştır. 2002 yılında T.C Başbakanlık Konut Müsteşarlığı tarafından yapılan konut ihtiyacı araştırması sonuçlarına göre hızlı nüfus artışı göz önünde bulundurularak Türkiye’de 2010 yılında yaklaşık 13 milyon konuta ihtiyaç duyulacağı öngörülmüştür. Ayrıca, her yıl ortalama

300 bin yeni konuta ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir. %60 olan konut sahiplik oranı her ne kadar tatmin edici bir seviye gibi görünse de aslında bu konutların %55'inin izinsiz/ruhsatsız yapılardan oluşması ve konutların %60'ının 20 yaş üzerinde olması ve %40'ının deprem riskine karşı bakım ve onarım ihtiya ı duyması Türkiye'de sorunun nicelik değil bir nitelik sorunu olduğunun göstergesidir.

Türkiye'de konut sorununu çözmek amacıyla Cumhuriyet'in ilk yıllarından itibaren çeşitli kurumlar aracılığıyla bir  ok politika yürütülmüştür. Devletin izlediği politikalar kimi zaman başarılı sayılabilecek nitelikte olsa da uygulanan politikalar genellikle konut sorununun çözümünde kapsamlı ve tutarlı olmaktan uzak kalmıştır.

Konut sektöründen yaşanan problemlerden bir diğeri de konut finansmanı için kaynak bulma sıkıntısıdır. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde gözlenen bu durum bazı durumlarda yeterli kaynak bulmaktan ziyade var olan kaynakların etkin kullanılmaması ve yatırımcılara doğru bir şekilde y nlendirilmemesinden kaynaklanmaktadır. Oysa ki konut finansmanının etkili bir konut finansman sistemi ile   z mlenmesi, bireylerin konut ihtiya ının karşılanması, inşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilişkili sektörlerin sağlıklı gelişimi açısından oldukça önemlidir. Ayrıca konut finansmanının konut sahipliğinin artırılmasına getirdiği olumlu sosyal etkilerin yanı sıra, ekonomik kalkınmaya ve planlı kentleşmeye de olumlu etkileri olacaktır.

Konut finansman yöntemleri ülkenin içinde bulunduğu politik ve sosyo-ekonomik durum, konutla ilgili yasal düzenlemeleri, finansal altyapısı ve kentleşme, nüfus artışı ve ekonomik büyüme gibi etmenlere bağlı olarak ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Sayılan bu farklılıklar ile birlikte 1980'ler çoğu ülke için konut finansmanı açısından radikal dönüşümlerin yaşandığı bir dönüm noktası olmuştur (Aydın 2006). Aydın'ın (2006) da belirttiği gibi 1980'lerde artan enflasyon, dalgalı faiz oranları ve teknolojik ilerlemeye bağlı olarak devletler konut finansman sistemlerinde serbestleşmeye yönelmiştir. Uzman konut finansman kurumlarının ayrıcalıkları azaltılarak konut finansmanı daha piyasa temelli ve ticari bankaların da piyasaya girmesi sağlanarak rekabete daha açık hale getirilmiştir.

ABD’deki konut finansman sisteminde kredi kullanıcıları sabit faiz, kredi erken ödemelerinde ceza olmayışı, vergi avantajları ve sigortaları içeren politikalar ile desteklenmektedir. Ayrıca mortgage kredi faiz ödemeleri ve emlak vergisi ödemeleri gelirden düşülebilmektedir. FHA ve VA gibi kamu kurumları diğer özel sigorta şirketlerinin yanısıra hem kredi sağlayıcısı hem de kredi kullananlar için sigorta hizmeti vermektedirler. Önceleri kredilerin mevduatlarla finansmanı söz konusuysa da vade uyumsuzluğu riski, faiz riski ve erken ödeme riskinin ortadan kaldırılması amacıyla sermaye piyasalarına yönelinmiş ve ikincil ipotek piyasası ile ilgili çok sayıda düzenleme getirilerek kredi sağlayıcıların ihtiyaç duyduğu likit sağlanmış ve mortgage piyasasının büyümesi hız kazanmıştır.

İngiltere’de konut finansmanında çoğunlukla riskin kredi kullanıcısına aktarıldığı değişken faiz oranlı krediler yaygın olarak kullanılmaktadır. Fakat görece istikrarlı ve düşük enflasyonlu ortamda bu bir dezavantaj olarak düşünülmemelidir ki 2007 yılında konut kredilerin GSYİH’ya oranı %85’i bulmuştur. Tasarrufların yeterli düzeyde olması ve kredi veren kurumlar üzerinde riskin olmayışı kredi finansmanında mevduatlara yönelinmesine neden olmuş ve menkulleştirmeye çok fazla ihtiyaç duyulmamıştır. Geçmişte çok daha aktif olan büyük yapı kooperatiflerinin çoğu yıllar içerisinde bankaya dönüşmüş, bazıları da var olan bankalarla birleşmiştir. Ülkede asıl (birinci) konutların sermaye kazanç vergisinden muaf tutulması uygulaması mevcuttur.

Almanya’da 1990’ların sonuna kadar kiralık mülklere yönelik uygulanan vergi avantajları nedeniyle konut sahiplik oranı düşük olmuş fakat uygulamanın kaldırılması artışı da beraberinde getirmiştir. Düşük ve orta gelir sınıfındaki hanehalklarının değişken oranlı mortgage kredilerini riskli bulmaları nedeniyle sabit faizli mortgage kredileri en çok kullanılan konut finansman şeklidir. Almanya’da mortgage kredisi çoğunlukla tasarruf bankaları, kooperatif bankaları ve Bausparkassen tarafından temin edilmektedir. Krediler genellikle tüketici mevduatları, bankalararası mevduatlar ve teminatsız borçlanmalar gibi bilanço içi yöntemlerle finanse edilmektedir. Öte yandan, Alman ipotek bankaları ve bazı finans kurumları vermiş oldukları kredilere finansman sağlamak için “*Pfandbrief*” adı verilen ipotek teminatlı tahviller (*covered bond*) ihraç

etmektedirler. Almanya’da da mortgage kredisi faiz ödemeleri özel şahıslar için gelirden indirilebilmektedir.

Danimarka da dünyanın en gelişmiş konut piyasalarından birisine sahiptir. Mortgage bankaları ve ticari bankalar piyasada aktif konumdadırlar. Oldukça derin olan mortgage piyasasında mevcut mortgage kredilerinin ülke GSYİH’sına oranı 2007 yılında %92,8’dir. Ülkedeki ipotek bankası sistemi, sermaye piyasalarıyla tam olarak entegre olan bir yapıya sahiptir. Fonlar tamamen sermaye piyasalarından sağlanmaktadır. Mortgage bankaları kredilerini kısa ve uzun vadeli ipotekli tahviller yoluyla finanse ederken piyasa riskini de tahvil yatırımcısına aktarmış olmaktadır. Konut sahipleri doğrudan sübvans edilmemekle birlikte mortgage kredilerinin faiz ödemelerinde düşük vergilendirme gibi bir takım mali avantajlar mevcuttur.

Brezilya, Meksika ve Kolombiya konut finansman sistemleri üç ülkede de yüksek enflasyon ve faiz oranlarının geçerli olduğu ekonomik ve finansal ortamlarda işlemektedir. Bu ülkelerin dış finansal ve ekonomik etkilere duyarlı olması finansal istikrarsızlığı ve krizleri beraberinde getirebilmektedir. Söz konusu ülkelerde mortgage kredisi konusunda çoğunlukla bankalar söz sahibi olup mortgage borçlanmaları ile ortaya çıkan riskleri ve vade uyumsuzluğunu elimine etmek amacıyla ikincil ipotek piyasasına yönelinmiştir. Ayrıca faiz oranı riskini kredi kullanıcılarına aktarmak için kredi verenler, kredileri enflasyona endeksleme yolunu seçmişlerdir. Fakat Aydın’ın (2006) da bahsettiği gibi bu gibi ekonomik istikrarın sağlamadığı ülkelerde endeksleme, kredi ödemelerinin gelirden fazla artmasına neden olduğu için kredilerin ödenmemesi riskini ortaya çıkarmaktadır. Sonuçta bu ülkelerin konut finansman sistemleri büyüyen, istikrarlı küresel ekonomiler ışığında işliyor görünmekle birlikte şartların tersine dönmesi halinde zaten kırılgan olan yapıları gereği olumsuz etkilenecektir.

Konu Türkiye açısından ele alındığında konut sahibi olmak isteyen bireyler ya kendi birikimlerini kullanarak ya da kurumsal olmayan yollarla edindikleri kısa vadeli kaynakları kullanarak konut ihtiyaçlarını karşılamaya çalışmaktadırlar. Türkiye’de bireylerin kurumsal finansman kaynaklarını kullanma oranına bakıldığında konut

kredilerinin GSYİH'ya oranının %4,48 düzeyinde olduğu görülmektedir. Oysa ki bu oran ABD'de %100'e yaklaşırken AB'ye üye 27 ülkede ortalama %50 civarında seyretmektedir. İngiltere'de bu oran yaklaşık %86, Latin Amerika ülkelerinde ise %4-12 arasında değişmektedir.

Türkiye'de mevduat finansmanı yöntemiyle konut finansmanına kaynak sağlamaya çalışan ticari bankaların konut finansmanındaki rolü küçük olmakla birlikte bu alanda daha çok TOKİ, Emlak Bankası ve sosyal güvenlik kurumları etkin olmuştur. Fakat bu kurumların izlediği politikalar da Türkiye'de iyi işleyen bir konut finansman sistemi için yeterli olmamıştır. Mesela 1984 yılına kadar Emlak Bankası, Almanya'da Bausparkassen tarafından uygulanan metoda benzer şekilde konut kredilerini sağlarken sözleşme yöntemini kullanmıştır. Ayrıca gelişmekte olan Latin Amerika ülkelerindekiyle benzer olarak TOKİ ve Emlak Bankası verilen konut kredilerinde endeksleme yoluna gidilmiştir. Bir diğer örnek ise Brezilya'da FGTS, Meksika'da INFONAVIT veya FOVISSTE uygulamalarına benzer şekilde kamu ve özel sektörde çalışan kesimin maaşlarından belirli bir oranda kesinti yapılarak “konut edindirme yardımı” adı altında Emlak Bankası'na konut finansmanında kullanılması amacıyla yatırılmasıdır. Türkiye'de özellikle TOKİ ve Emlak Bankası'nın politikaları diğer ülke örneklerine benzerlik gösterse de uygulamada istikrarlı ve kapsamlı olmamıştır (Aydın 2006). Söz konusu örneklerin diğer ülkelerde başarılı olmuşken Türkiye'de başarısızlığa uğraması çeşitli nedenlere dayanmaktadır. Aydın'ın (2006) değindiği gibi bu politikalar bir sistem dahilinde ele alınmamış, kurumlar diğer sorumluluklarının yanında konut finansmanı görevini üstlenmişlerdir. Politikalar siyasi müdahaleler ve ekonomik koşullara bağlı olarak kısa süreli uygulanmış ve konut finansmanı için uygun olmayan yüksek enflasyon ve faiz oranlarının mevcudiyeti politikaların başarısız olmasına neden olmuştur.

2001 yılında Emlak Bankası'nın yetkilerinin alınmasının ardından ticari bankalar konut kredileri sağlayan yegane kurumlar olmuşlardır ve 2002 yılında düşen enflasyon, ülkeye sermaye girişi olması ve düşen faiz oranları sayesinde iyileşmeye başlayan ekonomik ortamla birlikte konut kredilerinde hızlı bir büyüme yaşanmıştır. Fakat kredilerin GSYİH içindeki payı gelişmiş ülkelere kıyasla hâlâ düşüktür. Çünkü kredi faiz

oranlarındaki düşüşe rağmen kredi faizleri hâlâ üst gelir grubundaki bireyler tarafından ödenebilecek düzeydedir. Ayrıca kredi talebinde bulunan bireyler krediyi alabilmek için ya yüksek aylık kredi ödemelerini ya da yüksek ilk ödemeyi göze almak durumundadırlar. Diğer taraftan bankalar kredileri mevduatlarla finanse ettiklerinden vade uyumsuzluğu sorunu ile karşı karşıya kalmaktadırlar. İkincil ipotek piyasası gelişmemiş olduğundan bankalar konut kredilerine sınırlı kaynak aktarmaktadırlar. Bu durumda da piyasanın gelişmesi ve büyümesi sınırlı olmaktadır.

Türkiye’de konut kredileri yoluyla konut finansmanı gelişmiş ülkelerin çok gerisinde olduğundan ve konut sorununun çözümüne bir çare olmanın çok ötesinde olduğundan dolayı iyi işleyen bir konut finansman sisteminin varlığına ihtiyaç duyulmuş ve 06 Mart 2007 tarihinde 5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” yürürlüğe girmiştir. Bu kanunda Kıta Avrupası ve ABD sistemlerinin her ikisi de dikkate alınarak hem varlık teminatlı ve ipotek teminatlı menkul kıymetlere yer verilmiş hem de varlık finansmanı fonları ve konut finansmanı fonları tanımlanmıştır. Konut finansman fonları konut alacaklarının menkul kıymetleştirilmesi amacıyla yurtdışında düzenlenen özel yapılara karşılık gelecek şekilde tasarlanarak ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracına olanak tanınmıştır. Bir takım kurumsal düzenlemeler yoluyla çeşitli kurumlara yeni sorumluluklar getirilmiş ve konut finansman sisteminin işlemesine yönelik olarak İcra ve İflas Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Finansal Kiralama Kanunu, Toplu Konut Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu, Gider Vergileri Kanunu, Harçlar Kanunu ve Katma Değer Vergisi Kanunu’nda değişiklikler yapılmıştır.

Yapılan düzenlemelere rağmen sistemin iyi işleyebilmesi için bazı gereklilikler mevcuttur. Bunlardan en önemlisi istikrarlı bir ekonomik yapı ve düşük faiz oranına sahip bir para piyasasının varlığıdır. Vurgulanmak istenen nokta enflasyon ve faiz oranlarının gelişmiş ülkeler seviyesinde olması değil belirli bir düzeyde korunabilmesidir. Güvenilebilir ve kolayca erişilebilen tapu kayıtları; gayrimenkulün değer tespitinin doğru yapılması; menkul kıymetleştirmeye yardımcı olacak sermaye piyasası kuruluşlarının ve araçlarının varlığı; ipotek tahsisinin zaman almadan otomatik bir şekilde yapılabilmesi; düşük damga vergisi ve banka ve sigorta işlemleri vergileri,

tapu ücretleri ve noter masrafları, sistemin iyi işleyebilmesi için gereken diğer gereksinimlerdir (Çobandağ 2010). Ayrıca gelişmiş ülke uygulamalarında da görüldüğü üzere kredi kullananlara faiz ödemelerini vergilerinden düşme olanağının tanınması, konut finansmanı içinde kullandırılan ipotekli konut kredilerine dayalı olarak ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin veya tahvillerin alım-satımından elde edilen faiz gelirlerine vergi avantajı sağlanması ve konut finansman sistemi içinde yer alan finansman kurumlarının gelişme ve büyümesini teşvik etmek amacı ile ipotekli konut finansman şirketlerine vergi destekleri sağlanması hane halklarının konut sahibi olması ve konut kredisi piyasasının gelişmesi açısından önemli teşvikler olarak değerlendirilmektedir (Smith 2009).

Sistemin iyi işlemesi için birincil ve ikincil ipotek piyasalarının olması gerektiği belirtilmiştir. İkincil piyasa dendiğinde genellikle akla gelen menkul kıymetleştirme olmaktadır. Fakat Lea (1994) tarafından da belirtildiği üzere menkul kıymet ihracı ancak ve ancak gelişmiş bir sermaye piyasasının varlığında mümkün olmaktadır. Oysa ki 5582 sayılı Mortgage Yasası'nda da tanımlanmakta olan birincil piyasadan mortgage kredilerinin alınması veya birincil piyasaya teminatlı krediler sunulması ve bunların ipotek teminatlı menkul kıymetler yoluyla finanse edilmesi de ikincil ipotek piyasası işlemidir. Bu yöntem de Türkiye'nin finansal piyasaların yapısı ve ekonomisi göz önünde bulundurulduğunda en uygun yöntemdir. Boleat (2004) da Türkiye gibi ülkeler için mevcut koşullarda menkul kıymetleştirmeden uzak durulması gerektiğini vurgulamış, bu yöntemin ancak etkin bir birincil piyasanın ve bu piyasaya gerekli likiditeyi sağlayacak çok sayıda işletmenin varlığı halinde işleyeceğini belirtmiştir. Yapılması gereken enflasyon ve faiz oranları açısından ekonomik koşulları iyileştirmek ve emeklilik fonları, sigorta şirketleri ve diğer bankaların alabileceği ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç etmektir.

Özellikle gelişmiş ülke deneyimlerine bakıldığında uygun ekonomik ortam ile birlikte gerekli yasal düzenlemenin getirilmesi mortgage sisteminin hızla gelişmesinde önemli rol oynamıştır. Çünkü kredi veren kuruluş, borçlunun temerrüde düşmesi halinde taşınmazın kendisine devrolacağından emin olması halinde konut kredisi faiz oranlarını daha düşük belirleyecek ve neticede kredi talepleri artacaktır. Böylece basit ama etkin bir yasal düzenlemeyle mortgage piyasasının gelişimi hız kazanacaktır.

Türkiye’de gerekli yasal düzenlemelerin yapıldığı göz önünde bulundurulduğunda ekonomik istikrarın da korunması halinde sistemin işlerliği açısından umut vericidir. Ancak orta ve düşük gelir grubundaki hanehalklarının kurumsal bir konut finansman sistemine erişmesi yüksek peşinatlar ve aylık taksitlere bağlı olarak oldukça zordur. Kanunda düzenlenen ikincil ipotek piyasasının söz konusu kesimin ödenabilirlik sorununa çözüm getirmesi beklenemez. Bu noktada devletin çeşitli sübvansiyonlarla bu grubun anayasal hakkına erişmesi sağlanmalıdır.

KAYNAKLAR

- Abrams, C. 1966. Housing in the modern world. Faber and Faber, 322 p., London.
- Akinwunmi, A., Gameson, R., Hammond and F. Olomolaiye, P. 2008. The effect of macroeconomic policies on project (housing) finance in emerging economies. First International Conference on Construction In Developing Countries (ICCIDC-I), pp.22-33, Karachi, Pakistan.
- Alp, A. 1996. Modern konut finansmanı, 2.Baskı., Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, 227 s., Ankara.
- Alp, A. 1996. İpotek kredileri ve ipoteğe dayalı menkul kıymetler yoluyla Türk konut finansman sorununun çözümünde bir model önerisi, Doktora Tezi (yayınlanmamış). Ankara Üniversitesi, Ankara.
- Alp, A. ve Yılmaz, M.U. 1999. Konut ipotek kredilerinin sermaye piyasaları yoluyla finansmanı. Active Finans Dergisi, Sayı:7, www.makalem.com. Erişim Tarihi: 15.12.2010.
- Alp, A., Yılmaz, M. ve Ufuk, Y. 2000. Gayrimenkul finansmanı ve değerlemesi, İMKB, s.23, İstanbul.
- Anonim. 1993. Karşılaştırmalı konut politikaları ve finansmanı araştırması. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kent Basımevi, 119 s., İstanbul.
- Anonim. 2001. DPT sekizinci beş yıllık kalkınma planı, Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Başbakanlık DPT Müsteşarlığı Yayın No: 2594, 181 s., Ankara.
- Anonim. 2003. Türk Yapı Sektörü Raporu 2003, Yapı-Endüstri Merkezi, İstanbul.
- Anonim. 2004. Türk Yapı Sektörü Raporu 2004, Yapı-Endüstri Merkezi, İstanbul.
- Anonim 2007. Finansal Piyasalar Raporu, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Sayı 7.
- Anonim. 2008. Türk Yapı Sektörü Raporu 2008, Yapı-Endüstri Merkezi, İstanbul.
- Anonim 2010a. Türkiye İstatistik Kurumu, www.tuik.gov.tr, Erişim tarihi: 31.10.2010.
- Anonim. 2010b. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, SPK Yatırımcı Bilgilendirme Kitapçıkları-5, Ankara.
- Anonim 2010c. Finansal Piyasalar Raporu, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Sayı 19.
- Anonim 2010d. Türkiye Bankalar Birliği, 2010. Web sitesi: <http://www.tbb.org.tr/tr>. Erişim tarihi:27.06.2010.

- Anonim 2011a. GYODER. Web sitesi. <http://www.gyoder.org.tr/>. Erişim Tarihi: 27.06.2011.
- Anonim 2011b. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2011. Web sitesi, <http://www.toki.gov.tr>. Erişim tarihi:27.06.2011.
- Anonim 2011c. T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı,2011. Web sitesi, <http://www.treasury.gov.tr>. Erişim tarihi: 20.06.2011.
- Anonymous. 2007a. Germany Factsheet. European Mortgage Federation, www.hypo.org. Erişim Tarihi: 15.05.2010.
- Anonymous. 2009a. U.S. Housing Market Conditions, HUD, Q1 2009. U.S. Department of Housing and Urban Development.
- Anonymous. 2009b. United Kingdom Factsheet. European Mortgage Federation, www.hypo.org. Erişim Tarihi: 15.05.2010.
- Anonymous. 2009c. Denmark Factsheet. 2007. European Mortgage Federation, www.hypo.org. Erişim Tarihi: 15.05.2010.
- Aşıcı, M. 2010. Fact sheet Turkey. International Union For Housing Finance, www.housingfinance.org. Erişim tarihi: 16.02.2011.
- Aydın, ř. 2006. Housing finance in Turkey: the role of housing loans extended by commercial banks. Yüksek Lisans Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara.
- Aydoğdu, M. 2007. Konut finansman sistemi (mortgage) ve sözleşmeleri, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi, Cilt: 9, Sayı: 1, 1-52.
- Ball, M. Harloe, M. and Martens, M. 1988. Housing and social change in europe and the USA, 222 p., Routledge, London.
- Baş, A. 1994. Türkiye için konut finansman modeli. Yüksek lisans tezi (basılmamış). Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara.
- Bayraktar, E. 2006. Gecekondu ve kentsel yenileme, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, 288 sayfa, Ankara.
- Berberoğlu, M. G. ve Teker, S. 2005. Konut finansmanı ve Türkiye'ye uygun bir model önerisi, İTÜ Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt:2, Sayı:1, s. 58-68.
- Bergsman, S. 2006. Mortgages for the Middle East. Mortgage Banking, www.entrepreneur.com/tradejournals/article/146554271_1.html. Erişim Tarih: 25.03.2011.
- Bernstein, S. A. 1998. Mortgage design in Mexico:balancing cash flow and borrower affordability, Housing Finance International, pp. 24-32.

- Bilgin, M. H.ve Kartal, F. 2009. Türkiye’de enflasyon ve bankacılık sektörü kredileri:2002-2008 dönemi üzerine bir inceleme, Maliye Finans Yazıları, Sayı:85, s. 65-78.
- Boleat, M. 1985. National housing finance systems: a comparartive study, 490 p., Croom Helm, London.
- Boleat, M. 2004. The development of a mortgage market in Turkey-lessons from the British experience, 12 p., Boleat Consulting. United Kingdom.
- Boleat, M. 2008. Housing development and housing finance in Britain, 83 p., Boleat Consulting, International Real Estate Advisory Network Ltd., United Kingdom.
- Cansızlar, D. 2005. Konut finansmanı ve Türkiye konferansı-açılış konuşması, www.bilgiara.com/bilgi/eia-turkiye-de-konut-piyasasi. Erişim tarihi: 02.11.2010.
- Ceylan, A. 2002. Finansal teknikler. Ekin Kitabevi Yayınları, 4. Baskı, 510 s., Bursa.
- Chiquier, L., Hassler, O. and Lea, M. 2004. Mortgage securities in emerging markets. World Bank Policy Research Working Paper 3370, Financial Sector Operations and Policy Department, 43 p., The World Bank.
- Çanga, A., Çor, E., Kızıltaş Karademir, G., Özkan, A., Türker Devecigil, P. ve Yılmaz, T. 2002. 2000-2010 Türkiye konut ihtiyacı araştırması. T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı, 58 s., Ankara.
- Çobandağ, M. 2010. Mortgage systems and the adaptation of mortgage system in Turkey: analyzing the housing loans. Yüksek Lisans Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara.
- Deutsch E. and Tomann, H. 1995. Home ownership finance in Austria and Germany, Real Estate Economics, Vol. 23:4, pp. 441-474.
- Doğan, E. 2006. Türk Bankacılık Sektörü Konut Kredileri Raporu. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu.
- Doğru, H. 2007. Menkul kıymetleştirme & mortgage genel ve hukuki esaslar. Doğru Hukuk Yayınları, 49 s., İstanbul.
- Erdönmez, A. ve Ataman, P. 2006. Aktif menkul kıymetleştirmesi, Bankacılar Dergisi, Sayı 57, 75-84.
- Enderoğlu, T. 2001. Mortgage-ipoteğe dayalı uzun vadeli konut kredisi. İktisadi Araştırmalar Vakfı, 119 s, İstanbul.
- Eraydın, A., Türel, A. ve Güzel, A. 1996. Konut yatırımlarının ekonomik etkileri. T.C. Başbakanlık Toki Konut Araştırmaları Dizisi: 3, ODTÜ Basım İşliği, Ankara.

- Eriş, M.H. 2008. Bireysel krediler kapsamında ipotekli konut kredileri ve işlevsellik koşulları, Arıkan Basım Yayım Dağıtım Ltd. Şti., 161 s. İstanbul.
- Erol, I. 2008. Housing finance and inflation-indexed mortgages in Turkey. VDM Verlag, 152 p., Germany.
- Erol, I. and Patel, K. 2004. Housing policy and mortgage finance in Turkey during the late 1990s inflationary period. *International Real Estate Review*. (7:1), pp.98-120.
- Ertürk, H. 1996. Kent Ekonomisi. 2. Baskı, Ekin Kitabevi, 298 s., Bursa.
- Fabozzi, F. J. 2001. The handbook of mortgage-backed securities. 5th Edition, McGraw-Hill Professional, 877 p., United States.
- Fabozzi, F.J., Bhattacharya, A.K. and Berliner, W.S. 2007. Mortgage-backed securities: products, structuring, and analytical techniques. 316 p., John Wiley & Sons, Inc., USA.
- Forero, E. 2004. Evolution of the mortgage system in Colombia: from the UPAC to the UVR1 system. *Housing Finance International*, p.32-41.
- Frame, S., Lehnert, A. and Prescott, N. 2008. A snapshot of mortgage conditions with an emphasis on subprime mortgage performance. FED, 21 p.
- Gerardi, K., Rosen, H. S. and Willen, P. 2006. Do households benefit from financial deregulation and innovation? The case of the mortgage market. National Bureau of Economic Research Working Paper No. 12967, 52 p.
- Geray, C., Keleş, R. ve Yavuz, F. 1978. Şehircilik sorunları, uygulama ve politikası. Ankara Üniversitesi, SBF Yayınları, No:415 B2, 1060 s., Ankara.
- Gomez, M., Chaffin, J., Engilbertsdottir, S. and Ojascastro, D. 2005. Making remittances work for development: leveraging remittances to the housing market. Fall 2005 SIPA Workshop, 104 p., Columbia University.
- Gürbüz, A. 2002. İpotekli konut kredileri ve Türkiye'de uygulaması. TCMB Uzmanlık Tezi (çevrimiçi). Erişim Tarihi:19.03.2011.
- Güvenç, M. ve Işık, O. 1999. Emlak Bankası 1926-1998. Tarih Vakfı, Numune Matbaası, 363 s., İstanbul.
- Hamm, H. 2008. Housing finance in Germany: a stable funding scheme model. *Housing Finance International*,
- Hepşen, A. 2008. Gelişmiş ülkelerdeki ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları. www.alomaliye.com/2008/ali_hepsen_gelismis.htm. Erişim Tarihi: 16.05.2010.

- Kabataş, Y. 2007. İpotekli konut finansman (mortgage) sistemindeki riskler ve mortgage sigortası, Marmara Üniversitesi, İ.İ.B.F. Dergisi, Cilt 22, Sayı 1, s:189-199.
- Karakaş, C. ve Özsan, O. 2005. Turkey: rapid progress towards a secondary mortgage market. Housing Finance International, pp. 37-48.
- Keleş, R. 2008. Kentleşme politikası, 10. Baskı, İmge Kitabevi, 680 s., Ankara.
- Kömürlü, R. 2006. Türkiye’de toplu konut üretimine yönelik kaynak oluşturma model yaklaşımı. Doktora tezi. Yıldız teknik Üniversitesi, 289 s., İstanbul.
- Lea, M. J. 1994. The applicability of secondary mortgage markets to developing countries. Housing Finance International, pp. 3-10.
- Lehnert, A. 2005. Overview of US mortgage markets. Bank for International Settlements, www.bis.org/publ/wgpapers/cgfs26lehnert.pdf, 11 p.
- Lima, L. P. 1998. Mortgage lending in Brazil, the existing housing finance system and the new system for the real estate industry. Housing Finance International, pp. 8-11.
- Oksay, S. Ve Ceylantepe, T. 2006. Mortgage ve mortgage sigortaları. Sigorta Araştırma ve İnceleme Yayınları 7, Türkiye Sigorta ve Reasürns Şirketleri Birliği, 185 s., İstanbul.
- Ölmez, A. 2004. İpotekli konut finansmanı mortgage: hayal mi, gerçek mi?. Zaman Gazetesi , Erişim Tarihi:11.04.2010.
- Önal, Y.B. ve Topaloğlu, M. 2007. İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku Mortgage (Tutsat). Karahan Kitabevi, 449 s., Adana.
- Özkan, M. 2009. Türkiye’deki konut finansman sistemine genel bir bakış. Bütçe Dünyası, 3 (32), s. 4-19.
- Özsan, O. and Karakaş, C. 2005. Housing finance practices and development of a secondary mortgage market in Turkey. Housing Finance International, pp. 19-26.
- Payeras, M. Z. 1999. Housing finance in Mexico: current conditions and challenges. Housing Finance International, pp. 32-40.
- Pulat, G. 1992. Dar gelirli kentlilerin konut sorunu ve soruna sosyal içerikli mekânsal çözüm arayışları, Kent-Koop Yayınları Yayın No:98, 327 s., Ankara.
- Renaud, B. 1999. The financing of social housing in integrating financial markets: a view from developing countries, Urban Studies, vol. 36, no. 4, pp. 755-773.

- Rocha, L. H. 2000. Mortgage lending in Brazil. *Housing Finance International*, 13 p.
- Shidlo, G. 1990. *Housing policy in developing countries*. Bittles Ltd., 65 p., Routledge, London.
- Smith, D. 2009. Türkiye’de dar gelirliiler için konut: değerlendirme ve öneriler. Affordable Housing Institute, 112 p.
- Suarez, J. L. 2009. *European real estate markets*. Palgrave Macmillan, 200 p.
- Struyk, R.J. and Turner, M.A. 1987. Guidelines for creating a housing finance strategy in a developing country. US Agency For International Development, The Office of Housing and Urban Programs. Washington D.C. p. 7.
- Tekeli, İ. 1996. Yetmiş yıl içinde Türkiye’nin konut sorununa nasıl çözüm arandı?. Konut Araştırmaları Sempozyumu, TOKİ Konut Araştırmaları Dizisi, no:1 1-10.
- Tekeli, İ., Eraydın, A., Türel, A., Şenyapılı, T., Altaban, Ö., Özükren, Ş., Oyan, O., Erol, C., Sirmen, L., and İşleyici, C. and Payne, G. K. 1999. *Housing Policy Development Studies- Phase II*. Turkish Social Science Association.
- Tosun, E.K. 2008. Türkiye’de konut ihtiyacı ve konut finansmanı. *Paradoks Ekonomi. Sosyoloji ve Politika Dergisi (e-dergi)*, www.paradoks.org, Yıl:2 Sayı:2.
- Turan, N. 1999. Konut sorununun çözümünde bir alternatif olarak konut kooperatifleri ve Eskişehir ilindeki konut kooperatiflerinin sosyo-ekonomik analizi. T.C. Anadolu Üniversitesi Yayınları Yayın No:1108, 212 s, Eskişehir.
- Turhan, İ. 2008. Housing sector in Turkey: challenges and opportunities. Central Bank of the Republic of Turkey. 17th Annual International Conference, The American Real Estate and Urban Economics Association, İstanbul.
- Uludağ, İ. 1997. Konut üretiminde bölgesel koşullara uygun alternatif finansman sistemleri ve teknikleri. İstanbul Ticaret Odası, Yayın No:48, İstanbul, s:30, 156-157.
- Warnock, V. C. and Warnock, F. E. 2008. Markets and housing finance. *Journal of Housing Economics*, 15 p.
- Wyman, M.O. 2003. Study on the financial integration of European mortgage markets. European Mortgage Federation, 90 p.
- Yalçiner, K. 2006. İpotek karşılığı menkulleştirilmiş krediler (İKMEK-mortgage). Vedat Kitapçılık, 166 s., Ankara.
- Zaltzman, M.2003. Mexican mortgage market-access to housing. *Housing Finance International*.
- Zanforlin, L. and Espinosa, M. 2008. Housing finance and mortgage-backed securities in Mexico. International Monetary Fund, Working Paper/08/105, 25 p.

EK 1 Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında 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

fikrasının (r) bendi uyarınca gayrimenkul değerleme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilir."

MADDE 7 - 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 3 üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

"k) İpotekli Sermaye Piyasası Aracı: İpotek teminatlı menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarıdır."

MADDE 8 - 2499 sayılı Kanunun 13/A maddesi madde başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İpotek teminatlı menkul kıymetler

MADDE 13/A - İpotek teminatlı menkul kıymetler, ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir. İpotek teminatlı menkul kıymetler bankalar ve bu Kanunun 39/A maddesinde tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilir.

İhraççılar, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkları, diğer varlıklarından ayrı olarak, oluşturacakları teminat havuzu içerisinde izlemekle yükümlüdür. Teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların tutulmasına ilişkin usûl ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenir. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle, teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

Teminat havuzu; yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacaklar, ikame varlıklar ve bunların riskten korunması amacıyla yapılan sözleşmelerden oluşur. Bunlar dışında kalan varlık ve alacaklar teminat havuzuna dahil edilemez.

Yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ilgili konutun değerinin yüzde yetmişbeşini, yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ise ilgili gayrimenkulün değerinin yüzde ellisini aşan kısmı, teminat değerinin hesaplanmasında dikkate alınmaz. Teminat havuzuna dahil edilecek yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların vadesi gelmiş tüm ödemelerinin yapılmış olması şarttır.

İkame varlıklar nakit, devlet iç borçlanma senetleri, hazine kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatına üye ülkelerin merkezi yönetimleri ile merkez bankalarınca ya da bunların kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler ile Kurulca uygun görülen benzer nitelikteki varlıklardan oluşur.

Teminat havuzundaki tüm varlıklar içerisinde yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ve ikame varlıkların payı ayrı ayrı yüzde onbeşi aşamaz.

İhraççılar, teminat havuzundaki varlıkların faiz, kur, kredi ve benzeri risklerden korunması amacıyla sözleşmeler yapabilir. Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış sözleşmeler de teminat havuzuna dahildir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca;

a) Teminat havuzundaki varlıkların nominal değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin nominal değerine eşit ya da fazla olması,

b) Teminat havuzundaki varlıkların getirisinin en az ipotek teminatlı menkul kıymetlerin getirisine eşit ya da fazla olması,

c) Teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelirin tutar ve ödeme dönemleri bakımından ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine yapılan ödemeleri karşılaması,

d) Teminat havuzunda yer alan varlıkların net bugünkü değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin net bugünkü değerinden yüzde ikisi oranında fazla olması,

zorunludur. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

İlave menkul kıymet ihracı veya sekizinci fıkra da 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 fıkra da 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 taraflı olarak feshedilemeyeceğine ilişkin hüküm bulunması zorunludur.

İhraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflâsı halinde teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen

gelir öncelikle ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ve teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış olan sözleşmelerin karşı taraflarına yapılacak ödemelerde kullanılır. Bu durumda Kurul;

a) Tedavüldeki ipotek teminatlı menkul kıymetlerin erken itfa edilmesi, teminat havuzundaki varlıkların nakde dönüştürülmesi ile bunlara ilişkin işlemleri yürütecek bir idareci atanması veya teminat havuzundaki varlıkların tedricî tasfiyesi ile tedricî tasfiyeye ilişkin işlemlerin Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülmesi,

b) Teminat havuzundaki varlıkların, ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan her türlü yükümlülüğü üstlenecek ihraççı niteliğini haiz bir başka kuruluşa devredilmesi,

c) İpotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülükleri üstlenmeksizin, teminat havuzundaki varlıkların idaresi ve bu havuzdan elde edilen gelirin ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ödenmesi işlemlerini yürütecek bir idareci atanması,

hususlarında karar vermeye yetkilidir. Kurul, atanacak idareciye veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında teminat havuzundaki varlıklardan ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

İhraççının ipotek 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 kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır.

Konut finansmanı kuruluşları konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.

Hazine Müsteşarlığı konut finansmanına ilişkin sigorta sözleşmeleri ile ilgili usûl ve esasları Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nin, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ise konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usûl ve esasları Türkiye Bankalar Birliğinin görüşlerini alarak belirlemeye yetkilidir.

Kurul, ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının dayanağı veya teminatı olan kredi ve finansal kiralama alacakları için, kredi açılması veya finansal kiralama sözleşmesi yapılması, bu alacakların konut finansman fonu portföyüne alınması ya da ipotek teminatlı menkul kıymetlere dayanak oluşturan teminat havuzuna dahil edilmesi veya fon portföyüne alınan ya da teminat havuzuna dahil edilen alacakların yeniden değerlendirilmesi aşamalarında, konut değerlemesinin gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılmış olmasını zorunlu tutmaya yetkilidir.

Konut finansmanı fonu

MADDE 38/B - Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteğe 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 ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin ihraç ve Kurul kaydına alınmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurucular, ihraç edilen ipoteğe 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, rehn edilemez, 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 saklanması 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 saklanması ve vekâlet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan iltihakî bir sözleşmedir.

Fon içtüzüğü ve Kurulca belirlenecek diğer belgelerle birlikte, fon kuruluşuna izin verilmesi ve ihraç edilecek ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin kayda alınması talebiyle Kurula başvurulması zorunludur.

Fon portföyü farklı sınıflara ayrılarak bu sınıflar üzerine farklı haklar içeren ipoteğe dayalı menkul kıymetler ihraç edilebilir. Farklı ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraçları

ile ihraç edilen ipotekle 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 gücüne düşmesi halinde Kurul, fonun yönetim ve temsilinin Yatırımcıları Koruma Fonu veya atanacak diğer bir fon kurulu tarafından yürütülmesine veya fonun başka bir kurucuya devredilmesine karar verebilir. Bu durumda, kurucunun garanti vermiş olması halinde, ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının geri ödemelerinin fon malvarlığından karşılanamayan kısmının tam ve zamanında yapılmasına ilişkin yükümlülüğü devam eder. Kurul, atanacak fon kuruluna veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında fon malvarlığından ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Fon kurucusunun iflâsı veya tasfiyesi veya fon kurulu üyelerinin iflâsı halinde Kurul, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

Varlık finansmanı fonu

MADDE 38/C - Varlık finansmanı fonu, ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Varlık finansmanı fonu portföylerine alınabilecek varlıklar Kurulca belirlenir.

Bu Kanunun 38/B maddesinin birinci fıkra hükmü dışındaki diğer fıkra hükümleri, varlık finansmanı fonları için de uygulanır."

MADDE 13 - 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"**MADDE 39-** Diğer sermaye piyasası kurumları; kuruluş ve faaliyet esasları Kurulca belirlenen, sermaye piyasası araçlarının takas ve saklanması, derecelendirilmesi, ihraççıların ve sermaye piyasası kurumlarının denetlenmesi ile uğraşan kuruluşlar, yatırım danışmanlığı, portföy yönetimi gibi sermaye piyasası faaliyetlerini yerine getiren şirketler, varlık yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları, risk sermayesi yatırım fonları, risk sermayesi yatırım ortaklıkları, vadeli işlemler aracılık şirketleri, sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerlendirme kurumları ve portföy saklama şirketleridir."

MADDE 14 - 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 39/A maddesi eklenmiştir.

"İpotek finansmanı kuruluşları

MADDE 39/A - İpotek finansmanı kuruluşları, münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır. İpotek finansmanı kuruluşları faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemleri yürütebilirler.

İpotek finansmanı kuruluşlarının nakden ve her türlü muvazaadan âri olarak ödenmiş sermayeleri 5411 sayılı Bankacılık Kanununda kalkınma ve yatırım bankaları için öngörülen tutardan az olamaz. Kurucularının ve sermayelerinin veya oy haklarının doğrudan veya dolaylı olarak yüzde on veya daha fazlasını teşkil eden paylar ile bu

oranın altında olsa dahi yönetim kurullarına üye belirleme imtiyazı veren payların sahiplerinin 5411 sayılı Bankacılık Kanununda banka kurucu ortakları için aranan şartları taşımaları zorunludur.

Konut finansmanından kaynaklanan alacakların ve diğer varlıkların teminat gösterilmesi suretiyle ipotek finansmanı kuruluşlarından kaynak temin edilmesi halinde, teminat gösterilen varlıklar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehn edilemez, 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 değerleme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayan kimselerin lisansı Kurulca iptal edilir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerleme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir.

Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayınlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usûl ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunludur.

Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde, bu Kanuna, Kurul yönetmelik, tebliğ ve kararlarına ve ilgili diğer mevzuata uymakla yükümlüdür.

Üyeler, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınacak kararlara uymak zorundadırlar.

Birlik, 40/C maddesindeki hükümlere tâbidir."

MADDE 16 - 2499 sayılı Kanunun 46/A maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Kurul, 46 ncı maddenin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca tedricî tasfiyesine karar verilmesi halinde ipotek finansmanı kuruluşunun tedricî tasfiyesinin Fon tarafından yürütülmesine, ayrıca ihraççının yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yükümlülüklerinin toplam değerinin varlıklarının toplam değerini aşması, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflâsı halinde ipotek teminatlı menkul kıymetler ve varlık teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıklardan oluşan teminat havuzları ile kurucusunun veya konut finansmanı fonu veya varlık finansmanı fonunun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde konut finansmanı fonu ve varlık finansmanı fonu malvarlıklarının tedricî tasfiyesinin veya idaresinin Fon tarafından yürütülmesine karar verebilir. Bu fıkra uyarınca Fon tarafından yapılacak tedricî tasfiye ve idareye ilişkin harcamalarda Fon gelirlerinden hangilerinin kullanılabileceği Kurul tarafından belirlenir."

MADDE 17 - 2499 sayılı Kanuna 46/B maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 46/C maddesi eklenmiştir.

" İpotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyesi

MADDE 46/C- Bu Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca yetkileri kaldırılan ipotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyelerine Kurulca karar verilebilir. Bu kurumların tasfiye işlemleri Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülür.

Tedricî tasfiyenin amacı, ipotek finansmanı kuruluşlarının mal varlığını işin niteliğine göre aynen veya nakde çevirmek suretiyle elde edilen bedeli tahsis ederek tasfiye etmektir. Tedricî tasfiye karar ve işlemlerinde 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu ve diğer mevzuatın tasfiye ile ilgili hükümleri uygulanmaz. İpotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyelerinin uygulama usûl ve esasları Kurulca belirlenir.

Tedricî tasfiye kararı verildikten sonra, ipotek finansmanı kuruluşunun yasal organlarının görev ve yetkileri, tasfiye sonuçlanıncaya kadar Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yerine getirilir. Ancak, 46 ncı maddenin birinci fıkrasının (h) bendi hükmü saklıdır.

Hakkında tedricî tasfiye kararı verilen ipotek finansmanı kuruluşunun ödemeleri durur ve konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları malvarlıkları ile varlık teminatlı menkul kıymetler ve ipotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzları hariç tüm mal varlığı üzerinde, bu karar tarihi itibarıyla sadece Fon tarafından tasarruf edilebilir. Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun aktif ve pasifini tespit eder. İpotek finansmanı kuruluşunun, tasfiye kapsamında yer alan yükümlülüklerinden, nakit borçları, tedricî tasfiye kararının verildiği tarihteki anapara ve 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 Kanunun 2 nci maddesinin üçüncü fıkrasında öngörülen kanunî temerrüt faizi yürütülür. Mevzuat uyarınca ipotek finansmanı kuruluşu tarafından verilmiş teminatlar da, aktifin hesabında dikkate alınır.

Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun tasfiye kapsamında yer alan gerçek hak sahiplerini ve alacak tutarlarını, Kuruldaki kayıtlar, ipotek finansmanı kuruluşunun kayıtları, bu kuruluşun ilgili olduğu diğer resmi ve özel kurumların kayıtları ile güvenilir bulunan diğer bilgi ve belgelere dayanarak tespit eder. İcra ve İflâs

Kanununun 278, 279 ve 280 inci maddelerinde yazılı hallerin varlığı halinde, Fon tarafından iptal davası açılabilir.

İpotek finansmanı kuruluşunun malvarlığı, tasfiyenin amacı kapsamında yer alan hak sahiplerinin alacağının ödenmesinde kullanılır. Ancak, tasfiye bakiyesi bu alacakların tamamının karşılanmasına yetmezse, ödemeler garameten yapılır. Bu alacaklar tamamen karşılandıktan sonra artan kısımdan, öncelikle kamu alacakları ve kalandan Fonun yaptığı tasfiye giderleri nedeniyle doğan alacağı ödenir. Bakiye, diğer alacaklılara tahsis edilir. İpotek finansmanı kuruluşunun aktifleri, tasfiyenin amacı kapsamındaki hak sahiplerinin alacaklarını, Fondan yapılan ödemeleri ve tasfiye giderlerini karşılamaya yetmezse, Fon, Kurulun uygun görüşüyle ipotek finansmanı kuruluşunun iflâsını isteyebilir."

MADDE 18 - 2499 sayılı Kanunun 47 nci maddesinin birinci fıkrasının (A) bendinin (5) numaralı alt bendi ile (C) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"5. Sermaye piyasası kurumlarına, bu Kanunun 13/A ve 13/B maddeleri kapsamındaki teminat sorumlularına ve 38/B ve 38/C maddeleri kapsamındaki fon kuruluna; sermaye piyasası faaliyetleri sebebiyle veya emanetçi sıfatıyla veya idare etmek için veya teminat olarak veyahut her ne nam altında olursa olsun, kayden veya fiziken tevdi veya teslim edilen sermaye piyasası araçları, nakit ve diğer her türlü kıymeti kendisinin veya başkasının menfaatine satan veya rehnedi veya her ne şekilde olursa olsun kullanan, gizleyen yahut inkâr eyleyen veyahut bu amaca ulaşmak ya da bu fiillerini gizlemek için bilgisayar ortamında tutulanlar dahil kayıtları tahvil ve tağyir eden ilgili gerçek kişilerle tüzel kişilerin yetkilileri,"

"C) Bu Kanunun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasına, 7, 9, 10, 10/A, 11, 12 nci maddelerine, 13 üncü maddesinin beşinci fıkrasına, 13/A maddesinin ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci, altıncı, sekizinci, dokuzuncu, onuncu, onbirinci, onikinci, onüçüncü, ondördüncü ve onbeşinci fıkralarına, 13/B maddesinin üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkralarına, 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasına, 15 inci maddesinin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkralarına, 16, 16/A maddelerine, 25 inci maddesinin (a) bendine, 28 inci maddesinin (b) bendine, 34 üncü maddesine, 38 inci maddesine, 38/A maddesine, 38/B maddesinin üçüncü, dördüncü, yedinci, dokuzuncu, onuncu ve onikinci fıkralarına, 38/C maddesi kapsamında 38/B maddesinin üçüncü, dördüncü, yedinci, dokuzuncu, onuncu ve onikinci fıkralarına, 39/A maddesine, 40/B ve 40/D maddelerine, 45 inci maddesine, 46 ncı maddesinin ikinci ve beşinci fıkralarına, 46/A, 46/B ve 46/C maddelerine aykırı hareket edenler binikiyüzelli gün 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, kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

Konut finansmanı kuruluşunun ödemeleri bir kıymetli evraka bağlaması ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasaktır. Bu yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak alınacak olursa, tüketici bu kıymetli evrakı konut finansmanı kuruluşundan geri isteme hakkına sahiptir. Ayrıca, konut finansmanı kuruluşu kıymetli evrakın başkasına devri sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür.

Kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı bu madde kapsamında faiz olarak kabul edilir.

Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir. Oranın sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi halinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı yine başlangıçta sözleşmede belirlenecek olan azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve yine sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir endeks baz alınarak değiştirilebilir. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla 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 verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilir. Erken ödeme ücreti gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın yüzde ikisini geçemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilemez.

Konut finansmanı sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunludur:

- a) Konut kredisi sözleşmeleri için kredi tutarı, finansal kiralama sözleşmeleri için toplam kira bedeli,
- b) Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta, finansal kiralama sözleşmeleri için finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,
- c) Yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı (değişken faizli sözleşmelerde yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı başlangıç ve azami faiz oranı için ayrı ayrı hesaplanır),

d) Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı (değişken faizli sözleşmelerde başlangıç faiz oranı veya kira bedeli ve azami faiz oranı veya kira bedeli esas alınarak hesaplanacak toplam borç tutarları),

e) Değişken faizli sözleşmelerde baz alınan endeks ve faiz oranındaki veya kira bedellerindeki değişimin hesaplanma yöntemi,

f) İlk yıl için dönemsel olarak, kalan yıllar için yıllık olarak hazırlanan, ödenen anapara, ödenen faiz, diğer giderler, kalan anapara, ilgili dönemler için geri ödeme veya kira bedellerinin yer aldığı ödeme planı (Değişken faizli sözleşmelerde, başlangıç ve azami faiz oranları kullanılarak iki ayrı ödeme planı oluşturulur.),

g) Geri ödeme veya kira ödeme sayısı, ödeme tarihleri, belirlenen ödeme tarihinin resmi tatile gelmesi durumunda ödemelerin ne zaman yapılacağı, ilk ve son ödeme tarihleri,

h) İstenecek teminatlar,

i) Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde, kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının (değişken faizli sözleşmelerde cari faiz oranının) yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı, finansal kiralama sözleşmeleri için uygulanacak gecikme faiz oranı,

j) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,

k) Kredi geri ödemelerinin veya kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sabit faizli sözleşmelerde erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar,

l) Kredinin veya kira bedellerinin yabancı para birimi cinsinden belirlenmesi durumunda, kira ve geri ödeme tutarları ile toplam borç tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar,

m) Sözleşmeye konu olan konutta kıymet takdiri yapılmasını gerektirebilecek haller ve kıymet takdirinin kimler tarafından yapılabileceği,

n) Varsa sözleşmeye konu olan konuta ilişkin sigorta bilgileri.

Tüketiciye 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 sözleşmeleri, hayat sigortaları (hayat sigortalarında ferdi kaza, hastalık sonucu maluliyet ve tehlikeli hastalıklar teminatlarının da ek teminat olarak verildiği sözleşmeler dahil) ve sağlık sigortaları ile ihracata ait nakliyat sigortalarında ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yapılan sigortalarda sözleşme ve poliçe üzerinden alınan paralar"

"u) Bankalar, sigorta şirketleri, emeklilik şirketleri ve ipotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibarî değerlerinin üzerinde elden çıkarılması sonucu kendi lehlerine kalan paralar,"

"y) İpotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar."

MADDE 31 - 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bentler eklenmiştir.

"o) Konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri,

p) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda kiralanan konutların kiracıya devri,

r) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından konut satışları nedeniyle tesis olunacak ipotek işlemleri."

MADDE 32 - A) 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin "(A) Mahkeme Harçları" başlıklı bölümünün "III- Karar ve ilam harcı" başlıklı fıkrasının "1. Nispi harç" başlıklı bendinin, (e) alt bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

"f) Konusu belli bir değerle ilgili bulunan davalarda ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ihalenin feshi talepleri ile ilgili olarak esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden Binde 54

Bakanlar Kurulu, dava çeşitleri itibarıyla birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere bu alt bentte yazılı nispeti binde 10'a kadar indirmeye veya Kanunda yazılı nispete kadar çıkarmaya yetkilidir."

B) 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin "(B) İcra ve iflâs harçları" bölümünün "I-İcra harçları" başlıklı fıkrasının "3. Değeri belli olan icra takiplerinde tahsil harcı, değer üzerinden:" başlıklı bendinin sonuna aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

"h) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, bu bentte belirtilen tahsil harçları dörtte biri oranında uygulanır."

MADDE 33 - 492 sayılı Kanuna bağlı (8) sayılı tarifenin "XI. Finansal faaliyet harçları" bölümünün (10) numaralı fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 34 - 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa bağlı (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne aşağıdaki (36) numaralı fıkra, "V-Kurumlarla ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne ise aşağıdaki (23) ve (24) numaralı fıkralar eklenmiştir.

"36. Sermaye piyasası araçlarının ihracına ilişkin olarak düzenlenen makbuz ve kağıtlar, konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ve bu kuruluşların ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsilen menkul kıymet ihracı ve bu ihraca konu teminatlarla ilgili olarak düzenlenen makbuz ve kağıtlar."

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

24. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının menkul kıymet ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluş tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtlar."

MADDE 35 - 25/10/1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin (4) numaralı fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

"ş) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman

kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ipotek finansmanı kuruluşları ya da üçüncü kişilere teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışlar dahil) ile bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ipotek finansmanı kuruluşları tarafından teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışı dahil)."

MADDE 36 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 37 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Aliye SEZER

Doğum Yeri : Osmaniye

Doğum Tarihi : 02 / 02 / 1982

Medeni Hali : Evli

Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise : Gaziantep Vehbi Dinçerler Fen Lisesi (1997-2000)

Lisans : Orta Doğu Teknik Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi,
İşletme Bölümü (2000-2005)

Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme
Anabilim Dalı (Eylül 2007-Ocak 2012)

Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl

İller Bankası A.Ş., Uluslararası İlişkiler Dairesi Başkanlığı, Uzman (2006-