

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**TÜRKİYE’DE KONUT FİNANSMANINA YENİ BİR
YAKLAŞIM: MORTGAGE SİSTEMİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Müh. ÖZGÜR KURÇ

Anabilim Dalı: Disiplinlerarası Program

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

HAZİRAN 2005

**TÜRKİYE’DE KONUT FİNANSMANINA YENİ BİR
YAKLAŞIM: MORTGAGE SİSTEMİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Müh. ÖZGÜR KURÇ
(516021110)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 9 Mayıs 2005
Tezin Savunulduğu Tarih : 31 Mayıs 2005**

**Tez Danışmanı : Prof.Dr. Heyecan GİRİTLİ
Diğer Jüri Üyeleri Prof.Dr. Vedia DÖKMECİ
Prof.Dr. İsmet KILINÇASLAN**

HAZİRAN 2005

TÜRKİYE’DE KONUT FİNANSMANINA YENİ BİR YAKLAŞIM:
“MORTGAGE SİSTEMİ”

İÇİNDEKİLER	i
TABLO LİSTESİ	iii
ŞEKİL LİSTESİ	iv
ÖZET	v
SUMMARY	vi
Bölüm 1. GİRİŞ	1
1.1 Problemin Tanımlanması	1
1.2 Çalışmanın Amacı	1
1.3 Çalışmada İzlenen Yol	2
Bölüm 2. KONUYLA İLGİLİ TANIMLAR VE KAVRAMLAR	3
2.1 Gayrimenkul	3
2.2 Gayrimenkul Yatırımları ve Gayrimenkul Geliştirme	4
2.3 Gayrimenkul ile ilgili Temel Finansal ve Hukuki Kavramlar	5
2.3.1 Finansal Kavramlar	5
2.3.2 Hukuki Kavramlar	6
Bölüm 3. TÜRKİYE’DEKİ KONUT PAZARI VE FİNANSMANI	9
3.1 Konut Piyasası Özellikleri	9
3.2 Türkiye’de Konut Piyasasındaki Problemler	9
3.3 Türkiye’de Konut Finansman Sektörü	16
3.3.1 Geleneksel Sektör	17
3.3.1.1 Konut Müteahhitleri (Yap-Satçılar)	17
3.3.1.2 Yapı Kooperatifleri	18
3.3.1.3 Kişilerin Kendi Konutlarını Kendileri İnşa Etmesi veya Ettirmesi	19
3.3.2 Bireysel Sektör	21
3.3.2.1 Toplu Konut İdaresi	21
3.3.2.2 Ticari Bankalar	22
3.3.2.3 Sosyal Güvenlik Kurumları ve Dayanışma Sandıkları	23
3.4 Türkiye’deki Uygulanan Konut Finansman Politikaları	24
Bölüm 4. KONUT FİNANSMANINDA MORTGAGE SİSTEMİNİN UYGULANMASI	28
4.1 İpoteğe Dayalı Sermaye Piyasası Araçları	28
4.1.1 İpotek Kredileri	29
4.1.1.1. Klasik İpotek Kredisi	31
4.1.1.2 Artan Geri Ödeme Tutarlı İpotek Kredisi	33
4.1.1.3 Değişken Oranlı İpotek Kredisi	34

4.1.1.4 Fiyat Seviyesine Endeksli İpotek Kredisi	35
4.1.1.5 Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi	36
4.1.2 İpotek Kredisi Sigortası	36
4.1.3 İpoteğe Dayalı Menkul Değerler	38
4.1.4 İpotekli Tahviller	39
4.2 İpoteğe Dayalı Sermaye Piyasasının Çeşitli Ülkelerde Gelişimi	40
Bölüm 5. TÜRKİYE’DE MORTGAGE SİSTEMİ UYGULAMA ÇALIŞMALARI	43
5.1 Türkiye’de Mortgage Sistemine Duyulan İhtiyaç	43
5.2 Türkiye için Önerilen Konut Finansman Sistemi	45
5.2.1 İpotekli Konut Finansman Sisteminin Kapsamı	47
5.2.2 Sistemde yer alan Katılımcılar	47
5.2.3 İpotekli Konut Finansman Kuruluşu	48
5.2.4 Önerilen Sistem Alternatifleri	49
5.3 Mortgage Sistemi Uygulama Örnekleri	52
5.3.1 “EVIDEA”	53
5.3.1.1 Projenin Özellikleri	54
5.3.1.2 Satış rakamları ve Finansman	56
5.3.1.3 Alternatif Ödeme Planı ve Finansman Modeli	58
5.3.2 “2050 Triple Towers World Business Center” Projesi	60
5.3.2.1 Projenin Özellikleri	61
5.3.2.2 Satış Rakamları ve Finansman	64
Bölüm 6. SONUÇ	67
KAYNAKLAR	70
ÖZGEÇMİŞ	72

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 3.1. Yerleşim Yerleri arasında göç eden nüfus ve oranı	13
Tablo 3.2. Gelire göre sıralı %20'lik gruplara göre tüketim harcamalarının dağılımı, 2002-2003,Türkiye	14
Tablo 5.1. Evidea Projesi Alana Dağılımı	55
Tablo 5.2. Evidea Projesi 2+1 Daire için Ödeme Planı	56
Tablo 5.3. Evidea Projesi 3+1 daire için ödeme planı	57
Tablo 5.4. Bankalarda 2005 yılı Nisan Ayı itibariyle 'Konut Kredisi' faiz oranları	57
Tablo 5.5. Evidea Projesi 2+1 daireler için alternatif ödeme planı	58
Tablo 5.6. Evidea Projesi 3+1 daireler için alternatif ödeme planı	58
Tablo 5.7. Triple Towers World Business Center Alan Dağılımı	64
Tablo 5.8. Triple Towers World Business Center 180 m ² işyerleri için ödeme planı	64
Tablo 5.9. Triple Towers World Business Center yıl sonlarındaki toplam ödeme miktarları	65
Tablo 5.10. Triple Towers World Business Center 180 m ² işyerleri için alternatif ödeme planı	65
Tablo 5.11. Triple Towers World Business Center Alternatif ödeme planı için yıl sonlarındaki toplam ödenen miktarları	66

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 3.1. Türkiye Nüfusu (5 yıllık sayımlarına göre sene ortalarındaki nüfus projeksiyonu)x 1.000 kişi	10
Şekil 3.2. Türkiye Nüfus Artış hızı %o	11
Şekil 3.3. Türkiye’de Kişi Başına Gayri Safi Milli Hasıla (\$)	12
Şekil 3.4. Tüketim harcamasının, gelire ve harcamaya göre sıralı %20’lik gruplara göre dağılımı, 2002-2003, Türkiye	15
Şekil 3.5. TEFE Değişim Oranları,Türkiye	15
Şekil 5.1. Tüketici Kredileri	44
Şekil 5.2. Planlanan Konut Finansman Sistemi	49
Şekil 5.3. SPK tarafından önerilen Konut Finansman Sistemi (Alternatif 1)	50
Şekil 5.4. SPK tarafından önerilen Konut Finansman Sistemi (Alternatif 2)	50
Şekil 5.5. SPK tarafından önerilen Konut Finansman Sistemi (Alternatif 3)	51
Şekil 5.6. SPK tarafından önerilen Konut Finansman Sistemi (Alternatif 4)	52
Şekil 5.7. Evidia Genel Görünüş	53
Şekil 5.8. Evidia Konum	54
Şekil 5.9. Evidia Vaziyet Planı	55
Şekil 5.10. Evidia Genel Görünüş	56
Şekil 5.11. Evidia Projesi 2+1 Daireler için ödeme alternatifleri	59
Şekil 5.12. Evidia Projesi 3+1 Daireler için ödeme alternatifleri	60
Şekil 5.13. Triple Towers World Business Center Konum	62
Şekil 5.14. Triple Towers World Business Center Genel görünüş	63

ÖZET

Gayrimenkul üretimi ve pazarı ülke ekonomisinin temel bileşenlerinden biri olduğundan hükümetler ve halk için önemlidir. Taşınmaz mal anlamındaki ‘gayrimenkul’ çeşitlerine baktığımızda konutun önemini görmekteyiz. Ülkemizde cumhuriyet tarihi boyunca diğer ülkelerde olduğu gibi hükümetler vatandaşlara maddi olarak karşılayabilecekleri konut yapımını ve finansmanı konusunda çalışmalar yapmışlardır. Ancak Ülkemizde yaşanan ekonomik istikrarsızlık, milli gelir seviyesi, nüfus artışı, faiz oranları gibi parametrelerin istenilen seviyelerde tutulmaması sonucu bu çalışmalar istenilen sonuçları vermemiştir.

Dünyada ise 1970’li yıllardan sonra yaygınlaşan gayrimenkul finansmanındaki yöntem ise mortgagedir. ‘Mortgage’ Türkçe’ye ipotek olarak çevrilse de asıl olarak gayrimenkul için verilen ipotekli kredilerin bir havuzda toplanarak daha sonradan menkul kıymetleştirilmesi ve bunun sonucunda finansmanın geri kazanılmasıdır. Bu sayede finansman şirketleri daha uzun vadeli ve düşük faizli kredi sağlayabilmektedir. Çeşitli ülkelerde farklı uygulamalar olsa da sistemin temeline dayanarak ülkemizde Mortgage sisteminin uygulanabilmesi için kanunlarımızda bir takım düzenlemeler gerekmektedir. Bunun yanında faiz oranlarının mevcut durumdan daha düşük seviyelerde ve istikrarlı olması gerekecek diğer bir koşuldur. Bu şartlar yerine getirildikten sonra SPK’nın önermiş olduğu sistem alternatiflerinden biri seçilerek uygulamaya geçilebilecektir.

Bu çalışmada, ülkemizdeki ekonomik veriler ve gayrimenkul piyasası incelendikten sonra, Dünya’da gayrimenkul ile ilgili uygulanan finansman yöntemleri açıklanmıştır. Ülkemizde bu yöntemlerden uygulanabilecek olanlarla ilgili belirlenen alternatifler incelenmiştir. Ayrıca İstanbul’da inşası devam eden “Evidea” konut projesi ve “Triple Towers World Business Center” çok fonksiyonlu proje özellikleri, bu projelerde uygulanan finansman modelleri incelenmiştir. Bu projelerin finansman modellerinden faydalanarak mevcut durumda uygulamaya girecek mortgage sisteminin hangi noktalarda aksaklık yaşayacağını, ne tip düzenlemeler gerekli olduğu bulunmaya çalışılmıştır.

Sonuç olarak görülmektedir ki “mortgage” gibi bir sistem mevcut durumda gayrimenkul finansmanı için faydalı gözükmekte olup, dar ve orta gelirli halk için bir ihtiyaç niteliğindedir. Ancak gerekli hukuki, yapısal düzenlemeler yapılmadan uygulanmaya başlanacak olan sistem kısa zamanda çalışmaz hale gelebilecektir.

26.05.2005

Özgür KURÇ

SUMMARY

Real estate is important for government and people, as building constructions and marketing them is the one of the main component of the economics. We may see the importance of the residential structures, when we consider the types of real estate, which means the immovable property. During the history of Republic in our country, our government had several undertakings to build and finance the residential structures, for their citizens to afford, as all other governments. However, the parameters, such as inconsistency of the economical conditions, level of the national income, increase of the population , interest rates in Turkey, cause the failure in these undertakings.

The method of real estate financing which got more common worldwide after 70's is "Mortgage". Even Mortgage has a very restricted meaning in Turkish, its actual meaning can be described shortly as following: "Gathering all the credits that has been given for real estate in a kind of pool, then exchange them as stocks/bonds, providing that the finance to be gained back by selling these stocks/bonds. Such an application makes finance companies to provide long-term and low-interested credit. Even there are different applications in various countries, but the main aspects of the mortgage system are the same. We need to have some changes/modifications in laws/regulations for the system to be effective in Turkey. Another necessity is to have consistency in the interest as well as the lower rates. After these conditions have been only after providing the above-stated conditions, one of the alternatives as proposed by SPK (Capital Market Committee), can be applied.

In this study, the financial methods that are used in real estate market after examining the economical data and real estate market are explained as well as the applicable alternatives in our country. The projects, namely "Evidea" and "Triple Towers World Business Center", that are still going on, and the financial models of these projects are also the subject of this study. By examining the financial models of these projects, it is aimed to find out the probable problems and necessary solutions in the mortgage system which will be effective in the existing conditions.

To conclude, it can be said that, the system such as "mortgage" seems to be useful for the real estate financing in the existing conditions. Besides, it is a need for the ones who have low or average income. However, without having legal and structural modifications, the system would be ineffective in the near future.

26.05.2005

Özgür KURÇ

BÖLÜM 1. GİRİŞ

1.1 Problemin Tanımlanması

Birçok ülkede olduğu gibi ülkemizde de gayrimenkul sektörü ekonominin en önemli bileşenlerinden biridir. Gayrimenkul sektörünün ekonomik olduğu kadar sosyal bir yönü de vardır. Bu nedenle geniş halk kitlelerini yakından ilgilendirmektedir. Temel bir ihtiyaç olan halkın barınma sorunuyla ilgili hükümetler proje ve yasalar oluşturmakta, konut politikalarıyla yakından ilgilenmektedir. Hükümetlerin ele aldığı başlıca problemlerinden biri halka konutla ilgili finansman sağlanmasına ilişkin çalışmalardır.

Dünyada çeşitli yöntemler kullanılarak konutla ilgili finansal probleme çözümler bulunmuştur. Uzun yıllardan beri kullanılan bu yöntemler zaman içerisinde değişiklikler geçirerek her ülkenin şartlarına uygun bir hal almıştır. Bu finansman modellerinin hepsinin temel amacı; halka uzun vadede ihtiyaç duyduğu konut finansmanını kişilerin kurumsal yöntemlerle sağlayabilmesi, işletmelerde ise muhasebe kayıtlarında mevcut gayrimenkullerin ölü yatırım olarak kalması yerine bunlara hareket yeteneği kazandırabilmektir.

Türkiye Cumhuriyeti tarihinde birçok uygulamayla halka planlı, uzun vadede ödeyerek sahip olabileceği konut projeleri yapılmış, ancak ülkemizdeki ekonomik istikrarsızlık yüzünden bu projelerde devamlılık sağlanamamıştır.

Son yıllarda ekonomideki olumlu gelişmeler sonucunda dünyada uygulanan konut finansman yöntemlerinin ülkemizde uygulanabilme imkânları araştırılmaya başlanmıştır. Eğer bu yöntemler uygulanacaksa ne şekilde ülkemiz şartlarına uygun değişiklikler yapılmalıdır sorusu gündeme gelmiştir. Çalışmada da temel olarak bu konular açıklanmaya çalışılarak sorulara cevap aranmıştır.

1.2 Çalışmanın Amacı

Gayrimenkul piyasasında büyük bir bölümü oluşturan aynı zamanda sosyal yönü sebebiyle hükümetlerin de ele aldığı temel konu konut finansmanı olmaktadır.

Çalışmada bu yüzden temel olarak konut finansmanı ele alınacaktır. Bu tez çalışması sonucunda aşağıdaki şu sorulara yanıt bulunmaya çalışılacaktır:

- Konut finansmanındaki, uzun vadede ödenebilme ve işletmeler için de mevcut gayrimenkullere hareket yeteneği kazandırabilme özelliklerine sahip bir finansman yöntemi ne olabilir?
- Bununla ilgili yapılan çalışmalar başarılı olabilir mi?
- Başka bir yöntem arayışı gereksiz mi?

Konut finansmanındaki ihtiyaçlar ve Dünyadaki uygulamalarda bu ihtiyaçlara bulunmuş çözümler mevcuttur. Dünyada gayrimenkul finansmanı ile ilgili olarak amaçlara ve ihtiyaçlara uygun olarak geliştirilmiş yöntem, özellikle 1970 li yıllardan sonra yaygınlaşmış olan ‘mortgage’ dır. Temel prensip olarak uzun vadeli konut kredisi sağlayabilen ve gayrimenkullerin menkulleştirilmesine dayanan bir gayrimenkul finansman yöntemi olan ‘mortgage’ şu anda dünyada başarıyla uygulanmaktadır.

Bu çalışmada, Türkiye’de mortgage uygulaması için gerekli finansal ve hukuki altyapı ne olmalıdır, mevcut ekonomik durumda dünyadaki mortgage uygulamalarından hangisi kullanılabilir gibi sorular açıklanmaya çalışılmıştır.

1.3 Çalışmada İzlenen Yol

Çalışmada gayrimenkul ile ilgili temel kavramlar, gayrimenkul yatırımlarının özellikleri, gayrimenkul finansmanı ile ilgili bazı kavramlar tanımlandıktan sonra genel olarak konut piyasası üzerinde durulmuş Türkiye’de mevcut konut pazarı incelenmiştir. Nüfus, ekonomik parametreler, konut stokuyla ilgili parametreler ve bunlara dayanarak geçmiş yıllarda yaşanmış problemler ortaya konulmuştur. Bunun yanında geçmiş yıllarda uygulanan konut politikaları incelenmiştir. Dördüncü bölümde Dünyadaki birtakım konut finansman modelleri ve bunların gelişimi anlatılmıştır. Beşinci bölümde Türkiye için önerilen konut finansman modeli ve bu model alternatifleri konusunda açıklamalar yer almaktadır.

Son bölümde de konuyla ilgili örnek projelerin bu sistemle satışı durumu incelenmektedir.

BÖLÜM 2. KONUYLA İLGİLİ KAVRAMLAR VE TANIMLAR

2.1 Gayrimenkul

Taşınmaz mal anlamına gelen ‘Gayrimenkul’ kelimesi, genelde arsa, arazi ve binalar için kullanılmaktadır. İnsanlık tarihinde göçebe hayattan yerleşik hayata geçilmesi ve sonrasında barınma temel ihtiyacıyla ortaya çıkmış olan konut edinme, tarım yapılmasıyla birlikte toprak sınırlarının belirlenmeye başlanması, şehirlerin oluşması gayrimenkulün tarih içindeki gelişim sürecinde yer alan belli başlı aşamalardır.

Ülkemizde 3402 sayılı Kadastro Kanununa dayanarak Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün teklifi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayıyla bölgelerde ana plana uygun olarak kadastro yapılır. Yasanın amacı 1. maddesinde de belirtildiği gibi Türkiye’nin kadastral topoğrafik haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmektir ve bu şekilde Türk Medeni Kanunun öngördüğü Tapu sicilini kurmaktır [1,2].

Tapu sicili taşınmazlar üzerindeki hakları gösteren kayıtlardır. Sınırları belirlenmiş olan gayrimenkuller üzerinde maliklerinin tasarrufta bulunmaları bu kayıtlara dayanarak olmaktadır. Tapu sicilinde arazi ve arsalar dışında bunlar üzerinde inşa edilmiş binaların kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümleri içinde kayıt tutulmaktadır. Bağımsız bölüm tamamlanmış bir yapının kat, daire, ofis, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanlarıdır. Tapu sicilinde yer alan gayrimenkulün maliki kaydı dışında gayrimenkul üzerindeki rehin hakları ve de taşınmaz üzerinde kurulmuş ya da o taşınmaz lehine başka bir taşınmaz üzerinde kurulmuş olan irtifaklarda bulunur. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu içinde yer alan Zilyetlik ve Tapu Sicili bölümünde ayrıntılı bir şekilde Tapu siciline ilişkin hususlardan bahsedilmiştir [1,2].

2.2 Gayrimenkul Yatırımları ve Gayrimenkul Geliştirme

Taşınmaz mal olarak tanımlanan gayrimenkul, aynı zamanda önemli bir yatırım aracıdır. İmalat süreci diğer imatlardan farklılık gösteren konut, alışveriş merkezi, endüstriyel tesis, iş merkezi gibi gayrimenkul projeler aynı zamanda büyük miktarda sermaye sahibi olan gerçek ve tüzel kişiler için de önemli bir yatırım aracıdır. Bunun nedeni gayrimenkul yatırımlarının çok kapsamlı, çok özellikli yatırımlar olması, takım çalışması gerektirmesidir. Yatırıma etki eden birçok faktör olması yatırımın karlılığını arttırmaktadır. Her gayrimenkul proje birbirinden farklı olması nedeniyle kendine özgü yatırım modeli gerektirir. Uzun süreli ve büyük oranda finansman ve işgücü gerektirmesinin yanında proje süresince organik ve her an gelişmeye, değişikliğe açık olması gayrimenkul yatırımlarının diğer özellikleridir. Yatırım öncesinde arsa, sermaye, bilgi ve hedef kitle parametreleri dikkatle incelenmelidir ve bunlara göre planlama yapılmalıdır [2].

Tüm yatırımlarda olduğu gibi gayrimenkulde de talep doğrultusunda bir planlama yapılır ‘Nasıl bir mekân?’ ve ‘Kullanıcısı kim?’ gibi sorular yatırımın başlangıcını oluşturur. Diğer bir başlangıç noktası da ‘Arsanın en iyi ve yüksek kullanımı ne olmalı?’ sorusudur. Her arsanın belirli bir zaman diliminde en iyi ve en yüksek kullanımı mevcuttur [3].

Gayrimenkul Geliştirici, bir gayrimenkul yatırımı düşüncesinden bu düşüncenin ürün haline getirilmesine kadar tüm organizasyonun yapılmasını, yatırım kararının verilmesini, fizibilite, pazar araştırması, planlama, sermayenin bulunması gibi aşamaların hepsini gerçekleştiren elemandır. Bu projenin büyüklüğüne göre bazen tek kişi bazen de bir ekip olabilir. Bir düşünceyle ortaya çıkan gelişme süreci; bu düşünceyle ilgili fizibilite çalışmaları; çeşitli kişi, kurum ve kuruluşlarla yapılan sözleşmeler; inşaatın başlaması ve sürdürülmesi; inşaat bitiminden sonra işletme dönemi olarak özetlenebilir. Geliştirme adımları bu şekilde sıralanmış olsa da gayrimenkul yatırımlarının organik yapılarından dolayı bu basamaklar içerisinde alt dallar, sıra değişiklikleri her zaman için olabilir. Projenin sürdürülmesi sırasında her basamakta maliyet ve karlılık analizleri yapılarak en başta oluşturulmuş olan finansal modelden olumsuz yönde bir sapma olmamasına çalışılır [3, 4, 5].

2.3 Gayrimenkul ile ilgili Temel Finansal ve Hukuki Kavramlar

Gayrimenkul Projelerin başlangıcında yapılan fizibilite çalışmaları esnasında yapılan finansal modellemede, elde Pazar araştırmaları sonucu olan talep verileri incelenerek bu doğrultuda bir arz yapılır. Ülkemizde bu konuda yayınlanmış istatistikî veriler olmasa da bazı özel kuruluşlar tarafından yapılan Pazar araştırmaları bu çalışmalara temel oluşturmaktadır. Piyasadaki ihtiyaçlar, eksikler gayrimenkul geliştirme ekibinin hareket noktası olmaktadır. Ülkemizde daha çok öz kaynağa dayalı modeller olsa da ‘ipoteğe dayalı konut finansmanı’ gibi sistemlerin yürürlüğe girmesiyle birlikte daha büyük çapta ve borçlanmanın daha büyük oranlarda yapılacağı, istatistikî verilerin oluşabileceği tamamen yasal ve şeffaf projeler gündeme gelecektir.

2.3.1 Finansal Kavramlar

Yurt dışında finansal modelleme esnasında kullanılan parametreler şunlardır:

- NOI (Net Operating Income)
- LTV (Loan to Value)
- Değerleme ve DCF Modeli(Discounted Cash Flow model)
- Değerleme ve R (Kapitalizasyon Oranı)
- Borç Taksidi DS (Debt Service)
- Borç Tespit Oranı MC (mortgage Constant)

NOI (Net Operating Income): :Gayrimenkulun verimliliğini ölçmeyi sağlayan NOI (net işletme geliri), aynı zamanda yatırımcının gelirini gösterir:

Potansiyel Gelir Büyüklüğü- Boşluk Oranına Bağlı İndirim= Efektif Gelir Büyüklüğü

Efektif Gelir Büyüklüğü- İşletme Giderleri= Net İşletme Geliri (NOI)

Görüldüğü gibi NOI gayrimenkul geliştirici dışında büyük ölçüde; kira, boşluk oranları, işletme giderleri gibi; piyasa şartlarına bağlıdır [6,7].

LTV(Loan to Value): Gayrimenkul Yatırımları büyük ölçüde finansman gücü gerektirdiği için çoğu zaman yatırımcılar borçlanma yolunu seçerek riski azaltmayı farklı yatırımlara öz kaynak ayırmayı tercih ederler. LTV borcun gayrimenkulün değerine oranını gösteren parametredir ve istatistik verilere bakıldığında bu oran yurtdışındaki projelerde %60–90 arasında değişmektedir [6,7].

Değerleme ve DCF Model (Discounted Cash Flow Model): LTV ‘nin belirlenebilmesi ve finansal modellemenin oluşturulabilmesi için öncelikle gayrimenkul değerinin tespit edilmesi gereklidir. DCF modelinde gayrimenkulün sağlayacağı gelirler, belirlenecek indirgeme katsayı ile güncelleştirilerek bugünkü gayrimenkul değeri tespit edilmeye çalışılır. Güncelleştirme yapılırken kullanılan katsayı, farklı yatırımlar yapılması durumunda sağlanabilecek farklı kazançlar, enflasyon oranında paranın kaybettiği değer, risk faktörleri göz önüne alınarak belirlenir [6,7].

Değerleme ve R (Kapitalizasyon Oranı) : Bir diğer değerleme yöntemi ise NOI nin gayrimenkul değerine oranını gösteren R (kapitalizasyon oranı) kullanılarak yapılandır. Piyasadaki gayrimenkullerin NOI ve satış değerleri ortalaması alınarak bölgedeki R değeri tespit edilerek inceleme konusu olan gayrimenkulümüz için NOI ‘den değerine ulaşılabilir [6,7].

Borç Taksidi DS (Debt Service) : Gayrimenkulün yıllık getirisinin belirlenecek bir oranı borç taksitine ayrılır. Finansal modellemede kullanılacak bu kısma DS denilmekte, belirlenen orana ise DSCR, borç karşılama oranı (debt service coverage ratio) denilmektedir [6,7].

Borç Tespit Oranı MC (mortgage Constant): Borç taksitlerinin toplam borca oranını gösteren bu katsayı, vadeye ve faiz oranlarına bağlı olarak tespit edilebilir. Borç taksitleri ve MC’si bilinen bir denklemde de borç miktarı tespit edilebilir [6,7].

Yatırımcı açısından bu parametrelerden faydalanarak oluşturulan model sonucunda gayrimenkul üretilir ve tüketiciye sunulur.

2.3.2 Hukuki Kavramlar

Gayrimenkul maliki malı üzerinde istediği gibi tasarruf etme; yani alım-satım, irtifak kurma, bir kısmını veya tamamını rehin etme; hakkına sahiptir. Tapu Sicili üzerinde tescil edilen bu işlemlerle ilgili ayrıntılar Medeni Kanun 997 ile 1030 arasındaki maddelerinde düzenlenmiştir.

İrtifak haklarının Türk Medeni Kanununda bahsedilen çeşitleri şöyledir:

- İntifa hakkı
- Oturma hakkı
- Üst hakkı
- Kaynak hakkı
- Diğer İrtifak hakları

İntifa hakkı: Taşınır ve taşınmaz mallar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilen intifa hakkında aksine düzenleme olmadığı müddetçe bu hak, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi vermektedir. Sürenin dolması, hak sahibinin vazgeçmesi ya da ölümü gibi sebeplerle gayrimenkul maliki tapudan bu hakkın terkini isteme hakkı vardır [1].

Oturma hakkı: Bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisini verir. Başkasına devredilemez, mirasçılara geçmez [1].

Üst hakkı: bir taşınmaz maliki üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bu irtifak hakkını kurabilir. Aksi kararlaştırılmadıkça bu hak devredilebilir ve mirasçılara geçer [1].

Kaynak hakkı: Başkasının arazisi üzerinde bulunan kaynak üzerindeki irtifak hakkıdır. Aksi kararlaştırılmadıkça başkasına devredilebilir mirasçılara geçer [1].

Diğer İrtifak hakları: Geçit hakkı, atış eğitim sahası olarak kullanma, spor sahası olarak kullanma hakları, vs. [1].

Alım-satım ve irtifaklar dışında diğer önemli tapu işlemi ise gayrimenkul rehinidir. Medeni Kanunumuzda gayrimenkul teminatına dayalı olarak ihraç edilebilecek kıymetli evrak türleri mevcuttur. Bunlar gayrimenkul rehinli “ipotekli borç senedi”, “irad senedi” ile “gayrimenkul rehini karşılığı ihraç edilen tahviller” ve “rehinli tahvillerdir” (Medeni Kanun 851 madde gereğince taşınmaz rehini ancak ipotek, ipotekli borç senedi veya irat senedi şeklinde kurulabilir) [1].

Medeni Kanunun örnek alındığı İsviçre’de bu konuyla ilgili uygulamalara bakacak olursak; Kredi kurumlarına gayrimenkul teminatı karşılığında senet ihracı yetkisi tanınması 19. yüzyılın ortalarına kadar gitmektedir. 1912 yılında ise İsviçre Medeni Kanunu’nda ipotek ile irat senedinin fonksiyonlarını bünyesinde bir arada barındıran ipotekli borç senedinin düzenlendiğini görmekteyiz. 1931 yılında Rehinli senet ihracına dair kanun kabul edilmiştir. Söz konusu kanun 1968, 1975 ve 1983 yılında üç kez değiştirilmiştir. Bu yasanın temel amacı fon ihtiyacı olan gayrimenkul sahiplerinin bu ihtiyaçlarını gidermeleri, fon fazlası olan yatırımcıların ise gayrimenkul rehini ile temin edilmiş senetleri güvenilir bir merkez aracılığıyla satın alabilmelerinin sağlanmasıdır [1].

Ülkemizde ise Medeni Kanun 850–938 arasındaki maddelerde taşınmaz rehiniyle ilgili açıklamalar yapılmıştır. Bu maddelere dayanarak; İpotek, mevcut veya daha sonra oluşabilecek borcun tapu sicilinde tescil edilerek teminat altına

alınmasıdır. İpotekli borç senedi ise taşınmaz rehiniyle kişisel bir alacak meydana getirir. İpotekli borç senedinin ipotekten farkı öncelikle tapu dairesince değer biçilmesi daha sonra da alacağın faizlerin ödenmesi gereken tarihten altı ay önce alacaklı tarafından diğer tarafa yapılacak bildirimle haberdar edilmesidir. İrat senedi güvencesini ancak tarım arazisi, konutlar ve üzerinde bina yapılabilecek arsalarda oluşturulabilecek taşınmaz üzerinde taşınmaz yükü şeklinde kurulmuş bir alacak hakkı meydana getirir. İrat senedinin İpotekli borç senedinden farkı kişisel borç doğurmaması ve borcun nedenini de göstermemesidir [1].

Açıklanmaya çalışılan gayrimenkul ile ilgili finansal ve hukuki kavramlar gayrimenkul yatırımlarının planlaması, inşası ve alım satımlarında kullanılan parametrelerdir. Ayrıca bu parametrelerden faydalanan imalatçı firmalar ve alıcılar için çeşitli finansal çözümler bulunması mümkün olabilir.

BÖLÜM 3. TÜRKİYE’DEKİ KONUT PAZARI VE FİNANSMANI

Gayrimenkul ile ilgili araştırmalarda insanların temel ihtiyacı olması sebebiyle konutun önemi büyüktür. Bu bölümde Türkiye’deki konut pazarı ve finansmanı ile ilgili bilgi verilecektir.

3.1 Konut Piyasası Özellikleri

Konut üretimi insanların barınma ihtiyacına cevap vermesi ve birçok imalat kaleminden oluşması, yarattığı istihdam olanakları nedeniyle sorunları dikkatle incelenmesi gereken ekonominin en önemli bileşenlerinden birisidir. Konut üretimi diğer ekonomik mallardan daha fazla değişkene bağlı olmasından dolayı oluşacak pazar da birçok parametreye bağlı ve karmaşık bir yapıya dönüşmektedir.

Konut ekonomik bir mal olarak; ikame edilemezlik, toprağa bağlı olma, ağırlık ve kütle, dayanıklılık ve uzun ömürlülük, uzun üretim süresi, yüksek üretim maliyeti, heterojenlik, yerleşme oluşturma gibi özelliklere sahiptir. Bu özelliklere göre konut piyasası da arsaya ve inşaat maliyetlerine göre bölgesel ve alt piyasalara ayrılabilir. Maliyet konusunda değişik parametrelerden dolayı kesin bir öngörü yapmak mümkün olmamaktadır. Piyasada oluşabilecek değişikliklere karşı aynı hızda değişiklik yapılması esnekliğine sahip olmayabilir. Konut piyasasında oluşabilecek sorunlar konutun ve piyasanın bu özelliklerinden kaynaklanmaktadır.

Arz ve talebin örtüşmediği yerlerde oluşabilecek bu problemleri etkileyen faktörlerin belli bir düzeyi aşp aşmadığının tespit edilmesi ve buna uygun önlemlerin alınması bu konuda dikkat edilmesi gereken en önemli noktadır [3].

3.2 Türkiye’de Konut Piyasasındaki Problemler

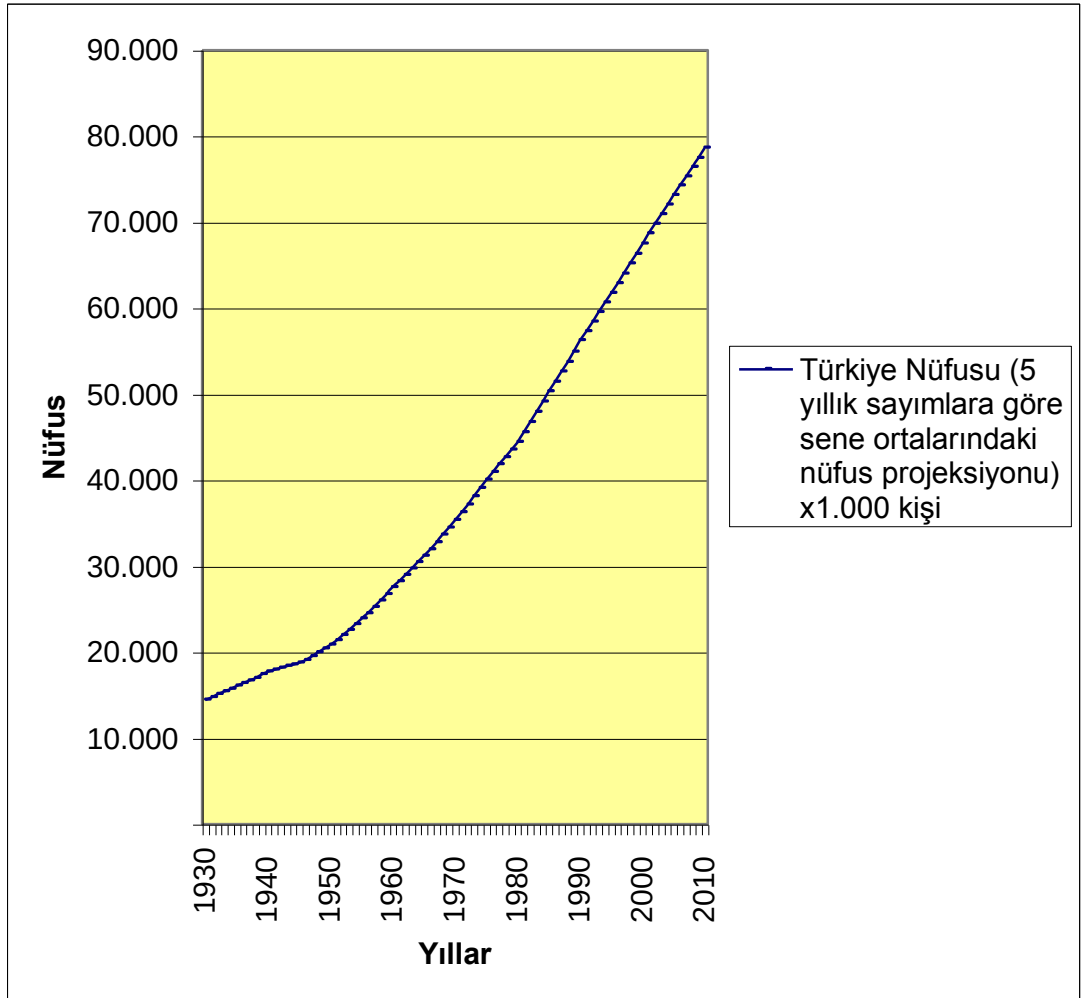
Genel anlamda konut ve piyasası özelliklerine bağlı oluşabilecek sorunlar, Türkiye’nin makro düzeydeki sosyal ve ekonomik problemleri nedeniyle artmaktadır. Türkiye’nin kendine has bu sorunlarına göz attığımızda nüfus artışı, kırsal alandan kente göç ve bunun oluşturduğu kaçak yapılaşma, milli gelir düzeyi, milli gelir dağılımı, enflasyon, yüksek faiz oranları gibi başlıkları görmekteyiz. Son

birkaç yıldır bu parametrelerde olumlu gelişmeler olmasına karşı geçmişte yaşanmış olan olumsuzluklar nedeniyle telafisi güç yaralar oluşmuştur.

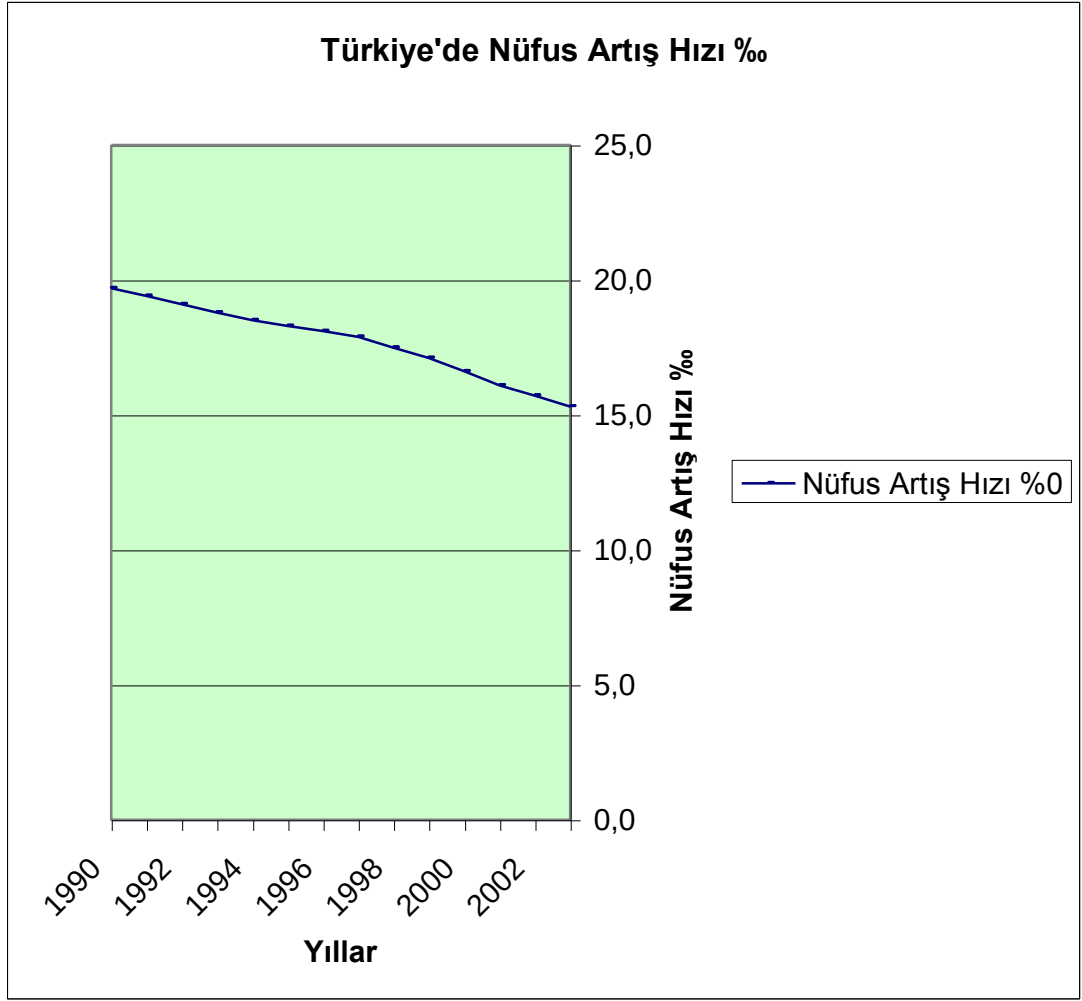
Bu parametrelere göz atacak olursak:

- Nüfus Artışı
- Kişi başına düşen Gayri Safi Milli Hasıla
- Kırsal Alandan Kente göç

Nüfus artışı, Sadece konut için değil, diğer tüm ekonomik dengelerinde bozulmasına sebep olabilecek bir parametredir. Üretimle nüfus artışının orantılı olmadığı bir sistemde arz talep dengesi bozulacak bu da ekonomide bozulmaya sebep olabilecektir. Şekil 3.1’ de ülkemizdeki nüfus, 5 yıllık sayımlara göre 2010 yılına kadar bir projeksiyon yapılmıştır.



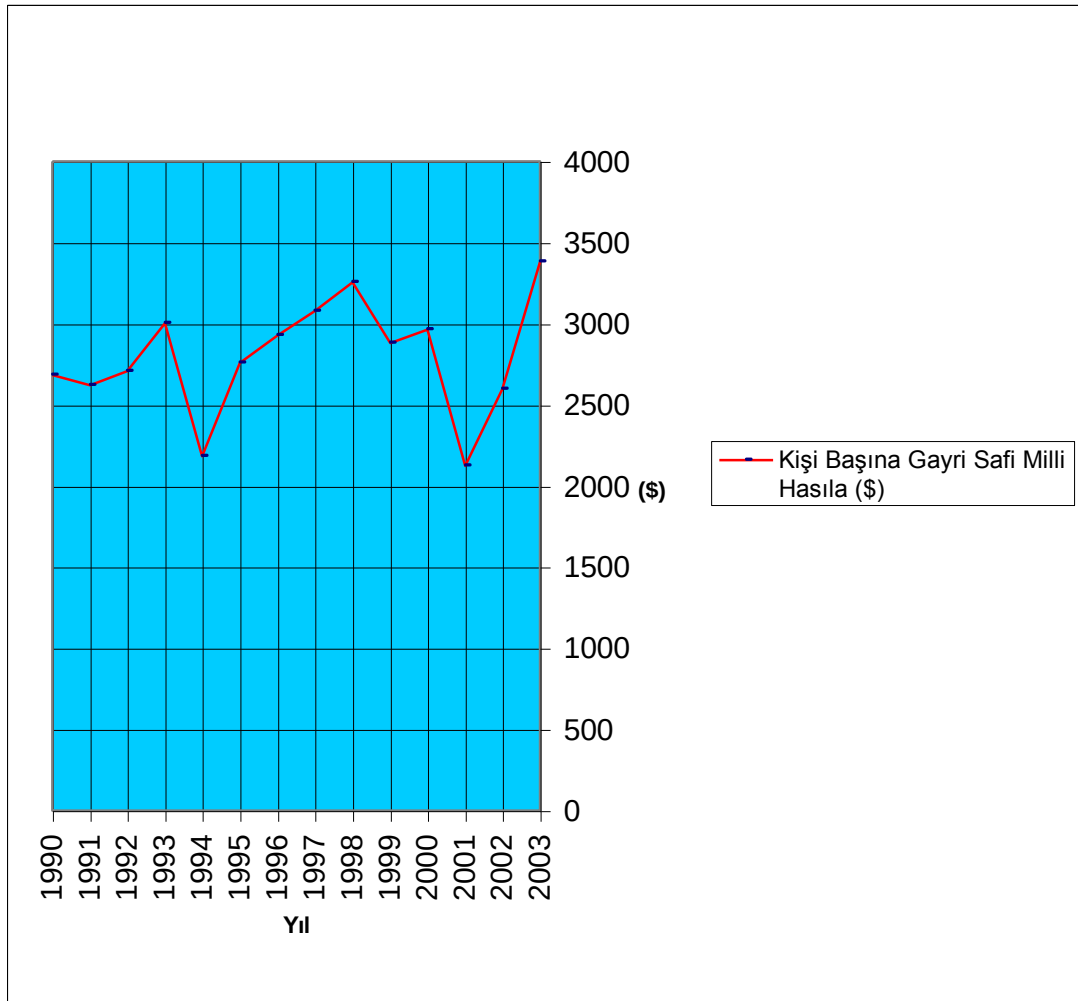
Şekil 3.1 Türkiye Nüfusu (5 yıllık sayımlarına göre sene ortalarındaki nüfus projeksiyonu)x 1.000 kişi (Kaynak DİE,2004)



Şekil 3.2 Türkiye Nüfus Artış hızı ‰ (Kaynak DİE,2004)

Nüfusumuzdaki artış hızı düşmüş olsa da üretim miktarının yeterli olmayışı sebebiyle ülkedeki refah seviyesi gelişmekte olan diğer ülkelere oranla daha düşük seviyelerdedir. Şekil 3.2’de nüfus artış hızındaki düşüş görülmektedir.

Kişi başına düşen gayri safi milli hasılanın yıllara göre dağılımı şekil 3.3’de görülmektedir. Ülkedeki üretim miktarının bir göstergesi olan bu parametrenin, grafikte görünen seviyelerde olması ülkenin genel refah seviyesinin çok düşük mertebelerde olduğunu görmeye yeterlidir [8].



Şekil 3.3 Türkiye’de Kişi Başına Gayri Safi Milli Hasıla (\$)(Kaynak DİE,2004)

Kırsal alandan kente göç ya da diğer bir deyişle kentleşme konut sorununun ortaya çıkmasındaki diğer önemli etkindir. Kentleşme, sanayileşmenin işlevlerinden biridir. Ülkemizde kent nüfusunun toplam nüfusa oranı 2000 yılı sayımlarına göre % 59.25’dir.1985–1990 yılı arasında kentsel nüfus artış hızı binde 43,9’ken, 1990–2000 yılı arasında binde 32,6 oranında olmuştur. Tablo 3.1’de ülkemizde 1975 ile 2000 yılları arasındaki göç miktarları gösterilmiştir [8].

Bu oranlarda olumlu yönde bir azalma olsa da ülkemizde kentleşmenin tam olarak gerçekleşmediğini göstermektedir. Bu da ekonomik nedenlerden kaynaklanmaktadır. İş bulma, kentlerin uygar nimetlerinden faydalanma, çocukların eğitimi, vb. gibi sebeplerle oluşan göç sonucunda genellikle beklentiler gerçekleşmemektedir. Ancak göç eden ailelerin barınma ihtiyaçlarını karşılamak üzere gecekondular olarak adlandırılan plansız altyapısız kaçak yapılaşma biçimi ortaya çıkmaktadır.

Tablo 3.1 Yerleşim Yerleri arasında göç eden nüfus ve oranı (Kaynak DİE,2004)

Yerleşim yerleri	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 şehire	1 752 817	2 146 110	3 359 357	3 867 979
%	48.90	56.18	62.18	57.80
Köyden şehire	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

Not: İl ve ilçe merkezleri, "şehir", bucak ve köyler ise, "köy" olarak tanımlanmaktadır.

Politikacıların oy beklentisi içinde bu bölgelere altyapı hizmeti götürmeleri, imar affı çıkarmaları, tapu ve ruhsat dağıtımları da gecekondulaşmayı teşvik eden diğer bir unsurdur [9].

Ülke ekonomisi, konut piyasasının da içinde bulunduğu üst sistemdir. Ülkede benimsenen ekonomik politika ülkedeki tüm piyasaların işleyişine etkiler. Türkiye’de benimsenen ekonomik politika demokratik planlama ve sosyal devlet anlayışına dayanan karma ekonomi düzenidir. Konutun ikame edilemeyen bir temel gereksinme olması devleti sosyal politikalar oluşturmak ve konut piyasasına müdahale etmek zorunda bırakmaktadır. Konut piyasası devletin uyguladığı politikalardan ve genel ekonominin içinde bulunduğu koşullardan etkilenmekte, bunlara bağlı olarak arz ve talep artmakta ya da azalmaktadır.

Ekonomik parametrelere göz attığımızda;

- Milli Gelir
- Milli Gelirin Dağılımı
- Faiz Oranları

Milli gelir, ülke içindeki tüm üretim faaliyetlerinin rakamsal olarak ifade edilmesidir. Milli Gelir düzeyinin düşük olması tasarruf oranını, buna bağlı olarak yatırımları finanse edecek fonları yetersiz kılmaktadır.

Ödünç verilebilir fonların yetersizliği yatırım ve büyüme hızlarını olumsuz etkilemekte, yatırım düzeyi çeşitli olanaklarla artırılabilir konut sektörü öncelik kazanmamaktadır.

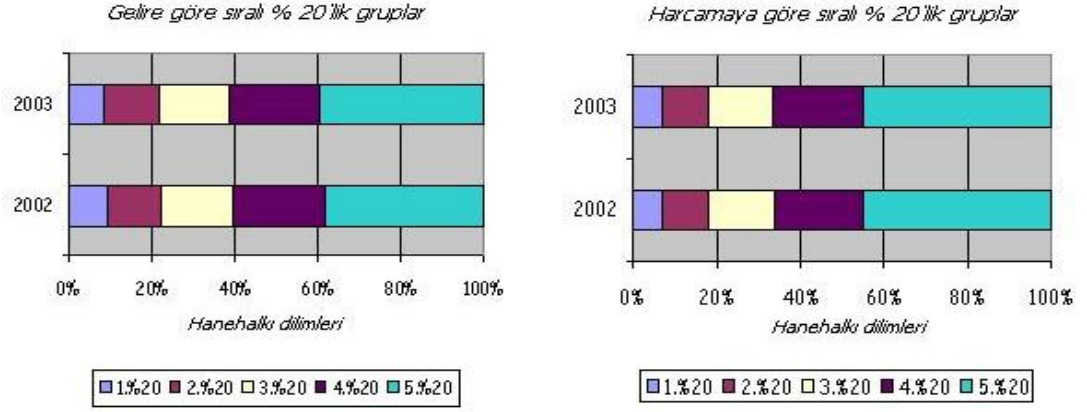
Milli Gelirin dağılımı, Milli Gelire paralel incelenmesi gereken bir diğer konudur. Ülkemizde %20'lik gruplara göre tüketim harcamaları dağılımı tablo 3.2'de ve şekil 3.4'de gösterilmektedir.

Tablo 3.2 Gelire göre sıralı %20'lik gruplara göre tüketim harcamalarının dağılımı, 2002–2003, Türkiye (Kaynak DİE, 2004)

Harcama grupları	Gelire göre sıralı hanehalkı yüzdeleri											
	En fakir											
	Toplam		1. %20		2. %20		3. %20		4. %20		5. %20	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Toplam	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Gıda ve alkolsüz içecekler	26.7	27.5	38.7	40.6	34.6	35.9	30.2	32.3	27.4	28.1	19.0	19.5
Alkollü içecekler, sigara	4.1	4.1	4.4	5.3	4.8	4.9	4.3	4.7	4.5	4.5	3.3	3.2
Giyim ve ayakkabı	6.3	6.2	5.0	4.6	5.3	5.6	5.8	5.7	6.4	6.4	7.0	6.9
Konut ve kira	27.3	28.3	27.8	29.7	30.0	30.2	29.5	29.7	27.5	28.6	25.2	26.7
Mobilya, ev aletleri	7.3	5.7	5.9	4.1	4.9	4.8	5.6	5.6	6.7	6.1	9.6	6.2
Sağlık	2.3	2.2	2.5	2.3	2.4	2.1	2.5	2.3	2.1	1.8	2.3	2.4
Ulaştırma	8.7	9.8	4.1	4.2	5.4	5.5	7.9	6.5	8.8	8.8	11.2	14.3
Haberleşme	4.5	4.3	3.5	3.0	3.6	3.6	4.1	4.0	4.7	4.5	5.2	4.8
Eğlence ve kültür	2.5	2.2	0.7	0.9	1.5	1.1	1.3	1.5	2.0	1.9	4.1	3.3
Eğitim hizmetleri	1.3	2.0	0.4	0.3	0.6	0.7	0.7	1.0	1.2	1.5	2.2	3.4
Otel-Lokanta hizmetleri	4.4	4.1	3.1	2.9	4.0	3.2	4.1	3.9	4.5	4.4	5.0	4.7
Çeşitli mal ve hizmetler	4.6	3.5	3.8	2.2	2.8	2.4	4.0	3.0	4.2	3.3	5.9	4.5

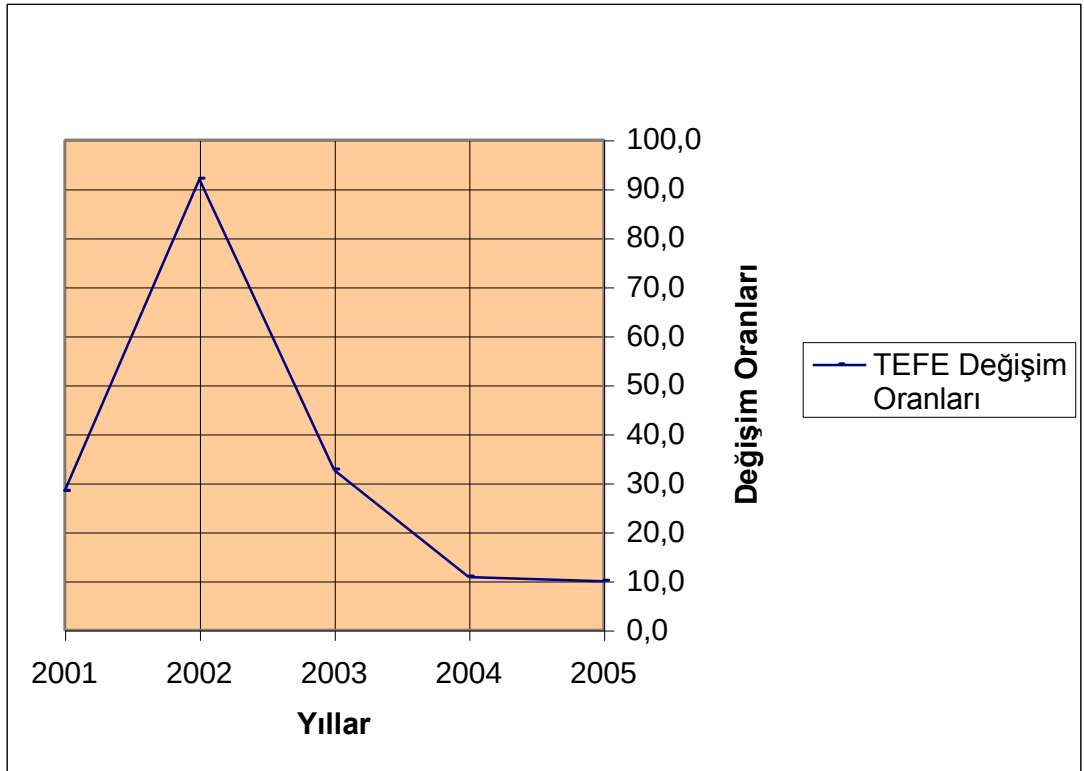
Devlet İstatistik Enstitüsünün 2004 yılında yayınlamış olduğu ve 2003 yılı 'Hane halkı Bütçe Anketi' sonuçlarına göre hane halkı başına aylık ortalama tüketim harcaması 738 milyon olarak tahmin edilmiştir. Kentsel yerlerde ise hane halkları ayda ortalama 840 milyon TL tüketim harcaması yaparken, kırsal yerlerdeki haneler ise ortalama 558 milyon TL tüketim harcaması yapmaktadır. Bu harcamalar içinde ise en yüksek payı %28,3 ile konut ve kira harcamaları almaktadır.

Bu veriler barınma ihtiyacının kişilerin hayatındaki önemini göstermektedir. Ancak hane halkı başına aylık tüketim harcamaları ve inşaat maliyetleri göz önüne alındığında ortalama ve ortalamanın altında tüketim harcaması yapan ailelerin mevcut faiz oranlarıyla konut edinmeleri imkânsız gözükmektedir [8].



Şekil 3.4 Tüketim harcamasının, gelire ve harcamaya göre sıralı %20'lik gruplara göre dağılımı, 2002-2003, Türkiye (Kaynak DİE,2004)

Faiz oranları, incelenmesi gereken diğer bir ekonomik parametredir. Geçmişte yaşanan yüksek faiz oranları eski gelir düzeyini korumak isteyen tasarruf sahipleri için çekici bir yatırım alanı olabilmekte, böylece tasarruf sahipleri konut alımından kaçarak sermaye piyasasına yönelmektedir. Girişimcinin buna tepkisi ise arzını daraltmaktır. Enflasyon ve faiz oranlarının yüksekliği bütün girişimcileri nakit kaynak sorunu ile karşı karşıya bırakarak yatırımları güçleştirmektedir. Şekil 3.5 de ülkemizdeki son 5 yıldaki toptan eşya fiyat endeksi oranları görülmektedir.



Şekil 3.5 TEFE Değişim Oranları, Türkiye (Kaynak DİE,2004)

Bütün bu faktörlerin etkisiyle Türkiye’deki konut piyasasının temel sorunu; konut gereksinmesinin karşılanamaması, hane halklarının konut gereksinmesinin talebe dönüşmemesi, konut üretiminin yeterli miktarda ve planlı bir şekilde gerçekleşmemesidir. Bu sorunları ortak bir payda da topladığımızda finansman problemini görmekteyiz.

Konut üreticileri yüksek maliyetlerle ve kısa vadeli borçlanmaları sonucunda konut fiyatları artmaktadır. Bu da tüketicilerin tasarrufları ile konut sahibi olamamalarına sebep olmaktadır. Dolayısıyla hem arz hem de talep gruplarının uzun vadeli ve düşük faizli kredilere gereksinimleri oluşmaktadır. Bundan başka konutun ikame edilmezlik özelliğine sahip olması devleti bu konuya eğilerek sosyal politikalar üretmeye zorlamaktadır [10].

Her ülkede uygulanan konut politikaları, diğer ülkelerde uygulananlarla benzerlikler taşımakla beraber, o ülkenin kendine özgü koşullarına göre saptanmalıdır. Ülkemizde de bugüne kadar birçok uygulama yürürlüğe konulmuş ancak bunlar toplumun konut gereksinimlerini karşılamakta yetersiz kalmışlardır.

3.3 Türkiye’ de Konut Finansman Sektörü:

Türkiye’de, gelişmekte olan birçok ülkede olduğu gibi, ihtisaslaşmış finans kuruluşlarının önemli roller üstlendikleri gelişmiş bir konut finansman sistemi bulunmamaktadır. Konut finansmanı çoğunlukla kişilerin kendi birikimleri ve doğrudan finansman olarak adlandırılan şekilde, yakınlarına ve konut yapımcısına ya da satıcısına borçlanmaları yoluyla sağlanmaktadır [11].

Konut finansmanı bakımından mevcut yapıyı bireysel ve geleneksel olarak iki başlık halinde inceleyebiliriz. Bu başlıkların altında da her iki sektörde şu katılımcılar yer almaktadır:

Geleneksel Sektör

- Konut Müteahhitleri (yap-satçılar)
- Yapı Kooperatifleri
- Kendi evini kendin yap

Bireysel Sektör

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

Yukarıda ana başlıkları verilmiş olan konut finansman sektörünün bu iki alt sisteminin ayrıntıları aşağıda incelenmektedir:

3.3.1 Geleneksel Sektör:

Ülkemizdeki gelir düzeyine ve dağılımına bakıldığında insanların büyük bir kısmının standart bir konutu satın almaları için sadece kendi tasarrufları yeterli olmamaktadır. Bu kişilerin kurumsal bir şekilde finansman sağlayabilme olanakları da çok sınırlı olduğundan, kişiler konut satın alırken başka kaynaklardan faydalanmaktadır. Bu kaynaklar:

- Ailenin diğer üyelerinden sağlanan fonlar (Bu fonlar bazen karşılıksız olmaktadır. Özellikle ebeveyn konut satın alırken çocuklarına karşılıksız yardım edebilmektedir.)
- İş çevresi ya da arkadaş çevresinden sağlanan kısa vadeli fonlar
- Konutun satış fiyatının tamamını peşin ödemeyerek, kalanın konutu satın alınan müteahhide borçlanması
- Aile fertlerinin sahip olduğu mücevher gibi değerlerin satışı yoluyla sağlanan ilave fonlar.

Ülkemizde kurumsal konut finansman sektörünün yeterince yerleşmemesi ve toplumun büyük kesiminin kurumsal finansman şirketlerinden yararlanabilecek gelir düzeyinden yoksun olması nedeniyle konut üretimi ve temini kurumsal olmayan sektör tarafından sağlanmaktadır. Konut sahibi olmak isteyenlerin muhatap olabilecekleri kurumsal bir konut finansman sisteminin yerleşmemiş olması nedeniyle kişiler kendi çözümlerini kendileri üretmeye yönelmişlerdir. Bu çerçevede üretilen çözümlerin başında yap-satçılardan vadeli olarak konut satın alınması, yapı kooperatifleri yoluyla konut edinimi ve kişilerin kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesi veya ettirmesi gibi yöntemler gelmektedir [11].

3.3.1.1. Konut Müteahhitleri (Yap-Satçılar)

Konut müteahhitleri, yap satçılar olarak da bilinmekte olup, tüzel kişiler olarak ya da gerçek kişiler olarak faaliyet göstermektedirler. Yap-satçılar genellikle kendi sermayeleri ile satın aldıkları arsalar üzerinde ya da kat karşılığı olarak bilinen yöntemle konut üretmekte ve satış tutarının tamamını ya da büyük bir kısmını peşin alarak satış yapmaktadır.

Kat karşılığı yöntemi müteahhitlerin arsa sahibinden arsalarını üzerinde konut üretmek üzere devralmaları ve inşaat tamamlanmasından sonra, önceden anlaşılan

oran üzerinden tamamlanan konut ya da apartman dairelerinden arsa sahibine devretmeleridir.

Müteahhitlerin bu yöntemlerle üretilip satmış oldukları konutların alıcı çevreleri ve satış fiyatları genellikle satış bölgelerine göre değişmektedir. Bazı durumlarda müteahhitler, satış tutarının bir kısmını vadeye yayarak alıcılara kredi imkânları tanımaktadır. Ancak bu krediler genellikle bir veya iki yıl vadeli olmakta ve konutun satış fiyatının %30'unu da geçmemektedir. Dolayısıyla bu yöntemlerden yararlanabilecek olan tarafların konut satın alırken satış tutarının yaklaşık %70'ine peşin olarak sahip olmaları gerekmektedir. Bu nedenle yap-satçılardan genellikle orta ve üst sınıf gelir grubundan kişiler yararlanabilmektedir [11].

3.3.1.2 Yapı Kooperatifleri

Yapı Kooperatifleri, konut sahibi olmak için yeterli peşin paraya sahip olmayan ve ihtiyaç duyduğu fonları kurumsal ya da kurumsal olmayan kaynaklardan da sağlayamayan kişilerin sıkça başvurduğu bir yöntemdir.

Yapı kooperatiflerinin konut mülkiyetinin artmasında çok önemli bir faktör olduğu düşünüldüğünden Cumhuriyet tarihimiz boyunca kooperatifler çeşitli hükümetler tarafından desteklenmiştir. Yapı Kooperatiflerine sağlanmış olan avantajlar sebebiyle özellikle 1980'li yıllardan sonra kooperatiflerin üretmiş olduğu konut sayısında önemli ölçüde artışlar olmuştur. Toplam üretilen konutlar içinde, özellikle 80'li yıllardan sonra kooperatiflerin payı ortalama %20' ler düzeyine yükselmiştir. Bu sonuçta Toplu Konut İdaresi'nce Yapı Kooperatiflerine sağlanmış olan inşaat kredilerinin büyük payı vardır.

Ülkemizde yapı kooperatifleri yoluyla konut ediniminin artırılmasında önemli mesafeler kat edildiğinden, bu sistemin işleyişinin incelenmesi kurumsal bir konut finansman modelinin oluşturulmasında önemli ipuçları verecektir. Yapı Kooperatiflerinde konutların inşasında ve finansmanında uygulanan yöntemler genellikle aşağıdaki özellikleri taşımaktadır:

- Konutların inşa edilip üyelere tahsis edilmesi, 3 ile 7 yıl arasında değişmektedir. Ancak yönetsel hatalar ve başlangıçta çok iyi planlanamayan finansal darboğazlar nedeniyle, bu sürelerin çok üstüne çıkılabilmekte, hatta kooperatifler amaçlarına ulaşamamaktadırlar.
- Yapı kooperatiflerinde konutların finansmanı üyelere toplanan aidatlarla sürdürülmektedir. Aidatlar genellikle aylık olarak, dönemsel olarak belirlenen tutarlarda toplanmaktadır. Bununla beraber, inşaatların

hızlandırılması amacıyla tahmin edilenin ötesinde artan yapı maliyetlerini finanse edebilmek için, bazı dönemlerde üyelerden aidatlar dışında ara ödemeler toplanabilmektedir. Yapı kooperatiflerinde konutların tamamlanma süresini büyük ölçüde toplanan aidat düzeyleri belirlemektedir.

- Kooperatiflerde konutların inşa edilmesi ya tümünden tek bir inşaat şirketine ihale edilmekte ya da kooperatifin yönetimini üstlenen kişiler tarafından, farklı işler farklı müteahhitlere ihale edilmektedir.
- 3-7 senede üyelerin sahip olacakları konutları finanse etmeleri avantajlı olmakla beraber kooperatife üye olunması esnasında birçok belirsizliğin olması kişiler açısından yaşanacak olan olumsuzluktur. Bu belirsizlikler; yapı kooperatifinin işlevini başarıyla tamamlayıp tamamlayamayacağı, kooperatif yoluyla sahip olunması planlanan konutun nihai olarak maliyetinin ne olacağı, kooperatif yönetimini üstlenen kişilerin ehliyetli olup olmadığı ve görevlerini gerektiği gibi yapıp yapamayacaklarının bilinmemesi, sahip olunacak konutun kalitesinin nasıl olacağı gibi sıralanabilir. Bu belirsizliklerin ortadan kaldırılması büyük ölçüde genellikle kooperatifi oluşturan ve daha sonra yönetimini üstlenecek olan kişilere bağlıdır.

Görülmektedir ki Yapı Kooperatifleri kurumsal olmayan finansman yöntemleri içinde önemli bir paya sahip olan bir yöntemdir. Kooperatiflerin yönetimleri üyeleri arasından seçilen kişilerden olduğundan, yapının kooperatif tarafından yapılması veya kooperatifin kontrolü altında müteahhide verilmesi yüzünden konutlara göreceli olarak daha ucuza ve uzun vadede sahip olunabilmektedir. Ancak kooperatif yönetiminin inşaat konusunda uzman olmaması, yönetimde ortaya çıkabilecek bir takım usulsüzlükler yüzünden bu avantajlar ortadan kalkabilmektedir [11].

3.3.1.3 Kişilerin Kendi Konutlarını Kendileri İnşa Etmesi veya Ettirmesi

Bir diğer konut edinme yolu da kişilerin konutlarını kendilerinin inşa etmesi veya ettirmesidir. Bu yöntemde, birikmiş tasarruflar ve diğer kaynaklardan sağlanan fonlar ile konut sahibi olamayan kişiler, sağladıkları arazi üzerinde yapı malzemelerini satın alarak kendileri ya da birkaç yakını ile birlikte veya gerektiğinde işgücü de satın alarak kendi konutlarını kendileri inşa etmektedir. Burada sorun,

üzerinde inşa edilecek olan arazinin kime ait olduğu, bu arazinin üzerinde konut yapılmasına elverişli olup olmadığı, imar ve iskân ile ilgili düzenlemelere uyulup uyulmadığı konularında düğümlenmektedir.

Ülkemizdeki uygulamalara bakıldığında, kişilerin, kendileri tarafından inşa edilen veya ettirilen konutların birçoğunun, üzerinde inşa edildiği araziye sahip olmadığı, sahip olsa bile arazinin yerleşime elverişli olmadığı ve imar ve iskân ile ilgili düzenlemelere aykırı olduğu gözlenmektedir. Bu tür konutlar için halk arasında “gecekondu” olarak adlandırılmaktadır. Kırsal kesimden şehre göç edenler gerek finansal durumları ve gerekse de gelenekleri itibariyle gecekondulaşmaya çok açıktır. Kırsal kesimden kentlere göç edenlerin çok büyük bir kısmı finansal bakımdan bir konut satın alamayacak düzeydedir. Bu kişilerin kırsal kesimden kente göç etmelerinin altında yatan en önemli etken de zaten mali durumlarının çok kötü olması ve durumlarını biraz olsun düzeltebilme arzusudur. Dolayısıyla bu kişiler, konut alma bir yana, düzenli bir şekilde kira ödeyecek gelire sahip değillerdir. Gecekondulaşmayı teşvik eden, gelir düzeyi etkeninin yanında, diğer bir etken kırsal kesimden kente göç eden kişilerin alışkanlıklarıdır.

Özel bir amaç olarak gecekondulaşma olarak bilinen sağlıklı yapılaşmayı engellemek ve genel bir amaç olarak da toplumda yaşayan kişilerin konut sahibi olabilecekleri bir ortamın yaratılmasında kamuya büyük görevler düşmektedir. Kamu bu yükümlülüğünü yerine getirirken sosyal konut yapıp bunlara halka ya da belirli sürelerle memurlara tahsis etmekten ziyade hem konut almak isteyenlerin hem de konut için fon temin edecek olan kurumların yer alabilecekleri, sürdürülebilir bir konut finansman sisteminin temelini atmalıdır. Böylece, konut edinme konusunda planları olan kişilerin muhatap olabilecekleri bir kurumsal yapı oluşacaktır. Ayrıca bu kurumsal yapı, kişileri zaman içinde kendisine çekecek konut sorununun çözümüne kalıcı katkıda bulunacaktır.

Doğal olarak kurumsal konut finansman sistemi konut sorununu çözmek için sihirli bir değnek değildir. Çünkü her şeyden önce, bu sistemin gelişebilmesi kendisine olacak talebe bağlı olacaktır. Bu talebi etkileyen en önemli faktörlerden birisinin de ülkedeki genel gelir düzeyi olduğu dikkate alındığında kurumsal konut finansman sisteminin yerleşmesinin uzun vadeli ve ülkenin gelişmesiyle paralel olduğu anlaşılabilecektir. Ancak ülkenin gelir düzeyinin yeterli bir düzeye ulaşması halinde bile konut finansmanı için uzmanlaşmış kurumsal bir çerçevenin oluşturulmamış olması halinde, bile konut finansmanı için uzmanlaşmış kurumsal bir

çerçevenin oluşturulmamış olması halinde, konut sorunu sağlıklı bir şekilde çözümlenemeyecektir. Bu nedenle her şeyden önce toplumda gelir düzeyi yeterli olanların hemen yararlanabilecekleri yeterli olmayanlarında ileride başvurabilecekleri ve şimdiden kendilerini hazırlayacakları bir sistemin oluşturulması gereklidir. Bu durumda sistem zaman içinde yerleşecek ve konut satın almak isteyenlerin alışkanlıkları kurumsal olmayan bir sistemden kurumsal bir sisteme doğru hareket edecektir [11].

3.3.2 Bireysel Sektör:

Ülkemizde gerek finansman kuruluşları, gerekse finansman teknikleri itibariyle bugüne kadar kurumsal bir konut finansman sistemi oluşturulamamıştır. Bununla beraber, ülkemizin nüfus artışı ve şehirleşme gibi gerçekleriyle zaten var olan konut açığı birleştiğinde hükümetler bu sorunun daha da ertelenemeyeceğini anlamış ve bu alanda önemli bir atılım sayılacak düzenlemelerin yapılması gündeme gelmiştir. Bu düzenlemelerin en önemlisi 23.1984 tarihli 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu dur. 1923–1984 döneminde organize konut piyasasında konutun finansmanı için verilen konut kredisi veren kuruluşlar; İmar ve İskân Bakanlığı (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı), Bankalar, Sosyal Güvenlik Kuruluşları ve Sigorta Reasürans Şirketleri olmuştur.

Bu kuruluşlardan İmar ve İskân Bakanlığı gecekondü önleme bölgelerinde dar gelirli ailelere, kooperatiflere ve belediyelere kredi vermiş, Sosyal Güvenlik kuruluşları kendi üyelerine konut edindirmeye dönük bir uygulama içinde bulunmuş, Mali kurumlar ise çeşitli nedenlerle ya sınırlı kredi kullanırmış ya da hiç kredi vermemişlerdir. Ülke ölçeğinde, belli koşulları yerine getiren müteahhit ya da alıcı tüm vatandaşları kredilendiren tek kuruluş ise Türkiye Emlak Bankası olmuştur [11].

3.3.2.1 Toplu Konut İdaresi

1970 'li yılların sonu ve 1980'li yılların başlarında konut sektöründe ve konut edinmede yaşanan darboğaz nedeniyle Hükümet önlem almak zorunda kalmıştır. Konut sektöründeki üretim artışının, bu sektörün geniş ölçekteki girdi ihtiyacıyla ekonominin diğer birçok sektöründeki üretimi de teşvik edeceği düşüncesiyle, konut yatırımlarının desteklenmesine karar verilmiştir. Bu amaçla, özellikle kar amacı gütmeyen kooperatifler eliyle üretimin arttırılması için yeni bir finansman kurumu, Toplu Konut İdaresi kurulmuş ve Toplu Konut İdaresinin yönetiminde kaynağını esas olarak ithalat, akaryakıt, tekel ürünleri ve yurtdışı seyahatlerinden alınan vergi

türü kesintilerle sağlayan Toplu Konut Fonu kurulmuştur. 3.4 bölümünde Toplu Konut İdaresinin tarihiyle ilgili ayrıntılı bilgi verilmiştir.

Ülkemizde bugün gelinen durum itibariyle Toplu Konut İdaresi'nin sahip olduğu kaynakların bu kuruma verilen işlevlerin yerine getirilmesine yetmediği görülmektedir. Aslında konut finansman piyasasındaki çok önemli işleri olan Toplu Konut İdaresi'nin sahip olduğu kaynakların öncelikle çağdaş bir konut finansman sisteminin oluşturulmasında kullanılması gerekmektedir. Ancak böyle bir sistem oluşturulduktan sonra Toplu Konut İdaresi düzenlenmiş olan konut ipotek kredilerinden belirlemiş olduğu standartlara uyan ya da ipoteğe dayalı olarak ihraç edilmiş olan menkul kıymetlerden satın alabilir [11].

3.3.2.2 Ticari Bankalar

1958 yılında Bakanlar Kurulu kararı ile Türkiye Emlak Bankası, Türkiye Öğretmenler Bankası ve Türkiye Vakıflar Bankası dışındaki bankaların konut kredisi açmaları 1979 yılına kadar engellenmiş ve daha sonra bütün bankalara konut alıcısına kredi açabilme imkânı getirilmiştir. 1979 yılı öncesi Türkiye Öğretmenler Bankası hariç, gayrimenkul ipoteği karşılığı kredi açma yetkisi verilen diğer bankalarda bu alana ucuz ve uzun vadeli konut kredisi vermek karlı olmadığından ilgi göstermemişlerdir. Ancak 1989–1990lı yıllardan sonra konut kredilerinin yaygınlaşması, bu dönemde bankaların çok karlı olan ticari kredileri satamamaları ve riski dağıtmak için alternatif arayışları sırasında olmuştur. Yine konut kredisi faizinin mevduat faizinden yüksek olması ve anapara ve faiz tahsilâtını aynı anda yapabilmesi ve ödemelerde başlangıçta faiz payının daha yüksek olması, böylece bankaya yeni kaynak yaratılması bankalar için yüksek faiz ve kısa vadeli konut kredisi açmayı cazip hale getirmiştir.

Kısa vadeli fon toplamakta olan ticari bankalardan uzun vadeli olan konut için finansman sağlamasını beklemek yanlış olacaktır. Ülkemizde ticari bankaların toplamış oldukları mevduatların genellikle bir yıldan düşük vadeli olması nedeniyle bu fonların uzun vadeli olarak kredilendirilmesi halinde vade uyumsuzluğu sorunu ile karşı karşıya kalacaklardır. Bu sorunun aşılması banka kaynaklarının yeniden düzenlemesi ya da konut için başka kaynakların yaratılmasına bağlıdır [11].

3.3.2.3 Sosyal Güvenlik Kurumları ve Dayanışma Sandıkları

Bireysel Konut kredisi veren ya da kurulan Yapı Kooperatiflerine fon aktaran bir diğer kesimde Sosyal Güvenlik Kurumları ve Dayanışma Sandıklarıdır. Bu kuruluşlar arasında yer alan ve her biri ayrı yasa ile kurulmuş olan Emekli Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Bağ-Kur ve Oyak (Ordu Yardımlaşma Kurumu) ‘ın kendi yasalarında konut kredisi verebilecekleri ve bu kredilerin hangi koşullarda kullandırılabilceği konusunda hükümler yer almaktadır. Bu kuruluşlara ilaveten, bankalar ve bazı şirketler tarafından kurulmuş olan yardımlaşma fonları da üyelerine konut kredisi kullandırabilmişlerdir. Ancak bu fonların da tutarı sınırlı kalmış, kullandırılan konut kredileri genellikle kısa vadeli olmuş ve kurumsal konut finansmanında kullanılan kredi araçları kullanılmamıştır.

Ülkemizde geline durum itibariyle bir kaç hariç sosyal güvenlik kurumlarının içinde bulunduğu mali bunalım dikkate alındığında bu kurumların konut finansmanına destek sağlamalarının gittikçe güçleştiği görülmektedir. Esasen, sosyal güvenlik kurumlarının konut finansmanına dolaylı olarak destek sağlamaları da gerekmemektedir. Örneğin bu kurumların düzenlenmiş olan konut ipotek kredilerini ya da konut ipotek kredilerine dayalı olarak ihraç edilmiş olan menkul kıymetleri satın almaları da dolaylı olarak konut finansman piyasasına katkıda bulunmaları, fon sağlamaları anlamındadır. Konut finansman piyasaları gelişmiş olan ülkelerde, sosyal güvenlik kurumlarının konut finansman sektörüne katkılarından anlaşılan dolaylı olarak bu şekilde fon sağlamalarıdır.

Görüldüğü gibi ülkemizdeki kurumsal anlamda konut finansmanı sağlayan kuruluşlar ve bunların sağladıkları fonlar, nitelik bakımından gelişmiş ülkelere oldukça farklıdır. Sağlanan fonlar kurumsal konut finansman teknikleri ile sağlanmadığı ortaya çıkmaktadır.

Bir ülkede konut sektörü gibi uzun vadeli fonlara gereksinim duyan bir alana, gerekli tutar ve vadede fon tedariki, o ülkenin sahip olduğu sermaye birikimi ile sınırlıdır. Bununla beraber, konut gibi insanların en önemli ihtiyaç maddelerinden birini üreten ve diğer sektörler için de itici güç olan bir sektörün rasyonel işleyişi, bu sektörden olan beklentilerin karşılanması için maksimum katkıyı sağlayacaklardır. Bu sektörün rasyonel bir şekilde işlemesi de, her şeyden önce, bu sektöre yeterli tutarda fon akıtılması ve bu fonların uygun finansman teknikleri ile konut sahibi olmak isteyen kişilere aktarılmasına bağlıdır.

Konut satın almak için kredi talebinde bulunan kişilere verilecek olan kredilerin nitelikleri aslında konut sektörüne akacak olan fonların hacmini de belirlemektedir. Konut kredisi uzun vadeli olması nedeniyle, kredi faiz oranlarının kredi vadesi boyunca piyasa koşullarına uygun olarak yeniden belirlenmesi ve faiz oranlarının diğer kredi türlerine göre daha yüksek olması gerekmektedir. Bu durumda krediler hem kredi veren finansman kurumlarına cazip gelecek hem de standart belirli özelliklere sahip olmaları halinde bunlara dayalı olarak menkul kıymet ihracı gündeme gelebilecektir. Doğal olarak bu kredilerin menkul kıymetleştirilmesi, kredi veren kurumlara likidite sağlayacak, sonuçta ise, kredi kurumlarının kredi olarak verebileceği fonlar artacağından konut sektörüne akan kaynaklar yükselecektir. Görüldüğü gibi konut sektörüne akacak fonların yükselmesi, sonuçta konut mülkiyetinin artması için, konut kredilerinin ülkemiz şartlarına adapte edilmiş olması gerekmektedir [11].

3.4 Türkiye’ deki Uygulanan Konut Finansman Politikaları

Türkiye Cumhuriyeti tarihi boyunca konutla ilgili politikalar üretilmekle beraber özellikle bu çalışmaların planlı bir hal alması 1963 yılında yapılan birinci beş yıllık kalkınma planı ile olmuştur.

Birinci beş yıllık kalkınma planında da konut ile ilgili araştırma ve incelemelerin yetersiz olduğu ve konutla ilgili standartların olmadığı kanısına varılmış ancak konut yatırımları verimsiz ve kalkınmada öncelikli olmayan yatırımlar olarak görülerek toplam yatırımlar içindeki payı % 20 ile sınırlanmış, bu sınır içinde kalınarak daha çok sayıda konut üretilmesini önerilmiştir. Bu sınırlamanın bir amacı da konut yatırımlarındaki savurganlığı önlemektir. Belli bir tavanı aşmadan aynı yatırımla daha çok sayıda konut üretilmesi fikriyle halk konutu sosyal konut adı verilen küçük ve ucuz konutlar yapma yollarının aranması istenmiştir. Bu amaçla hazırlanan konut standartlarına uyularak yapılan konutların kamu kesiminde zorunlu tutulması, özel sektörün ise çeşitli vergi indirimleri ve muafiyetleri tanınarak sosyal konut yapımına teşvik edilmesi ilkesi benimsenmiştir. Ancak uygulamada kamu sektöründeki konut yatırımlarının çok küçük bir oranda olması ve kredi alınmadan özel sektör tarafından yapılan konutlarda bu standartlara uyulmaması sonucunda bu düşünceler çok fazla gerçekleşmemiştir. Sonuç olarak enflasyonun ortalama %5 oranında olduğu 1. plan döneminde konut yatırımlarının tüm yatırımlar içindeki payı %20 sınırını aşmıştır buna karşı yeterli sayıda konut üretilmemiştir.

Bu dönemde ele alınan diğer önemli konu ise gecekondur. Sosyoekonomik bir sorun olarak ele alınan gecekondular için burada yaşayanların konut gereksinimleri karşılanmadan yıkılmaması ilkesi benimsenerek gecekonduların iyileştirilmesi, önlenmesi ve yok edilmesi olmak üzere üçlü bir amaca yönelinmiştir. Bunun içinde göçü engelleyebilecek iş imkânlarının sağlanması ve kentlerde sosyal konut arzını arttırabilecek önlemlerin alınması gibi düşünceler öne sürülmüştür. Ayrıca 1966 yılında 775 sayılı Gecekondur kanunuyla bu konuyla ilgili düzenlenmeler yapılmıştır. Bu kanundaki mali kaynakların bulunması için ayrıca belediyeler ve İmar ve İskân Bakanlığı'nın emrinde fonlar oluşturulmuştur. Ancak hem bu fonların yetersizliği hem de gecekondur olgusunun sosyo-ekonomik yapıdan kaynaklanan bir kalkınma sorunu olarak değil de yalnızca bir barınma sorunu olarak görünmesinden dolayı Gecekondur Kanunu başarısızlıkla sonuçlanmıştır [12].

İkinci Beş yıllık Kalkınma Planında konutun toplum hayatını ekonomik ve sosyal olarak etkilemesinden dolayı konut olayının karma ekonomi düzeni içerisinde çözülmesi, devletin konut piyasasına yatırımcı olarak değil düzenleyici olarak girmesi ve bu düzenleyicilik işlevini konut alanlara ve yapanlara sağlayacağı kredi olanakları ile yerine getirilmesi ilkesi benimsenmiştir. Bunun yanında konut yapım faaliyetlerinin uzun süreli programlarla genel yerleşme politikasına uygun bir kent ve çevre düzeni içinde yapılması düşünülmüş, bundan hareketle toplu konut yapımından söz edilmiş, oluşturulacak fonlardan kısa vadeli düşük faizli kredi verileceği belirtilmiştir. Konut kooperatifleriyle ilgili yeni bir mevzuat önerilerek, özelliklerine uygun bir statüye bağlanmaları ve güçlenmeleri hedeflenmiştir. Ayrıca planın ilke ve politikasına uygun Konut kanun tasarısından söz edilmiştir. Ancak inşaat maliyetlerinin planlamada temel alınan maliyetlerden fazla olması ve gün geçtikçe maliyetlerin büyük bir hızla artması sonucunda hedeflere ulaşamamıştır. Bu dönemdeki en önemli yasal uygulama 1969 yılında yürürlüğe giren 1164 sayılı kanunla kurulan Arsa ofisidir. Arsalardaki aşırı fiyat artışlarını önleyebilmek için piyasada düzenleyici alım satımlar yapmak, konut projeleri, sanayi bölgeleri, turistik tesisler ile başka kamu hizmetleri için gerekli kamulaştırmaları yapmaktır [12].

Üçüncü beş yıllık Kalkınma Planında konutla ilgili hedefler belirlenirken mevcut konut stoku ve konut gereksinimleri karşılaştırmaları yapılmıştır. Konut gereksiniminin demografik değişikliklerden, kamulaştırma ve kullanım amacının değiştirilmesinden kaynaklandığı kabul edilmiş ve mülk konut yanında kiralık konut yapılması ilkesi benimsenmiştir. Dar gelirli grupların konut gereksinimleri üzerinde durulmakla beraber bu grupların barınma gereksinimlerini karşılayacak önlemler getirilmemiştir. Kamu ve özel sektörün konut alanında sorumluluğu paylaşması istense de özel sektörün dar gelirli grupların konut edinmesi ile ilgili bir çalışma yapmadığı daha sonraki dönemlerde görülmüştür. Ayrıca bu planda sosyal toplu konut kooperatifçiliğinin geliştirilmesi ilkesi benimsenmiş ancak planda yer almasına

karşı kooperatifler Kanunundan ayrı bir Konut kooperatifleri kanunu hazırlanamamıştır. Bir diğer gerçekleştirilemeyen konuda türlü kuruluşlar elindeki kredi fonlarının bireylerin konuta ayırabilecekleri fonlarla birlikte tek bir kaynaktan toplanması ve bunun belli önceliklere göre kiralık ve mülk konut yapımı için kullandırılmasıdır.

Dördüncü beş yıllık kalkınma planlarında önceki planlara benzer olarak konut arzı ve konut gereksinimleri göz önüne alınarak konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki oranı öngörülmüştür. Konut gereksiniminin ulaştığı büyüklüğün vurgulanması ve özellikle sosyal teknik altyapısıyla birlikte çok sayıda konutun üretilmesine olanak veren teknoloji ve örgütlenmeye gerek bulunduğu belirtilmesi bu planlama dönemindeki önemli noktalardan birisidir. Bir diğer konuda kentlerdeki arsa kullanımının kamu yararı gözetilerek kanunla düzenlenmesi ve denetim altına alınması böylece özellikle büyük kentlerde arsa spekülasyonunun ve büyük toprak rantlarının önlenmesidir. Bunun için kamunun elinde bulunan arsa ve arazilerin kamu kredi kurumları ve yerel yönetimlere tahsis edilmesi ve büyük kentlerdeki arsaların toplu konut üretmek amacıyla satın alınması planda önerilmiştir. 5 yıllık enflasyon ortalamasının %46,6 olduğu ve banka faizlerinin nispeten serbest bırakılarak %50'lere tırmandığı bu dönemdeki bütün yasal düzenlemeler içerisinde en önemlisi Toplu Konut Kanunudur [12].

Beş yıllık planlama dönemlerindeki gayrimenkul ile ilgili uygulamaların temel prensibi konuta yapılan yatırımın belli bir seviyede tutularak dar ve orta gelirli kesimin alım gücüne uygun sosyal konutlar yapılması, gecekondulaşmanın önlenmesi, gayrimenkul projeleri için arsa üretimi olarak özetlenebilir. Ancak düşünce olarak olumlu gözüken bu uygulamalar pratikte ekonomideki olumsuzluklar, özel sektörün sosyal politikalara verilen teşviklere duyarsız kalmasıyla tam olarak başarı sağlayabildiği söylenemez.

1984 yılındaki 2985 sayılı Toplu konut kanunun yürürlüğe girmesi ve sonrasında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulması, Toplu Konut Fonu oluşturulması beş yıllık planlarda o tarihe kadar çare bulunmaya çalışılan hızlı nüfus artışı, hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut, kentleşme sorunlarının çözülmesini ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılmasını hedeflemiştir. Toplu Konut Kanununda Toplu Konut İdaresi Başkanlığına özerk ve esnek hareket imkânı sağlamış, ayrıca genel bütçe dışındaki Toplu Konut fonu ile de İdare konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynağa sahip olmuştur. Ancak hedef kitlesi dar ve orta gelirli kesimler olan kuruluş ve fon enflasyon ve ekonomik krizler sonucunda hedef kitlesi üst gelir grubuna dönüşmüştür [13].

Kurum 1990 sonrasında kanun hükmündeki kararnameler sonucu Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren Toplu Konut Fonunun Genel bütçe

kapsamına alınmasıyla idare kaynaklarının azalması sonucu üretime destek vermesi oldukça azalmıştır.2001 yılında Toplu Konut fonu tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale gelen Toplu konut İdaresi halen satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden kaynak sağlamaktadır. Kuruluşundan 2004 yılı sonlarına kadar 1,1 milyon konuta finansman desteği sağlayan Toplu Konut idaresi kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını tamamlamıştır [13].

BÖLÜM 4. KONUT FİNANSMANINDA MORTGAGE SİSTEMİNİN UYGULANMASI

‘Mortgage’ konut sahibi olmak isteyenlere finans kuruluşlarınca, konut üzerinden tesis edilecek ipotek karşılığında 15–20 yıl gibi uzun vadeli konut kredilerinin kullanılmasına dayanan gayrimenkul finansman sistemini ifade etmektedir. Ülkelerin ekonomik ve sosyal yapılarına göre farklılık gösterebilen sistemin temel amacı uzun vadeli ve düşük faizli konut kredisidir.

Tüketiciye konut için bu finansmanı sağlayan kuruluşlar faaliyetlerini topladıkları mevduatlar ve ihraç ettikleri sermaye piyasası araçlarından elde ettikleri fonlar ile finanse ederler. Dünyada temel iki farklı yöntemle ipoteğe dayalı sermaye piyasası araçları ile menkul kıymetleştirilmektedir.

Bunlardan ilki ödemeleri ipotek kredisi havuzlarının faiz ve anapara getirilerine dayalı menkul kıymet ihracıdır. Bilânço dışı menkul kıymetleştirme olarak adlandırılan bu yöntem Amerika, Kanada, Avustralya ve İngiltere, vb.’ larında uygulanan yöntemdir.

Diğer yöntem ise ipotekli tahvil ihracıdır. Bilânço içi menkul kıymetleştirme olarak adlandırılan bu yöntem ise Avrupa ülkelerinde yaygın olarak uygulanmaktadır [15].

4.1 İpoteğe Dayalı Sermaye Piyasası Araçları

İpoteğe dayalı sermaye piyasası araçları olarak, ipoteğe dayalı menkul kıymetler ve ipotekli tahvilleri görmekteyiz. Ancak bu tür piyasa araçlarının temelini ipotek kredileri oluşturmaktadır. İpotek kredileri sonucu toplanan kredi ödemeleri ve faiz farkları sonucu bir gelir oluşmakta ve bu sayede sermaye piyasası araçları nemalandırılmaktadır. İpotek kredisi çeşitleri ve ipotek kredisi sigortası incelendikten sonra sermaye piyasası araçları incelenmiştir.

4.1.1 İpotek Kredileri

İpotekle ilgili en önemli uygulama İpotek kredisidir. Gayrimenkul finansman piyasası gelişmiş olan ülkelerde, gayrimenkul satın almak ya da inşa ettirmek isteyen ancak yeterli fona sahip olmayan kişi ve kurumların, gerekli şartları taşımaları halinde, başvurabilecekleri birçok ipotek kredisi vardır. Gayrimenkul ipotek kredisi türlerinden kendileri için uygun olanını seçilebilmesi, bu kişi ve kurumların ön ödemeyi yapabilme, sahip oldukları gelir düzeyi, kredinin vadesi ve kredi kurumları tarafından istenen diğer şartları yerine getirebilme durumlarına bağlıdır. Gayrimenkul kredisi almak isteyen kişiler, başvuracakları finansman kurumunu seçerken de birçok faktörü göz önünde bulunduracaklardır. Bunlar, finansman kurumlarının verebilecekleri ipotek kredisi türleri, kredilere uygulanan faiz oranları, kredi değerlendirme süreci gibi faktörlerdir.

Söz konusu ipotek kredisi türleri incelenirken 1970 öncesi ve 1970 sonrası olarak ikiye ayırmak gerekebilir. 1970 öncesinde gelişmiş ülkeler dâhil olmak üzere birçok ülkede ‘Klasik İpotek Kredisi’ olarak adlandırılan uzun vadeli, sabit faizli, anapara ve faizi kapsayan aylık ödemeli bir yöntem kullanılıyordu. Ancak 1970 sonrasında Dünya ekonomilerinde gözlemlenen yüksek enflasyon ve yüksek faiz oranları, alternatif ipotek kredisi türlerinin geliştirilmesini gerektirmiştir. Bunlardan en önemlileri ve en yaygın kullanılanları ‘Artan Geri Ödeme Tutarlı İpotek Kredisi’, ‘Değişken Oranlı İpotek Kredisi’, ‘Fiyat Seviyesine Endeksli İpotek Kredisi’ ve ‘Çift Endeksli Değişken oranlı İpotek Kredisidir [15].

Finansman kurumları, verdikleri ipotek kredilerine talep yaratabilmek, ancak bu talebi yaratırken kendi mali bünyelerine ne kredinin verilmiş aşamasında ne de sonra sıkıntıya sokmamak için zaman içinde birçok ipotek kredisi türü yaratmıştır. Yaratılmış olan ipotek kredisi türleri ülkeler arasında da değişmektedir. Ekonomik hayatın ve buna bağlı olarak da kişi ve kurum tercihlerinin son derece dinamik olması nedeniyle ortaya çıkabilecek yeni beklentiler çerçevesinde yeni kredi çeşitlerinin uygulamaya konulması süreci halen devam etmektedir. Verilen kredilerin türleri değişirken, bununla birlikte kredilerin vadeleri de değişkenlik göstermektedir. Örneğin, konut ipotek kredilerinde vadeler genellikle 15–30 yıl arasındadır.

Kredi talebinde bulunan kişi veya kurumların ve bu krediyi temin edecek olan finansman kurumlarının tercih ve beklentilerinin ipotek kredisi türlerinin geliştirilmesi üzerindeki etkisi, oldukça önemli düzeyde olmakla beraber, genellikle, kişi ve kurumların bu tercih ve beklentileri ülkenin genel ekonomik durumuna ve bu

ekonomik durumun geleceğine endekslenmektedir. Dolayısıyla, ipotek türlerinin çeşitliliğini, ülkenin mevcut ekonomik durumu ve bunun geleceğiyle ilgili beklentiler oluşturmaktadır [11].

Ekonomik dengelerinde istikrarı sağlamış ve gelecekle ilgili beklentilerin bu yönde olduğu ülkelerde genellikle sabit faiz oranlı ipotek kredileri kullanılırken, ekonomik istikrarsızlıkların yaşandığı ve özellikle enflasyonun yüksek düzeylerde seyrettiği ülkelerde değişken oranlı ipotek kredileri kullanılmaktadır.

İpotek piyasaları gelişmiş ve bu çerçevede ipotek kredileri çeşitlenmiş olan ülkelerin hemen hepsi sanayileşmiş ülkelerdir. Bu ülkelerin ekonomilerinin istikrarlı olması, kişisel tasarruf düzeylerinin yüksek olması ve finansmanın kurumsallaşmış olması nedeniyle gayrimenkul finansman piyasaları gerek arz ve gerekse talep yönünden etkin bir biçimde işlemektedir. Finansman piyasaları gelişmemiş olan ülkeler, genellikle az gelişmiş ya da gelişmemiş olan ülkelerdir. Bu ülkelerin, ekonomilerine genel olarak istikrarsızlığın hâkim olması, özellikle enflasyon düzeylerinin çok yüksek olması ve tasarruf düzeylerinin çok düşük olması nedeniyle mali sektörleri yeterince gelişmemiştir. Doğal olarak mali sektörün bir parçası olan gayrimenkul finansman sektörü de bundan nasibini almış ve hatta genel mali sektör içinde göreceli olarak da kötü bir durumda kalmıştır [11].

Az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde gayrimenkul finansmanını olumsuz etkileyen nedenlerin en önemlilerinden biri de bu tip finansmanın uzun vadeli olmasıdır. Fonların zaten çok sınırlı olduğu bu ülkelerde finansal kurumlar kısa vadeli kredi taleplerini tercih etmektedir. Dolayısıyla, bu ülkelerin mevcut koşulları içinde, sürdürülebilir bir gayrimenkul finansman sisteminin oluşturulması için, bu sistemin parçalarının genel ekonomik duruma uygun ve rekabet edebilir bir hale getirilmesi gerekmektedir. Gelişmekte olan bazı ülkeler, kendi ekonomik şartlarına uygun olarak oluşturmuş oldukları gayrimenkul finansman kurum ve araçlarıyla kısmen de olsa bu sorunun üstesinden gelebilmektedirler. Konut finansmanı için yeni bir kurumsal yapıya gitmiş olan Hindistan ile enflasyonlu ortamda hem toplanan tasarrufların hem de verilen ipotek kredilerinin enflasyona koşut olarak endekslenmesi sistemini getirmiş olan Kolombiya'yı bu ülkelere örnek gösterebiliriz.

Gelişmekte olan ülkelerin kendi mali piyasalarının gelişmemiş olduğunu bahane ederek kurumsal bir gayrimenkul finansman piyasasının oluşumundan kaçınmaları mevcut sorunları ertelemeleri anlamına gelir. Bu bakımdan, atılabilecek

en önemli adımlardan biri, gerek kredi alanları ve gerekse kredi verenleri daha sonra zor durumda bırakmayacak ve her iki tarafında kazançlı çıkacakları bir finansman sisteminin oluşturulmasıdır. Oluşturulacak ipotek kredisi türleri bu sistemin en önemli parçalarından biridir. Örneğin enflasyon yaşanan ülkelerde getirilecek endeksleme sistemleri ve buna bağlı olarak ipotek kredilerinin değişken ve enflasyona ayarlanabilir olmasıyla sorun ciddi bir şekilde aşılabılır. Uygulanan ipotek kredisi çeşitleri gayrimenkul piyasasına olan talep ve bu piyasasının arzını etkileyecek çok önemli bir unsurdur. Bu nedenle aşağıda çeşitli ülkelerde uygulanmakta olan ipotek kredisi türleri ele alınıp çeşitli açılardan değerlendirilecektir [11].

4.1.1.1 Klasik İpotek Kredisi

Teknik olarak ipotek kredisi, krediyi verenle krediyi alanın üzerinde anlaşmaya varacakları her şekilde olabilir. Bununla birlikte klasik (geleneksel) ipotek kredisi, sabit faiz oranlı, eşit geri ödemeli, tamamen amotize edilen bir kredi şeklinde verilmektedir. Klasik ipotek kredisi olarak ifade edilen bu ipotek türünün arkasındaki temel düşünce, ipotek kredisinin dönemi (vadesi) ya da süresi olarak ifade edilen ve üzerinde anlaşmaya varılan zaman içinde, ödünç alınan borcun,faiz ve ana para olarak eşit taksitlerle geri ödenmesidir. Böylece, dönem sonunda kredi tamamen amortize edilmiş olur [15].

Genel olarak, ipotek kredilerinde uygulanan faiz oranı, risksiz faiz oranının (devlet garantisi taşıyan menkul kıymetler olan hazine bonosu ve devlet tahvilleri için belirlenen oran)üzerindedir. Bunun nedeni, devlet iç borçlanma senetlerine oranla ipotek kredilerinin likiditesinin daha düşük olması, nakit akımındaki belirsizlikler(erken ödeme riski), kredi bulmadaki güçlükler gibi olumsuz faktörlerdir [11].

Genel olarak, ipotek kredilerinde geri ödemeler, aylık olarak yapılmaktadır. Vade ise, konut kredilerinde geri ödemeler, aylık olarak yapılmaktadır. Vade ise, konut kredilerinde 20 yıldan 30 yıla kadar olarak sürelerde değişmekte, diğer gayrimenkullerde ise türüne göre farklılık göstermekle birlikte daha kısa vadelerde olmaktadır [11].

Klasik ipotek kredisinin en önemli özelliği, vadesi boyunca faiz oranının ve geri ödeme tutarlarının sabit olmasıdır. İpotek kredilerinin genel bir özelliği olarak, krediyi almış olan taraf vade içinde her zaman, kredi bakiyesini ödeyerek krediyi

kapatma hakkına sahiptir. Bu nedenle piyasa faiz oranları, düzenlenmiş olan ipotek kredisinin faiz oranlarının altına düştüğü zaman, kredi alan taraf bu krediyi kapatacak ve daha uygun koşullarla yeniden borçlanacaktır. Ancak kredi alan tarafından bu işlemin yapılabilmesi için faiz oranının yeterince düşmüş olması gerekmektedir. Aksi takdirde mevcut kredinin kapatılıp yeni bir kredi elde etmek için katlanılacak masrafların faiz düşüşü nedeniyle elde edilebilecek olan gelirden fazla olması halinde, bu tür bir işleme gerek kalmayacaktır [11].

Faizlerde düşüş olması halinde, kredi alan daha ucuza borçlanabilmek için mevcut krediyi kapatma hakkına sahipken, kredi veren faizlerin yükselmesi karşılığında krediyi sona erdirmeye veya faiz oranlarını yükseltme şansına sahip değildir. Dolayısıyla faiz oranlarının yükselmesi halinde önceden verilmiş olan ipotek kredileri, finansman kurumlarının fon maliyetlerinin altındaki faiz oranlarından satılmış olacak ve bu kredilerden zarar elde edilmiş olacaktır. Görüldüğü gibi, kredi alanlar açısından, faiz oranlarındaki değişim karşısında herhangi bir risk alınmazken, hatta faiz oranlarının düşmesi durumunda bu işten karlı çıkmak mümkündür. Ancak faiz oranlarının yükselmesi durumunda, finansal kurumlar önceden vermiş oldukları klasik ipoteklerle ilgili olarak faiz oranı riski ile faiz oranlarının düşmesi halinde ise, erken ödeme riski ile karşı karşıyadır [11].

Yukarıda açıklanan nedenle, klasik ipotek, kredi alan açısından hiçbir risk doğurmaz ve çok avantajlı iken, kredi veren kurumlar açısından çok risklidir; çünkü kredi kurumu kredinin düzenlendiği andaki koşullardan vazgeçebilme hakkına sahip değildir. Bu nedenle klasik ipotek kredileri ekonomileri çok istikrarlı olan ülkelerde uygulanabilmektedir. Ekonomik parametreleri en istikrarlı olan ülkelere biri olan ABD 'de bile finansal kurumlar, faiz oranlarının yükseldiği dönemlerde vermiş oldukları klasik ipotek kredileri nedeniyle ciddi finansal krize girmiş ve Hükümet yardımıyla kurtarılabilmişlerdir. Bu nedenle klasik ipotek kredileri, özellikle yüksek enflasyon yaşanan ülkeler için çok riskli olup, mali kurumlar bu tür kredilerden kaçınmalıdır.

4.1.1.2 Artan Geri ödeme Tutarlı İpotek Kredisi

“Artan Geri Ödeme Tutarlı İpotek Kredisi” alınmış olan ipotek kredilerinin geri ödeme tutarlarının, kredi alanla veren kurum arasında, kredinin vadesi boyunca, belirli sürelerde arttırıldığı ipotek kredisi türüdür. Geri ödeme tutarlarının ne zaman ve tutarda arttırılacağı ipotek sözleşmelerinde açıkça belirlenmektedir. Bu kredi türünde alınmış olan kredinin faiz oranı ve vadesinde bir değişme olmamakla beraber, değişen yalnızca geri ödeme tutarları olmaktadır [11].

Artan geri ödeme tutarlı ipoteklerin uygulamaya başlamasının en önemli nedeni, bu kredi türünün gayrimenkul satın alacakların koşullarına daha uygun ve buna bağlı olarak talebinin de daha yüksek olacağı düşüncesidir. Genellikle konut kredisi alacak kişilerin ilk işe başladıklarında gelir düzeyleri ileriki yıllara göre daha düşük olmakta ve işlerindeki tecrübeleri arttıkça gelir düzeyleri de yükselmektedir. Bunun yanında kişilerin gençlik yıllarındaki tüketim harcamaları daha yüksek ve buna paralel olarak tasarruf düzeyleri düşüktür. Hâlbuki zaman içinde tüketim harcamalarının oranı azalmakta ve tasarruf düzeyleri artmaktadır. Kişilerin yaşlarıyla ilgili olarak bu gelir-tüketim ve tasarruf şekillerini göz önünde bulunduran finansman kuruluşları, kredi geri ödeme tutarlarının, kredinin vadesinin başlangıcından itibaren göreceli olarak daha düşük olduğu, zaman içinde ise arttığı bir ipotek kredisi türü olan artan geri ödeme tutarlı ipotek kredisi’ni uygulamaya koymuşlardır. Aynı şekilde ticari amaçlı gayrimenkul edinimlerinde de, gayrimenkulün elde edilmesi ya da inşasının tamamlanması ve ticari olarak düzenli gelir getirir olması sırasında belirli bir süre geçmektedir. Bu tür gayrimenkullerde de kredinin ilk yıllarından ödemelerin düşük olması ve gayrimenkulün getirmesi ile beraber ödemelerin artması finansal açıdan mantıklı bir çözümdür [11].

Artan geri ödeme tutarlı ipotek kredisi planları genel olarak; ipotek kredisi faiz oranı, kredinin vadesi, kredinin vadesi boyunca geri ödeme tutarlarının artacağı yıllar, geri ödeme tutarlarının artacağı tarihlerdeki artış yüzdesi gibi unsurları içermektedir. Bu özelliklerden de anlaşılacağı gibi artan geri ödeme tutarlı ipotek kredisi, klasik ipotek kredisinden farklı olarak, geri ödeme tutarları sabit değildir. Geri ödeme tutarları kredinin vadesinin başladığı ilk yıllarda nispeten düşük olmakta ve geri ödeme tutarı zaman içinde artmaktadır. Artan geri ödeme tutarlı ipotek kredilerinde, geri ödeme tutarının kredinin vadesi içinde hangi dönemlerde ve hangi oranda arttırılacağı, düzenlenen kredi sözleşmesinde ödeme planıyla birlikte belirtilir.

Artan geri ödeme tutarlı ipotek kredilerinde, kredi vadesi boyunca geri ödeme tutarları değişmekle beraber, kredinin faiz oranı değişmediğinden kredi veren kurumlar faiz oranı riskinden korunamamaktadır. Bu nedenle artan geri ödeme tutarlı ipotek kredileri enflasyon oranının değişken olduğu ekonomilerde kredi veren kurumlar açısından risklidir [11].

Bu kredi türünün ilk uygulanmaya konulduğu ülke olan ABD’de bile enflasyon oranları düşük olmakla beraber bazı dönemlerde değişkenlik gösterdiğinden, kredi veren kurumlar açısından zaman içinde cazibesini yitirmiştir. Ancak faiz oranının sabit olması nedeniyle klasik ipotek kredisi gibi, bu kredi türünün de kredi alanlar açısından cazip bir araç olduğu söylenebilir. Çünkü faiz oranlarının azalması halinde kredi alanların erken ödeme hakları gündeme gelecek ve kredi erken ödenebilecektir. Bunun tersine, kredi faizlerinin artması halinde daha düşük oranlardan borçlanıldığından durum kredi alanların lehine olacaktır [11].

4.1.1.3 Değişken Oranlı İpotek Kredisi

“Değişken Oranlı İpotek kredisi” verilen ipotek kredisinin faiz oranları, kredinin vadesi boyunca sözleşmede önceden belirlenen sürelerde değiştirilen, diğer bir deyişle yeniden belirlenen kredi türünü ifade etmektedir. Bu kredinin uygulanmaya konma nedeni faiz oranlarındaki değişme riskine karşı kredi veren kurumun korunmasıdır. Faiz oranlarında değişmelerin ortaya çıkmasıyla beraber değişken oranlı ipotek kredileri, kredi verenler açısından klasik ipotek kredilerine göre çok daha avantajlı kredi aracı haline gelmiştir [11].

Ayrıca yüksek ve değişken oranlı enflasyon durumunda, değişken oranlı ipotek kredileri yalnızca kredi veren açısından değil kredi alan açısından da faydalı olmaktadır. İpotek kredilerinde kredi alan taraf sözleşmeyi her zaman fesh etme hakkına sahiptir, ancak ipotek sözleşmesinin düzenlenmesiyle ilgili bazı giderler olduğundan, faizlerdeki düşüş nedeniyle kişilerin mevcut sözleşmeyi fesh edip daha düşük faizle yeni bir sözleşme düzenlemeleri, bazen bu maliyetleri karşılayamayacak düzeyde olabilir. Bu durumda da kişiler piyasa koşullarına göre daha fazla faiz ödemek durumunda kalabilirler, ancak faiz oranlarının belirli dönemlerde gözden geçirilmesi sonucunda bu risk ortadan kalkmış olmaktadır [11].

Değişken oranlı ipotek kredileri faiz oranlarının yeniden belirlenmesinde dikkatlice seçilmiş endekslerin kullanılması gerekmektedir. Kullanılan bu endeksler,

birçok finansal ürünün getirisinin ortalamasını ifade etmektedir ve bu sayede sağlanan fonların maliyeti karşılanabilmektedir.

ABD.'de faiz oranının yeniden belirlenmesinde esas alınan en meşhur iki endeks, bir yıllık hazine bonosu faiz oranı ve uzman konut finansman kurumlarının ağırlıklı ortalama fon maliyetidir. Ancak kullanılmakta olan ikinci endeksin ülkenin genelindeki durumu yansıtmadığı konusunda eleştiriler vardır. Dolayısıyla, endeksler belirlenirken daha sonra endişeye ve tartışmaya olanak vermeyecek ve ülkenin genelindeki ekonomik değişimleri içerecek şekilde olmalıdır [11].

Kredi alanları sabit oranlı ipotek kredilerinden ziyade, değişken oranlı ipotek kredileri tercih etmeye yöneltmek için finans kuruluşları bazı özendirme tedbirleri almaktadırlar. Bu tedbirlerin başında kredi faiz oranlarının başlangıçta piyasa faiz oranlarına göre daha düşük olarak belirlenmesidir. Ayrıca kredi sözleşmelerinde dönemsel ve vade boyunca faiz oranlarında bazı sınırlandırmalar konulması da kredi alanlar için diğer bir tedbirdir [11].

4.1.1.4 Fiyat Seviyesine Endeksli İpotek Kredisi

“Fiyat Seviyesine Endeksli İpotek Kredisi” bazı bakımlardan değişken oranlı ipoteklere bazı bakımlardan da klasik ipoteklere benzemektedir. Fiyat seviyesine endeksli ipotek kredilerinin değişken oranlı ipoteklere benzemesinin nedeni, verilmiş olan krediye uygulanan faiz oranının belirli dönemlerle değişmiş olması ve fonksiyon itibarıyla da kredi veren kurumu faiz oranı riskine karşı koruyor olmasıdır. Diğer yandan, fiyat seviyesine endeksli ipotek kredilerinin klasik ipoteğe benzer yanları da vardır. Klasik ipotek kredilerinde aylık geri ödeme tutarları, nominal bakımdan sabit tutarlar olarak yerine getirilmektedir. Fiyat seviyesine endeksli ipotek kredilerinde ise, aylık geri ödeme tutarları enflasyon oranları çerçevesinde nominal olarak değişmekle beraber, reel bakımdan bu tutarların sabit kalması esastır. Diğer bir deyişle fiyat seviyesine endeksli ipotek kredilerinde aylık ipotek kredisi geri ödeme tutarları, satın alma gücü bakımından eşit ödemeler şeklindedir. Yani Fiyat seviyesine endeksli ipotek kredilerindeki faiz oranı klasik ipotek kredilerinde olduğu gibi nominal değil reeldir [11].

Fiyat düzeyine ayarlanan ipotek kredileri, kredi geri ödemelerinin reel faiz oranları çerçevesinde yapılmasını sağladığından, enflasyon riskini ortadan kaldırmaktadır. İpotek kredisi türleri içinde yalnızca fiyat seviyesine endeksli ipotek kredileri satın alma gücü riskini tamamıyla elimine eden kredi türüdür. Bununla

beraber, ikinci el piyasalarının gelişmemiş olması nedeniyle fiyat seviyesine endeksli ipotek kredilerinin likidite riskleri yüksektir [11].

Fiyat seviyesine endeksli ipotek kredilerinde aylık ipotek geri ödeme tutarlarını hesaplayabilmek için; reel faiz oranı, kredinin süresi, fiyat düzeyini hesaplamak için kullanılacak endeks (genellikle tüketici fiyat artış endeksi) sözleşmede yer almalıdır. Her yıl vadesi gelen fiili ödemeleri hesaplayabilmek için, geri ödeme tutarlarının enflasyon düzeltme faktörü ile çarpılması gerekmektedir [11].

4.1.1.5 Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi

“Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi”, . Fiyat seviyesine endeksli ipotek kredileri gibi enflasyonun geri ödemeler üzerindeki olumsuz etkisini ortadan kaldırmak için özellikle konut finansmanı alanında geliştirilmiş olan bir kredi türüdür. Çift endeksli değişken oranlı ipotek kredisi birçok bakımdan fiyat seviyesine endeksli ipotek kredilerine benzemekle beraber, farklılıklar göstermektedir. Çift endeksli değişken oranlı ipotek kredisinde de ipotek kredisi bakiyesi enflasyon oranına göre düzeltilmektedir, ancak farklılık kredi almış olan kişilerin geri ödeme tutarlarının gelir düzeyine göre hesaplanmasıdır [11].

Örneğin, enflasyon oranının %30, kredi almış kişilerin gelir artış oranının %20 olması halinde, mevcut kredi bakiyesi %30 yükseltilecek kişilerin geri ödeme tutarları ise %20 oranında artırılabilecek, arada oluşacak fark ise (kişilerin, enflasyona göre düzeltilmiş kredi bakiyesine kıyasla düşük geri ödemede bulunması nedeni ile)mevcut kredi bakiyesine ilave edilecektir. Söz konusu nedenden kaynaklanan farklar ise zaman içinde birkaç şekilde (toplu ödemeler ya da kredi vadesinin uzatılması gibi)geri ödenecektir [15].

4.1.2 İpotek Kredisi Sigortası

İpotek Kredisi almak isteyen tarafların yaralanabilecekleri iki tür ipotek sigortası bulunmaktadır. Bunlardan biri, kredi alanlar tarafından diğeri de kredi veren tarafından yaptırılmaktadır. Her iki sigortanın da kredi alanın kredibilitesi üzerinde olumlu etkisi olmasıyla beraber, kredi veren açısından kendisinin yaptırdığı sigortanın önemi daha büyüktür [11].

İpotek piyasası gelişmiş ve bu bakımdan diğer ülkelere de model olmuş olan ABD’de hükümet 1930’lardan bu yana, özellikle konut ipotek piyasasında çok önemli roller oynamaktadır. Hükümetin konut finansman piyasasına kredi akışını

artırmak için sarf ettiği çabaların başında uygulamaya koymuş olduğu ipotek sigortası ve garanti programı gelmektedir. Federal Konut İdaresi'nin, 1934 yılında başlamış olan ipotek sigortası programının, konut edinimi üstünde çok olumlu bir etkisi olmuştur. Bu program sayesinde, kredi verenler, ipotek sigortası ücreti ile, kredi risklerini azaltmışlardır. Böylece, konut piyasasına daha fazla kredinin akması sağlanmış ve konut edinimi artmıştır [11].

Konut kredisi alanlar tarafından yapılan ipotek sigortası genellikle hayat sigortası şirketleri tarafından yapılır. Yapılan bu sigorta, kredi alanın ölümü halinde ipotek ödemelerinin devamını sağlar. Böylece kredi alanın ölümü halinde yakınlarının aynı ev içinde oturabilmesi sağlanmaktadır. Kredi alanlar tarafından yaptırılan sigorta, önceleri hayat sigortası şeklinde başlamış olup zaman içinde bu sigortanın kapsamında genişleme olmuştur. Örneğin yalnızca hayat sigortasının yapıldığı durumda sigorta yalnızca kredi alanın ölümü halinde devreye girerken, şimdilerde kişilerin işlerini kaybetmeleri, sakatlanmaları, gibi gelir düzeyini değiştiren ve kredi geri ödemelerini zora sokan durumlar da sigorta kapsamlarına alınmaktadır [11].

Kredi alanlar tarafından sigorta yaptırılması halinde, kredi kurumları tarafından istenen ön ödeme tutarları azalabilmektedir. Bu nedenle kredi alanlar daha düşük ön ödeme yapmak ve kredi kurumları tarafından seçilebilir olmak için, gerek özel ve gerekse kamusal sigorta şirketlerine sigorta yaptırmaktadır. Konut kredisi alanlar tarafından sigorta yaptırmaya olan talebin artmasıyla birlikte sigorta şirketleri de risklerini azaltmak için sigorta şartlarını yeniden düzenlemiş ve yapılan sigortanın uzun vadeli olması nedeniyle zaman içinde ortaya çıkabilecek riskleri azaltıcı önlemler, sigorta sözleşmelerine dahil edilmiştir. Bu önlemlerin en önemlileri, sigorta başvurusunda bulunan kişilerin mevcut ve gelecekteki gelir durumlarıyla ilgilidir. Sigorta şirketleri, teknoloji den de yararlanarak, kendi risklerini etkileyecek olan konuları anında izlemek için gerekli bilgi ve iletişim ağını oluşturmaya yönelmiş ve bu yönde büyük adımlar atmışlardır.

Kredi alanlar tarafından sigorta yaptırılırken geniş araştırmalar yapılmakla birlikte, makro düzeyde meydana gelen bazı gelişmeler kredi geri ödemelerinin aksamasına ve sigortanın devreye girmesine neden olmaktadır. Doğal olarak sigorta şirketlerinin mali bünyeleri, karşılaşacakları riskleri belirli bir sınıra kadar taşıyabilme kapasitesine sahiptir. Söz konusu risklerin, sigorta şirketlerinin mali

bünyelerini zorlaması halinde, sigorta şirketleri için iflas riski gündeme gelebilecektir. Örneğin İngiltere’de işsizlik oranları ve faiz oranları yükseldiğinde, kredi alanlar geri ödemelerinde sıkıntıya düşmüş ve sonuçta ipotek kredilerini sigorta eden şirketler büyük mali bunalıma girmişlerdir. Bunun üzerine, belli başlı sigorta şirketleri ilerde bu tür durumlarla yeniden karşılaşmamak için sigorta kriterlerini gözden geçirmiş ve söz konusu şartları daha da zorlaştırmışlardır [11].

Öte yandan konut haricindeki gayrimenkullere kredi temininde de sigorta şirketleri devreye girmekte, bu durumda özellikle inşa edilen ya da satın alınan gayrimenkulün yangın, deprem vb. risklere karşı sigortalanması söz konusu olmaktadır.

Kredi alanların yanında kredi verenler tarafından da sigorta yaptırılmaktadır. Ancak bu sigorta türünde de maliyet, krediyi almış olan tarafa yansıtılmaktadır. Bu sigorta, verilen kredinin tamamını ya da bir bölümünü kapsamakta olup, kredi alanın borcunu ödeyememesi halinde, ipotek ödemelerinin sigorta kurumu tarafından yapılmasını sağlamaktadır [11].

Kredi veren açısından ipotek sigortasının net etkisi, geri ödenmeme riskini azaltmasıdır. Sigorta şirketleri kredi kurumları tarafından yapılan başvuruları değerlendirirken birçok faktörü göz önünde bulundurmaktadır. Kredi verenin karşı karşıya olduğu risk, kredi verilen tutarla, mülkün değeri ve sigorta tutarı arasındaki farka eşittir. Bu bakımdan sigorta, ön ödeme gibi, kredi verenin riskini azaltıcı bir unsurdur. İpotek sigortası kredi alan açısından da yarar sağlamaktadır. Bu sigortanın sayesinde kişiler daha az ön ödeme yaparak kredi verenleri ikna etmekte ve ipotek kredisini almaktadırlar; çünkü sigorta ile ön ödemenin kredi veren açısından önemi aynıdır [11].

4.1.3 İpoteğe Dayalı Menkul Değerler

Özellikle 1970 li yıllardan sonra ipotek kredilerinin havuzlarda toplanarak bunlara dayanan menkul kıymet ihracı ile yapılan bilânço dışı menkul kıymetleştirme gayrimenkul finansmanında kaydedilmiş en önemli gelişmelerdendir.

Geleneksel ipotek kredilerinde yaşanan ödemelerin öne yığılması, kredi taksitlerinin reel olarak değerlerini yitirmesi gibi problemlerin bu şekilde önüne geçilmiş olunmuştur ve de hem borç sağlanan hem de borç sağlayan kitle genişletilmiştir, kurumsal yatırımcıların piyasalara girişi sağlanmıştır.

Bu şekilde kaynak yaratılması konut finansman kurumlarının vade uyumsuzluğu problemini de çözmektedir. Çünkü uzun vadelerle ipotek kredisi veren söz konusu kuruluşlar aynı vadelerle söz gelişi 15–20 yıl gibi mevduat toplamaları imkansızken likit bir piyasaya sahip olan ipoteye dayalı menkul kıymetler yolu ile bu vadelerde fon bulmaları mümkün olmaktadır.

Bu finansman modelinde ipotek kredisi açan kuruluşlar, kredi alan kişiler ve de ipotek kredilerini devralarak bunlar üzerinden menkul kıymet ihracı yapan özel amaçlı kurum yer almaktadır. İpotek Kredisi açan kuruluşlar bu kredilerini bütün hakları ile beraber iflas riskinden uzak bir şekilde yapılandırılan özel amaçlı kuruma satarlar veya devrederler. Özel amaçlı kurum ise bir araya getirdiği ipotek kredilerine dayalı olarak ‘ipoteğe dayalı menkul kıymet’ ihraç eder. Menkul kıymet sahiplerine yapılan ödemeler, ipotek kredilerinin faiz ve anapara geri ödemelerinden elde edilen nakit ile yapılır. Alacaklara ilişkin anapara ve faizlerin takip ve tahsil işlemlerinin yürütülmesi ve elde edilen nakit girişlerinin özel amaçlı şirkete iletilmesi, genellikle ipotek kredilerini açan kaynak firma tarafından gerçekleştirilir. Öte yandan ‘ipoteğe dayalı menkul kıymet’ ihracında, kaynak firma ve menkul kıymetlerin ödenmesine garanti veren firma ile yatırımcılar arasındaki ilişkiyi sağlayan, menkul kıymetlerin dayanağını oluşturan varlıkları özel amaçlı şirket adına almak ve yatırımcıların satın alacağı belgeler haline getirmek sorumluluğunu yüklenen bir yed-i emin vardır [15].

4.1.4 İpotekli Tahviller

Özellikle Avrupa’da yaygın olarak kullanılan bu yöntemdeki temel farklılıklar, yatırımcıların ipotek kredilerinden sağlanan nakit girişi üzerinde hak sahibi olmamaları ve ihraççı kurumların ise menkul kıymetleştirmeden farklı olarak tahvillerin ödenmesinden kaynaklanan sorumluluklarının devam etmesidir.

Ülkelere göre değişik uygulamaları olan ve de konut finansmanındaki rolü farklılık gösteren bu yöntem, kapalı finansal sistemlerin birer parçasıdır ve sıkı yasal hükümlerle düzenlenmişlerdir.

ABD ile Avrupa’daki uygulamalar arasındaki farklılıklar yukarıda sayılanlar dışında, ABD’de pek çok yeni finansal aracın üretilmesine açık yasal düzenlemeler olması sayesinde farklı piyasa katılımcılarının yer almasına karşı Avrupa ülkelerinde sadece belirli finansal kuruluşlar ipotek kredisi açabilmekte, ipotekli tahvil ihraç edebilmekte; başta sigorta şirketleri ve özel emeklilik fonları olmak üzere, kurumsal yatırımcıların portföy sınırlamalarına ilişkin düzenlemeler de bu tahvillere yatırımı

teşvik etmekte ve finansal piyasaların çok fazla çeşitlilik arz etmemesi de yatırımcılara fazla tercih hakkı bırakmamaktadır [15].

4.2 İpoteğe Dayalı Sermaye Piyasasının Çeşitli Ülkelerde Gelişimi

İpoteğe dayalı Sermaye piyasasının en başarılı ülkesi toplam 4 trilyon dolarlık ‘ipoteğe dayalı menkul kıymet’ hacmiyle ABD dir. ABD de ‘İpoteğe Dayalı menkul kıymet’ ihracı ilk defa 1970 yılında, ABD hükümeti tarafından 1968 yılında menkul kıymetleştirme uygulamalarını teşvik için kurulmuş olan, **‘Hükümet İpotek Birliği’** (Government Mortgage Association, GNMA-Ginnie Mae) tarafından gerçekleştirilmiştir. Ginnie Mae tarafından gerçekleştirilen bu ilk ‘ ipoteğe dayalı menkul kıymet’ ihracı olan ödeme aktarmalı sertifikalar yalnızca ‘Federal Konut İdaresi’ (ABD Kongresi tarafından oluşturulmuş olup, belirlediği standartlara uyan ipotek kredilerinin faiz ve geri ödemesinde garantör rolü oynamaktadır) ve ‘Emeklilik İdaresi’ (2. Dünya Savaşından dönen gazilere konut edindirmek amacıyla kurulmuştur ve Belli standartları kapsayan ipotek kredilerini sigortalamaktadır) garantisi taşıyan ipotekli kredilere bağlı olarak ihraç edilmekteydi. İpoteklerin taşıdığı hükümet garantisi yanında, Ginnie Mae’ in yapılacak ödemeleri Amerikan Hükümeti’nin tam güveni ve kredisine ile garanti etmesi, bu menkul kıymetleri son derece güvenilir birer yatırım aracı haline getirmiştir. Nitekim bu menkul kıymetlerin getirisi Amerikan Devlet Tahvilleri’nin getirisine çok yakındır.

Ancak konut kredilerinin tamamının Ginnie Mae tarafından öne sürülen ‘ Federal Garanti’ koşulunu sağlamaması üzerine klasik konut kredilerine likidite sağlayacak “Federal Konut İpotek Kredisine Şirketi” (Federal Home Loan Mortgage Corporation, FHLMC-Freddie Mac) kurulmuştur. Freddie Mac, 1970 yılında klasik ipotek kredilerine dayalı menkul kıymet ihraç etmeye başlayan ilk kuruluş olmuştur. Freddie Mac’ in yanı sıra, 1938 yılında yasayla kuruluşundan 30 yıl sonra, kamu mülkiyetinden çıkartılarak özel bir şirket olarak yapılandırılan “Federal İpotek Birliği” (Federal Mortgage Association, FNMA-Fannie Mae) de klasik ipotek kredilerine dayalı menkul kıymet ihraç etmeye başlamıştır.

ABD Hükümeti’nin desteğiyle gerçekleştirilen bu menkul kıymetleştirme uygulamalarının başarısı üzerine, özel sektör kuruluşları da harekete geçerek 1977 yılından itibaren ‘ipoteğe dayalı menkul kıymet’ ihracına başlamışlardır. Ancak kamusal kurumlar tarafından ihraç edilen ödeme aktarmalı menkul kıymetler

derecelendirmeye tabi değilken özel sektörcü ihraç edilen ödeme aktarmalı menkul kıymetler, derecelendirme kuruluşlarınca derecelendirilmektedir.

‘İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme’ nin başarılı bir şekilde gerçekleşebilmesi; piyasa katılımcılarının bu menkul kıymetlere olan talepleri ve mevcut teknik, hukuki altyapının buna uygun olmasına bağlıdır. Piyasa katılımcılarının talebi, özellikle ihraççıların buna ihtiyaç duyması halinde ortaya çıkmaktadır. Değişken oranlı konut kredisine izin veren, ipotek kredisi açan kuruluşların uzun vadeli fon toplayabildikleri, sermaye yapılarının güçlü olduğu ülkeler ile evrensel bankacılığın hâkim olduğu ve ipotekli tahvillerin geniş bir şekilde kabul gördüğü ülkelerde, potansiyel ihraççılardan yeterli talep gelmemektedir. Teknik ve hukuki altyapıdan kastedilen ise yasal düzenlemeler, muhasebe kuralları ve vergisel düzenlemelerdir. Örneğin, yasaların alacakların bilanço dışına çıkartılmasına izin vermesi, vergi kanunlarının ise ‘ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirme’ ler için dezavantajlı hükümler taşıması gereklidir [15].

Piyasa katılımcılarının talepleri ile teknik ve yasal altyapının uygunluğu açısından, ABD hariç diğer ülkeleri 5 ana grupta toplamak mümkün olabilir:

Avustralya, Kanada, Yeni Zelanda ve İngiltere’nin yer aldığı ilk grupta teknik ve yasal altyapı ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi için uygun olmakla beraber, piyasa katılımcılarının taleplerinin düşük seviyelerde olması bu piyasaların gelişmesini kısmen engellemiştir. Nitekim Kanada ve Avustralya’da ABD’ndekine benzer hükümet programları ve kamu destekli kuruluşlar bulunmakla beraber, her iki piyasanın gelişmişlik düzeyi de ABD’nin çok gerisindedir. Danimarka ve Hollanda’da ise herhangi bir yasal engel olmamakla beraber, şimdiye kadar hiç menkul kıymetleştirme uygulaması görülmemiştir [15].

Fransa, Belçika, Finlandiya, İspanya, Japonya’nın yer aldığı bu gruptaki ülkelerde kamu otoriteleri ve özel kuruluşlar ipoteye dayalı menkul kıymetleştirmenin avantajlı yönlerini görmüş ve gerekli altyapının oluşturulmasında önemli ilerlemeler kaydedilmiştir. Ancak bu ülkelerde, gerçekleştirilen ihraç işlemleri düşük seviyede olmuştur. Bunun nedeni ipoteye dayalı menkul kıymet ihracı için gerekli pek çok yeni düzenlenmeye ihtiyaç olması ve de piyasada sadece belirli kurumsal yatırımcı tiplerine açılmış olmasıdır [15].

Almanya’nın yer aldığı bu grupta ipoteye dayalı menkul kıymetleştirmenin önünde herhangi bir yasal engel bulunmamakla beraber, gerek piyasa katılımcıları gerekse düzenleyici kurumlar, ipoteye dayalı menkul kıymetleştirme ihracını diğer

finansman tekniklerine göre riskli bulunmaktadır ve menkul kıymet ihracı çok sıkı bir değerlendirmeden geçmektedir [15].

Avusturya, İsveç, Norveç gibi ülkelerin sayılabileceği bu gruptaki ülkelerde ise yasalar, menkul kıymetleştirmeyi engelleyen hükümler içermektedir. Bu gruptaki ülkelerde farklı uygulamalar ve yasal engeller olmakla beraber, ipotek kredisi sağlayan devlet bankalarının varlığı da ipoteye dayalı menkul kıymet ihracını büyük ölçüde engellemektedir [15].

İtalya'nın yer aldığı bu grupta ise birtakım düzenlemeler bulunmakla beraber, teknik ve yasal altyapının netlik kazanmaması, özellikle 'ipoteye dayalı menkul kıymetlerin' hukuki niteliği yönünden ve ihracı ile yatırımcılardan gelebilecek olan taleplerin belirsizliğini koruması menkul kıymetleştirmenin önündeki engeller olarak kabul edilmektedir [15].

Avrupa ülkelerinde daha yaygın yöntem 'ipotek kredilerine dayanan menkul kıymet' ihracı yerine 'ipotekli tahviller' olmuştur. İpotekli tahvil ihracı özellikle Avusturya, Almanya, Danimarka, Finlandiya, İtalya, Hollanda, İspanya, Norveç, İsviçre ve İsveç'te yaygındır. 2003 yılı sonu tarihi itibarıyla Avrupa ülkelerinde piyasa değerleri 1,5 trilyon Euro civarındadır.

Bunlar dışında da farklı şekillerde uygulanan başka çeşit "ipoteye dayalı menkul kıymetler"; ödeme aktarmalı menkul kıymetler, teminatlı ipotek yükümlülükleri, getirisi ayrılan "ipoteye dayalı menkul kıymetler" ve "katılma belgeleridir".

BÖLÜM 5. TÜRKİYE’DE MORTAGAGE SİSTEMİ UYGULAMA ÇALIŞMALARI:

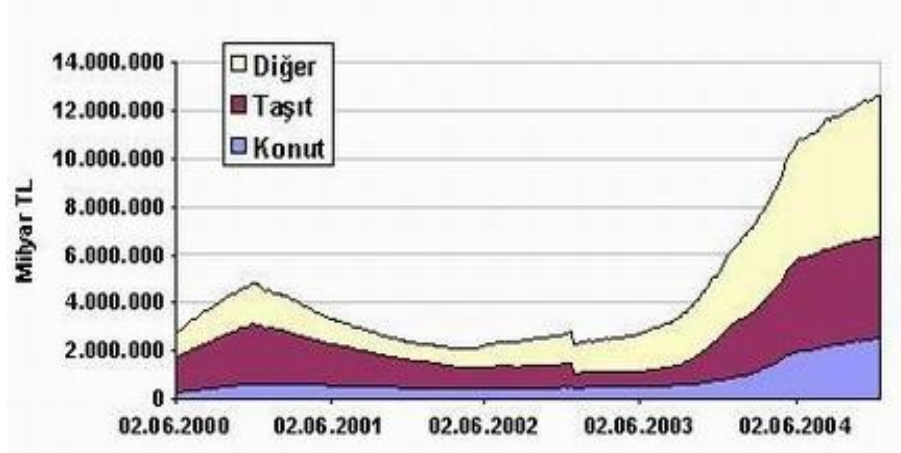
Türkiye’deki konut pazarı ve finansmanı incelendikten sonra ve Dünya’ da konut finansman yöntemleri incelenmiştir. Bu bölümde de Türkiye için önerilmiş olan konut finansman sistemi incelenmiş ve gerekli düzenlemelerden bahsedilmiştir.

5.1 Türkiye’de Mortgage Sistemine Duyulan İhtiyaç

Bölüm 3 ‘de de bahsedildiği gibi Türkiye’de ekonomik ve sosyal bir takım problemlerin sonucu olarak konut sorunu ortaya çıkmıştır. Milli Gelir miktarı ve dağılımı, kırsal kesimden kente yaşanan göç ve sonucunda ortaya çıkan gecekondulaşma, enflasyon, yüksek faiz oranları gibi faktörlerin etkisiyle ülkemizde %55 ruhsatsız, izinsiz konut stoku oluşmuştur. Ev sahipliliği oranı da bu kaçak % 55’lik kısım ile birlikte %60’lar seviyesindedir. Nüfus artış hızına bağlı olarak da her yıl 300.000 yeni konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Eldeki istatistik verilere göre eldeki konut stokunun %60’ını 20 yaşın üstündeki konutlar oluşturmakta ve yine konut stokunun %40’ı tadilata ihtiyacı bulunmaktadır.

Ayrıca konut stokundaki bu olumsuzluklar yanında konut finansmanı ile ilgili olarak da ciddi problemler yaşanmaktadır. Mevcut durumda konut alımlarında ancak %1 gibi bir oran finansman sistemiyle fonlanmaktadır. 2004 yılının Eylül ayı itibarıyla bakıldığında konut kredilerinin toplam tutarı 2.170.000 YTL mertebesinde ve ancak 98.000 kişi tarafından kullanıldığı görülmektedir. Konut Kredilerinin gayri safi yurt içi hâsılaya oranı % 0,5 dir. Dünya’ ya baktığımızda bu oran gelişmekte olan ülkelerde %5–15 arası, AB üyesi ülkelerde %39, ABD’de ise %53 tür. Ülkemizde konut kredilerinin az olmasının nedenlerine bakıldığında devletin bütçe açıkları sonucu yüksek faizle borçlandığı ve bankaların gayrimenkul yatırımlarına fon tahsis etmeyerek hazine bonolarına yatırım yapmayı tercih ettiklerini, endüstriyel holdinglerin birer parçası olan ve diğer faaliyetleri finanse ettikleri için uzun vadeli ipotek işine bankaların girmek istemediklerini görmekteyiz. Ayrıca geçmişte konut

finansmanı için kurulmuş olan Emlak Bankasının tasfiyesi sonrasında devletin bu konuda bir çalışma yapmaması bunlara ilave olan sebeplerden biridir [16].



Şekil 5.1 Tüketici Kredileri (Kaynak: TCMB, 17 Aralık 2004)

Günümüzde Türkiye’de konut kredisini Bankalar finanse edebilmektedir. Ülkemizdeki tüketici kredilerinin dağılımı şekil 5.1 de görülmektedir. Mevcut durumda bankalar YTL veya döviz üzerinden sabit faizli kredi verebilmektedir. Değişken faiz 4077 sayılı ‘*Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun*’ çerçevesinde yasaklanmıştır. Bankalar konut kredisinde kredi/ev değeri oranını maksimum %75, aylık ödeme/gelir oranını ise %50ler seviyesinde olmasına dikkat etmektedir. Bankaların kredi fonlaması da mevduat kaynaklıdır. Ülkemizdeki geçmişteki ekonomik istikrarsızlık düşünüldüğünde halkın mevduatlarını ortalama olarak 3–6 aylık vadelerde bankaya yatırdığı görülmektedir ancak günümüzde konut kredilerinde YTL’ de 60 ay, dövizde ise 120 aya kadar uzayan vadeler görülebilmektedir. Bu vade uyumsuzluğunu ortaya çıkarmakta, risk oranını yükseltmektedir. Riskin yükselmesi de faiz oranlarını arttırarak kredi kullanan kişi sayısını azaltmaktadır. Konut kredileri mevcut durumda ancak gelir dağılımında ilk %10-15lik dilime girebilen kişilere hitap edebilmektedir.

Bu veriler göstermektedir ki plansız olarak büyüyen kentler ihtiyacın hızlı bir şekilde artışı ve eldeki stokun kalitesi nedeniyle bir süre sonra çözülmesi imkânsız bir problem halini alabilecektir. Temel ihtiyaçlardan biri olan barınma problemini çözmek Devletin sosyal ve ekonomik politikalarıyla olabilecektir. Zaman içerisinde üretilmiş olan politikalar geçici çözümler üretmiş olsa da kalıcı ve halkın geneline yayılmış bir sistem şimdiye kadar uygulanamamıştır. Yapılması gereken konut kredilerinin yaygınlaşması, bunun için düşük faizli ve uzun vadeli kredi imkânlarının

sağlanarak halkın genelinin kredi kullanabilme imkânının sağlanması ve de üretilen konutların kayıt altına alınabilmesidir [16].

5.2 Türkiye için Önerilen Konut Finansman Sistemi:

Bölüm dörtte de bahsedildiği gibi 70’li yıllardan sonra Dünyada ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesine dayanan finansal sistem yaygınlaşmıştır. Ülkemizde ise bu sistemin şimdiye kadar uygulanamamış olması bazı temel aksaklıklardan kaynaklanmaktadır. Öncelikle bu tür bir sistemin başarısı için makroekonomik düzeyde istikrar gereklidir. Bu beraberinde düşük ve istikrarlı faiz oranlarını getirecektir. Ancak son birkaç yıl öncesine kadar ülkemizdeki iç ve dış borçlanma, bütçe açıkları ve bunların getirdiği yeni vergiler ve enflasyon sonucunda makroekonomik istikrar bir türlü sağlanamamıştır. Son birkaç yıldır enflasyon oranının tek basamaklı rakamlara yaklaşmasıyla birlikte bütün Dünyada da hâkim olan bu finansal sistemin uygulanabilirliği tartışılmaya başlanmıştır.

Yalnız yeni sistemin ülkemizde başarılı olması için bazı ön koşulların yerine getirilmiş olması gerekmektedir. Öncelikle hukuki altyapının bu konuyla ilgili olarak sağlanması, kredi açılması, devri, menkul kıymetleştirilmesi ve takibi aşamaları ile ilgili gerekli düzenlenmelerin yapılmış olması sağlanmalıdır.

Hukuki altyapı düzenlemeleri için mevcut durumda bazı yasalarda değişiklik gerekmektedir. Bu yasalardan bazıları Vergi Kanunu, İcra İflas Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Finansal Kiralama Kanunu, Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin düzenlenmesi hakkında kanun, Gayrimenkul değerlemesine ilişkin düzenlemeler, Bankacılık Düzenlemeleri ve Sermaye Piyasası Kanunu sayılabilir.

Bankacılık Kanunundaki, verilen kredilere durum ve özelliklerine göre doğabilecek muhtemel zararlara karşı bir karşılık ayrılması maddesi (md. 32/3) ipoteğe dayalı menkul kıymetlere esas olacak krediler için muhtemel zararlar karşılığı oranının düşük tutulması veya sıfırlanması şeklinde değiştirilerek bankaların ipotek kredisi açmaları teşvik edilebilir. Ayrıca 50/5 Maddede yer alan bankalara alacaklarından dolayı elde ettikleri gayrimenkulleri edinme gününden başlayarak 3 yıl içinde elden çıkarma zorunluluğu, konutların gerçek değerini bulamadan elden çıkartılmasına sebebiyet verebilecektir. Yapılabilecek değişikliklerle bu sürenin uzatılması sağlanabilir ya da elde edilen gayrimenkullerin aktif toplamı oranına ilişkin maksimum bir sınırlama getirilmesi gibi bir uygulamaya geçilmesi bankalara hareket serbestliği getirmesi açısından uygun olabilir. Bunun dışında bankaların

konut kredisi açmalarını teşvik edebilecek; konut kredileri kullandıran bankalar için Toplu Konut Fonu'ndan belirli oranda sübvansiyon sağlanması, bankalara belirli oranda konut kredisi açma zorunluluğu getirilmesi, konut kredilerinin nakit kullanımı yerine doğrudan konutu satana verilmesi şeklinde kontrollü bir uygulama sağlanması gibi düzenlemeler yapılabilir [17].

İcra İflas Kanununa baktığımızda, ipoteğe dayalı menkul kıymet sahiplerinin alacaklar üzerinde rehin hakkı bulunmamaktadır. İcra ve iflas kanunun 206. maddesi uyarınca çok düşük oranda iflas riski bulunan merkezin iflası durumunda menkul kıymet sahiplerinin haklarının garanti altında olması için bir düzenleme gereklidir.

Gayrimenkul Değerlemesine ilişkin ortaya çıkabilecek aksaklıklar sözleşme döneminde çözülebilecektir. İpotek kredilerinin ödenmemesi halinde ipotekli konutun satılarak paraya çevrilmesi gündeme gelecektir. Ancak ülkemizde haciz işlemlerinin çok uzun sürdüğü bir gerçektir. Bunun en önemli sebebi ise değerlemenin mahkeme tarafından yapılmasıdır. Ancak bu durum konut sahibi ile kredi veren kurum arasında yapılacak sözleşmeye üçüncü bir tarafın örneğin bir gayrimenkul ekspertiz şirketinin değerlemesinin kabul edileceğine dair bir hüküm konularak aşılabılır [17].

Vergi kanununda, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerden elde edilen faiz gelirleri ve alım satım kazançları gelir vergisine veya kurumlar vergisine tabidir ve özel sektör borçlanma araçlarına paralel bir vergisel düzenlemeye sahiptir. Ancak konut finansmanının ülkemiz açısından bir sosyal politika olarak önemi göz önünde bulundurularak söz konusu menkul kıymetlerin vergilendirmesinde bir takım avantajları oluşturulması uygun olabilecektir. Ayrıca İpotekli Finansman Kuruluşunun faaliyetlerine başlamasından sonra, düzene girinceye kadar bir süre kurumlar vergisinden muaf tutulması sistemin çalışmasına destek verecektir. Bunun yanında ipotek kredilerine ödenen faizlerin vergiden düşülmesi, damga vergisi oranlarının düşürülmesi, bankaların merkeze devredeceği konut kredilerinin devrinden elde edilecek gelirin Banka ve Sigorta Muameleleri vergisinden muaf tutulması, konut kredilerinden ve bunların merkez' e devrinden elde edilecek gelirlerin de belirli oranda kurumlar vergisi matrahından düşürülmesi gibi bir takım düzenlemeler yapılabilecektir [15].

Bundan sonra teknik altyapı sağlanmalı, tapu sicili konuyla ilgili olarak düzenlenmeli, bankalarda konuyla ilgili hazırlık çalışmaları tamamlanmış olmalıdır. Bütün bunlar tamamlandıktan sonra sistemi tetikleyecek güce sahip öncü bir

kuruluşun varlığı sistemin başarısında ivme kazandıracaktır. Hükümet vergi teşvikleriyle de sistemin başarısını hızlandırabilir [15].

5.2.1 İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin Kapsamı

Dünya’ da yaygın olarak kullanılan ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı temelli konut finansman sistemine baktığımızda; yapı kullanma izni alınmış tüm konutlar için konut kredileri, finansal kiralama işlemleri ve gayrimenkul üreticilerinin vadeli satışlarında kullanılabileceğini görmekteyiz. Bu şekilde kişilere ve kuruluşlara gayrimenkul edinme için uygun şartlarda finansman sağlanması yanında gayrimenkullerin yasallaşması adına da önemli bir adım atılmış olmaktadır. Bu yapıyı sırasında denetimleri yapılmış, imar planlarına uygun, altyapı çalışmaları tamamlanmış konut demektir. Konut alım satım işlemleri dışında deprem tehlikesine karşı güçlendirme ve konutların yenilenmesi, kullanım imkânlarının iyileştirilmesi gibi konularda da bu finansman sisteminden yararlanmak mümkün olacaktır [15].

Kullanıcıya yönelik oluşturulması planlanan bu finansman yönteminden üreticiler yararlanamayacak olmalarına rağmen dolaylı olarak fayda sağlayacakları bir sistem olacağı ileri sürülmektedir. Kullanıcıların uzun vade de borçlanmalarına karşı kredi veren kuruluşlar sayesinde üreticiler satışlar sonucu üretimleri için gerekli finansmanı peşin olarak sağlayabilmeleri onların da üretimlerinde kolaylık sağlayabilecektir [15].

5.2.2 İpotekli Konut Finansman Sisteminde Yer Alan Katılımcılar

“İpotekli Konut Finansman” sisteminde; Tüketiciler, Bankalar, Özel Finans Kuruluşları, Gayrimenkul Geliştiriciler, Leasing Şirketleri, Toki, İpotekli Konut Finansman Kuruluşu gibi katılımcılar yer almaktadır. Şekil 5.2 de görüldüğü gibi üç grupta incelenebilecek olan bu katılımcılardan Tüketiciler gayrimenkul için finansmanı sağlamaya çalışan taraftır. Tüketiciler halkın her kesiminden olabilecektir ancak İpotekli Konut Finansman sistemiyle hedeflenmiş olan esas olarak dar ve orta gelirli aileler olacaktır. Mevcut durumda zaten üst gelir grubundaki tüketiciler kendi tasarruflarıyla gayrimenkul sahibi olabilmektedir.

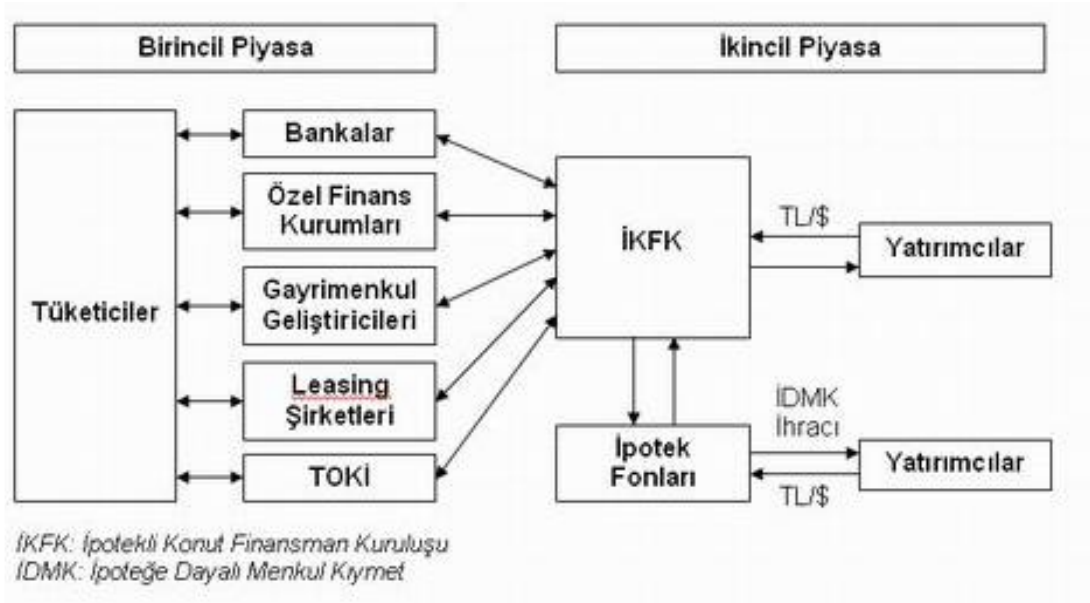
Bankalar, Özel Finans Kuruluşları, Gayrimenkul Geliştiriciler, Leasing Şirketleri, Toki tüketicilere finansman konusunda aracı olan finansmanı sağlayan katılımcılardır. İpotekli Konut Finansman Kuruluşu ise tüketici ve diğer katılımcılar arasındaki ilişkiyi düzenleyen ve finansmanın geri dönüşümünü sağlama rolünü

üstlenmektedir. Organizasyon içindeki önemi dolayısıyla İpotekli Konut Finansman Kuruluşu ayrıntılı olarak açıklanmaktadır.

5.2.3 İpotekli Konut Finansman Kuruluşu

İpotekli Konut Finansman sistemine ilişkin çeşitli kanunlarda değişiklik yapılmasına ilişkin kanun tasarısı taslağının 10. maddesinde yer alan ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunun 39. maddesinden sonra gelmek üzere ilave edilmiş madde de İpotek Finansmanı Kuruluşlarını; ülke genelinde konut alımı, konutların yenilenmesi ve geliştirilmesi konularında finansman imkânlarının artırılması ve vadelerin uzaması yoluyla bireylerin konut sahipliliğinin desteklenmesi amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğine haiz anonim ortaklık olarak tanımlamıştır. Aynı madde içerisinde kuruluşların faaliyet konularıyla ilgili olarak; Konut finansmanı kuruluşlarına kaynak temini, konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması ve devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan portföyün yönetilmesi, konut finansmanı fonu kurulması ve bu yolla konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirilmesi, varlığa dayalı menkul kıymetler de dâhil olmak üzere her türlü sermaye piyasası aracı ihracı, diğer ihraççıların konut finansmanından kaynaklanan alacaklarına dayalı sermaye piyasası araçlarına garanti verilmesi, konut finansmanından kaynaklanan borçların geri ödemelerinin kısmen veya tamamen garanti edilmesi ya da garanti edilmesine aracılık edilmesi, faaliyetlerin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemlerin yürütülmesi, kurulca uygun görülen diğer faaliyet konularının yürütülmesi maddeleri belirtilmiştir.

Bu maddelerden anlaşıldığı gibi ipoteğe dayalı konut finansmanı ile ilgili tüm faaliyetler İpotek Finansmanı Kuruluşu tarafından organize edilmekte, kredi veren kuruluş ile tüketiciler arasında bir geçiş noktası oluşturmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından planlanan konut finansman sistemiyle ilgili organizasyon şeması şekil 5.2 deki gibidir [15,17].



Şekil 5.2 Planlanan Konut Finansman Sistemi (arkitera web sayfası, 2004)

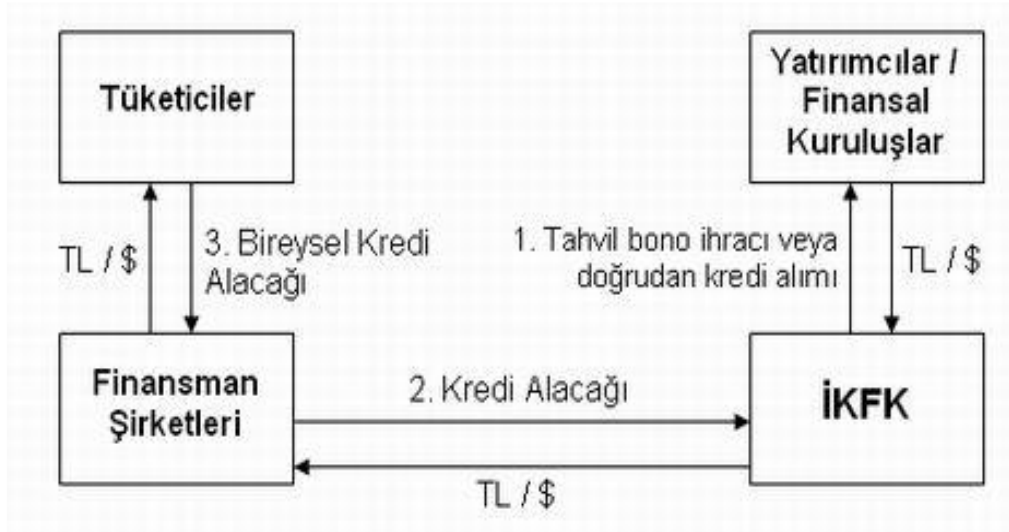
İpotekli Konut finansman kuruluşunun bütün bu görevleriyle amaçladığı esas olarak düşük ve orta gelirli ailelerin konut sahibi olmalarının desteklenmesi olmaktadır. Amaçladığı bu hedeflere ulaşabilmesi ve başarılı sayılabilmesi için İpotekli Konut Finansman Kuruluşunun bankalardan daha ucuz fon temin edebilmesi ve sermaye piyasalarından talep görebilmesi gereklidir.

5.2.4 Önerilen Sistem Alternatifleri

Türkiye’de yeni bir gayrimenkul finansman modelinin ihtiyacını tespit edebildikten ve temel olarak menkul kıymetleştirmeye dayanan bir model kullanılmasının Dünyada da genelde uygulanan yöntem olması görüldükten sonra bu konuyla ilgili SPK’ nın planladığı çeşitli uygulama alternatifleri yer almaktadır:

Alternatif 1, İpotekli Konut Finansman Kuruluşu tahvil, bono ihracı ya da kredi alması yoluyla fon toplar. İpotekli Konut Finansman Kuruluşu topladığı bu fonlar ile finansman şirketlerine kredi açar. Ancak kredi bu durumda da İpotekli Konut Finansman Kuruluşunun aktifinde kalır.

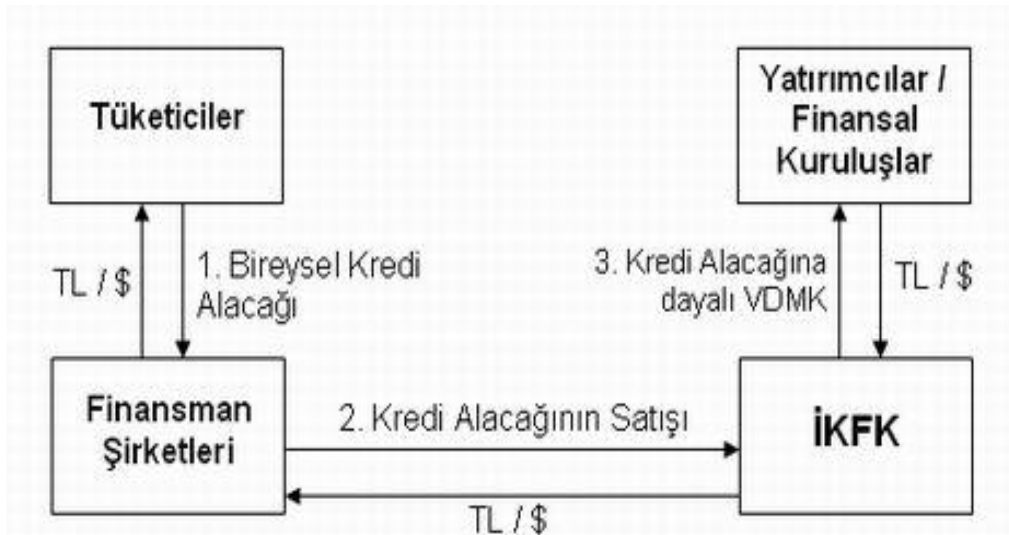
Finansman şirketlerinin sağladıkları bu kaynakla müşterilerine kredi kullanırlar bu durumda da bireysel kredi kullandıran finansman şirketlerinin aktifinde kalır. Şekil 5,3’de alternatif 1 ile ilgili akış şeması gösterilmiştir [17].



Şekil 5.3 SPK tarafından önerilen Konut Finansman Sistemi (Alternatif 1) (arkitera web sayfası , 2004)

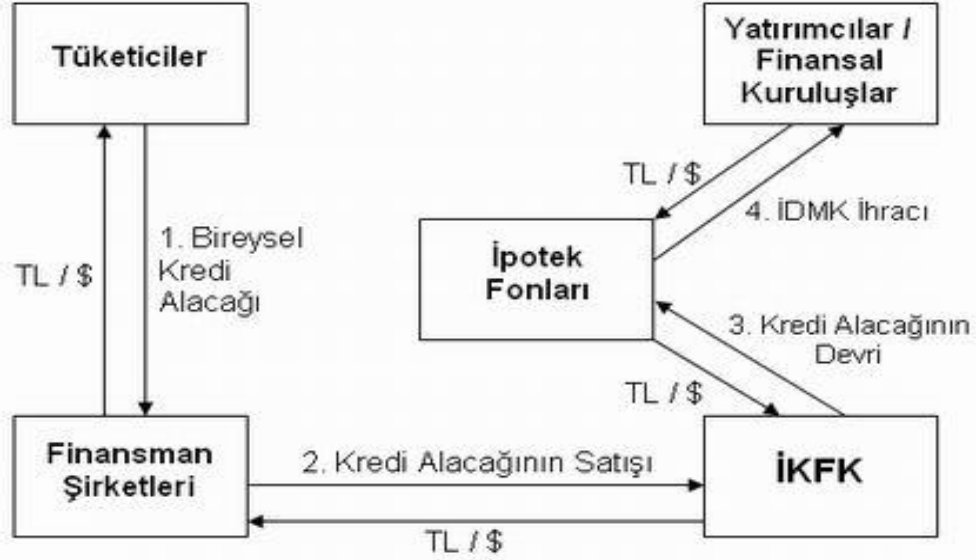
Alternatif 2, bu alternatifte çevrim tam tersi düşünülmektedir, finansman şirketlerinin tüketicilere kredi kullandırması sonrasında kredilerden doğan alacaklarını İpotekli Konut Finansman Kuruluşuna satmasıyla kredi finansman şirketinin aktifinden çıkar.

İpotekli Konut Finansman Kuruluşu kredilerden doğan alacaklara dayalı İpotek teminatlı alacaklara dayalı bono (VDMK) ihracı yaparak yatırımcılar ve finansal kuruluşlardan finansman sağlar. Şekil 5,4’de alternatif 2 ile ilgili akış şeması gösterilmiştir [17].



Şekil 5.4 SPK tarafından önerilen Konut Finansman Sistemi (Alternatif 2) (arkitera web sayfası , 2004)

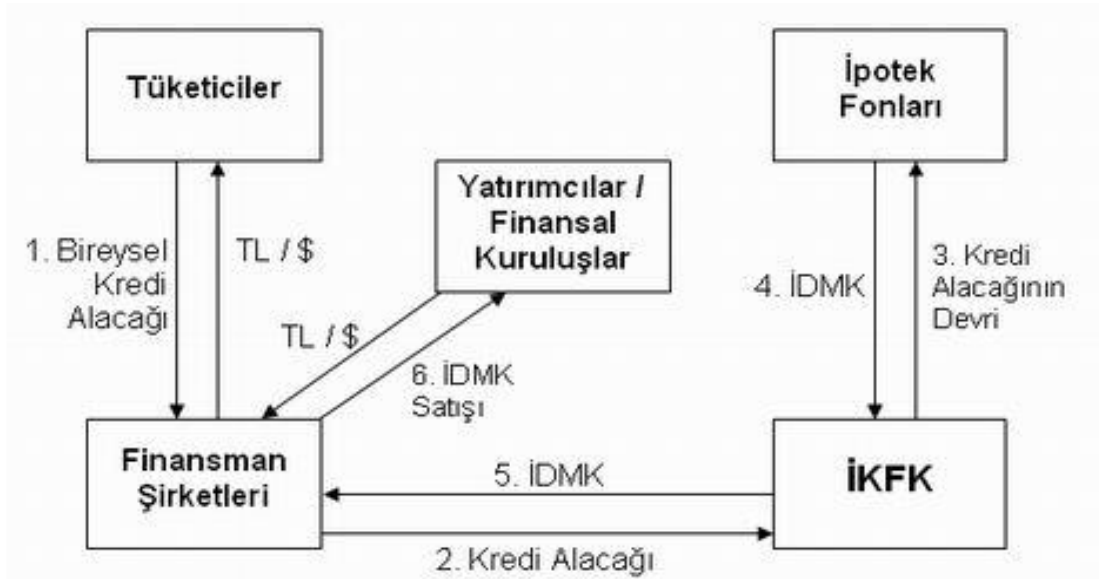
Alternatif 3, finansman şirketleri tüketicilere kredi kullandırdıktan sonra krediden doğan alacaklarını İpotekli Konut Finansman Kuruluşuna satar böylece krediler finansman şirketinin aktifinden çıkmaktadır. Şekil 5,5’de alternatif 3 ile ilgili akış şeması gösterilmiştir.



Şekil 5.5 SPK tarafından önerilen Konut Finansman Sistemi (Alternatif 3) (arkitera web sayfası , 2004)

İpotekli Konut Finansman Kuruluşunun kredilerden doğan alacaklarını kuracağı ipotek yatırım fonlarına devretmesi sonucu krediler İpotekli Konut Finansman Kuruluşunun da aktifinden çıkmaktadır. İpotek yatırım fonlarının İpotekli Konut Finansman Kuruluşu garantisinde söz konusu alacaklara dayalı ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı ile çevrim tamamlanmış olur. Şekil 5,5’de alternatif 3 ile ilgili akış şeması gösterilmiştir [17].

Alternatif 4, finansman şirketlerinin tüketicilere kredi kullandırması sonrasında doğan alacaklarıyla ipoteğe dayalı menkul kıymetleri takas etmesi sonucu krediler finansman şirketinin aktifinden çıkacaktır. İpotekli Konut Finansman Kuruluşunun kredilerden doğan alacakları kuracağı ipotek yatırım fonlarına devretmesiyle krediler İpotekli Konut Finansman Kuruluşunun aktifinden de çıkmaktadır.



Şekil 5.6 SPK tarafından önerilen Konut Finansman Sistemi (Alternatif 4) (arkitera web sayfası , 2004)

İpotek yatırım fonlarının İpotekli Konut Finansman Kuruluşu garantisinde söz konusu alacaklara karşı yapacakları ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı ile geri dönüşüm sağlanmaktadır. İpotekli Konut Finansman Kuruluşunun finansman şirketlerinden aldığı kredi alacaklarıyla ipoteğe dayalı menkul kıymetleri takas etmesi ve sonrasında finansman şirketleri aldıkları ipoteğe dayalı menkul kıymetleri aktiflerinde tutabilir ya da yatırımcılara satabilecektir. Şekil 5.6’de alternatif 4 ile ilgili akış şeması gösterilmiştir [17].

Görüldüğü gibi dört alternatifte de İpotekli Konut Finansman Kuruluşu, Finansman şirketleri, Yatırımcılar-Finansal Kuruluşlar ve Tüketiciler yer almaktadır. Farklı şekillerde de olsa hepsindeki temel düşünce Tüketicilere finansman sağlanması ve sonrasında bu finansmanın İpotekli Konut Finansman Kuruluşu aracılığıyla yatırımcılara aktarılmasına dayanmaktadır [17].

5.3 Mortgage Sistemi Uygulama Örnekleri

Dünyada birçok ülkede uygulanan ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesine dayanan gayrimenkul finansman sistemi genel olarak konut projelerinde kullanılmaktadır. Bu sistemin temeli dar gelirli vatandaşlara uzun vadeli ve düşük faiz oranlı kredi imkânı sağlama ihtiyacından kaynaklanmıştır.

Ülkemizde henüz bu tür bir finansman sistemi olmamakla beraber ele alacağımız İstanbul’da yapımı devam eden bir konut projesinde böyle bir sistem kullanılması durumunda mevcut durumdan farklı olarak ortaya çıkabilecek ödeme

planları incelenmiştir. İkinci örnekte ise yine İstanbul’da yapımı devam eden çok amaçlı bir projenin yurtdışı kaynaklı ipoteğe dayalı finansman kaynağı ne şekilde uygulanmakta olduğu görülmektedir.

5.3.1 EVIDEA

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şirketleri 2003 yılından bu yana siyasetteki istikrar, düşen enflasyon, TL değerinin yükselmesiyle birlikte yeni bir projeye beraber girme kararı aldıklarını belirtmektedirler. Güç birliği sayesinde iki şirketin gayrimenkul geliştirme ve finansmanı alanındaki tecrübelerinin yaratacağı sinerji ile referans bir proje geliştirebilmeyi, ayrıca şirketlerin her iki şirketinde hissedarı olan şirketlerin finansman gücü ve inşaat sektöründeki deneyimlerini ortaklaşa yaratılacak bir markaya yansıtmayı hedeflemişlerdir [18].



Şekil 5.7 Evidea Genel Görünüş (Evidea Tanıtım Kitapçığı)

5.3.1.1 Projenin Özellikleri

Konum: Ümraniye sınırları içerisinde yer alan projenin yapılacağı arsa Yukarı Dudullu semti Kemerdere mevkiinde, Ümraniye –Dudullu Kavşağının kuzeybatı köşesinde yer almaktadır. Şekil 5.7 de Evidea'nın konumu ayrıntılı olarak gösterilmiştir.



Şekil 5.8 Evidea Konum (Evidea Tanıtım Kitapçığı)

Tek parselden oluşan arazinin Belediyeye terk edilen alanlar çıkarıldıktan sonra kalan net parsel alanı 34.022 m² dir. Arazinin Alemdağ caddesine 300m ve Şile Otoyoluna 200 m. cephesi vardır.

Araziye ana ulaşım güzergâhları; TEM Otoyolu ve Şile Otoyoludur. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü 15km. TEM otoyolu Ümraniye Kavşağı ise 7 km. uzaklıktadır. Konum itibariyle araziye İstanbul'un başlıca semtlerinden ve merkezi iş alanlarından; Bostancı, Mecdiyeköy, Levent, Kozyatağı, Altunizade, Şile; ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Ayrıca arsanın güney cephesinden Dudullu-Ümraniye semtlerinin ana güzergâhı olan Alemdağ Caddesi geçmektedir [18].

Konsept: Geliştirilen Konut projesi, dokuz katlı apartman bloklarından oluşmakta olup, bloklarla çevrilmiş olan her yaş grubundan insanın kullanımı için tasarlanmış ve su ögesiyle desteklenmiş olan orta rekreasyon alanıyla tamamlanmaktadır. Şekil 5.8'de Evidea'nın vaziyet planı görülmektedir [18].



Şekil 5.9 Evidea Vaziyet Planı (Evidea Tanıtım Kitapçığı)

Konut: Projenin tamamında 473 adet konut yer almakta olup bunlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire ve 4+1 dubleks olarak çeşitlendirilmiştir. Projede yer alan daire tipleriyle ilgili dağılım tablo 5.1 de verilmiştir.

Tablo 5.1 Evidea Projesi Alana Dağılımı (Evidea Tanıtım Kitapçığı)

Ünite tipleri	Tip %	Adet	Brüt Alan (m ² /ünite) (Ünite net alan+duvar)	Toplam Ünite Brüt Alan (m ²) (Ünite net alan+duvar)	Mevcut balkon+teras	Depo Alan (m ² /ünite)	Satılabilir Alan (m ² /ünite) (ünite alan+duvar+balkon+depo)	Toplam Satılabilir Alan (m ²) (ünite alan+duvar+balkon+depo)
1+1	4%	18	64,5	1161		5	69,5	1251
1+1 Balkonlu	3%	16	64,5	1032	7,1	5	76,6	1226
2+1 a	4%	21	79	1659	8	5	92	1932
2+1a Bahçe katı	1%	5	87,8	439	17	5	109,8	549
2+1 a 600aks	11%	54	81	4374	8,3	5	94,3	5092
2+1 b	1%	3	83	249	5	5	93	279
2+1 b Bahçe katı	1%	3	83	249	17	5	105	315
3+1 a	23%	110	128	14080	6,5	5	139,5	15345
3+1 b	6%	30	117,5	3525	14,5	5	137	4110
3+1 b Bahçe Katı	1%	3	127,5	382	17	5	149,5	448
4+1 a	18%	87	148	12876	11	7	166	14442
4+1 b	11%	53	144,7	7669	12	7	163,7	8676
4+1 a bahçe dubleks	7%	33	174,7	5765	22,3	7	204	6732
4+1 a Ara kat dubleks	2%	11	174,7	1922	14	7	195,7	2153
4+1 b Bahçe dubleks	5%	26	171,5	4459	22,5	7	201	5226
TOPLAM	100%	473		59.841				67.776

Bitmiş olarak teslim edilecek olan konutlarda kullanılacak malzeme ve yapılacak işçiliklerle ilgili mahal listesi konut sahiplerine satış esnasında verilmektedir. Proje kapsamında ayrıca 734 araçlık kapalı otopark, 117 adet açık otopark, 1250 m² lik içerisinde cafe, oyun TV odası, bilardo masa tenisi, fitness, DVD salonu, kreş, dükkânların, yer alacağı sosyal tesis, 1 adet tenis kortu, mini

futbol sahası, 700 m lik bisiklet sahası, çocuk parkı ve çeşitli peyzaj çalışmaları yapılması planlanmaktadır [18].



Şekil 5.10 Evidea Genel Görünüş (Evidea Tanıtım Kitapçığı)

5.3.1.2 Satış Rakamları ve Finansman

Planlanmakta olan ve bir kısmının satışları tamamlanan projede dairelerin satış rakamları konumlarına göre farklılık göstermektedir. 2+1 ve 3+1 dairelerden ele alacağımız örnekler belirtilen tipler için ortalama rakamlardır.

2+1, 95 m² daireler için Yapı Kredi Koray ve Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının belirlemiş olduğu peşin satış rakamı 149.000 YTL dir. 2+1 daire için ödeme planı tablo 5.2 de gösterilmektedir.

Tablo 5.2 Evidea Projesi 2+1 Daire için Ödeme Planı

m ²	Peşin Satış Fiyatı	Peşinat	Kredilendirilen Tutar	Faiz Oranı	Taksit sayısı	Aylık Sabit Taksit (BSMV dahildir)
95 m2 (2+1 600 aks)	149.000	30%	104.300	1,20%	12 ay	9.420 YTL
		44.700		1,30%	60 ay	2.557 YTL
				1,40%	120 ay	1.855 YTL
		45%	81.950	1,10%	12 ay	7.353 YTL
		67.050		1,20%	60 ay	1.955 YTL
				1,30%	120 ay	1.392 YTL
		60%	59.600	1,00%	12 ay	5312 YTL
		89.400		1,10%	60 ay	1.382 YTL
				1,20%	120 ay	966 YTL

Proje için Garanti Bankası diğer bankalara göre daha avantajlı konut kredisi imkânı sağlanmaktadır. Konut değerinin %30,45 ve 60'nın peşin olarak verilmesi

durumlarında farklı oranlarda belirlenen taksit oranları ile liste aşağıda yer almaktadır. Maksimum 10 yıllık vade imkanı bulunan finansman modellerinde faiz oranı aylık %1,0-1,4 arasındadır.

Normalde aylık 1,55 civarında olan konut kredisi faiz oranı, projenin kendi şirketleri tarafından yapılması dolayısıyla Garanti Bankası tarafından %1,0-1,4 arasındaki faiz oranları ile kredilendirilmektedir.

3+1, 140 m2 daireler içinse aynı şekilde oluşturulmuş geri ödeme tablosu ise aynı faiz oranları ve peşinat oranları ile şu şekilde verilmiştir:

Tablo 5.3 Evidea Projesi 3+1 daire için ödeme planı

m ²	Peşin Satış Fiyatı	Peşinat	Kredilendirilen Tutar	Faiz Oranı	Taksit sayısı	Aylık Sabit Taksit (BSMV dahildir)
140 m2 (3+1 a)	229.000	30%	160.300	1,20%	12 ay	14.477 YTL
		68.700		1,30%	60 ay	3.931 YTL
				1,40%	120 ay	2.851 YTL
		45%	125.950	1,10%	12 ay	11.300 YTL
		103.050		1,20%	60 ay	3.004 YTL
				1,30%	120 ay	2.140 YTL
		60%	91.600	1,00%	12 ay	8.164 YTL
		137.400		1,10%	60 ay	2.125 YTL
				1,20%	120 ay	1.485 YTL

Proje iki ayrı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şirketi ve bunların ortakları olan iki ayrı banka tarafından desteklenmiş olmasından dolayı faiz oranları piyasadaki oranlardan daha düşük gözükmemektedir. Piyasada 2005 yılı Nisan ayı itibariyle konut kredilerine uygulanan faiz oranları tablo 5.4’de verilmiştir.

Tablo 5.4 Bankalarda 2005 yılı Nisan Ayı itibariyle ‘Konut Kredisi’ faiz oranları

Banka Adı	Yurtiçi Şube Sayısı	12 ay	24 ay	60 ay	84 ay	120 ay	240 ay
Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.	1137	1,49%	1,49%	1,49%	1,49%		
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	578	1,75%	1,75%				
Türkiye Vakıflar Bankası TAO	294	1,49%	1,49%	1,49%	1,49%	1,49%	1,49%
Akbank T.A.Ş.	638	1,50%	1,50%	1,50%			
Denizbank A.Ş.	198	1,80%	1,70%	1,65%	1,60%	1,55%	
Finans Bank A.Ş.	173	1,65%	1,65%	1,60%	1,55%	1,55%	
Koçbank A.Ş.	158	1,59%	1,59%	1,59%	1,55%	1,55%	
Oyak Bank A.Ş.	294	1,50%	1,55%	1,60%	1,60%	1,60%	
Şekerbank T.A.Ş.	200	1,70%	1,70%	1,80%			
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	347	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	
Türkiye İşbankası A.Ş.	847	1,50%	1,50%	1,55%	1,55%	1,55%	
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	404	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	
HSBC Bank A.Ş.	155	1,80%	1,75%	1,65%	1,59%	1,55%	1,49%

Ancak buna karşın daire değerinin 10 sene içerisinde elde edilecek gelirle amorti edilmesi kabulüne dayanarak belirtilen tiplerde dairelerin kira bedellerinin 2+1 daire için 1.250 YTL, 3+1 daire içinse 1.900 YTL mertebesinde olacağı görülmektedir. Kira değerleriyle mukayese edildiğinde taksit miktarları yüksek

gözükmektedir. Bunun bir sebebi faiz oranlarının yüksek oluşu diğer sebebi ise Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi dir.

5.3.1.3 Alternatif Ödeme ve Finansman Modeli

Öncelikle gerekli kanuni altyapı hazırlıkları tamamlanması durumunda Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisinden muaf olacak krediler zaten alıcıların ödemelerinde büyük kolaylık sağlayacaktır. Ayrıca İpotekli Konut Finansman Kuruluşunun menkul kıymetleştireceği krediler finansman kuruluşlarına daha uzun vadeli borç vermeyi sağlayacaktır. Bunun için Bölüm 3’de belirtildiği gibi faiz oranlarının da mevcut durumdan daha düşük bir durumda olması gerekecektir.

2+1 dairenin bedelinin %30’nun peşin verilmesi ve kalan 104.300 YTL’ nin kredilendirilmesi durumunda farklı faiz oranları için aylık ödeme miktarları aşağıdaki gibi olacaktır:

Tablo 5.5 Evidea Projesi 2+1 daireler için alternatif ödeme planı

Geri Ödeme Süresi (Ay)	Yıllık Faiz Oranı (%)						
	20	15	13	11	9	7	5
60	2763	2481	2373	2268	2165	2065	1968
120	2016	1683	1557	1437	1321	1211	1106
180	1832	1460	1320	1185	1058	937	825
240	1772	1373	1222	1077	938	809	688
300	1751	1336	1176	1022	875	737	610
360	1743	1319	1154	993	839	694	560
Aylık Kira	1.250 YTL						

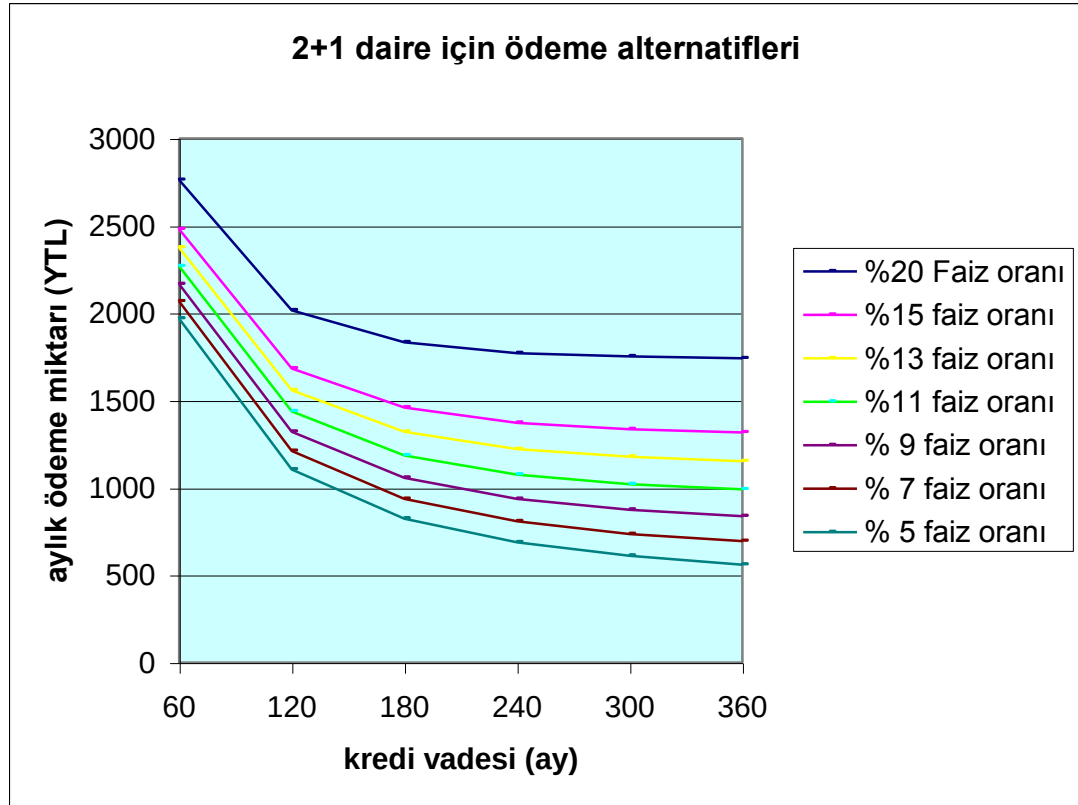
3+1 daireler için de yine daire bedelinin %30’nun peşin verilmesi ve kalan 160.300 YTL’ nin kredilendirilmesi durumu için farklı faiz oranları için aylık ödeme tablosu da aşağıdaki gibi olacaktır:

Tablo 5.6 Evidea Projesi 3+1 daireler için alternatif ödeme planı

Geri Ödeme Süresi (Ay)	Yıllık Faiz Oranı (%)						
	20	15	13	11	9	7	5
60	4247	3814	3647	3485	3328	3174	3025
120	3098	2586	2393	2208	2031	1861	1700
180	2815	2244	2028	1822	1626	1441	1268
240	2723	2111	1878	1655	1442	1243	1058
300	2691	2053	1808	1571	1345	1133	937
360	2679	2027	1773	1527	1290	1066	861
Aylık Kira	1.900 YTL						

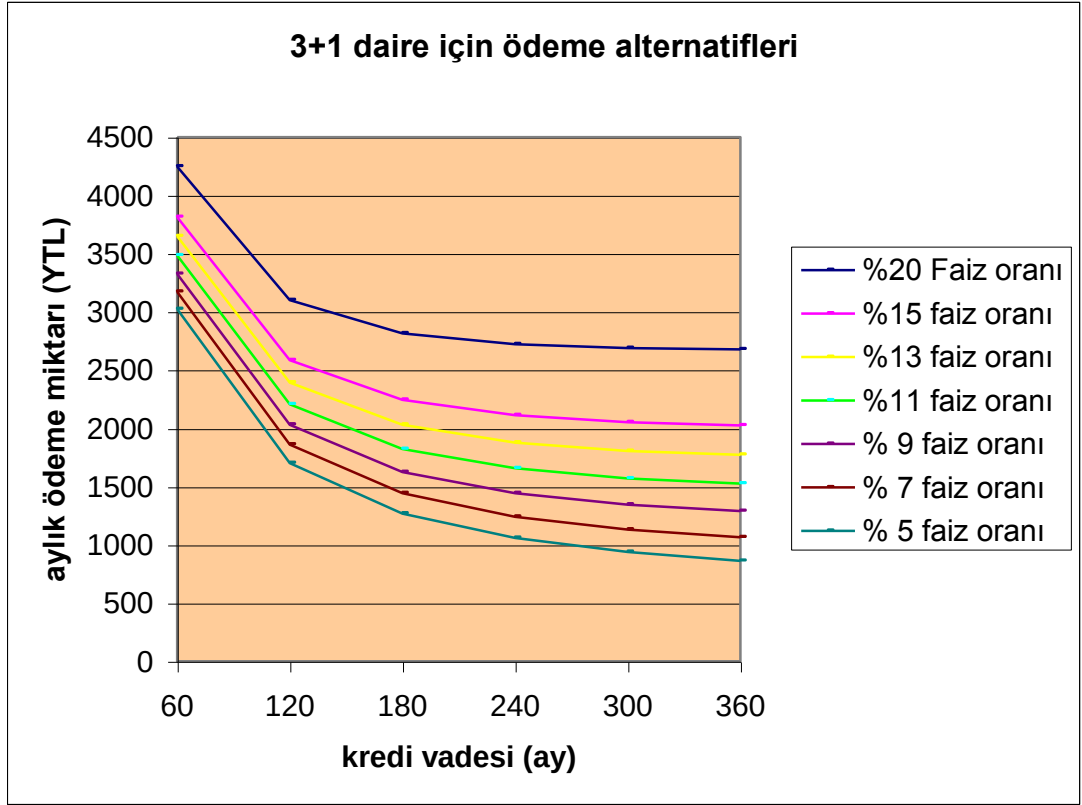
Görüldüğü gibi kira değerleri ile mukayese edildiğinde yıllık faiz oranlarının % 13 ler seviyesinin altına düşmesi durumunda kredi alanlar için cazip bir ödeme planı oluşabilecektir.

Ayrıca grafiklerden görüldüğü gibi vade yapısına göre aylık ödemeler incelendiğinde, 15 yıllık vadenin üzerinde ödemelerde aylık taksitlerin azalışlarının hızının düşük olduğu görülmektedir.



Şekil 5.11 Evidea Projesi 2+1 Daireler için Alternatif Ödeme Planı

2+1 daireye benzer olarak (şekil 5.9), 3+1 dairenin ödeme planıyla ilgili grafikte (şekil 5.10) aşağıdaki gibidir,



Şekil 5.12 Evidea Projesi 3+1 Daireler için Alternatif Ödeme Planı

Sonuç olarak ipotēge dayalı konut kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi finansal sisteminin uygulanması durumunda kredi veren kuruluşlar menkul kıymet ihracıyla sağladıkları finansman ile riski daha düşük ve uzun vadeli konut kredisi sağlayabileceklerdir.

5.3.2 ‘2050 Triple Towers World Business Center’

İpotēge dayalı kredilerin menkul kıymetleştirilmesi sistemiyle ilgili genel olarak konut projelerinden bahsetmiş olsak da diğer gayrimenkul projelerinde de bu tür bir sistemin uygulanması olası gözükmemektedir. Yurtdışı kaynaklı kredi bulma yönünde çalışmalar yapan Aslan Şirketler Grubu tarafından planlanan ve inşası halen devam etmekte olan 2050 Triple Towers Complex için yurt dışındaki kredi kuruluşlarında çeşitli finansman modelleri oluşturulmaktadır. 1999 yılında başlamış olan proje 1999 Depremi sonrasında bir süre durdurulmuş olmakla beraber yapılan fizibilite çalışmaları sonucunda karlı gözüktüğü için yeniden başlatılmıştır. Türkiye’de, çeşitli üretim, dağıtım, fuarcılık, ticaret ve ihracat faaliyetlerinin bir araya getirecek olan proje sonucunda Türkiye’de bir Dünya Ticaret Merkezi oluşturmayı amaçlanmıştır.

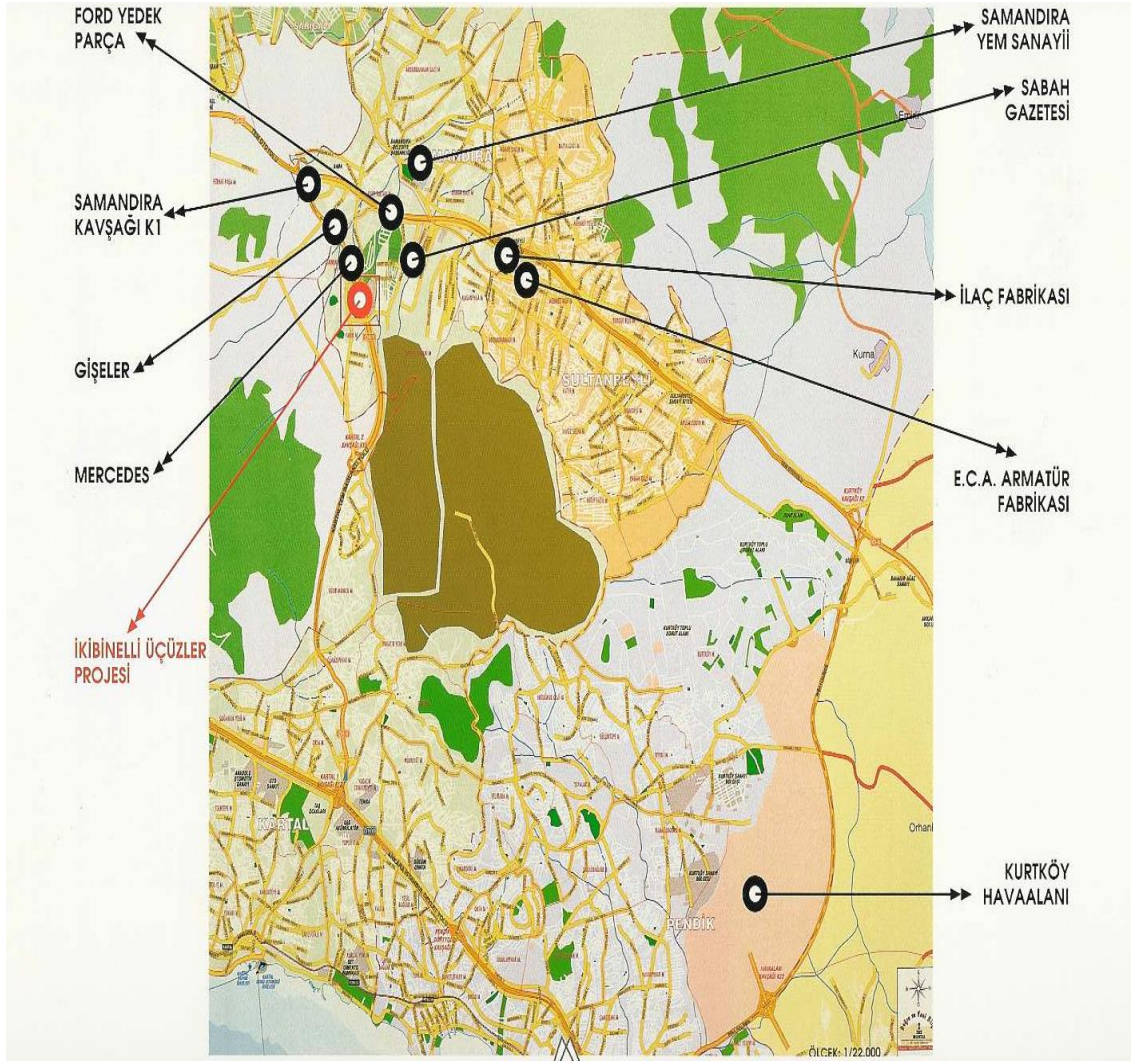
E-5 Karayolunu TEM Otoyoluna bağlayan bağlantı yolu üzerinde yer alan arsa, sanayi, ticaret ve konut yerleşim bölgesi olarak hızla gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır. Proje bazında incelendiğinde mevcut bağlantı yolu halen uygulanmakta olan projenin ortasından geçmekte olup, konseptin de buna uygun kararlaştırıldığı gözlemlenmektedir. Yolun bir yakasında halen inşası devam etmekte olan işyeri blokları ile fuar ve sergileme alanları, diğer yakasında ise her biri 63 kattan oluşacak ofis, otel, ve müstemilat ile medikal ve konut bloklarından oluşacak kompleks yer alacaktır.

İşyeri bloklarının bulunduğu 11 parsel toplam 116.957.65 m² olup tapu kayıtlarında İstanbul-Kartal bölgesinde Samandıra köyünde yer almaktadır. Arsa maliki olarak İkibinelli Üçüzler İş Merkezleri İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. tescil edilmiştir. Üç adet 63 katlı, içerisinde ofis, otel, konut, medikal ve müstemilat gibi fonksiyonların yer alacağı, binanın bulunduğu 7 parsel ise yine aynı adreste yer almakta olup iki parsel arasından bağlantı yolu geçmektedir. 7 parsel toplam alanı 32.321,73 m² dir. Tapu kayıtlarında arsa maliki olarak Halil İbrahim Aslan ve Hamza Aslan tescil edilmiştir [19,20].

5.3.1.1 Projenin Özellikleri

Konum: Projenin bulunduğu arazi Kartal ilçesi Samandıra-Ortadağ mevkiinde, E-5 karayolu ile E-6 (TEM) otoyolunu bağlayan bağlantı yolu üzerindedir. Otoyol gişelerine yaklaşık 800 m. ve Sabiha Gökçen Havaalanına yaklaşık 8-9 km. mesafededir. Tuzla Ro-Ro taşımacılığı ile çalışmaları devam eden ve yakında bölgeye ulaşacak olan hafif metro sistemi de bölgenin hareketliliğini artırmaktadır. Sanayi ticaret ve konut yerleşim bölgesi olarak halen kullanılmakta olan ve her geçen gün gelişen mevkide halen Daf, Ford, Peugeot, Mercedes, Yataş, Sabah baskı Tesisleri, Emta, Eca, Iveco, Scania, Barsan Global Lojistik, Reysaş, Fenerbahçe Spor Kulübü tesisleri yer almaktadır. Harem Otogarının da bu bölgeye taşınması çalışmaları, altyapı çalışmaları safhasına gelmiş ve hızla devam etmektedir.

Çevre ve semtin özelliklerine bakacak olursak, sanayinin ve yerleşimin bir arada yer aldığı ancak halen boş arazilerin bulunduğu doyumluğa ulaşmamış bir bölge olarak nitelendirebileceğimizi görmekteyiz [19,20].



Şekil 5.13 Triple Towers World Business Center Konum
(Triple Towers World Business Center Tanıtım Kitapçığı)

Konsept: Geliştirilen bir çok fonksiyonu içinde barındıran projede amaç orta ölçekli ihracat hedefli elektronik, bilgisayar, tekstil, kuyumculuk, deri üretimi yapan şirketleri ve hafif endüstriyel tesisleri bir araya getirerek bir sinerji oluşturmaktır.

Ayrıca Üretimi yapılan ürünlerin satışının, dağıtımının, fuarlar aracılığıyla tanıtımının yapılmasının sağlanması, fuara katılanların konaklaması için oteli içinde bulunduran, Türkiye'nin Dünya'ya açılan ticaret merkezi olması hedeflenmiştir. Şekil 5.12 de Triple Towers World Business Center genel görünüşü gözükmektedir.



Şekil 5.14 Triple Towers World Business Center Genel görünüş (Triple Towers World Business Center Tanıtım Kitapçığı)

7 parsel 32.321,73 63 m² olup üzerinde 3 adet 63 kattan oluşacak ofis, otel, ve müstemilat ile medikal ve konut bloklarından oluşacak kompleks yer alacaktır. 116.957, 65 m² lik 11 parsel için E:2,20 ve $h_{max} = 31,5$ m. olan imar durumuna uygun tasdikli projesi ile ruhsat alınmış ve 12 blok olacak inşaatın yapımına başlanmış olup; bunlardan 9 bloğu bodrum katlar dahil her biri toplam 9 kattan, 2 bloğu ise bodrum katlar dahil her biri toplam 10 kattan oluşacaktır. 12. blok ise 12 katlı fuar ve sergi alanlarının bulunduğu blok olacak ve bu blokta teşhir, ofis odaları, toplantı salonları ile eğitim alanları, bodrum katta otopark ve tır giriş çıkışları ve aynı zamanda depolama için kullanılabilecek alanlarda mevcut olacaktır.

Çevrede yeşilin ve tabiatın korunması amacıyla blokların 37 m. altında tüm blokların alt kısmını 12 m. genişliğinde tünel şeklinde yollar ile birbirine bağlayacak şekilde oluşturulacak alan, üreticilerce ithal edilecek hammaddenin işlenip mamul yada arı mamul haline getirilerek ihraç edilmesi amacıyla projelendirilmiştir [19,20].

Proje içindeki fonksiyonların dağılımı: Toplam 148.000 m² alana sahip arsanın 116.000 m² alanı endüstriyel tesisler ve üretim, kalan bölümü 32.000 m² alan ise ticari ve perakende fonksiyonlarına ayrılmıştır. Alan Dağılımı Tablo 5.7 de görülmektedir [19,20].

Tablo 5.7 Triple Towers World Business Center Alan Dağılımı (Triple Towers World Business Center Tanıtım Kitapçığı)

Endüstriyel/Üretim Kompleksi	
Üretim Alanı 1913 Ünite (m ²)	344300
Yer altı park alanı (araç sayısı)	3826
Ofis alanı (m ²)	19886
Yer altı park alanı (m ²)	81992
Fuar Alanı (m ²)	17718
Dünya Ticaret Merkezi Kompleksi	
Perakende Satış (m ²)	30581
Otel ve Residence (m ²)	24500
Fitness Center (Otele birlikte)(m ²)	1500
Ofis alanı (m ²)	95961
Medical Center/Hastane (m ²)	31987
Yer altı park alanı (araç sayısı)	5000
Diğer (Food court, bankalar, bağımsız jeneratörler, iletişim, güvenlik, sanat ; vs.	

5.3.1.2 Satış Rakamları ve Finansman

1999 yılında inşaatın başlaması ile yurtiçinde ve yurtdışında pazarlama çalışmaları başlamış olup 1999 Depreminin etkisiyle istenilen sonuçlar elde edilememiştir. İnşaatı yeniden başlatılan projenin Uluslararası bir ticaret merkezi olması planlandığı için yurtdışında da pazarlama çalışmaları başlatılacaktır. Bununla ilgili yurtdışındaki finans kuruluşları aracılığıyla projenin satışı esnasında ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi olarak adlandırılan mortgage yönteminden faydalanılarak oluşturulmuş satış teklifleri Aslan Şirketler Gurubuna verilmektedir. Bu teklifler incelenmekte olup genel olarak 11 parselde yer alan endüstriyel üretim tesislerinin satışı, 7 parselde yer alan üç adet 63 katlı ofis, konut, otel binasının ise kiralanması düşüncesi hâkimdir.

Tablo 5.8 Triple Towers World Business Center 180 m² işyerleri için ödeme planı

Peşin Satış Fiyatı (\$)	Peşinat	Kredilendirilen	Faiz Oranı(yıllık)	Taksit sayısı	Aylık Sabit Taksit (\$)
200.000	75%	50.000	6,00%	120 ay	1653,36
	150.000		7,00%	120 ay	1725,05
			8,00%	120 ay	1797,86
	50%	100.000	6,00%	120 ay	1102,24
	100.000		7,00%	120 ay	1150,03
			8,00%	120 ay	1198,58
	25%	150.000	6,00%	120 ay	551,12
	50.000		7,00%	120 ay	575,02
			8,00%	120 ay	599,29
	20%	160.000	6,00%	120 ay	440,90
	40.000		7,00%	120 ay	460,01
			8,00%	120 ay	479,43

11 parselde yer alan 180 m² lik bağımsız bölümler için belirlenmiş olan satış rakamı ve farklı peşinatlar için ödeme alternatifleri yukarıdaki tablo 5.8’de

belirtilmiştir. Tabloda 10 yıllık dönem için önerilmiş olan %6,7,8 faiz oranları için aylık ödemeler gösterilmektedir. Verilecek peşinatlara göre yıl sonlarında ödenmiş olan toplam tutar ise aşağıda tablo 5.9’da gösterilmiştir.

Tablo 5.9 Triple Towers World Business Center yıl sonlarındaki toplam ödeme miktarları

Kullanılan Kredi	Ödeme Periyodu (Ay)									
	12	24	36	48	60	72	84	96	108	120
150000	20380,19	41983,20	64882,38	89155,52	114885,05	142158,34	171068,04	201712,31	234195,25	268627,15
150000	21356,63	44208,21	68659,42	94822,20	122816,38	152770,15	184820,69	219114,76	255809,42	295072,70
150000	22354,42	46497,20	72571,40	100731,54	131144,48	163990,46	199464,12	237775,68	279152,15	323838,75
100000	13586,80	27988,80	43254,92	59437,01	76590,03	94772,23	114045,36	134474,88	156130,16	179084,77
100000	14237,75	29472,14	45772,94	63214,80	81877,59	101846,77	123213,79	146076,51	170539,61	196715,14
100000	14902,95	30998,13	48380,93	67154,36	87429,65	109326,98	132976,08	158517,12	186101,44	215892,50
50000	6793,40	13994,40	21627,46	29718,51	38295,02	47386,11	57022,68	67237,44	78065,08	89542,38
50000	7118,88	14736,07	22886,47	31607,40	40938,79	50923,38	61606,90	73038,25	85269,81	98357,57
50000	7451,47	15499,07	24190,47	33577,18	43714,83	54663,49	66488,04	79258,56	93050,72	107946,25
40000	5434,72	11195,52	17301,97	23774,81	30636,01	37908,89	45618,14	53789,95	62452,07	71633,91
40000	5695,10	11788,86	18309,18	25285,92	32751,03	40738,71	49285,52	58430,60	68215,85	78686,05
40000	5961,18	12399,25	19352,37	26861,74	34971,86	43730,79	53190,43	63406,85	74440,57	86357,00

Ülkemizde uygulanan yıllık %20 civarındaki kredi faiz oranlarına göre yurtdışından sağlanacak kredilerin faiz oranları çok daha avantajlı olabilecektir. Bunun sebebi finansman sağlayacak şirketlerin bulundukları ülkelerdeki ekonomik istikrar ve ayrıca mortgage sisteminin uygulanıyor olmasıdır. Yurtiçinde bu proje için sağlanabilecek kredi sonucunda oluşabilecek aylık ödemeler aşağıda tablo 5.10’da gösterilmiştir.

Tablo 5.10 Triple Towers World Business Center 180 m² işyerleri için alternatif ödeme planı

Peşin Satış	Peşinat	Kredilendirilen Tutar	Faiz Oranı(yıllık)	Taksit sayısı	Aylık Sabit Taksit (\$)
200.000	75%	50.000	18,85%	120 ay	2645,11
	150.000		19,50%	120 ay	2702,78
			20,00%	120 ay	2760,99
	50%	100.000	18,85%	120 ay	1763,40
	100.000		19,50%	120 ay	1801,85
			20,00%	120 ay	1840,66
	25%	150.000	18,85%	120 ay	881,70
	50.000		19,50%	120 ay	900,93
			20,00%	120 ay	920,33
	20%	160.000	18,85%	120 ay	705,36
	40.000		19,50%	120 ay	720,74
			20,00%	120 ay	736,26

Görülmektedir ki aylık taksitlerde yaklaşık %50–60 lık bir artış olmaktadır. Toplamda ise bu fark %200 ler mertebesine çıkmaktadır. Bu da bize mevcut durumda ülkemizdeki faiz oranları ile verilebilecek gayrimenkul kredilerinin Dünya pazarındaki kredi faizleriyle arasında rekabet edemeyecek kadar çok farklar olduğunu göstermektedir.

Tablo 5.11 Triple Towers World Business Center Alternatif ödeme planı için yılsonlarındaki toplam ödenen miktarları

Kullanılan Kredi	Ödeme Periyodu (Ay)									
	12	24	36	48	60	72	84	96	108	120
150000	34399,09	75284,81	123880,33	181639,48	250290,26	331886,49	428869,28	544140,08	681147,45	843990,24
150000	35247,50	77390,05	127776,45	188019,34	260046,84	346164,23	449127,74	572232,79	719419,42	895398,43
150000	36107,48	79534,12	131763,56	194580,18	270130,04	360994,23	470277,06	601712,07	759789,62	949910,28
100000	22932,73	50189,87	82586,89	121092,99	166860,17	221257,66	285912,85	362760,05	454098,30	562660,16
100000	23498,33	51593,37	85184,30	125346,23	173364,56	230776,15	299418,49	381488,53	479612,95	596932,29
100000	24071,65	53022,75	87842,37	129720,12	180086,69	240662,82	313518,04	401141,38	506526,41	633273,52
50000	11466,36	25094,94	41293,44	60546,49	83430,09	110628,83	142956,43	181380,03	227049,15	281330,08
50000	11749,17	25796,68	42592,15	62673,11	86682,28	115388,08	149709,25	190744,26	239806,47	298466,14
50000	12035,83	26511,37	43921,19	64860,06	90043,35	120331,41	156759,02	200570,69	253263,21	316636,76
40000	9173,09	20075,95	33034,75	48437,20	66744,07	88503,06	114365,14	145104,02	181639,32	225064,06
40000	9399,33	20637,35	34073,72	50138,49	69345,82	92310,46	119767,40	152595,41	191845,18	238772,91
40000	9628,66	21209,10	35136,95	51888,05	72034,68	96265,13	125407,22	160456,55	202610,56	253309,41

“Evidea” ve “Triple Towers World Business Center” projelerinde farklı yönleriyle mevcut konut finansman sistemi incelenmiş, farklı durumlarda oluşacak taksit tutarları ve vade farklılıkları görülmüştür.

BÖLÜM 6. SONUÇ

Gayrimenkul sektörünün ülkelerin ekonomik ve sosyal yapısı içerisindeki önemi açıktır. Ülkemizde de artan nüfusla birlikte barınma ihtiyacı ve kentleşmenin sonucu olarak ekonomik yetersizliklerle birlikte plansız yapılaşma olmaktadır.

Ülkemizde hükümetler, Cumhuriyet tarihinde özellikle nüfus artışının ve kentleşmenin hız kazandığı 60 lı yıllardan bu yana halkın konut ihtiyacını karşılamak için çözümler üretmeye çalışmışlardır. Ancak çeşitli sebeplerden dolayı ekonomide yaşanan olumsuzluklar bu çalışmaların çok uzun süreli ve verimli olmamasına sebep olmuştur. Halen konut sahibi olmak isteyen kişiler çoğunlukla kendi birikimleri ve kurumsal olmayan yollarla elde ettikleri kısa vadeli kaynaklarla bunu gerçekleştirmektedir. Ülkemizde yakın geçmişte yaşanan yüksek enflasyon nedeniyle bankaların ve sosyal güvenlik kuruluşlarının uzun vadeli, sabit orandan kredi vermesi mümkün olmamaktadır. Söz konusu kuruluşların zaten sınırlı miktardaki kaynağı uzun vadeli bir şekilde sağlamaları da mümkün değildir.

Medeni kanunda yer alan gayrimenkulleri tedavül ettirecek senetlerin ise neredeyse örneği yoktur. Bu başarısızlığın başlıca sebepleri yaşanan yüksek enflasyon ve ekonomik istikrarsızlık ile Medeni kanun ile getirilen hükümlerin ülkemiz koşullarına ve çağa uymamasıdır.

Dünyaya baktığımız zaman özellikle 1970’li yıllardan sonra yaygınlaşan ipotekli kredilerin menkul kıymetleştirilmesi ve bu sayede uzun vadeli ve düşük faizli krediler verilmesine dayalı finansman sisteminin, mortgage, uygulandığını ve bu sayede ülkelerin ekonomilerinde önemli bir paya sahip bir pazarın oluştuğu görülmektedir. Mortgage her ülkede temel olarak aynı düşünceden yola çıkarak aynı amaca yönelik olsa da uygulamalar her ülkede farklılık göstermektedir. Uygulamaları temel olarak iki bölümde incelersek; birinci uygulama ABD, Kanada, Avustralya ve İngiltere’de uygulanan ipotek kredisi havuzlarının faiz ve anapara getirilerine dayalı menkul kıymet ihracı, diğeri ise Avrupa’ da yaygın olarak uygulanan ipotekli tahvil ihracıdır.

Bu uygulamalar incelendiğinde konut kredileri için kaynağın, yüksek faizli mevduat ve kamusal fonlardan ziyade bir Merkez aracılığı ile devralınan konut

kredilerine dayalı olarak ihraç edilecek İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler ile sağlanmasının uzun vadeli ve piyasa mekanizmasına dayalı bir sistemin kurulması açısından gerekli olabileceği görülmektedir. Merkez’ in İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet ihracının yanı sıra Medeni Kanunumuzda yer alan gayrimenkul rehinli ya da gayrimenkule dayalı senetlerin ihracına olanak veren hükümlere işlerlik kazandırabilecek rollerde üstlenebileceği düşünülmektedir.

Ülkemizde böyle bir merkezin kurulması ve İpoteğe dayalı menkul kıymet ihracının öncesinde bir takım hukuki düzenlemelere ihtiyacı vardır. Vergi Kanunu, İcra İflas Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Finansal Kiralama Kanunu, Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun, Gayrimenkul Değerlemesine ilişkin düzenlemeler, Bankacılık Düzenlemeleri ve Sermaye Piyasası Kanunu gibi hukuki düzenlemeler sayesinde mortgage sisteminin uygulanması ve başarıya ulaşması mümkün olabilecektir. Ayrıca Merkezin başarıya ulaşması için diğer yapılması gerekli düzenleme başta toplu konut idaresi, Hazine müsteşarlığı ve Merkez bankası olmak üzere çeşitli kamu kurumları ve bankaların merkez ile ortak çalışmaların yapılmasına elverişli hale gelmesi için gerekli çalışmaların yapılması ve “Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi” gibi kredilerin uygulanmasının teşvik edilmesidir.

Bu hazırlıklar sonrasında uygulanabilecek olan sistemle ilgili Sermaye Piyasası Kurulunun önermiş olduğu birtakım alternatifler bulunmaktadır. Alternatiflerin temeli aynı olmakla birlikte yapısal farklılıklar bulunmaktadır. Temeldeki düşünce İpotekli Konut Finansman Kuruluşunun, tüketiciler ile finansman şirketleri arasında geçiş noktası olması ve kredinin transferi sonucunda bunun menkul kıymetleştirilerek yatırımcılara ve finansal kuruluşlara devrini içermektedir.

Son yıllarda ekonomide yaşanan olumlu gelişmeler sonucu bankaların kredi faizlerini düşürmesi, uzun vadeli krediler verebilmesine rağmen bu kredilerin ülkemizde çok az bir kesime hitap edebildiği görülmektedir. İncelediğimiz örneklerden “Evidea” projesinde bankalardan alınabilecek maksimum 10 yıl geri ödemeli krediler incelenmiştir. Ancak faizlerin yüksek oluşu ve Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi sebebiyle mevcut durumda geri ödeme taksitleri tutarı ancak yüksek gelir gurubuna hitap edebilecek düzeydedir. Kira öngörülerıyla kredi geri ödeme taksitleri arasında %30 un peşin verilmesi durumunda 10 yıl ödemede 1,5 kat fark olduğu görülmüştür. Ayrıca faiz oranlarını değiştirerek yapılan hesaplamalarda vergisiz olarak ödeme yapıldığında ancak yıllık %7’lik faiz oranının 10 senelik geri

ödemede kiraya yakın bir değer verebildiği hesaplanmıştır. Aynı şekilde Triple Towers World Business Center projesinde, yurtdışı kaynaklı kredi alternatifleri incelenmiş ve bunlarda oranların yıllık %6–8 arasında olduğu görülmüştür. Kredilerin Türkiye’den kullanılması durumunda taksitlerin ortalama % 50–60 toplam ödemelerin ise %200 oranında artacağı tespit edilmiştir.

Ülkemizde gayrimenkul, özellikle de konut finansmanı için yeni bir sistem ihtiyacı mevcuttur. Dünyada yaygın bir şekilde kullanılan ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi, mortgage sisteminin ülkemizde uygulanmaya başlanması hem ekonomik yönden hem de sosyal yönden büyük avantajlar sağlayacaktır. Ancak konuyla ilgili olarak hukuki ve yapısal düzenlemelerin acil olarak yapılması gerekmektedir. Hükümetin makro ekonomik parametreleri kontrol altına alması ve faizleri düşürmesine çalışması gereken diğer bir husustur. Aksi halde başta cazip olarak gözüken bu sistem daha sonra kredi kullanan ve kredi veren tarafları zor durumda bırakabilecektir.

Konuyla ilgili olarak daha sonraki çalışmalarda sistem alternatifleri üzerinde ayrıntılı incelemeler yapılması, ülkemizdeki yatırım ve tüketim alışkanlıklarına göre alternatif bir model tespiti uygun olabilecektir. İpotekli konut finansman sisteminin her ülkede uygulanış biçimleri farklılıklar göstermektedir. Bu yüzden de yurt dışındaki bir modeli alıp aynen uygulananın ne derece başarı sağlayabileceği şüphelidir.

KAYNAKLAR

- [1] **4721 sayılı**, kabul tarihi:22.11.2001. Türk Medeni Kanunu
- [2] **3402 sayılı**, kabul tarihi:21.06.1987. Kadastro Kanunu
- [3] **Şensal, M. Ve Doğançay, H.** , 2002. Gayrimenkul Yatırımlarında Çeşitlilik ve Proje Takımı Ders Notları, Gayrimenkul Geliştirme-Stratejik Planlama Dersi, İ.T.Ü. , İstanbul
- [4] **Foan, C.** , 2003.Gayrimenkul Geliştirmede Finansman, Para yönetimi, karlılık analizi ve Türkiye Değerlendirmesi, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [5] **Gülsün, R.** , 2002. Gayrimenkul Geliştirme Projeleri ve Türkiye koşullarında belirlenen Problemlere yönelik bir gayrimenkul geliştirme Model Önerisi , *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [6] **Miles M. E., Berens G. , Weiss M. A.** , 2000. Real estate development : principles and process. Urban Land Institute, Washington, D.C.
- [7] **Eger, A.F.** , 1990. Canadian Real Estate Finance: A Typical Transaction . AD Valorem Press, Montreal, Toronto
- [8] **DİE** , 2004 . İstatistikler
- [9] **Dülgeroğlu, Y. Ve Kerem, Z.**, 1998. Göç, Kent ve Gecekondu. Birsan Yayınevi, İstanbul.
- [10] **Sözen, Z. Ve Giritli, H.** ,1988. Financial Analysis of the Housing Market in Turkey, *Whole-Life Property Asset Management* , Edinburgh-Scotland
- [11] **Alp, A. Ve Yılmaz, U.,M.**, 2000. Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yayınları, İstanbul.
- [12] **Mutluay,S.**, 1992 .Türkiye Konut Piyasasının Analizi ve Alt. Konut Finansmanı Modeli, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [13] **Toplu konut İdaresi**, 2004. Toplu Konut İdaresi Tanıtım İnternet Sayfası
- [15] **Yılmaz, U. M.** , **2000** . Türkiye’ de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin Kurulması Yeterlilik Etüdü, SPK, Ankara

- [16] **Cansızlar, D.** , 2004. Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı Açılış Konuşması, İstanbul.
- [17] **Alga ,R.** , Aralık 2004, Arkitera :Mortgage Araştırma Yazısı
- [18] **YapıKredi-Koray GYO ve Garanti GYO**, 2004, Evidea Projesi Tanıtım Kitapçığı
- [19] **Ertuna, Ö. Ve Özer, B** , 1999 . 2050 Triple Towers World Business Center Projects Feasibility Model, Kampüs A.Ş. , İstanbul
- [20] **Aslan Şirketler Gurubu, 2004**, Triple Towers World Business Center Projesi Tanıtım Kitapçığı

ÖZGEÇMİŞ

1978 yılın İstanbul’da doğan Özgür KURÇ ortaokul ve lise eğitimini İstanbul’da Adnan Menderes Anadolu Lisesinde tamamladıktan sonra 1996 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümüne girmeye hak kazanmıştır. 2000 yılında mezun olduğu İnşaat Fakültesinden sonra askerlik hizmetini Ankara Kara Kuvvetleri Lojistik Komutanlığında tamamlamıştır. Askerlik dönüşü Aktaş Turizm İnşaat Tah. A.Ş. de İstanbul-Kandilli ‘de konut inşaatı projesinde 3 sene çalışmış daha sonra 2004 yılında Alesta Eksperlik Hizmetleri LTD. Şti’de halen devam etmekte olduğu görevine başlamıştır.