

**TÜRKİYE’DE KONUT FİNANSMANI ‘MORTGAGE’
KONUSUNUN İLGİLİ YASA TASARISI
ÇERÇEVESİNDE İNCELENMESİ**

**YÜKSEKLİSANS TEZİ
Mimar Alper Tolga SELİMOĞLU
(502981180)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 8 Mayıs 2006
Tezin Savunulduğu Tarih : 14 Haziran 2006**

Tez Danışmanı : Doç.Dr. Atilla DİKBAŞ

Diğer Jüri Üyeleri Prof.Dr. Yıldız SEY (İ.T.Ü.)

Prof.Dr. Vedia DÖKMECİ (İ.T.Ü.)

ÖNSÖZ

Bu tez çalışmasında yaptığı yönlendirmelerle konunun bir sistem içinde ele alınmasında yardımcı olan danışmanım Doç. Dr. Atilla Dikbaş'a, çalışma boyunca katkılarından dolayı Hayri Telekoğlu, Fatma Kurt, Sarp Demiray, Meriç Kaytancı, Şebnem Dönbekçi'ye ve her türlü konuda desteğini hiç esirgemeyen aileme teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	V
TABLO LİSTESİ	VI
ŞEKİL LİSTESİ	VII
ÖZET	VIII
SUMMARY	IX
BÖLÜM 1. GİRİŞ	1
1.1 Konunun Belirlenmesi ve Çalışmanın Amacı	2
1.2 Tezin Kapsam ve Metodu	3
BÖLÜM 2. TÜRKİYE KONUT PİYASASI'NDAKİ MEVCUT DURUM.....	5
2.1 Türkiye Konut Piyasası	6
2.1.1 Konut Talebini Etkileyen Etmenler	7
2.1.2 Konut Arzını Etkileyen Etmenler	8
2.1.3 Konut Arz ve Talep Karşılaştırması	11
2.1.4 Konut Arz ve Talep Değerlendirmesi	13
2.2 Türkiye'de Mevcut Konut Stoku ve Konut Talebi	14
2.2.1 İllere Göre Konut Açığı Analizi	16
2.2.2 Konut Talep Projeksiyonları	17
2.2.3 Konut Yatırımları	19
2.2.4 Konut Ruhsatlarının Sektörlere Göre Dağılımı	23
2.2.5 Konut İnşaat Maliyeti	27
2.3 Konut Yatırımlarının Ülke ve İnşaat Yatırımları İçindeki Payı	29
BÖLÜM 3. TÜRKİYE'DE MEVCUT KONUT FİNANSMAN YAPISI.....	31
3.1. Mevcut Konut Finansman Modelleri	32
3.1.1. Kurumsal Olmayan Sektör	33
3.1.2. Kurumsal Sektör	38
3.2 TOKİ ve Kamu Uygulamaları	41
3.2.1 Toplu Konut İdaresinin Görevleri	43
3.2.2 DPT Beş Yıllık Kalkınma Planlarında Konut Politikaları	45
3.2.3 T.C. Hükümet Programlarında Konut Politikaları ve TOKİ'nin Yeri	48
3.2.4 TOKİ'nin Konut Üretimindeki Payı	50
3.2.5 TOKİ'nin Konut Arzı ve Satış Yöntemi	54
3.2.6 TOKİ Uygulamalarının Değerlendirmesi	55
3.3 Türk Bankacılık Sektöründe Konut Kredileri	58
3.3.1 Türk Bankacılık Sektöründe Konut Kredilerinin Gelişimi	59
3.3.2 Konut Kredilerinin Vade Yapısı ve Finansman Şekli	65
3.3.3 Konut Kredilerine İlişkin Mevzuat	66
3.3.4 Konut Kredilerinde Riskler	70
3.3.5 Risklerden Korunma Yolları	74
3.3.6 Konut Kredilerine İlişkin Genel Değerlendirme	75
BÖLÜM 4. TÜRKİYE'DE YENİ 'KONUT FİNANSMANI YASA TASARISI'	79
VE GETİRDİKLERİ	79
4.1 Yasa Tasarısının Genel Gerekçesi	79
4.2 Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Kanun Değişiklikleri	82
4.3 Yasa Tasarısına İlişkin Genel Değerlendirme	91
4.4 Türkiye 'Konut Finansmanı' Sistemi	94

4.5 İpotek Menkul Kıymetleştirmesi ve Faydaları.....	95
4.5.1 İhraç Eden Kesimlere Olan Faydaları	97
4.5.2 Yatırımcılara Olan Faydaları	100
4.5.3 Kredi Alanlar Açısından Faydaları	100
4.5.4 Menkul Kıymetleştirme Uygulamalarının Finansal Piyasalar Açısından Değerlendirilmesi.....	101
4.6 İpotek Kredisinin Verilmesinde Kullanılan Kriterler	102
4.6.1 İpotek Ödemelerinin Gelire Oranı	103
4.6.2 Kredi Tutarının Mülkün Değerine Oranı	103
4.6.3 İpotek Düzenlemenin Taşıdığı Riskler.....	105
4.7 Yeni ‘Konut Finansmanı’ Yasa Tasarısıyla Gündeme Gelecek Ürünler	107
4.7.1 Sabit Faizli Ürünler	107
4.7.2 Değişken Faizli Ürünler	112
4.7.3 Karma Faizli Ürünler	116
4.7.4 İpotek Karşılığı Kredi (Home Equity Loan)	117
4.7.5 Yeniden Finansman (Refinance).....	120
4.7.6 Ters Mortgage (Reverse Mortgage)	121
BÖLÜM 5. KONUT FİNANSMANI KONUSUNDA DÜNYA ÖRNEKLERİ	123
5.1 Gelişmiş Ülkelerde Konut Finansmanı Piyasalarının İşleyişi.....	123
5.1.1 Amerikan Modeli	127
5.1.2 Avrupa Modeli	130
5.2 AB Ülkelerindeki Konut Politikaları	133
5.2.1 Avrupa'da Konut Piyasası	133
5.2.2 Konut Hane Halkı Büyüklükleri	138
5.2.3 Avrupa'da Konut Sahipliği.....	139
5.2.4 Avrupa'da Konut Yatırımları ve Ödenebilirlik	140
5.2.5 Ülkelerin Konut Üretim Programları ve Çok Daireli Konut Politikaları	142
5.2.5.1 AB15 Ülkeleri	142
5.2.5.2 AB10 Ülkeleri	150
5.2.5.3 Giriş Aşamasındaki Ülkeler	155
BÖLÜM 6. SEKTÖR YORUMLARI VE GENEL DEĞERLENDİRME.....	156
6.1 Sektör Yorumları.....	156
6.2 Genel Değerlendirme	171
BÖLÜM 7. SONUÇ.....	175
KAYNAKLAR	182
ÖZGEÇMİŞ.....	184

KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BSMV	: Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
EUR	: Avrupa Birliği Para Birimi
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GSYİH	: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
KKDF	: Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu
LTV	: Loan to Value (Kredi Tutarının Mülkün Değerine Oranı)
PTI	: Payment to Income (Kredi Taksitinin Gelire Oranı)
RAV	: Risk Ağırlıklı Varlıklar
ROD	: Risk Odaklı Denetim
SYR	: Sermaye Yeterliliği Standart Rasyosu
TEFE	: Toptan Eşya Fiyatları Endeksi
TGA	: Tahsili Gecikmiş Alacaklar
TP	: Türk Parası
TÜFE	: Tüketici Fiyatları Endeksi
USD	: Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi
ÜFE	: Üretici Fiyatları Endeksi
YP	: Yabancı Para
YTL	: Yeni Türk Lirası

TABLO LİSTESİ

Sayfa No

Tablo 2.1 : Türkiye'deki Konut Stokunun Dağılımı (2000)	15
Tablo 2.2 : Konut Talebinin Karşılama Şekli	16
Tablo 2.3 : Türkiye'de Konut Sektörünün Gelişim Tahminleri	18
Tablo 2.4 : Türkiye'de Konut Sektörünün Gelişim Tahminleri	18
Tablo 2.5 : Son On Yıllık Konut Yapı Ruhsatları.....	21
Tablo 2.6 : Yapı Sahipliğine Göre Konut Amaçlı Daire Ruhsatlarının Sektörlere Göre Dağılımı (Daire Sayısı) (1996-2005)	25
Tablo 2.7 : Metrekare Konut İnşaat Maliyeti (1995-2005).....	28
Tablo 2.8 : Plan Dönemlerinde Konut Sektörü Yatırımlarının Gelişimi (Bin Adet)	30
Tablo 3.1 : TOKİ'nin Konut Üretimindeki Payı.....	52
Tablo 3.2 : Kredilerin TP-TP Dağılımı (2005)	60
Tablo 3.3 : Bireysel Krediler (2002-2005).....	61
Tablo 3.4 : Takipteki Bireysel Krediler (2002-2005)	62
Tablo 3.5 : Konut Kredilerinin Gelişimi (2002-2005)	63
Tablo 3.6 : Konut Kredilerinin Vade Dağılımı (Eylül 2005).....	65
Tablo 3.7 : Mevduatın Vade Yapısı	65
Tablo 3.8 : Yurtdışından Sağlanan Krediler	66
Tablo 4.1 : 27/01/2006 Tarihli Amerikan Ulusal Ortalama Mortgage Faiz Oranları ...	117
Tablo 5.1 : AB15, AB10 ve Giriş Aşamasındaki Ülkeler	134

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa No

Şekil 2.1	: Niteliğine Göre Türkiye Konut Stoku (2000)	15
Şekil 2.2	: Yapı Sayılarına Göre Bina Yatırımları (2000-2004) (İnşaat Ruhsatına Göre)	20
Şekil 2.3	: Toplam Yüzölçümlerine Göre Bina Yatırımları (2000-2004) (İnşaat Ruhsatına Göre) (Bin m2)	20
Şekil 2.4	: Son 10 Yıllık Konut Ruhsatları	22
Şekil 2.5	: Kamu Sektörü Konut Ruhsatları (1996-2004) (Daire Adedi)	26
Şekil 2.6	: Özel Sektör Konut Ruhsatları (1996-2004) (Daire Adedi)	26
Şekil 2.7	: Yapı Kooperatifleri Konut Ruhsatları (1996-2004) (Daire Adedi)	27
Şekil 3.1	: V.Beş Yıllık Kalkınma Planı Döneminde Toplu Konut Fonu'nun Toplam Konut İnşaatı İçindeki Payı	46
Şekil 3.2	: VII.Beş Yıllık Kalkınma Planı Döneminde 1984-1994 Yılları Arası Toplu Konut Fonu ile Kredilendirilen Konutların İnşaat Durumu	46
Şekil 3.3	: VIII.Beş Yıllık Kalkınma Planı Döneminde 1994-1999 Yılları Arası Toplu Konut Fonu ile Kredilendirilen Konutların İnşaat Durumu	47
Şekil 3.4	: 1984 – 1999 Yılları Arasında Konut Üretimi (Yapı Ruhsatına Göre)	51
Şekil 3.5	: 1984 – 1992 Yılları Arasında Konut Üretimi (Yapı Ruhsatına Göre)	51
Şekil 3.6	: 1993 – 1999 Yılları Arasında Konut Üretimi (Yapı Ruhsatına Göre)	52
Şekil 3.7	: 2004 Yılı Konut Üretimi (Yapı Ruhsatına Göre)	53
Şekil 3.8	: 2005 Yılı Ocak-Eylül Dönemi Konut Üretimi (Yapı Ruhsatına Göre)	53
Şekil 3.9	: Türk Bankacılık Sektöründe Konut Kredilerinin Gelişimi.....	59
Şekil 3.10	: Türk Bankacılık Sektöründe Krediler.....	59
Şekil 3.11	: Bireysel Kredilerin Dağılımı.....	61
Şekil 3.12	: Takipteki Bireysel Kredilerin Dağılımı.....	62
Şekil 3.13	: Takipteki Bireysel Kredilerin Dağılımı.....	63
Şekil 3.14	: Konut Kredileri – Aylık Faiz Oranları..	64
Şekil 4.1	: Türkiye’de ‘Konut Finansmanı’ Sisteminin İşleyişi	94
Şekil 5.1	: Toplam Konut Stokunda Çok Daireli ve Yüksek Konutların Payı	135
Şekil 5.2	: 1000 Kişiye Düşen Konut Sayısı	135
Şekil 5.3	: Toplam Konut Stokunun Yaşa Göre Dağılımı	136
Şekil 5.4	: Çok Daireli Konut Yapılarının Büyüklüklerine Göre Dağılımı	137
Şekil 5.5	: Çok Daireli Konut Yapılarının Oda Sayılarına Göre Dağılımı	137
Şekil 5.6	: Hane Halkı Büyüklüğü	138
Şekil 5.7	: Ülkelere Göre Ortalama Hane Halkı Büyüklükleri	139
Şekil 5.8	: Konut Sahipliği.....	140
Şekil 5.9	: Avrupa’da Kredilerin Dağılımı (2004 Sonu)	141
Şekil 5.10	: Konut Harcamaları	142

ÖZET

Konut finansmanının amacı, konut satın almak isteyenlere, kendi konutlarını satın almak için ihtiyaç duydukları fonları sağlamaktır.

Özellikle gelişmiş ülkelerde uzun zamandır kullanılan sistem ‘Mortgage’ dır. Sistem konut gereksiniminin karşılanması için bireylere ipotek teminatı karşılığında uzun vadeli ve düşük faizli konut kredisi sağlarken, teminata alınan gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesi yoluyla finansman kuruluşlarının bilançolarında atıl kalmasını önlemektedir.

‘Mortgage’ sisteminin ülkemizde kurulması için 2005 yılında Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından hazırlanan “Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı” halen Türkiye Büyük Millet Meclisi’nde yasalaşmayı beklemektedir. ‘Mortgage’ teriminin karşılığı olarak SPK tarafından ‘Konut Finansmanı’ terimi kullanılmaktadır.

‘Mortgage’ sisteminin konuşulmaya başlanması bile çok büyük beklentiler yaratmıştır. Bu çalışmadaki temel amaç, tüm toplum kesimlerde yoğun bir biçimde konuşulan ‘Mortgage’ (Konut Finansmanı) yasaının çıkması ve sistemin altyapısının kurulmasıyla birlikte konut finansmanı sorununun çözümüne yönelik ne tür gelişmeler olacağının araştırılması ve bunun konut gereksinimi içinde bulunan kesimlere ne faydalar sağlayacağını tartışarak değerlendirmelerde bulunulmasıdır.

Etkili bir konut finansman sistemi, hem bireylerin konut ihtiyacının karşılanması hem de inşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilişkili sektörlerin sağlıklı gelişimi açısından kilit öneme sahiptir. Konut finansmanı sorununun çağdaş finansal yöntemlerle çözümü, konut sahipliğinin artırılmasının getirdiği olumlu sosyal etkilerin yanı sıra, ekonomik kalkınmaya ve planlı kentleşmeye de olumlu etkilerde bulunmaktadır.

SUMMARY

The goal of Housing Finance is to provide home buyers with the funds required to purchase their own homes.

Especially in the developed countries, “Mortgage” is the system that is being used for a long time for housing finance purposes. Mortgage provides individuals with long-term and low-interest loans, taking their property as collateral, which are then securitized in secondary markets and gain an economic values instead of staying inactive at fund providers’ balance sheets.

Capital Markets Board has drafted a Draft Law for Housing Finance in 2005 in order to set up the mortgage system in Turkey. The Draft Law is being debated at the National Assembly waiting for approval. Capital Markets Boards suggests the term “Housing Finance” to be used in place of the word “Mortgage”.

Just the talks of mortgage system have led to great expectations in the country. The main goal of this study is to research on the deveopments that could resolve housing finance problems and to elaborate on the benefits that people with housing finance needs will derive with the Housing Finance Law and the establiashment of the mortgage system.

A well-functioning housing finance system is crucial for meeting the housing needs as well as developing the construction and finance sectors along with other related sectors. Resolving the issues related to housing through contemporary financing methods have positive impacts on economic development and planned urbanization, as well as contributing to social welfare through increasing the home ownership.

BÖLÜM 1. GİRİŞ

Konut finansmanının amacı, konut satın almak isteyenlere, kendi konutlarını satın almak için ihtiyaç duydukları fonları sağlamaktır. Amaç bu kadar basit ve yalın olmasına rağmen, birçok ülkede büyük ölçüde hükümetlerin çabalarının sonucunda olmak üzere çok karmaşık konut finansman sistemleri geliştirilmiştir. Bununla birlikte her sistemin en önemli özelliği, kendi konutlarını satın almak isteyenlere tasarruf sahiplerinin ve yatırımcıların fonlarını kanalize etmesidir. [1]

Tüm ülkelerde devlet tarafından çerçevesi çizilen bir sistemle, ihtiyaç sahiplerine uzun vadeli ve düşük faizli konut finansmanı sağlanması amaçlanırken, sağlanan finansmanın teminatı olarak ipotek alınan gayrimenkullerin finansman kuruluşlarının bilançolarında atıl kalması önlenerek yeniden ekonomik değere dönüştürülmesini sağlayacak yasal bir altyapı kurulması hedeflenmiştir.

Genel olarak gelişmekte olan ülkelerde, özel olarak da ülkemizde vatandaşların konut edinmesi sorunu ve bunun çok önemli bir unsuru olan konut finansmanına yeterince önem verilmemiştir. Bu durumun temel nedeni, sahip olunan sınırlı kamu kaynaklarının öncelikli görülen kalkınma ve sanayileşme ile ilgili alanlardaki yatırımların yapılmasında kullanılması ve konut sorunu ile yeterince ilgilenilmemesidir. [2]

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

Gelir dağılımındaki bozukluk, hızlı nüfus artışı, şehirleşme, yüksek enflasyon düzeyleri ve konut finansman ve üretim piyasasının kurumsallaşmamış olması gibi nedenlerle ülkemiz konut piyasası rasyonel çalışmaktan uzaklaşmış ve bunun sonucunda, uygun olmayan yerlerde, standart dışı, sağlıksız ve yasal olmayan yapılaşma artmış, mevcut konut açığı giderek büyümüştür. [2]

Ülkemizde kaçak yapılaşma, nitelsiz konut üretimi, plansız kentleşme, kayıt dışılık,

kiraların yüksekliği gibi konular gayrimenkul sektöru ile ilgili olarak yaşanan önemli sorunlardır. Mevcut konut stokunun yarısından fazlası ruhsatsız konutlardan oluşmaktadır. Süregelen iç göçler sonucunda büyük şehirlerde kaçak yapılaşma ve plansız kentleşme önemli bir sorun haline gelmiştir. Konutların çoğunluğunun kaçak olmasının yanı sıra, özellikle deprem tehlikesinin getirdiği riskler dikkate alındığında, zayıf durumdaki konutların güçlendirilmesi de önemli bir ihtiyaç olarak karşımıza çıkmaktadır. [3]

Gelişmekte olan ülkelerde, kurumsal bir konut finansman sistemi oluşturulmasının ekonomik gelişmeyi teşvik etmeye yardımcı olacağına ve genel olarak finansal kurumları güçlendirebileceğine inanılmaktadır. Etkili bir konut finansman sistemi, hem bireylerin konut ihtiyacının karşılanması hem de inşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilişkili sektörlerin sağlıklı gelişimi açısından kilit öneme sahiptir. Konut finansmanı sorununun çağdaş finansal yöntemlerle çözümü, konut sahipliğinin artırılmasının getirdiği olumlu sosyal etkilerin yanı sıra, ekonomik kalkınmaya ve planlı kentleşmeye de olumlu etkilerde bulunmaktadır. [2]

1.1 Konunun Belirlenmesi ve Çalışmanın Amacı

Son yıllarda ekonomideki olumlu gelişmeler sonucunda dünyada uygulanan konut finansman yöntemlerinin ülkemizde uygulanabilme imkanları araştırılmaya başlanmıştır. Eğer bu yöntemler uygulanacaksa ne şekilde ülkemiz şartlarına uygun değışiklikler yapılmalıdır sorusu gündeme gelmiştir.

Özellikle gelişmiş ülkelerde uzun zamandır kullanılan bir sistem olan ‘Mortgage’ bir taşınmazın alınan borç/sağlanan kredi karşılığında ipotek verilmesine dayalı finansman yöntemidir. Tüm dünyada ‘Mortgage’ olarak bilinen sistem, konut gereksiniminin karşılanması için bireylere ipotek teminatı karşılığında uzun vadeli ve düşük faizli konut kredisi sağlarken, teminata alınan gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesi yoluyla finansman kuruluşlarının bilançolarında atıl kalmasını önlemektedir.

‘Mortgage’ sisteminin ülkemizde kurulması için 2005 yılında Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından hazırlanan “Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değışiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı” halen Türkiye Büyük Millet Meclisi’nde yasalaşmayı beklemektedir. ‘Mortgage’ teriminin karşılığı olarak SPK

tarafından ‘Konut Finansmanı’ terimi kullanılmaktadır

‘Mortgage’ sisteminin konuşulmaya başlanması bile çok büyük beklentiler yaratmıştır. Basın yayın organlarında sürekli olarak konuyla ilgili haberlere yer verilmekte, sıklıkla düzenlenmeye başlanan gayrimenkul, konut finansmanı konulu konferans ve toplantılarda sistem üzerinde derin tartışmalar yapılmaktadır. Özellikle orta ve alt gelir grubundaki kesimler bu yasanın devreye girmesiyle birlikte ‘kira öder gibi’ ev sahibi olma beklentisi içine girmiştir. Ancak makroekonomik verilerdeki düzelmeler sonucu talebin artmasının etkisi, ‘Mortgage’ yasasının çıkmasıyla konut fiyatlarının çok yükseleceği beklentisiyle birleşerek son 1,5-2 yılda gayrimenkul sektöründe çok hızlı fiyat artışlarının meydana gelmesine neden olmuştur.

Bu çalışmadaki temel amaç, tüm toplum kesimlerde yoğun bir biçimde konuşulan ‘Mortgage’ (Konut Finansmanı) yasasının çıkması ve sistemin altyapısının kurulmasıyla birlikte konut finansmanı sorununun çözümüne yönelik ne tür gelişmeler olacağının araştırılması ve bunun konut gereksinimi içinde bulunan kesimlere ne faydalar sağlayacağını tartışarak değerlendirmelerde bulunulmasıdır.

1.2 Tezin Kapsam ve Metodu

Çalışmanın hazırlık sürecinde geniş bir literatür taraması yapılmış, konuyla ilgili olarak hazırlanmış olan yüksek lisans ve doktora tez çalışmaları, kamu ve uzman kuruluşların internet siteleri ve süreli yayınları incelenmiş, yerli ve yabancı kaynaklardan ‘Mortgage’ konusu ile ilgili olarak araştırmalar yapılarak sistemin yurtdışındaki uygulamaları incelenmiştir. Ülkemizdeki mevcut yapının ve işleyişin anlaşılması için TOKİ uygulamaları ve konut kredileri mercek altına alınmış, yasayla ilgi genel beklentileri yansıtması açısından sektördeki uzman kişilerle yüz yüze görüşmeler yapılmıştır.

Giriş bölümü olan birinci kısımda konunun belirlenmesi ve çalışmanın amacı ile tezin kapsamı ve metodu yer almaktadır.

İkinci bölümde Türkiye Konut Piyasası’ndaki mevcut durum ele alınmakta, konut talep ve arzını etkileyen etmenler açıklanarak Türkiye’deki mevcut konut stoku ve konut talebi verilen yapı ruhsatları baz alınarak yapılmış olan çalışmalar çerçevesinde incelenmektedir. Bu bölümde ayrıca konut inşaat maliyetleri ve konut yatırımlarının ülke ve inşaat yatırımları içindeki payına değerlendirilmektedir.

Üçüncü bölümde mevcut konut finansman yöntemleri ele alınmakta, konut finansmanı piyasasında kamu politikaları ve bu kapsamda TOKİ uygulamaları incelenmekte ve değerlendirilmektedir. Ayrıca bankaların verdikleri konut kredilerinin gelişimi ve mevcut durumda gelinen noktaya da bu bölümde değinilerek bankacılık sektörünün konut kredilerinden dolayı karşı karşıya kalabileceği riskler üzerinde durulmaktadır.

Dördüncü bölümde ‘Mortgage’ sisteminin yasal çerçevesini oluşturacak olan ve halen TBMM genel kurulunda yasalaşmayı bekleyen “Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı”nın getirdiği yenilikler ve yasa sonrası oluşacak sistemin işleyişi incelenmektedir. Sistemin getirdiği en önemli yenilik olan gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilebilmesi konusu açıklanarak yasal çerçeve konusunda genel değerlendirmelerde bulunulduktan sonra ipotek kredisi verilmesinde kullanılan kriterler ve yasayla birlikte hayatımıza girmesi beklenen bankacılık ürünleri incelenmektedir.

Beşinci bölümde gelişmiş ülkelerde konut finansmanı piyasalarının işleyişi kapsamında ABD ve Avrupa ülkelerinde uygulanmakta olan modeller açıklanarak, ülkemizin halen aday statüsünde olduğu Avrupa Birliği ülkelerindeki konut politikalarının anlaşılabilmesi için, AB15, AB10 ve giriş aşamasındaki diğer ülkelerde, ‘Çok dairesel konut politikaları’ özelinde konut üretim programları incelenmektedir.

Altıncı bölümde ise değişik kurumlarda çalışmakta olan konut finansmanı konusunda kişilerle yapılan görüşmelerden elde edilen görüşlere yer verilmekte, değerlendirme bölümünde ise bu görüşlerinin bulunduğu ortak noktaların da altı çizilerek genel bir değerlendirme yapılmaktadır.

Sonuç bölümünde ise çalışmadan çıkarılan sonuçlar toparlanarak değerlendirme ve önerilerde bulunulmaktadır.

BÖLÜM 2. TÜRKİYE KONUT PİYASASI'NDAKİ MEVCUT DURUM

Türkiye ekonomisi ve inşaat sektörünün gelişimiyle paralel bir seyir izleyen gayrimenkul sektörü, Türkiye'de özellikle son 10-15 yıl içerisinde gelişmeye başlamış bir alandır. Gelişmekte olan bir ülke olmasından dolayı, Türkiye'de gün geçtikçe gayrimenkul yatırımlarında artış görülmektedir. Özellikle 2004 yılında, GSMH'daki artış ve enflasyon oranlarındaki düşüşlerle gayrimenkulde de büyük oranda hareketlenmeler yaşanmaktadır.

Doğrudan yabancı yatırımlarının gayrimenkul alanındaki etkisi büyüktür. 2004 yılında yabancı yatırımcılar tarafından Türkiye'de 1,3 milyar Amerikan doları tutarında yatırım yapılmıştır. Önde gelen yabancı gayrimenkul şirketleri, ekonomik istikrar sürdüğü sürece önümüzdeki iki yıl içinde sadece İstanbul'a 5 milyar Euro değerinde yatırım yapmayı hedeflemektedir. [7]

Özellikle İstanbul, 2004 yılında Avrupa'nın en cazip gayrimenkul merkezi haline gelmiş durumdadır. ULI'nin (Urban Land Institute) bir araştırma firmasıyla ortaklaşa hazırladığı "Gelişmekte Olan Avrupa Ülkeleri ve Gayrimenkul Sektörü" adlı rapora göre İstanbul, 6,2'lik gelişme puanıyla diğer Avrupa kentlerini geride bırakarak gayrimenkul geliştirmeye en açık pazar konumuna sahip olmuştur. En yakın takipte 5,9 puanla Moskova bulunmaktadır. Yüksek iş potansiyeli sebebiyle diğer kentlerde faaliyet gösteren inşaat firmaları da İstanbul'u tercih etmeye başlamıştır. Özel sektörde 2004 ve 2005 yılında İstanbul'da gerçekleştirilen villa ve lüks konut projelerinde artış yaşanmaktadır. Bunun yanı sıra, kooperatif projeleri daha hızlı tamamlanmaya başlamıştır. [7]

OECD'ye üye 30 ülke arasında yapılan araştırmada ise Türkiye, gayrimenkul fiyatlarında sondan dördüncü sırada yer almaktadır. Karşılaştırmalı fiyat düzeylerine göre İsviçre, Danimarka ve Norveç'in en pahalı ülkeler olduğu sırada en ucuz ülkeler Slovakya, Çek Cumhuriyeti ve Polonya olmuştur. Türkiye, bu açıdan özellikle Yunanistan ve İspanya

gibi rakip ülkeler karşısında yabancı yatırım çekmekte avantajlı konumdadır. [10]

Gayrimenkul sektörünün pazar büyüklüğü konusunda net bir tahmin yapılamamaktadır. Ancak bu tahminde biri konut kredileri ile ilgili hacim, diğeri ise alınan ruhsat sayısı ile ilgili hacim olmak üzere iki kriter kullanılmaktadır. Son beş yılda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının satışlarında yaklaşık üç katı artış gerçekleşmiştir. İstanbul'da günümüzde yeni yapılan yüksek katlı yapıların %70'i ofis, %15'i otel, %9'u konut ve %6'sı karma kullanımlıdır. [7]

2.1 Türkiye Konut Piyasası

Konut piyasası alanında OECD'nin raporunda '2-3 oda 1 salondan oluşan müstakil evlerin baz fiyatları karşılaştırması yapılmıştır. Buna göre Almanya'da 430 bin Euro, Yunanistan'da 500 bin Euro, İngiltere ve İspanya'da 570 bin Euro, Fransa'da 300 bin Euro değerindeki bu konutların fiyatları, Türkiye'de bulunduğu yere ve konuma göre 100 bin Euro' dan başlamaktadır. [7]

Gayrimenkul alanında yeni konut siteleri son yıllarda en fazla ilgi çeken yatırım araçlarından biri olmaktadır. Özellikle kent çeperlerinde gelişen bu sitelerin tercih nedenleri arasında; güvenlik, kentin karmaşasından uzaklaşarak doğal yaşamla içiçe olma ve sosyal çevre olanakları yer almaktadır. Genellikle müstakil ve bahçeli konutlardan oluşan sitelerin öncelikli hedef kitlesi yüksek gelir sahibi olan çocuklu ailelerdir. Toplumda bulunan gelir gruplarının her biri, bir üst gelir grubunu takip etmektedir. Dolayısıyla, toplumun büyük kısmını oluşturan orta gelir grubu da üst gelir grubunu takip ederek olanakları elverdiği ölçüde yeni konut projelerine yönelmektedir.

Son yıllarda özellikle gelişmiş ülkelerde kent merkezleri de gayrimenkul alanında büyük değer kazanmıştır. Aynı gelişim, Türkiye'de de başlamış durumdadır. Konut almayı planlayanların %44,1'i kent merkezlerini tercih etmektedir, %24,3'ü ise merkez olmasa da yakınında olmasını tercih ettiğini belirtmiştir. Kent merkezinde yer alan ve genellikle yüksek katlı olan projeler, içlerinde barındırdıkları hizmet olanakları ile çalışan kesim tarafından daha çok tercih edilmektedir. Yabancı yatırımlar açısından da kent merkezindeki tarihi dokunun tercih edilmeye başlandığı söylenebilir. [7]

Lüks konut ve villalarda 2004 yılından itibaren yüksek satış oranları görülmektedir.

Projelerin büyük kısmı inşaatına başlanmadan satılmaktadır. Son 10 yılda sayısı 20'ye yakın konut (residence / apartotel) projesi yapılmıştır. Birimlerin fiyatı 200 bin-2 milyon ABD Doları arasında değişmektedir. [7]

2.1.1 Konut Talebini Etkileyen Etmenler

Gelişmekte olan ülkelerde talep yapısı ve harcama şekilleri benzer özellikler taşımaktadır. Ancak, talebi etkileyen arsa güvenliği, mülkiyet hakları, konut sübvansiyonları, kira kontrolleri, vergi politikası, ipotek karşılığı finansman olanaklarının bulunması gibi bazı unsurlar ise talep düzeylerinde ve bileşiminde farklılık yaratmaktadır. [7]

Mülkiyet hakkının serbestçe alım satımının sağlanması, bu amaçla tapusuz kişilere çözüm getirilmesi, ipotekli finansman sistemi oluşturulması, düşük gelirliilerin bu kaynağa ulaşabilmesi için olanaklar yaratılması, konut desteklerinin akılcı, ulaşılabilir, doğru kişileri hedefleyen, şeffaf bir biçimde ve sektörün genel işleyişini bozmayacak şekilde oluşturulması konut talebini artıran unsurlardandır. Talebin fiyat esnekliği önemlidir. Araştırmalara göre fiyatlardaki %10 oranındaki bir artışın, talebi %2 ile %8 oranında azaltması beklenmelidir. [7]

Geçen yıllarda gelişmekte olan ülkelerde konut talebi konusunda yapılan incelemeler, konut harcamalarının gelirle olan bağlantısının düzenli bir gelişme gösterdiğini ortaya koymuştur. Her insan ancak gelirine bağlı bir satın alma gücüne sahiptir. Konut harcamalarının bütçedeki payı en düşük gelirli ülkelerde %5-10, orta gelirli ülkelerde %10-20 ve yüksek gelire yaklaşanlarda %20-25 aralığında olup, daha yukarı gelirlere çıkıldıkça bu oranın azaldığı gözlenmektedir. Bu azalmanın nedeni tüketici tercihlerinin taşıt aracı, dayanıklı tüketim malı ve sağlık ile eğitim harcamaları gibi benzeri harcamalara yönelmesidir. Oturulan konutun rayiç kira yüzdesi/gelir oranı, değişik gelir gruplarında farklılaşmakta ve bu katsayı efektif konut talebinin alt ve üst sınırını belirlemektedir. [7]

Aylık ödeme güçleri ile ifade edilen efektif talep ile fiyatları tanımlayan cari faiz hadlerinde konut taksitleri ödeme düzeyi bir tablo olarak düzenlendiğinde, hangi gelir gruplarının hangi fiyatlarla konut sahibi olabilecekleri ortaya çıkmaktadır. Bu tablolar

düzenlendiğinde tüm dünyada hiçbir zaman konut alamayacak durumdaki düşük gelirli bazı grupların varlığı ortaya çıkmaktadır. Güçsüz gruplara çözüm bulmak ise kamu sektörünün görevi olmaktadır. [7]

Bu noktalar göz önünde bulundurularak bir ülke için konut efektif talebinin yapısı, hane halkı anketlerinde elde edilecek ev sahibi ve kiracıların fiili tüketim kalıplarından yararlanılarak bulunabilir. Potansiyel talebin ise, ev sahibi olan kentli kesimin oturduğu kabul edilir kalitedeki talep yapısı olarak alınması en doğru yaklaşımdır.

Konut talebine denk düşen konut stoku, etkilendiği faktörlere göre şöyle ifade edilebilir:

Konut stoku ve niteliği = F {Gelir dağılımı, Tüketim kalıbı (Konut harcamalarının bütçedeki payı), Konut fiyatı (maliyet+rant), Alternatif yatırım araçlarının getirisi}[7]

Bir ülkedeki hane halkı geliri/kira oranı ve hane halkı geliri/konut fiyatı parametreleri bu fonksiyonun değişkenlerine göre oluşacaktır. Konuta yapılan harcamaları ve parasal talebi uzun vadede artıran diğer etkenler arasında konutta tamir ve iyileştirmeler yapılması, konut konusunda değişen zevkler, finansmanın elverişli koşullarda sağlanabilmesi ile altyapı ve arsa güvenliğinin artması olarak sayılabilir.

2.1.2 Konut Arzını Etkileyen Etmenler

Konut arzını etkileyen başlıca etmenler aşağıda incelenecektir.

▪ Altyapılı Arsa

Gelişmekte olan ülkelerde genellikle kronik arsa ve altyapı yetersizliği bulunmaktadır. Bu ülkelerde planlamanın kentleşme hızını yakalayamaması, yasadışı yerleşmeleri kaçınılmaz kılan ve hızlandıran yapısal bir faktördür. Altyapı finansmanı konusunda kamu sektörünün yeterli kaynak ve destek vermemesi, altyapılı arsa arzını kısıtlayan bir etkidir. Altyapılı arsa arzının artması konut fiyatlarını ve kiralari düşürür ve ekonomik refahı artırır. [7]

Kaynak kısıtlarına ek olarak altyapı götürmenin pahalı olması ve yararlananların katkısının sınırlı olması sebebiyle, dağınık yerleşimlerde yeterli altyapılı arsa üretilmemekte ve konut maliyetleri artmaktadır.

Bu etmenlerin etkisi altında gelişmekte olan ülkelerde sektör şu görünümü almaktadır:

- Şebekeler tüm yapılanmış alanı kapsamamaktadır.
- Altyapılı arsa kıtlığı rant yaratmaktadır.
- Arsanın pahalı olması maliyeti düşürmek için ev kalitesinden çalınmasına yol açıp, yeni yatırım hevesini kırmaktadır.
- Büyük parseller oluşacak şekilde arazilerin birleştirilmesi engellenmekte, parseller küçülmektedir.
- Bir alana bir kere yerleşildiğinde altyapı yapmak zorlaşmakta, bazı hallerde olanaksız hale gelmektedir.

Temel altyapı şebekelerinin eksikliği, kentlerde ikamet eden düşük gelirliileri, arazi kıtlığı yaratmak, arazi üzerindeki rekabeti artırmak ve kimi hallerde konutların yıkılıp içinde yaşayanların bulundukları yerden çıkarılmalarına sebep olmak gibi yollarla etkilemektedir.

Altyapı yönetilerek bir kentin gelişimi yönlendirilebilmektedir. Arazinin yeniden düzenlenmesi ve toplulaştırılması, kentsel alana bitişik tarım arazisinin satın alınarak birleştirilmesini, altyapısı tamamlandıktan sonra arsaların satışa sunulmasını ve bir bölümünün arazi sahiplerine verilmesini kapsayan bir yöntemdir. Özellikle Japonya bu alanda başarılı uygulamalar yapmıştır. Japonya'da geliştirilen arazilerin yaklaşık %30 kadarı bu yolla gerçekleştirilmiştir.

▪ **Mevzuat**

Kentsel alan kullanımı konusunda çok farklı planlama yasaları kullanılmakta ve konulan her yasa, arazi arzı ve konut piyasası üzerinde bir etki yapmaktadır. Bunlar arasında bölgeleme kuralları, yeşil kuşak master plan yasaları, arazi parsellenmesi, arazi kullanım yasaları ve çevre yasaları sayılmaktadır. Ayrıca yapı mevzuatı, oluşumda kullanılacak malzeme, yapı metotları, tasarım uygulamaları, sıhhi tesisat ve elektrik tesisatı uygulama yasaları, altyapı standartları ile etkili olmaktadır. [7]

Bürokratik mekanizma arzı etkileyen diğer bir etmendir. Bürokrasinin varlığı maliyet artışı ve belirsizlik yanında gecikme getirdiğinden, arzın esnekliğini azaltmaktadır. Dünyada arazinin altyapılı arsa olarak kamuya açılmasının 7 yıl aldığının gözlemlendiği, bir konutu arsa haline getirmek için gereken harcamaların kişi başına gelirin 3 katına kadar

yükseldiği uç noktalarda uygulamalar görülmüştür.

▪ Finansman

Arzın gelişimini ve esnekliğini etkileyen en önemli etkenlerden birisi finansman olanaklarının durumudur. Finansman sistemi gelişimi ve ekonomik gelişme arasındaki ilişkiler konusundaki son araştırmalar, finansal sistem derinliğinin artışının ekonomik gelişme üzerinde olumlu etki yaptığını göstermiştir. Uygun düzenlenmiş konut finansman politikaları, finans sektöründe ve dolayısıyla genel ekonomide istikrarı artırmaktadır. [7]

Ekonomiler geliştikçe nakdileşmekte ve finansal kuruluşların türleri ile derinlikleri artmakta, giderek sermaye piyasaları ile daha fazla iç içe geçmektedir. Çok düşük gelirli ülkelerde uzun vadeli fon bulunmamakta, sistem geliştikçe finansal kuruluşlar risk azaltmak için ürün çeşitlendirmesine gitmekte, ipotekli konut kredileri devreye girmektedir. Zamanla ailelerin tasarrufları teşvik edilmekte ve kredi almak için tasarruflar koşul olarak tutulmaktadır. Daha ileri aşamalarda, özel konut finansmanı kurumları belirmektedir. Ekonomik kalkınma, beraberinde konuta yapılan harcama ve yatırımların artmasını, daha iyi koşullarda konutların oluşmasını ve konut kalitesinin artmasını sağlamaktadır. Örneğin dünya ülkelerinde yasadışı konutların yeni konut yapımındaki payı düşük gelirli ülkelerde %63, orta gelirli ülkelerde %28 ve yüksek gelirli ülkelerde %0'dır. [7]

İpotekli krediler az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde finansal varlıkların %25'i, gelişmiş ülkelerde ise %40'ı dolayındadır. Bu fonların gelişme hızı bir yandan finansal sistemin özelliklerine, diğer taraftan kamunun uygulayacağı politikalara bağlı olarak değişmektedir. [7]

Gelişmekte olan ülkelerde, ailelerin büyük kısmı ipotekli konut finansman sistemine ulaşma olanağına sahip değildir. Bunun nedeni, başlangıçta çok kısa vadeli kaynaklara ve kredilere sahip olan finans sistemlerinin, sanayi ve konut kesimine uzun vadeli kaynak sağlayamamasıdır. Enflasyonun olduğu ve endekslemenin bulunmadığı ülkelerde uzun vadeli kredi vermek büyük riskler taşımaktadır. Ayrıca gelişmemiş ülkelerde icra, iflas ve hukuk sisteminin iyi işlememesi diğer bir risk kaynağıdır.

▪ Sübvansiyonlar

Sübvansiyonların artırılması talebi artıracak için, konut arzını artırıcı etki yapmaktadır. Az gelişmiş ülkelerde bütçe ile sağlanabilecek sübvansiyonlar bütçenin %1-4' arasında değişir. Devlet herkese ev verecek kaynağa sahip değildir. Sübvansiyon türleri arasında; konutun doğrudan aileye verilmesi, konutun ve altyapının devlet tarafından yapılması, kamu konutlarının ve gecekonduların devlet tarafından onarılması ve iyileştirilmesi, kamu mensuplarına konut kredisi sağlanması gibi örnekler sayılabilir. [7]

Vergi bağışıklıkları, gelişmiş ülkelerde kişisel tasarrufların miktarını ve konuta yönelmesini sağlayan önemli bir sübvansiyon Şekli olmakla birlikte, gelişmekte olan ülkelerde bu etki, konutun henüz bir vergi kaynağı olarak görülmemesinden dolayı azdır. Ancak, vergilerin etkisi, ekonomik gelişme sürdükçe artmaktadır. [7]

2.1.3 Konut Arz ve Talep Karşılaştırması

Konut yapımı ve stokunun durumu, konut arz ve talebine bağlı olarak belirlenmektedir. Arz ve talebi etkileyen politikalar ve uygulamalar, arz ve talep eğrilerinin yerini ve Şeklini değiştirerek konut piyasasını ve konut fiyatlarını oluşturur. [7]

Talep ve arz parametrelerinin ardında, bazıları kısa vadede sabit olan ve talep ile arz parametrelerinin oluşumunda etkili olan bazı etmenler bulunmaktadır. Gelir, nüfus yapısı ve düzeyi, kültürel tercihler gibi etmenler talebi etkileyen etmenlerdendir. Bu yapının yol açtığı farklı gelir gruplarının farklı talep yapılan, gelir dağılımı ve hane halkı gelir anketleri ile belirlenir. [7]

Arz açısından iklim, arazi yapısı ve teknoloji sabit etmenler arasında yer almaktadır. Arzı etkileyen etmenler fiyat üzerinde daha etkindir. lkeler arasında konut talebi arasında benzerlikler olmasına rağmen, konut arzı esnekliği ülkelere göre farklı özellikler göstermektedir. Arzın talebe cevap verememesi sonucu rant oluşumuna yol açan en önemli etken, arzı kısıtlayan etmen ve sistemlerin varlığıdır. [7]

lkeler arasında arzın esneklik kriteri olarak ortalama konut fiyatı/aile ortalama yıllık geliri oranı bir gösterge olarak kullanılabilir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde farklı özellikler gösteren bu oran, çoğu kez konut fiyatlarının kamu müdahalesine maruz kalmasından etkilenmektedir. Konut fiyatları ile kiralar arasında belirli bir denge

olduğundan, fiyata paralel olarak müdahaleler kiralari artırıcı yönde etki yapmaktadır. Bozulmanın derecesi, konut fiyatlarının kiralara oranından anlaşılmaktadır. Bu oran, arz esnekliğinin az olmasının etkisini taşımaktadır. [7]

Gelişmekte olan ülkeler arasında standart konut fiyatı satın alma gücü paritesi göz önüne alınarak karşılaştırmalar yapıldığında, oranların gelişmiş ülkelere daha az dalgalanma gösterdiği görülmektedir. Uygulamalar, talep artışları fiyatı yükselttiğinde arz yeterince artmıyorsa, ev fiyatlarının kiralara göre daha hızlı arttığını ortaya koymuştur. Bu durum, kiraların ileride daha da artacağı beklentisinden doğmaktadır. Konut büyüklüğünde ülkelerarası farklılıklar, gelirden çok fiyatların etkisi altında oluşmaktadır. Yüksek konut fiyatları ve sistemin iyi çalışmaması konut alanının küçülmesine yol açmaktadır.

Karşılaştırmalar yapılırken yapıların fiziksel niteliklerindeki farkların da maliyet ve fiyat unsuru yarattığı göz önüne alınmalıdır. Yüksek fiyatlar ve yetersiz arz düşük kaliteli üretime yol açtığından, aynı gelir düzeyindeki ülkeler arasında önemli yapı ve fiyat farklılıkları oluşmaktadır. Yüksek maliyetler yüksek gelirli için düşük kaliteli konut arzına yol açtığı gibi, düşük gelirli için daha kötü kaliteye yol açar. Kısaca maliyeti etkileyen arz yönlü sorunlar, yapı farklılıklarının temel nedenidir. [7]

Özetle hem talep, hem de arz kamunun politika uygulamalarından ve ekonomik ortamdan etkilenmektedir. Etkilerin yönü aşağıda ana hatları ile özetlenmiştir:

- Mülkiyet haklarının korunması ve sağlanması talebi artırır.
- Arazi kullanımı ve yapı kuralları sıkı ise arz maliyeti artar. Arzın talebe cevap vermesi güçleşir.
- Arsa piyasasının iyi çalışması ve rekabetin artması arzı olumlu etkiler.
- Altyapının gelişmesi maliyeti düşürerek arzı artırır. Arzın artan talebe daha kolay cevap verebilmesine olanak sağlar.
- Finansmana erişebilirliğin kolaylaşması talebi artırıp gelir esnekliğini yükseltir.
- Sübvansiyonlar ödeme gücü olanların talebini artırır.
- Arz esnek ise konut talebini artıran faktörler fiyatlarda artma olmasa da konut arzını artırır.

- Ekonomik konjonktürün durumuna göre ekonomide güvenilir yatırım alternatifleri yoksa konut bir servet saklama aracına dönüşür ve konut talebi artar.
- Arzı artıncı önlemler konut fiyatlarını düşürür. Arzın esnek olmaması bir yandan fiyatları yükseltirken, öte yandan kalite bozulmasına yol açar.
- Kamunun üretime girmesi piyasa yapısını şiddetli biçimde etkiler.

Konut politikalarının farklılığının bir sonucu olarak oluşan parametreler, arz ve talep eğrilerinin şeklini değiştirerek benzer gelir ve harcama düzeyindeki ülkelerde konut stoku, fiyatları ve yapısında farklılıklar yaratmaktadır. Bu nedenle çok düşük gelir seviyesinde olan bazı ülkelerde, onlardan 4-5 kat daha yüksek gelire sahip ülkelere kıyasla daha ucuz ve kaliteli konutların olduğu görülebilmektedir. [7]

2.1.4 Konut Arz ve Talep Değerlendirmesi

Konut arzı ile ilgili nedenlerden dolayı ortalama gelirleri yakın olan ülkeler arasında önemli yapı maliyeti farkları olabilmektedir. Talep hızla arttığında arz yeterli ölçüde esnek olabilir ve kısa zamanda çok sayıda konut üretimine olanak sağlayabilir, üretim artışı yaratılmakta, fiyat artışı ise yaşanmamaktadır. Arzın esnek olmaması ise, üretilen konut miktarının yetersizliği dışında konut kalitesinin düşmesi, konut fiyatlarının gereksiz yere artması ile rantın ortaya çıkması, düzensiz yerleşimlerin oluşması ve çevrenin olumsuz etkilenmesi gibi sonuçlar doğurmaktadır. [7]

Bu koşullarda, konut arazisine altyapı oluşturmak üzere (yol, kanalizasyon, drenaj, elektrik, vb.) ilgili kurumların koordineli hareketini sağlayacak sistem oluşturularak gelişmemiş alanlarda konuta uygun altyapılı arsa üretimini sağlamak, yeşil alan ve konut alanı ayrımı yapılırken kısıtlan dengeli koymak, konut alanını gereksiz ölçüde kısıtlamamak, üretimin finansmanındaki ve inşaat sektörünün girdilerini sağlayan sektörlerdeki darboğazları gidermek, mevzuatı ve teknolojik kriterleri elverişli hale getirmek, hızlı ve etkin bir planlama sistemi kurmak gibi yollarla arz esnekliğinin artırılması mümkün olabilmektedir. Bu alanlardaki sorunlar giderildiğinde ailelerin ucuz ve kaliteli konuta ulaşması söz konusu olabilmektedir. [7]

2.2 Türkiye'de Mevcut Konut Stoku ve Konut Talebi

Konut gereksinimi, "Kişilerin ödeme güçleri ile bireysel tercihlerinden bağımsız olarak en düşük düzeyde barınabilmelerini sağlamaya yetecek konut sayı ve nitelikleri ile, belli bir anda mevcut konut sayı ve nitelikleri arasındaki fark" [4] olarak tanımlanmaktadır. Konut talebi ise, konut gereksiniminden farklı olarak, konutlara karşı tüketici tercihlerini içeren ve alım gücü ile desteklenen isteği belirtmektedir. [7]

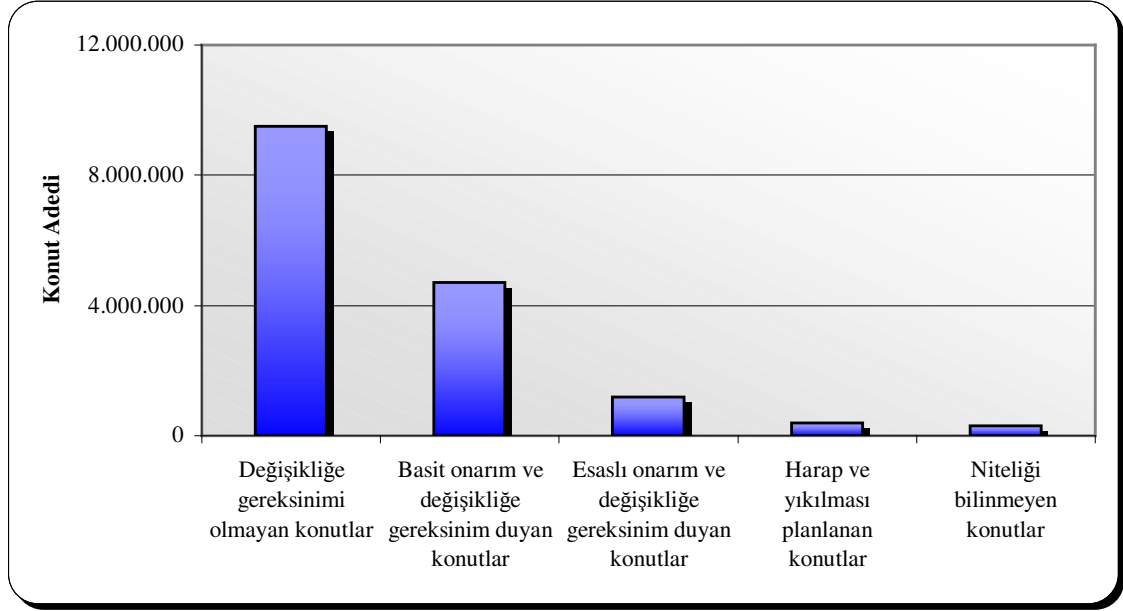
Türkiye'de konut talebi konusunda aşağıdaki noktalar da önem taşımaktadır:

- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izinleri konjonktürel veriler olup, ancak sektördeki hareketliliğin göstergesi olabilir. Konut talep tahminleri, global olarak ve konut stoku temel alınarak yapılabilir, tahminlerde %5-6 arasında bir boşluk oranı bulunabilir.
- Tahminler yapılırken gelir düzeyi, hane halkı ortalama büyüklüğü, hane halkı sayısı, kentleşen nüfus sayısı verileri arasında tutarlılık sağlanmalıdır.
- Konut arzının esnek olmaması nedeniyle doğan konut arz eksikliğinin yol açtığı ve özellikle rantlardan kaynaklanan yüksek konut fiyatları, talep edilen miktarı azaltabilecektir.
- Bulunan sonuçlar; kentleşme, gelir düzeyi ile konut talebi, sosyal yapı farklılıkları, mevcut stokun ıslahı, ticari amaçlı kullanıma dönüşme gibi açılardan ulusal ve uluslararası verilerle karşılaştırılarak değerlendirilmelidir.
- Gelirin konuta ayrılan payının normal ölçüler üstünde olması, konut piyasasının iyi çalışmaması nedeniyle talep potansiyeline ulaşamadığı anlamına gelebilmektedir.
- Dünyada gelişmekte olan küreselleşme ve bilişim teknolojisinin kent üretim ve gelir yapısını değiştirmesinin konut talebine yansımaları sonucu, geçmiş eğilimler önemli ölçüde değişebilecektir.

2000 yılında TC. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı tarafından hazırlanan 'Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması'na göre Türkiye'deki toplam konut stokunun 16 milyon 235 bin 830 konut olduğu belirlenmiştir. Bu konutların %83,8'i kentsel olarak tanımlanan il ve ilçe merkezlerinde yer almaktadır.[6] Araştırmaya göre Türkiye'deki konut stokunun dağılımı aşağıdaki Tablo 2.1 ve Şekil 2.1'de görülmektedir:

Tablo 2.1: Türkiye’deki Konut Stokunun Dağılımı (2000) (Kaynak: TÜİK)

KONUTLAR VE NİTELİĞİ (2000)	Adet	Pay (%)
Değişikliğe gereksinimi olmayan konutlar	9.903.856	61
Basit onarım ve değişikliğe gereksinim duyan konutlar	4.708.391	29
Esaslı onarım ve değişikliğe gereksinim duyan konutlar	1.136.508	7
Harap ve yıkılması planlanan konutlar	324.717	2
Niteliği bilinmeyen konutlar	162.358	1
2000 İl + İlçe konut stoku	13.597.676	83,8
2000 TOPLAM KONUT STOKU	16.235.830	100



Şekil 2.1: Niteliğine Göre Türkiye Konut Stoku (2000) (Kaynak: TÜİK)

2000 yılı konut stokunun yaklaşık üçte biri (%29) basit onarım ve değişikliğe gereksinim duymaktadır. Esaslı onarım ve değişikliğe gereksinim duyan konutların oranı ise %7'dir. [6]

Takip eden yıllarda eldeki verilere dayanarak yapılan projeksiyonlara göre Türkiye'nin 2000-2010 yılları arasında gereksinim duyacağı toplam konut sayısı 620.234 adettir. Bu sayı 2000 yılındaki toplam konut stokunun %3,8'ine karşılık gelmektedir. Kentsel nüfus

için bu on yıllık dönemde yapılan projeksiyonlardaki artış oranı ise %24,9'dur. [7]

Tablo 2.2'de ise mevcut konut talebinin yıllara göre karşılanma şekli verileri yer almaktadır:

Tablo 2.2: Konut Talebinin Karşılanma Şekli (Kaynak: DPT)

Yıllar	Kentlerde toplam konut gereksinimi (bin adet)	İnşaat izni alan konut sayısı (bin adet)	Yapı kullanma izni alan konut sayısı (bin adet)
1990	340	381	232
1991	354	392	227
1992	370	467	268
1993	381	548	269
1994	395	523	245
1995	414	518	248
1996	460	454	267
1997	498	464	277
1998	513	414	219
1999	516	339	215
2000	553	315	245
2001	568	279	243
2002	593	153	156
2003	599	194	158
2004	633	200	170
TOPLAM	7,186	5,639	3,436

Tablodan yasal olarak kullanıma açılan konut sayısının 14 yıl içinde 3 milyon 436 bin olduğu, buna karşılık 5 milyon 639 bin konutun ruhsat almakla birlikte yapı kullanım izni almadığı anlaşılmaktadır. [7]

2.2.1 İllere Göre Konut Açığı Analizi

Konut Müsteşarlığı tarafından hazırlanan araştırma dahilinde yapılan illere göre konut açığı analizlerine göre iller 5 grupta incelenmektedir; [7]

- Ruhsat artışının belirli oranda devam etmesi sonucunda, yalnızca Ardahan, Bitlis, Hakkari, Kars ve Sakarya'da konut açığı yaşanacaktır, (1.grup)
- Mevcutta konut arzının yeterli olduğu, ancak 2010 yılında yetersiz hale gelecek konut

stokları bulunan iller Adıyaman, Ağrı, Düzce, Erzurum, Gümüşhane, Mardin, Muş, Şanlıurfa, Şırnak, Van ve Yozgat'tır. Bu illerde ruhsatlı konut üretimine yönelik politikalar geliştirilmelidir. (2.grup)

- Mevcutta konut arzının fazla olduğu, ancak ruhsatlı konut açığı yaşayan ve 2010 yılında yetersiz hale gelecek konut stokları bulunan iller Adana, Afyon, Aksaray, Artvin, Bartın, Batman, Bayburt, Bingöl, Çankırı, Diyarbakır, Erzincan, Gaziantep, Hatay, Iğdır, Isparta, İstanbul, Kahramanmaraş, Karabük, Karaman, Kırıkkale, Kilis, Konya, Kütahya, Malatya, Manisa, Ordu, Osmaniye, Siirt, Sivas, Tokat, Trabzon, Tunceli ve Uşak'tır. Bu illerde dönüşüm ve iyileştirme politikaları desteklenerek ruhsatlı konut üretimi geliştirilmelidir. (3.grup)

- Mevcutta konut arzının fazla olduğu, ancak ruhsatlı konut açığı yaşayan ve 2010 yılında ruhsatlı konut fazlası olabilecek iller Amasya, Ankara, Bilecik, Burdur, Bursa, Çorum, Denizli, Eskişehir, Giresun, Mersin, İzmir, Kayseri, Kırşehir, Kocaeli, Niğde, Rize, Samsun ve Yalova'dır. Bu illerde iyileştirme politikaları geliştirilmelidir. (4.grup)

- Mevcutta konut stokunun fazla olduğu ve olası her durumda fazla olması beklenen iller Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Çanakkale, Edirne, Elazığ, Kastamonu, Kırklareli, Muğla, Nevşehir, Sinop, Tekirdağ ve Zonguldak'tır. Bu illerde nitelik araştırmaları yapılacaktır. Özellikle Antalya, Bolu, Çanakkale, Kırklareli ve Muğla haricindeki illerde hiç konut yapılmasa dahi konut sıkıntısı beklenmemektedir. (5.grup)

2.2.2 Konut Talep Projeksiyonları

Tablo 2.3 ve Tablo 2.4'te ise TÜİK ve DPT'nin 2003 yılı verilerinden derlenen konut talep projeksiyonları bilgileri yer almaktadır.

- Tablonun düzenlenmesinde kentsel hane halkı (konut) sayısı, kentsel nüfusun ortalama kentsel hane halkı büyüklüğüne bölünmesi ile elde edilmiştir.
- Kişi sayısı ile kişi başına düşen m2 değerleri çarpılarak m2 cinsinden konut stoku gereksinimine ulaşılmıştır.
- Konut stoku alanının kentsel hane halkı sayısına bölünmesi ile ortalama konut

büyüklüğü elde edilmiştir.

- 1 m2 konut için 225 ABD Doları katsayısı ile konut stokunun çarpımından, konut stokunun arsa hariç üretim değerine ulaşılmıştır.

Tablo 2.3: Türkiye'de Konut Sektörünün Gelişim Tahminleri (Kaynak: TÜİK, DPT)

Yıllar	Türkiye Kentleşme Oranı (%)	Konut Stoku Üretim Değeri (milyar dolar)	Türkiye Kentsel Nüfusu (milyon kişi)	Ortalama Konut Büyüklüğü (m2)	Yapı Stoku (milyar m2)
1994	63,7	144	37,8	71,0	0,642
1999	65,0	220	44,1	92,6	1,102
2003	66,3	297	47,4	97,9	1,327
2010	69,0	420	55,2	108,8	1,876
2015	75,0	502	63,6	114,5	2,290

Tablo 2.4: Türkiye'de Konut Sektörünün Gelişim Tahminleri (Kaynak: TÜİK, DPT)

Yıllar	Ortalama Hane halkı Büyüklüğü	Kişi Basma Konut Alanı (m2)	Oda Başına Kişi Sayısı	Kentsel Hane halkı (Konut Sayısı)
1994	4.20	17	1.090	9.000
1999	3.70	25	0,940	11.900
2003	3,50	28	0.880	13.550
2010	3.20	34	0,790	17.250
2015	3.10	36	0.760	20.500

Tablodan 2015 yılı için aşağıdaki hedefler elde edilmektedir:

- Kentleşme oranı: %75
- Kentsel nüfus: 63,6 milyon
- Ortalama konut büyüklüğü: 114 m2
- Toplam konut stoku alan: 2.290 milyar m2
- Ortalama kentsel hane halkı büyüklüğü: 3,10 kişi

- Kiři bařına dűřen konut alanı: 36 m²
- Oda başına kişi sayısı: 0,76
- Hane halkı sayısı: 20.500.000
- Toplam konut stoku (arsa hariç) inşa değeri: 500 milyar ABD doları

Bu hedeflerden hareketle:

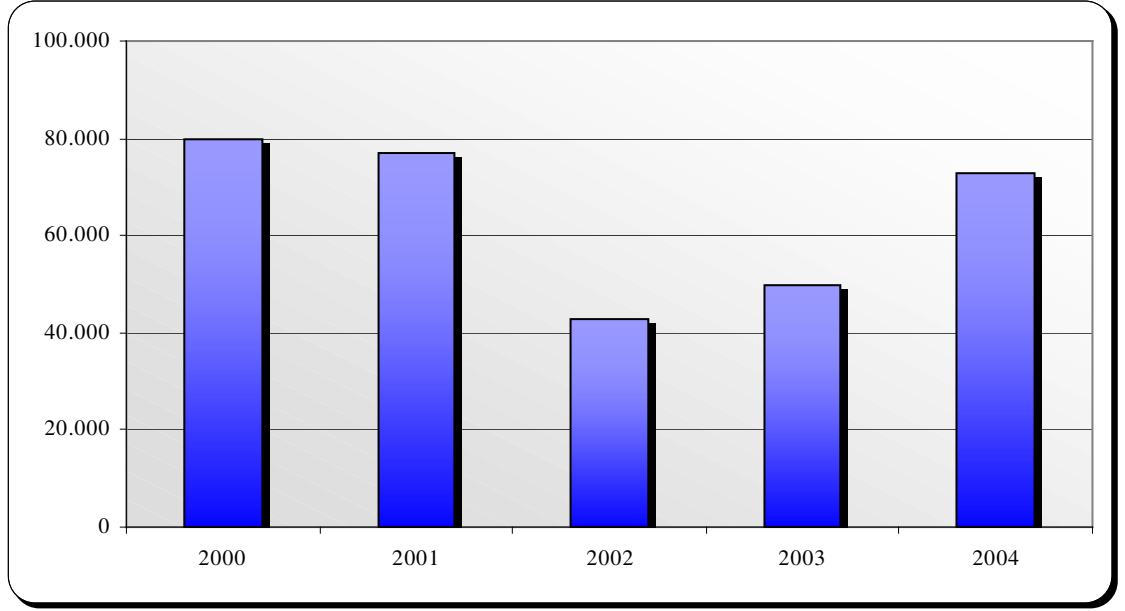
- Her yıl 250.000 adedi yenileme ve ıslah için olmak üzere, ortalama 900.000 adet konut yapılması gerekeceği,
- 13 yıl içinde arsa hariç toplam yatırım gereksiniminin 205 milyar ABD doları, yıllık ihtiyacın ise 20 milyar ABD doları dolayında olacağı,
- Toplam yatırım gereksiniminin yaklaşık 300 milyar ABD doları olan Türkiye milli gelirinin %7'sini oluşturduğu anlaşılmaktadır.

2.2.3 Konut Yatırımları

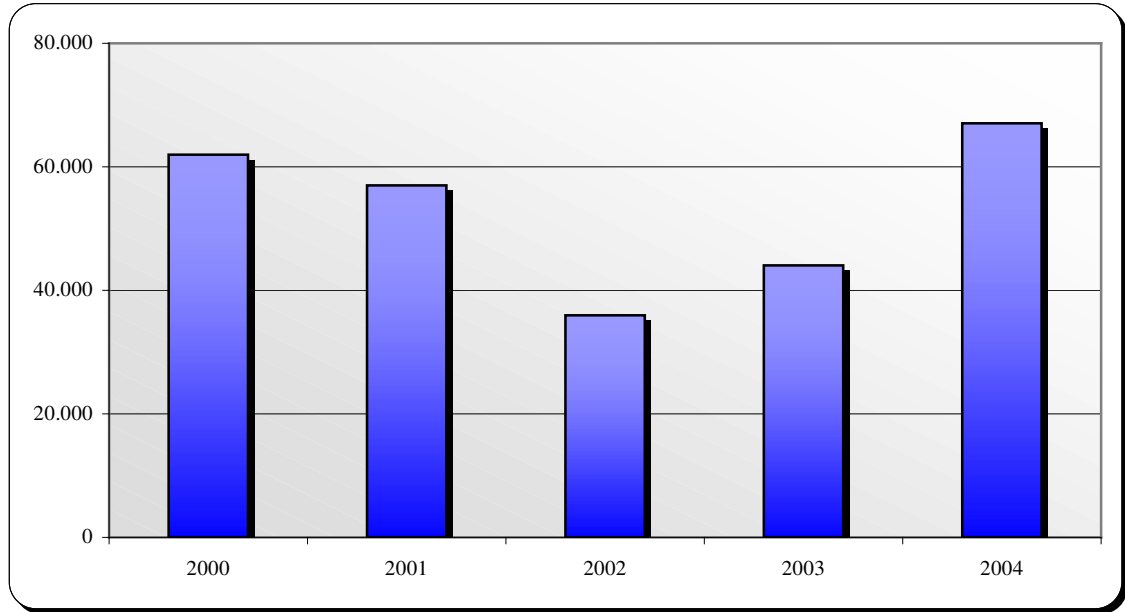
Konut yatırımları, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine göre incelenmektedir. Ancak, Türkiye'de inşa edilen her konut yapı ruhsatı ya da yapı kullanma izin belgesi almadığından dolayı, bu rakamlar gerçek verileri yansıtamamaktadır.

2004 yılı Ocak-Aralık ayları toplamında yapı ruhsatı verilen binaların toplam kullanım alanının %61,3'ü konut kullanım alanı olarak hesaplanmıştır. Yapı sayılarına ve toplam yüzölçümlerine göre konut yatırımları Şekil 2.2 ve şekil 2.3'te görölmektedir. Burada inşaat ruhsatlarına göre belirlenen değeri kullanılmaktadır.

Hareketlenmeye başlayan inşaat sektöründe, özellikle konut yatırımlarının bu hareketin kaynağını oluşturduğu gözlenmektedir. 2005 yılının ilk yarısında inşaat sektöründe yaşanan % 19,7 oranındaki büyümenin sürmesi ve böylece konut yatırımlarının artması beklenmektedir.



Şekil 2.2: Yapı Sayılarına Göre Bina Yatırımları (2000-2004) (İnşaat Ruhsatına Göre)



Şekil 2.3: Toplam Yüzölçümlerine Göre Bina Yatırımları (2000-2004) (İnşaat Ruhsatına Göre) (Bin m2)

Yapı Ruhsatları

Yapı ruhsatları, inşaatla başlamadan önce inşaatın yapılabilirliğini gösterir nitelikte izin belgeleridir. Yapı kullanma izinleri, yapımı bitmiş ve kullanıcıya sunulmuş inşaatları

gösterir. Bu nedenle fiili üretimi, yani inşaat arzını ifade eder. Ancak Türkiye'de her başlanan inşaat bir ruhsata sahip olmadığı gibi, yapımı tamamlanan her bina da yapı kullanma iznine sahip değildir. Yapı ruhsatlarında, yıllara göre belirgin bir gerileme görülmektedir.

Yalnızca İstanbul'da talep edilen konut gereksinimi 200 bin adettir. Yine İstanbul'da mevcutta 10 milyonu aşan sayıdaki konutun %65'i ruhsatsızdır. Tüm Türkiye'de kentsel birimlerdeki konut stokunun %62'sinin ruhsatsız olduğu tespit edilmiştir. [7]

Yapı ruhsatına göre konut sayılarının günümüze dek gelişimi incelendiğinde, konut ruhsatları sayısının gün geçtikçe artış göstermesi beklenirken, neredeyse azalma gösterdiği dikkat çekmektedir. Tablo 2.5'te verilen son on yıllık konut yapı ruhsatları verileri bu konuda açıklayıcı olmaktadır.

Tablo 2.5: Son On Yıllık Konut Yapı Ruhsatları (Kaynak: TÜİK)

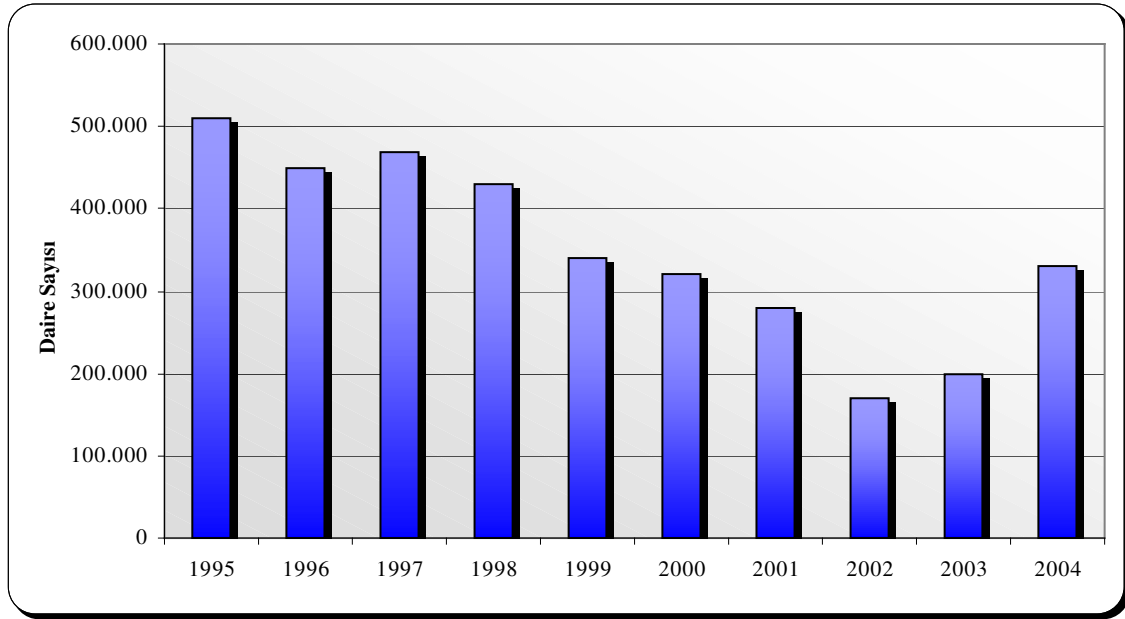
Yıllar	Konut Birim Sayısı (Daire)	Önceki Yıla Göre Konut Birim Artış Oranı (%)	Toplam Yüzölçümü (bin m ²)	Ortalama Konut Birim Alanı (m ²)
1995	507.623	-3,1	65.242	128,5
1996	454.295	-10,5	58.397	128,5
1997	464.117	2,2	60.781	131,0
1998	432.599	-6,8	56.377	130,3
1999	339.446	-21,3	45.517	134,1
2000	315.162	-7,2	45.352	143,9
2001	279.616	-11,3	40.333	144,2
2002	161.431	-42,2	24.314	150,2
2003	202.237	25,2	29.504	145,9
2004	323.927	60,2	49.045	151,4
Ocak-Haziran 2004	130.006	-59,9	17.816	137,0
Ocak-Haziran 2005	204.094	57,0	30.151	147,7

Şekil 2.4'ten de anlaşılacağı gibi son on yıllık konut daire ruhsatlarında dalgalı bir seyir görülmektedir. 1995 ve 1996'da önceki yıla göre sırasıyla %3,1 ve %10,5 oranlarında azalma yaşanmıştır. 1997 yılındaki %2,2'lik artıştan sonra 2003 yılına dek konut

ruhsatlarında değişik oranlarda düşüş görölmektedir. Özellikle 1999 ve 2002 yıllarında görölen düşüşler dikkat çekicidir. 2002 yılında yaşanan %42,2'lik düşüşle ruhsat verilen konut amaçlı dairelerin sayısı son 20 yılın en düşük değerine ulaşmıştır. [7]

2003 yılında konut ruhsatlarında yeniden artış görölmüştür. 2004 yılında verilen konut ruhsatı sayısı, bina bazında bir önceki yıla göre %47 oranında büyüme gösterirken daire bazında görölen artış oranı %60,2 olmuştur. Bu orana bakarak konut piyasasında hareketlenmenin başladığı söylenebilir. Toplam konut alanı yüzölçümü ise 2004'te 49 milyon m²'ye yükselmiştir. [7]

2005 yılının ilk altı aylık verileri değerlendirildiğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre konut amaçlı dairelerde ruhsat sayısında iki katına yakın bir (%57,0) artış oranına ulaşmıştır. İki yıldır görölen artış oranlarına dayanarak konut ruhsatlarının önümüzdeki yıllarda büyük oranda artış göstereceğı tahmini yapılabilir. [7]



Şekil 2.4: Son 10 Yıllık Konut Ruhsatları (Kaynak: TÜİK)

Ortalama konut birim alanları karşılaştırması ise bize konut büyüklüklerinin 2004'e kadar arttığını, ancak konut üretimindeki yüksek oranlı artış sonucunda son iki yılda ortalama büyüklükte küçölme yaşandığı ve 2005'in ilk altı ayı için ortalama konut büyüklüğünün 147,7 m²'ye gerilediğı söylenebilir. [7]

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

2004 yılının istatistiklerine göre yapı kullanma izin belgelerinde bir önceki yıla göre konut amaçlı binalarda sayıca %4,8 oranında düşüş yaşanmıştır. Daire sayısına göre ise 2004'te bir önceki yıla göre düşüş oranı %1,6 olmuştur. 2004 yılı içerisinde 34.044 adet konut amaçlı bina ile 160.116 adet konut amaçlı daire yapı kullanma izin belgesi almıştır. [7]

Yapı ruhsatı almış yapıların büyük bir kısmı yapı kullanma izin belgesi edinmeden kullanıma açılmaktadır. Yapı kullanma izin belgeleri, yeni yapılan konutların yalnızca üçte birinde kullanılmakta olduğundan bu raporda ilgili veri kullanılmamaktadır.

2.2.4 Konut Ruhsatlarının Sektörlere Göre Dağılımı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun verileri, Avrupa Birliği'ne uyum çerçevesinde 2004 yılından itibaren değiştirilmiş ve yeni istatistiki veri başlıkları belirlenmiştir. Buna göre konut kullanım amacıyla da yeni istatistikler kullanılmaktadır. Aşağıda bu yeni başlıklar görülmektedir.

- Bir daireli ikamet amaçlı binalar
- İki veya daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar
- Bir Daireli İkamet Amaçlı Binalar: 2004 yılında yapı ruhsatı almış olan 323.927 adet dairenin 21.464 adedi bir daireli ikamet amaçlı binalardır.
- İki veya Daha Fazla Daireli İkamet Amaçlı Binalar: 2004 yılında yapı ruhsatı almış olan konut amaçlı dairelerden 302.463 adedi iki veya daha fazla daireli ikamet amaçlı binalardır.

Bina Sayısı: TÜİK verilerine göre bina bazında 2004 yılında ruhsat almış olan 62.142 adet konut amaçlı binanın 1.415 adedi kamu sektörü tarafından, 55.982 adedi özel sektör tarafından ve 4.745 adedi ise yapı kooperatifleri tarafından inşa edilmektedir. Konut amaçlı bina ruhsatlarında kamunun payı bir önceki yıl %3,4 iken 2004 yılında %2,3'e gerilemiştir. Özel sektör konut amaçlı bina ruhsatları ise bir önceki yıl %86,9'luk paya sahipken, 2004 yılında %90,1'e yükselmiştir. Yapı kooperatifleri tarafından gerçekleştirilen konut amaçlı bina ruhsatlarının payı ise bir önceki yıla göre %1,9 puanlık

düşüşle %7,6 olmuştur.

Sektörlerin kendi içlerindeki değişimlerine bakıldığında kamu alanında konut amaçlı bina ruhsatlarında 2004'te bir önceki yıla göre %0,6 oranında az bir artış görülmektedir. Özel sektörün konut amaçlı bina inşaatları ise her dönemde olduğu gibi yine büyük oranda artış göstermiştir. 2004 yılında gerçekleştirilen artış %52,2 oranında olmuştur. Yapı kooperatifleri ise bir önceki yıla göre %15,9 oranında artmıştır.

Dolayısıyla özel sektörün ve yapı kooperatiflerinin konut amaçlı bina yapımında bir önceki yıla göre 2004'te girişimleri artırdığı, buna karşılık kamu sektörünün konut amaçlı bina yatırımlarını kısıtıldığı söylenebilir. [7]

Nüfus Grubu: 2004 yılında ruhsat verilen 62.142 adet konut amaçlı binanın %39'u nüfusu 100 binin üzerindeki yerleşimlerde inşa edilmektedir. Binaların %34,2'si nüfusu 25 binin altında olan yerleşimlerde ve %26,9'u da nüfusu 25 binle 100 bin arasında değişen yerleşimlerde inşa edilmektedir. 2003 yılına göre paylar, 100 binden fazla nüfuslu yerleşimlerde 1,1 puanlık, 25 binden az nüfuslu yerleşimlerde ise 8,1 puanlık artış göstermiştir. Nüfusu 25 bin ile 100 bin arasında değişen yerleşimlerde ise bir önceki yıla göre 2004 yılında 7,1 puanlık düşüş yaşanmıştır. [7]

Yüzölçümü: 2004 yılında ruhsat verilen konut amaçlı binaların yüzölçümü toplamı 49 milyon 46 bin m²'dir. Bu yüzölçümünün %85,9'luk kısmı (42 milyon 124 bin m²) özel sektörün konut amaçlı binalarına aittir. Kamunun aldığı konut amaçlı bina ruhsatlarının payı ise %5,2'dir. 2004 yılında ruhsat alınan konut amaçlı bina ruhsatlarının %8,9'u ise yapı kooperatifleri tarafından üstlenilmektedir. 2003 yılındaki paylara göre kamunun payında 1,5 puanlık, özel sektörün payında ise 1 puanlık artış görülmüştür.

Yapı ruhsatlarının yıllara göre sektörel değişimine bakıldığında ise kamu sektörünün bir önceki yıla göre konut amaçlı bina ruhsatlarında yüzölçümü bazında %112 oranında önemli bir artış olduğu görülmektedir. Özel sektördeki artış %52,6 ve yapı kooperatiflerindeki artış %17,8 oranındadır. [10]

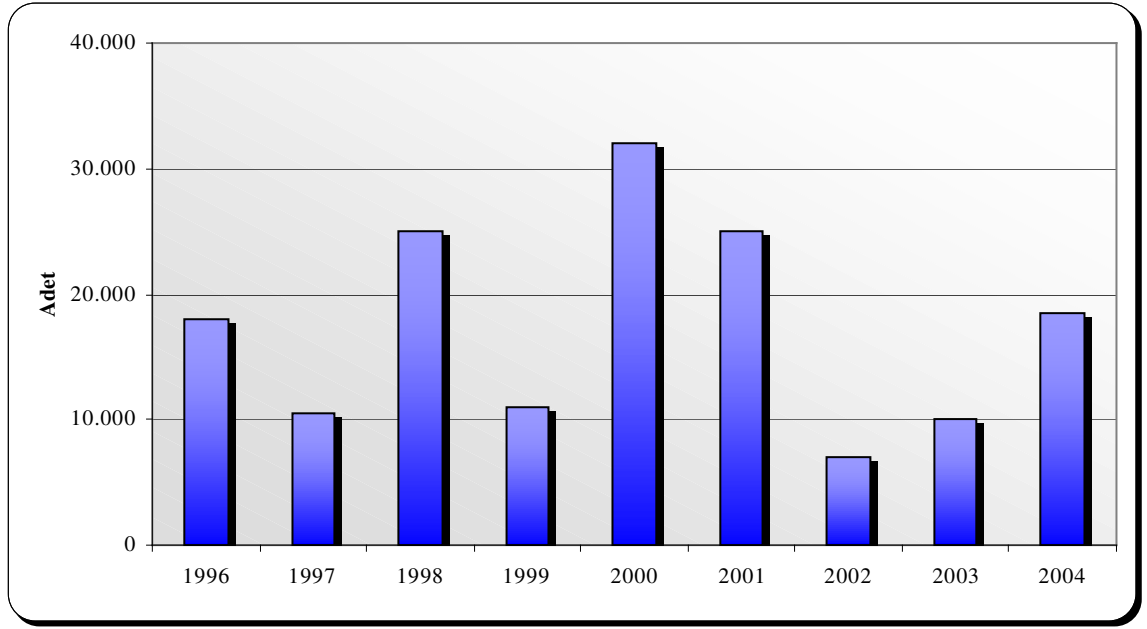
Değer: 2004 yılında ruhsat verilen konut amaçlı binaların toplam değeri 16 milyar 858 milyon YTL olmuştur. Bir önceki yıla göre değerinde yaşanan artış %74,4 oranındadır. Toplam değerın %85,6'sı, yani 14 milyar 426 milyon YTL' lik kısmı özel sektör

tarafından üstlenilmiştir. Kamunun oranı %5,6 iken yapı kooperatiflerinin oranı %8,8 olmuştur. Oranlarda bir önceki yıla göre kamunun payında 2,2 puanlık, özel sektörün payında ise 0,9 puanlık artış görülmektedir. [10]

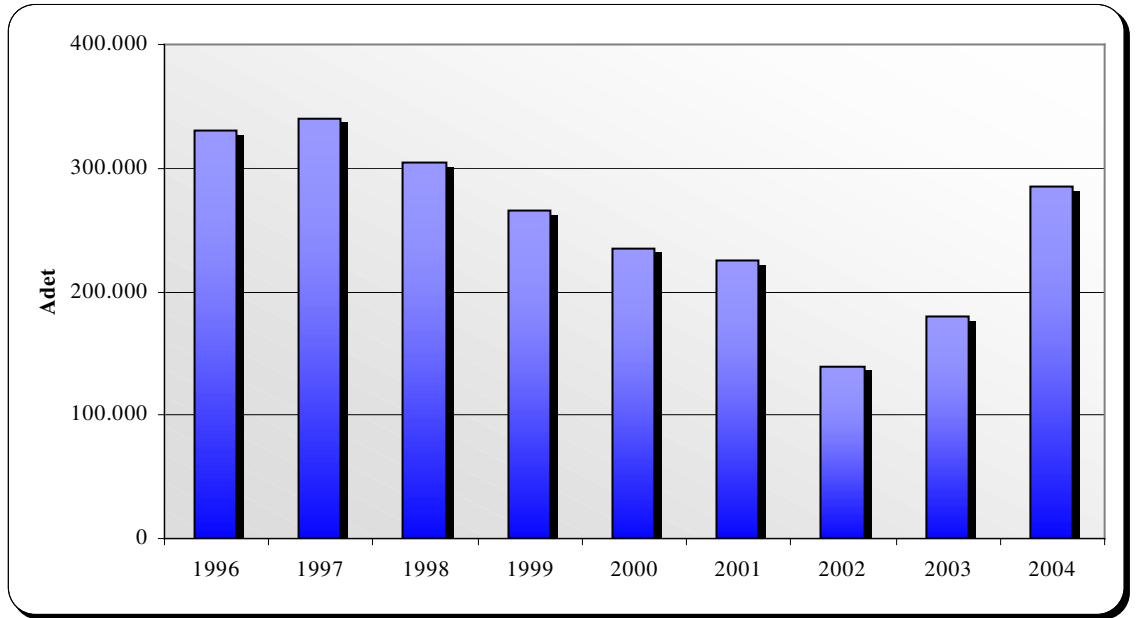
Kamu sektörünün bir önceki yıla göre konut amaçlı bina değerlerinde gerçekleştirdiği artış %149 ile yine oldukça yüksektir. Bir önceki yıla göre değer bazında özel sektörde %76,2 ve yapı kooperatiflerinde %35,2 oranında artışlar gerçekleştirilmiştir. Yapı sahipliğine göre konut amaçlı daire ruhsatlarının sektörlere göre dağılımlarına ilişkin bilgiler Tablo 2.6’da, Şekil 2.5, Şekil 2.6 ve Şekil 2.7’de gösterilmektedir. [10]

Tablo 2.6: Yapı Sahipliğine Göre Konut Amaçlı Daire Ruhsatlarının Sektörlere Göre Dağılımı (Daire Sayısı) (1996-2005) (Kaynak: TÜİK)

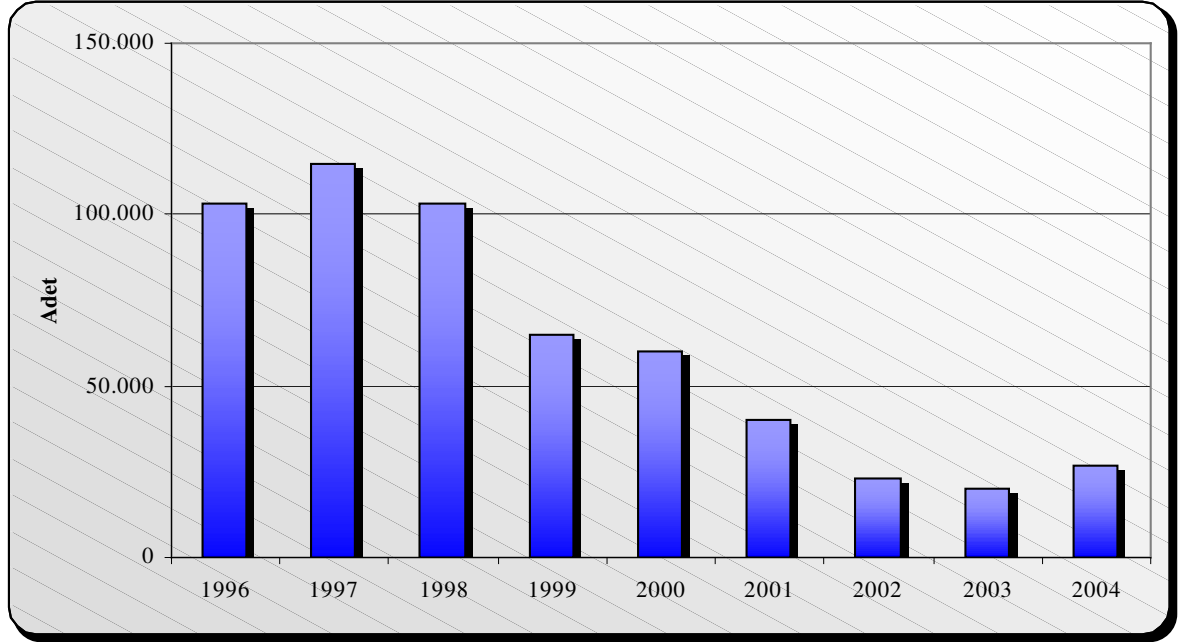
YILLAR	KAMU		ÖZEL		YAPI KOOP.		TOPLAM
	Konut Daire Sayısı	Pay (%)	Konut Daire Sayısı	Pay (%)	Konut Daire Sayısı	Pay (%)	
1996	18.239	4,0	332.299	73,1	103.757	22,8	103.757
1997	10.314	2,2	334.483	72,1	119.320	25,7	119.320
1998	25.379	5,9	303.034	70,0	104.186	24,1	104.186
1999	10.442	3,1	258.681	76,2	70.323	20,7	70.323
2000	31.208	9,9	222.687	70,7	61.267	19,4	61.267
2001	24.959	8,9	214.188	76,6	40.469	14,5	40.469
2002	6.748	4,2	131.149	81,2	23.534	14,6	23.534
2003	9.979	4,9	171.912	85,0	20.346	10,1	20.346
2004	17.493	5,4	280.225	86,5	26.209	8,1	26.209
Ocak-Haziran 2004	5.454	4,2	111.128	85,5	13.424	10,3	13.424
Ocak-Haziran 2005	34.143	16,7	159.027	77,9	10.924	5,4	10.924



Şekil 2.5: Kamu Sektörü Konut Ruhsatları (1996-2004) (Daire Adedi)



Şekil 2.6: Özel Sektör Konut Ruhsatları (1996-2004) (Daire Adedi)



Şekil 2.7: Yapı Kooperatifleri Konut Ruhsatları (1996-2004) (Daire Adedi)

2.2.5 Konut İnşaat Maliyeti

TÜİK tarafından açıklanan arazi hariç metrekare konut inşaat maliyetlerinin 1995-2005 arası gelişimi aşağıdaki Tablo 2.7’de yer almaktadır. Bu tablo yapı kullanma izin belgelerine göre düzenlenmiştir.

Gerek ABD doları fiyatlarının değişimi, gerekse sektörde yaşanan dalgalanmalar sebebiyle metrekare cinsinden konut inşaat maliyetlerinde dalgalı bir seyir görülmektedir. Cari fiyatlarda artış olan yıllarda ABD doları bazında azalma görülebilmektedir. Örneğin 1999, 2000 ve 2001 yıllarında konut inşaat maliyetlerinde cari fiyatlarla artışlar yaşanırken, ABD doları fiyatlarının büyük oranda artmasına paralel olarak ABD doları bazında düşüşler görülmektedir. 2002 yılında konut inşaat maliyetleri TL bazında %28 oranında artmış, ABD doları bazında gerçekleşen artış oranı ise %8 olmuştur. Dolayısıyla 2002 yılı, konut inşaat maliyetlerini artışla kapatmıştır. 2003 yılında ise konut inşaat birim maliyetlerinde cari TL fiyatlarıyla % 17, ABD doları bazında ise % 19 oranlarında artış olmuştur. [7]

Tablo 2.7: Metrekare Konut İnşaat Maliyeti (1995-2005) (Kaynak: TÜİK)

Yıllar	Cari (TL)	Dolar (\$)	Artış Oranı (%) (ABD doları bazında)
1995	8.904.119	195	16
1996	15.880.000	196	1
1997	30.800.000	203	4
1998	53.990.000	208	2
1999	81.442.000	195	-6
2000	116.775.000	186	-5
2001	186.728.000	150	-19
2002	246.354.176	162	8
2003	288.483.560	193	19
2004	328.507.253	231	20
Ocak-Haziran 2004	315.099.700	225	25
Ocak-Haziran 2005	354.500.247	265	18

2004 yılında konut inşaat maliyetlerinde TL bazında %14 oranında artış gerçekleşmiştir. ABD doları bazında ise bir önceki yıla göre gerçekleşen artış oranı %20'dir. Bu oranların arasının açılmasının sebebi TL'nin ABD doları karşısında değer kazanıyor olmasıdır. 2005 yılının ilk yarısında ise konut inşaat birim maliyetlerinde TL bazında %12,5, ABD doları bazında ise %18 oranlarında artış görülmektedir. [7]

Konut üretimi için başlangıç-bitiş süreleri aralığı ortalama 700 gündür. Hatta konut üretiminde yedi yılı aşan bitirme süreleriyle bile karşılaşılmaktadır.

Kamu Sektörü / Özel Sektör / Yapı Kooperatifleri

Yapı kullanma izin belgelerine göre 2004 yılında gerçekleşen konut inşaat birim maliyetleri, tüm sektörlerde bir önceki yıla göre artış göstermiştir.

Kamu sektörü tarafından yapı kullanma izni alınan konutlarda 2004 yılında ortalama konut birim maliyeti 347,7 YTL değerinde gerçekleşmiştir. Bir daireli ikamet amaçlı binalarda bir önceki yıl gerçekleşen birim maliyeti 301 YTL (202 ABD Doları) iken 2004 yılında bu değer 287 YTL (202 ABD Doları) olmuştur. Dolar bazında değişme

olmadığı dikkat çekerken, YTL bazında düşüş görülmektedir. İki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalarda 2003 yılının birim maliyeti ise 298 YTL (200 ABD Doları) düzeyinden, 351 YTL (247 ABD Doları) düzeyine yükselmiştir. [7]

Özel sektörden alınan yapı kullanma izinlerine göre 2004 yılında gerçekleşen konut birim inşaat maliyetleri 323 YTL'dir. Bir daireli ikamet amaçlı binalarda 2003 yılında birim maliyeti 273 YTL (183 ABD Doları) iken 2004 yılında 317 YTL (223 ABD Doları) olarak gerçekleşmiştir. İki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların birim maliyeti ise 284 YTL'den (190 ABD Doları), 323 YTL'ye (227 ABD Doları) yükselmiştir. [7]

Yapı kooperatiflerinin konut inşaat birim maliyetleri 2003 yılında 341 YTL olmuştur. 2003 yılında bir daireli ikamet amaçlı binalarda 291 YTL (195 ABD Doları) ve iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalarda ise 302 YTL (202 ABD Doları) olarak gerçekleşen konut inşaat birim maliyeti, 2004 yılında bir daireli ikamet amaçlı binalarda 323 YTL'ye (227 Doları), iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalarda ise 344 YTL (242 ABD Doları) düzeyine yükselmiştir. [7]

2.3 Konut Yatırımlarının Ülke ve İnşaat Yatırımları İçindeki Payı

Konut yatırımlarının ülke yatırımları içerisindeki payı genelde % 15-30 arasında değişmektedir. DPT'nin verilerine göre 2004 yılında cari fiyatlarla toplam 16 milyar 858 milyon 219 bin YTL değerinde konut yatırımı gerçekleştirilmiştir. [7]

GSYİH içinde konut yatırımlarının payı 2004 yılında %3,9 oranında olmuştur. Bir önceki yıla göre bu değerde 2,2 puanlık artış gerçekleşmiştir. İnşaat yatırımları içerisinde konut yatırımlarının payı ise 2003 yılında %23 iken 2004 yılında önemli oranda büyüyerek %52,5'e ulaşmıştır. [7]

2004'te sabit sermaye yatırımlarında konut yatırımlarının payı bir önceki yılın % 11 oranına göre iki katına çıkarak %21,9'a yükselmiştir. Dolayısıyla konut yatırımlarının toplam yatırımlar içerisindeki payı artış eğilimi göstermektedir. [7]

Konut yatırımları, 2004'te kamu sektörü yatırımları içinde %5,8, özel sektörün yatırımları içinde ise %23,7 oranında paya sahip olmuştur. [7]

DPT'nin programına göre kamu sektörünün konut yatırımlarında 2005 yılı sonunda bir önceki yıla göre %41,8'lik artış oranı beklenmektedir. Özel sektörün konut yatırımlarında 2005'te %10 oranında artış olacağı tahmin edilmektedir.[7] Kalkınma planlarında konut sektörünün payı Tablo 2.8'den izlenebilir:

Tablo 2.8: Plan Dönemlerinde Konut Sektörü Yatırımlarının Gelişimi (Bin Adet)

(Kaynak: DPT) *Tahmin 2005 yılı programı

	VI. PLAN (1991-1995)	VII. PLAN (1996-2000)	VIII. PLAN (2001-2005)
Toplam Yatırım	4.730	6.439	14.138
Planlanan Konut Yatırımı	1.526	1.548	6.299
Planlanan Konut Yatırımı (%)	32,2	24,0	29,2
Gerçekleşen Konut Yatırımı (%)	32.2	22,4	10,0*

Tablodan konut yatırımlarının son plan döneminde büyük bir azalma göstermiş olduğu görülmektedir. Ekonomik krizlerin yol açtığı bu durumun sonucu olarak biriken talebin baskısı ve 2003 yılından başlamak üzere iyileşen koşulların da etkisi sektörde bir yandan yatırımların, diğer taraftan fiyatların artmasına yol açmıştır.

BÖLÜM 3. TÜRKİYE’DE MEVCUT KONUT FİNANSMAN YAPISI

Konut finansman sistemleri için aslında tek bir fon kaynağı vardır ki oda hanehalkı gelirleridir. Genel olarak ele alındığında ekonomi 4 sektöre ayrılabilir. [3]

- Şirketler kesimi (corporate sector)
- Kamu kesimi (public sector)
- Uluslararası kesim (overseas sector)
- Hanehalkı (personal sector)

Genellikle şirketler kesimi, kaynak talep eden konumundadır. Gerçi şirketler kesimi içinde de kaynak arz edenler vardır, ancak genel olarak ele alındığında bu kesimin kaynak talep ettiğini söyleyebiliriz. [3]

Kamu kesimi değişmez bir şekilde borçlanıcı konumunda olup, çok az fona sahip olabilmektedir. Bununla birlikte hükümetler, kredi ya da sübvansiyon şeklinde konut alımlarına fon sağlamaktadırlar. [3]

Uluslararası kesim, ödemeler dengesinin karşılığıdır. Ülkeler bazında olaya bakıldığında, gelişmekte olan ülkeler genelde ödemeler dengesi açığı vermekte, diğer bir deyişle yurt dışından fon sağlamakta, sanayileşmiş ülkeler ise yurt dışına fon arz etmektedirler. [3]

Hanehalkı, ekonomide diğer sektörlerle fon transfer eden en önemli kesimdir. Bununla birlikte hanehalkı içinde de bir kesim yatırımcı iken yine büyük bir kesim de net borçlanıcı durumundadır, ancak netleştirildikten sonra hanehalkı kesimi, yine de fon fazlası veren kesimdir. Hanehalkı, konut finansman sektörüne doğrudan fon transfer etmez. Birçok ülkede, bankalardaki mevduat, hayat sigortası şirketleri ve emeklilik fonları hanehalkının tasarruflarının çok büyük bir kısmını açıklamaktadır. [3]

Konut finansman piyasasına kaynak aktarma bakımından en önemli kesim hanehalkı

kesimidir. Bunun dışında şirketler kesimi ve kamu kesimi genelde kendileri borçlanıcı konumundadırlar. Yani piyasalara fon arz etmek yerine kendileri piyasalardan fon talep etmektedirler. Bu kesimlerin dışında yer alan uluslararası kesim ise. bugüne kadar ülkelerin konut finansman piyasasına doğrudan fon sağlamadan ziyade bu piyasa için teknik yardımda bulunmuştur, ancak küreselleşme süreci ve mali piyasaların gelişip entegre olmalarının sonucunda, ülkeler diğer ülkeler sermaye piyasalarında menkul kıymet ihracı yaparak konut finansman piyasası için fon tedarik edebilir duruma gelmiştir. Gelecekte bu tür fon kaynağı da önemli bir alternatif olarak ortaya çıkacaktır. [3]

Bu bölümde Türkiye’de mevcut durumda konut finansmanı için kullanılmakta olan yöntemler ele alınmaktadır. Kurumsal olmayan ve kurumsal sektörler üzerinde durularak, kamu uygulamaları ve hükümet politikalarının anlaşılması için TOKİ’nin icraatları üzerinde durulmakta, özellikle son 2 yılda hızla artan bankaların vermekte oldukları konut kredileri detaylı bir biçimde incelenmektedir.

3.1.Mevcut Konut Finansman Modelleri

Türkiye’de de, gelişmekte olan birçok ülkede olduğu gibi, ihtisaslaşmış finans kuruluşlarının önemli roller üstlendikleri gelişmiş bir konut finansman sistemi bulunmamakta; konut finansmanı çoğunlukla hanehalklarının kendi birikimleri ve doğrudan finansman olarak adlandırılan şekilde, yakınlarına ve konut yapımcısına/satıcısına borçlanmaları yoluyla sağlanmaktadır. [2]

Ülkemizdeki konut finansman sistemini daha sağlıklı değerlendirebilmek için konuta finansman sağlama bakımından mevcut yapının kurumsal olmayan sektör ve kurumsal olan sektör olarak ayrı ayrı ele alınması gerekmektedir. Bu iki sektör aşağıda yer alan alt sistemlerden oluşmaktadır. [2]

1 – Kurumsal Olmayan Sektör

- a) Konut müteahhitleri (yap-satçılar).
- b) Yapı kooperatifleri
- c) Kendi evini kendin yap

2 – Kurumsal Sektör

a) Toplu Konut İdaresi

b) Ticari Bankalar

c) Sosyal Güvenlik Kurumları ve Dayanışma Sandıkları

Yukarıda ana başlıkları verilmiş olan konut finansman sektörünün bu iki alt sistemi aşağıda ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

3.1.1. Kurumsal Olmayan Sektör

Ülkemizde yaşayan insanların çok büyük bir kısmının gelir düzeyi, standart bir konutu satın almak için yeterli olmadığından ve bu kişilerin kurumsal bir şekilde finansman sağlayabilme olanakları çok sınırlı ve hatta imkansız olduğundan, kişiler konut satın alırken sahip olduklarından başka kaynaklara başvurumaktadırlar. Bu kaynakların bazıları şunlardır:

- Ailenin diğer üyelerinden sağlanan fonlar (Bu fonlar bazen karşılıksız olmaktadır. Özellikle ebeveynler konut satın alırken çocuklarına karşılıksız yardım edebilmektedirler),
- İş çevresi ya da arkadaş çevresinden sağlanan kısa vadeli fonlar,
- Bankalardan sağlanan ancak konut kredisi olarak ifade edilemeyecek kısa vadeli tüketici kredileri,
- Konutun satış fiyatının tamamını peşin ödemeyerek, kalanının konutu satın alınan müteahhite borçlanması,
- Aile fertlerinin sahip olduğu mücevher gibi değerlerin satışı yoluyla sağlanan ilave fonlar.

Bu fon kaynaklarının hiç birisi konut finansmanı için kurumsal bir kaynağı ifade etmemektedir. Bankalardan kısa vadeli olarak sağlanabilecek tüketici kredileri de kurumsal bir kaynağı ifade etmekle beraber, kısa vadeli olduğundan konut finansmanı için uygun bir kaynak olarak değerlendirilemez. Ülkemizde kurumsal konut finansman sektörünün yeterince yerleşmemesi ve toplumun büyük bir kesiminin kurumsal konut

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 içinde yap-satçılardan vadeli olarak konut satın alınması, yapı kooperatifleri yoluyla konut edinimi ve kişilerin kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesi veya ettirmesi gibi yöntemler gelmektedir. [2]

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 tamamı ya da büyük bir kısmı peşin olarak satış yapmaktadırlar. Bazı durumlarda müteahhitler, satış tutarının bir kısmını vadeye yayarak satın alıcılara kredi imkanları tanımaktadırlar, ancak tanınabilecek olan bu kredi imkanları genellikle bir iki yıl vadeli olmakta ve konutun satış fiyatının %30'unu geçmemektedir. Dolayısıyla, bu yöntemden 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 grubunda yer alan kişiler yararlanabilmektedirler. [2]

Yapı Kooperatifleri

Konut sahibi olmayı planlayan, ancak bir konutu satın almak için gerekli fonlara peşin olarak sahip olmayan kişilerin başvurduğu yollardan biri de yapı kooperatifleridir. Yapı kooperatifleri, konut satın almak için yeterli peşin paraya sahip olmayan ve ihtiyaç duyduğu fonları kurumsal ya da kurumsal olmayan kaynaklardan da sağlayamayan kişilerin sıkça başvurduğu bir yöntemdir. [2]

Ülkemizde alt ve orta gelir gruplarının örgütlü ve toplu konut edinimlerini hedefleyen konut kooperatifçiliği, 1934 yılında başlamış, 1969 yılında yürürlüğe giren "Kooperatifler Yasası" ile de yaygınlaşmıştır. 1965 yılından sonra yap-satçı üretim ve gecekondü üretimi hız kazanmıştır. Bu sunum biçimleri, yüksek yoğunluklu ve önemli

sorunları olan kentler doğurmuş, konut sorunu büyümüştür. 1970'li yıllarda yavaş yavaş toplu konut türü sunum biçimleri ortaya çıkmaya başlamış, ancak bunlar kurumsallaşamamıştır ve kooperatifler en önemli konut üreticisi durumuna gelmiştir. 1981 ve özellikle 1984 yılından itibaren toplu konut yasalarının işletilmeye başlaması ile ülkemizdeki konut kooperatiflerinin sayısı hızla artmış, 1984 öncesi yılda ortalama 140 kooperatif kurulurken, 1984 sonrası dönemde yıllık ortalama 2700'e ulaşmıştır. [10]

Kooperatiflerin konut üretimindeki önemli rolü 1980'li yıllarda çıkarılan toplu konut yasaları ile güçlendirilmiş ve yasallaştırılmıştır. Özellikle, 1984 yılında çıkartılan Toplu Konut Kanunu sonrasında Toplu Konut Fonu'nun işletilmesi ve Toplu Konut İdaresi'nin kurulması, konut kooperatifçiliğinin atağa kalkmasında önemli bir dönüm noktası olmuştur. [10]

Toplu Konut Fonu'nun 1984 yılında kurulmasından sonra, ülkemizde konut kooperatifçiliğinin çekiciliği artmış ve Fonun kredi sağlama olanaklarının gündeme gelmesiyle yeni kooperatifler kurulmuştur. Özellikle 1987 yılında kurulan ve inşaaata başlayan kooperatif sayısı en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Ülkemizde yapı kooperatifleri yoluyla konut ediniminin artırılmasında önemli mesafeler kat edildiğinden, bu sistemin işleyişinin incelenmesi kurumsal bir konut finansman modelinin oluşturulmasında önemli ipuçları verebilecektir. [2]

Konutların inşa edilip üyelere tahsis edilmesi, 3 ile 7 yıl arasında değişmektedir, ancak gerek yönetsel ve gerekse başlangıçta çok iyi öngörülemeyen muhtemel finansal darboğazlar nedeniyle, bu sürelerin çok üstüne çıkılabilmekte ve hatta kooperatifler amaçlarına ulaşamamaktadırlar. [2]

Yapı kooperatiflerinde konutların finansmanı üyelerden toplanan aidatlarla sürdürölmektedir. Aidatlar genellikle aylık olarak, dönemsel olarak belirlenen tutarlarda toplanmaktadır. Bununla beraber, inşaatların hızlandırılması ya da aşırı yükselen yapım maliyetlerini finanse edilebilmesi için, bazı dönemlerde üyelerden aidatların haricinde paralar (ara ödemeler) toplanabilmektedir. Yapı kooperatiflerinde konutların tamamlanma süresini, büyük ölçüde toplanan aidat düzeyleri belirlemektedir. Kooperatifi bir araya getiren üyelerin gelir düzeylerinin birbirine yakın olması nedeniyle üyelerin gelir düzeyleri ile konutların tamamlanma süreleri arasında doğru orantı

bulunmaktadır. Gelir düzeyi göreceli olarak daha düşük olan kişilerin oluşturduğu kooperatiflerin geç bitmesinin en önemli nedenlerinden biri de, başlangıçta toplanan fonların arsa maliyetlerini bile karşılayamayacak düzeyde olması ve sonuçta konut inşaatlarına kooperatif oluşturulmasından çok sonra başlanmış bulunmasıdır. [2]

Kooperatiflerde konutların inşa edilmesi ya tümünden inşaat şirketlerine ihale edilmekte ya da kooperatifin yönetimini üstlenen kişiler tarafından, farklı işler farklı müteahhitlere ihale edilmektedir. [2]

Yapı kooperatiflerinde konut üretilmesi üyelerden toplanan fonlara paralel olarak sürdürülmektedir. Diğer bir deyişle, üyeler sahip olacakları konutları, genellikle 3 ile 7 yıl arasında değişen vadelerde finanse etmektedirler, ancak burada karşılaşılan en önemli sorun, kooperatife üye olunması aşamasında, ileride sahip olunabilecek konutla ilgili olarak birçok belirsizliğin bulunmasıdır. Bu belirsizlikleri şu şekilde sıralayabiliriz:

- Yapı kooperatifinin işlevini başarıyla tamamlayıp tamamlayamayacağı,
- Kooperatif yoluyla sahip olunması planlanan konutun nihai maliyetinin ne olacağı,
- Kooperatifin yönetimini üstlenen kişilerin yeterli olup olmadığı ve görevlerini adalet ölçüleri içinde yapıp yapmayacakları,
- Sahip olunacak olan konutun kalitesinin nasıl olacağı.

Yukarıda bahsedilmiş olan bu belirsizlikler hemen hemen her konut kooperatifine üye olunması aşamasında dikkate alınması gereken belirsizliklerdir. Bu belirsizliklerin ortadan kaldırılması da genellikle kooperatifi oluşturan ve daha sonra yönetimini üstlenecek olan kişilere büyük ölçüde bağlıdır. Kooperatifler, genellikle aynı çevrede bulunan, yani birbirlerini tanıyan kişiler tarafından oluşturulduğundan, büyük ölçüde dışı kapalıdırlar. [2]

Yapı kooperatifleri, mevzuat çerçevesindeki yükümlülükler yerine getirildikten sonra, bir grup kişi tarafından üyeleri için konut inşa etmek üzere kurulmaktadır. Bu kooperatiflerin yönetimleri de üyeleri arasından seçilen kişilerden olduğundan konut üretim maliyetleri önemli ölçüde düşmektedir. Yapı kooperatiflerinde konut inşasının bizzat kooperatifçe üstlenilmiş olması veya kontrolü kooperatif yönetiminde olmak üzere müteahhite verilmesi nedeniyle üyeler maliyetlerin üzerinde fazlaca bir para

ödememekte ve konutlara göreceli olarak daha ucuza sahip olmaktadırlar. Kooperatif üyelerine konut maliyeti açısından sağlanan bu avantajlarla beraber, bazı dezavantajlar da söz konusudur. Bu dezavantajlarının en önemlileri, kooperatifin yönetimini üstlenen üyelerin konut inşa ettirme işinde uzman olmamaları halinde yetkinsizlikten kaynaklanan faktörlerin maliyetlere olumsuz yansımaları ve kooperatif yönetiminde ortaya çıkabilecek usulsüzlüklerdir. [2]

Kişilerin Kendi Konutlarını Kendilerinin İnşa Etmesi veya Ettirmesi

Kurumsal bir konut finansman yöntemi olmamakla beraber, konut müteahhitleri ya da yapı kooperatifleri yoluyla da konut sahibi olma imkanı bulamayan gelir düzeyi düşük tarafların başvurduğu bir diğer konut edinme yolu, kişilerin kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesi veya ettirmesidir. [2]

Bu yöntemde, birikmiş tasarruflar ve diğer kaynaklardan sağlanan fonlar ile konut sahibi olamayan kişiler, sağladıkları arazi üzerinde yapı malzemelerini satın alarak kendileri ya da bir kaç yakını ile birlikte veya gerektiğinde işgücü de satın alarak kendi konutlarını kendileri inşa etmektedirler. Burada sorun, üzerinde inşa edilecek olan arazinin kime ait olduğu, bu arazinin üzerinde konut yapılmasına elverişli olup olmadığı, imar ve iskan ile ilgili düzenlemelere uyulup uyulmadığı konularında düğümlenmektedir. [2]

Ülkemizdeki uygulamalara bakıldığında, kişilerin kendileri tarafından inşa edilen veya ettirilen konutların bir çoğunun, konutun üzerinde inşa edildiği araziye sahip olmadığı (genellikle hazine arazileri), sahip olunsu bile arazinin yerleşime elverişli olmadığı ve imar ve iskan ile ilgili düzenlemelere aykırı olduğu gözlenmektedir. Bu tür konutlar, halk arasında "gecekondu" olarak tabir edilmektedirler. Bu gecekondu, genellikle kırsal kesimden kente göç edenler ve/veya gelir düzeyi bir konut satın almaya yetecek düzeyde olmayanlar, diğer bir deyişle kurumsal bir konut finansman sistemi bulunsu bile, bu sistemden yararlanacak düzenli gelir akışına sahip olmayanlar tarafından inşa edilmektedir. Bununla beraber, belirli siyasi değişim dönemlerinde bu kriterlere girmeyen gecekondulaşmaya da başvurulmaktadır. [2]

Kırsal kesimden kente göç edenler gerek finansal durumları ve gerekse de gelenekleri itibarıyla gecekondulaşmaya çok açıktırlar. 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 bu durumlarını biraz olsun yükseltebilme arzusudur. Dolayısıyla bu kişiler düzenli bir şekilde kira ödeyecek gelire de sahip değillerdir. Gecekondulaşmayı teşvik eden gelir düzeyi etkeninin yanında, diğer bir etken kırsal kesimden kente göç eden kişilerin alışkanlıklarıdır. [2]

Kırsal kesimde kişiler, kendi konutlarını kendileri ya da yakınlarıyla birlikte inşa etmekte olup, genellikle konutu inşa edecekleri mekanla ilgili bir sorunları yoktur. Bu kişiler, öncelikle sahip oldukları mevcut birikimleriyle bir kısım inşaat malzemesini alıp inşaata başlamakta ve bunu birikimleri çerçevesinde sürdürmektedirler, ancak yapılan konutla ilgili teknik konular genellikle gözardı edilmektedir. [2]

Kırsal kesimde yaşayan kişilerin kente göç etmeleri halinde, konut sorununa yaklaşımları alışık oldukları, yani yukarıda açıklanan şekilde olmaktadır, ancak bu kez kentte karşılaştıkları sorun konutun inşa edileceği mekan konusunda ortaya çıkmaktadır. Bu sorun, genellikle kamusal arazilerinin işgali suretiyle çözümlenmeye çalışılmaktadır. Bu uygulamaların sonucunda İstanbul, Ankara, İzmir ve Adana gibi büyük şehirlerimizde gecekondulaşma oranı % 50'lere yükselmiştir. Kişiler üzerinde konut inşa edecekleri kamusal arazileri bazen daha önce işgal etmiş olan taraflardan satın alabilmekte ve bu araziler üzerinde konut inşaatı, sahip olunan fonlar çerçevesinde zamana yayılarak tamamlanmaktadır. [2]

3.1.2. Kurumsal Sektör

Ülkemizde gerek finansman kuruluşları ve gerekse konut 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, 2.3.1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'dur. Bu kanunla birlikte, alınan kararları uygulamak üzere Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuştur. Bu İdare'nin iki bölüme ayrılmasından sonra konut sektörü ile ilgili kısım Toplu Konut İdaresi (TOKİ) adını almıştır. Gerçi bu kanunla getirilmiş olan sistem de, sanayileşmiş ülkelerde uygulanmakta olan kurumsal konut finansmanı

sisteminden uzaktır, ancak bu alanda bir başlangıç olması ve kurumsal bir konut finansman sistemine geçişin sağlanabileceği ortamın temellerini atmış bulunması nedeniyle önemlidir. [2]

Aşağıda, öncelikle Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girmeden önceki durum ele alınacak, daha sonra ise, konut sektörü için kurumsal nitelikte sayılabilecek fon kaynaklarına değinilecektir.

1923- 1984 döneminde organize konut piyasasında konutun finansmanı için konut kredisi veren kuruluşlar;

- İmar ve İskan Bakanlığı (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı),
- Bankalar,
- Sosyal güvenlik kuruluşları ve
- Sigorta ve reasürans şirketleri olmuştur.

Bu kuruluşlardan İmar ve İskan Bakanlığı gecekondü önleme bölgelerinde dar gelirli ailelere, kooperatiflere ve belediyelere kredi vermiş, sosyal güvenlik kuruluşları kendi üyelerin konut edindirmeye dönük bir uygulama içinde bulunmuş, mali kurumlar ise, çeşitli nedenlerle ya sınırlı kredi kullanırmış ya da hiç kredi vermemişlerdir. Ülke ölçeğinde, üretici ya da alıcı tüm vatandaşları belli koşulları yerine getirdiği takdirde kredilendiren kuruluş T. Emlak Bankası olmuştur. [2]

1980'li yılların ortalarına kadar ticari bankaların konut alanında kredi vermelerine, sınırlı kaynakların öncelikle sanayi sektörlerinde kullanılması amacıyla, yasal olarak izin verilmemiştir. 1963-80 döneminde sadece, konut alanında uzmanlaşmış bir banka olan Emlak Kredi Bankası ve sosyal güvenlik kurumları konut alanında kurumsal finans sağlamışlar, bunun da payı toplam konut yatırımlarının %15'ini geçmemiştir. [2]

1970'li yılların sonu ve 80'li yılların başında uygulanan ekonomik politikalar nedeniyle gerçek (reel) gelirlerde önemli düşüşler olmuş enflasyon ve buna paralel olarak da faiz oranlarında önemli ölçüde artışlar olmuştur. Bu nedenle kredi alıp konut edinimi imkanları azalmıştır.

Ticari Bankalar

1958 yılında Bakanlar Kurulu kararı ile T.Emlak Bankası, T.Öğretmenler Bankası(TEB) ve T.Vakıflar Bankası dışındaki bankaların konuta ilişkin kredi açmaları 1979 yılına kadar engellenmiş ve daha sonra bütün bankalara konut alıcısına kredi açabilme imkanı getirilmiştir. Zaten, 1979 yılı öncesinde de TEB hariç, gayrimenkul ipoteği karşılığı kredi açma yetkisi verilen diğer bankalar da bu alana ucuz ve uzun vadeli konut kredisi vermek karlı olmadığından ilgi göstermemişlerdir, ancak 1989 yılından itibaren Pamukbank, 1990 yılından itibaren Dışbank ve İmar Bankası ve 1991 yılında ise T. İş Bankası, Yapı ve Kredi Bankası, Akbank ve Halk Bankası bireysel kredi kapsamında konut kredisi vermeye başlamışlardır; çünkü bu dönemde bankaların çok karlı olan ticari kredileri satamamaları, riski dağıtmak için alternatif alanlara yönelmelerine neden olmuştur. Yine konut kredisi faizinin mevduat faizinden yüksek olması ve anapara ve faiz tahsilatını 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. [3]

TOKİ tarafından sağlanan ipotek kredileri ticari bankalar kanalıyla kullanılmıştır, ancak ticari bankaların TOKİ kaynaklarının dışında sağladığı krediler de mevcuttur. Örneğin 1984-90 döneminde bu şekilde yaklaşık 14.000 konut için kredi sağlanmıştır. Bu kredilerin büyük bir çoğunluğunu T. Emlak Bankası ve Pamukbank tarafından verilmiş olmakla beraber, İş Bankası ve Yapı ve Kredi Bankası tarafından da düşük tutarlarda da olsa konut kredisi temin edilmiştir. Verilmiş olan bu kredilerde, LTV oranı % 50 ile % 80 civarında, vadeler maksimum 5 yıl ve geri ödemeler aylık bazda olmuştur. Ayrıca krediler genellikle döviz kredisi şeklinde kullanılmıştır. [3]

Bankaları verdikleri kredileri döviz kredisi olarak vermeye iten sebep, faiz oranlarının yüksek olması ve kredi alanların, TL cinsinden geri ödemeleri yapamamasıdır. Bankalar, bu durumda kendilerini faiz oranı ve döviz kuru riskine karşı korumak için verdikleri kredileri döviz cinsinden vermişlerdir, ancak yaşanan döviz krizi (döviz kurlarının kısa zaman içinde aniden yükselmesi) nedeniyle kredi alanların bir çoğu geri ödemelerde güçlük içine girmiştir. Bu sorunların yaşanmış olması, verilen kredilerde endeksleme yapılması hem kredi alan hem de kredi verenler için, ileride karşılaşılabilecek risklere

duyarlı kredilerin düzenlenmesi gerekliliğini bir kez daha gözler önüne sermiştir. [3]

Sosyal Güvenlik Kurumları ve Dayanışma Sandıkları

Bireysel konut kredisi kullandıran ya da kurulan yapı kooperatiflerine fon aktaran bir diğer kesim de sosyal güvenlik kurumları ve dayanışma sandıklarıdır. Bu kuruluşlar arasında yer alan ve her biri ayrı yasa ile kurulmuş olan Emekli Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Bağkur ve Oyak (Ordu Yardımlaşma Kurumu)'ın kendi yasalarında konut kredisi verebilecekleri ve bu kredilerin hangi koşullarla 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. [3]

Türkiye'de konut üretimine destek sağlayan SSK, Bağ-Kur ve OYAK gibi sosyal güvenlik kurumları içinde, en fazla sayıda konuta, finansman desteğini SSK sağlamıştır. SSK'nın finansman desteği sağladığı konutların sayısı 229.850'yi aşmıştır. SSK'yı 47.461 konutla OYAK takip etmiş ve Bağ-Kur'un aynı dönemde finansman sağladığı konut sayısı 7.412'de kalmıştır. SSK, TOKİ ve T.Emlak Bankası'ndan sonra konuta en fazla desteği sağlayan kurum olmuştur, ancak büyük konut projelerini destekleme konusunda başarılı olamamış ve genellikle küçük projeleri desteklemiştir. SSK ve Bağ-Kur'un konut finansmanına desteği TOKİ kuruluncaya kadar devam etmiştir. Sosyal güvenlik kurumları konut için finansmanı genellikle kendi mevzuatlarına göre kurulmuş konut kooperatifleri kanalıyla sağlamışlardır. [3]

3.2 TOKİ ve Kamu Uygulamaları

Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) kuruluş amacı, Türkiye'de konut ve kentleşmeye ilişkin sorunlara ulusal düzeyde çözüm üretilmesi ve ülkemizde gereksinim duyulan konut açığının kamu eliyle düzenli ve planlı bir biçimde karşılanmasının ve konut sahibi olamayacak durumdaki kesimlerin konut sahibi olmasının sağlanmasıdır. Bunun yanı sıra, konut yüklenicilerine uygulanacak usul ve esasların düzenlenmesi, uygun inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerinin geliştirilmesi de TOKİ'nin kuruluş amaçları arasında yer almaktadır. [7]

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sonucunda artan konut gereksiniminin planlı ve her gelir grubuna uygun ödeme koşullarında karşılanabilmesi için yeni finansal olanakların yaratılması amacıyla, 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu oluşturulmuş, 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu çerçevesinde bazı gelir kaynaklarının konut üretimine ayrılmasıyla Toplu Konut Fonu uygulaması başlatılarak, kanunla bazı gelir kaynaklarının konut ve konut yapımına tahsisi yoluyla, mevcut fon bütçeden ayrılmıştır. Fonun konut üretiminde etkin bir biçimde kullanılabilmesi için aynı yıl yürürlüğe giren 2983 sayılı yasa ile Başbakanlığa bağlı Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. [7]

Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı iki ayrı işleyişi içerdiğinden, 1990 yılında 412 sayılı Kanunla TOKİ farklı bir oluşuma dönüştürülmüştür. Toplu Konut Kanunu ile birlikte TOKİ, konut uygulamaları için gereken kaynağı 1993 yılına dek Genel Bütçe dışında Toplu Konut Fonundan sağlamıştır. 1993 yılında Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe'ye bağlanması ile konut üretiminde TOKİ, kredi geri ödemelerini, gayrimenkul satış hasılatlarını ve hazine ödeneğini kaynak olarak kullanmaya başlamış, 2001 yılında Toplu Konut Fonu tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Günümüzde TOKİ gelirleri; gayrimenkul satış ve kiralari, kredi geri dönüşleri, faiz gelirleri, 2005 yılında yapılan yasal düzenleme ile yurtdışına çıkışlardan alınan harç tutarları ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır. [7]

TOKİ 2004 yılında Toplu Konut Kanunu'nda yapılan değişikliklerle, uygulama yapacağı alanlarda, çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planı yapma, yaptırma ve tadil etme, gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapılan kamulaştırma, gecekondu dönüşüm projeleri geliştirme, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapma konularında yetkilendirilmiştir. [7]

15 Aralık 2004 tarih ve 25671 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan “Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanunu'nda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi'nin Kaldırılması Hakkında Kanun" ile Arsa Ofisi'nin yetkileri TOKİ'ye devredilmiştir. Bu şekilde, kamu hizmetlerinin etkin ve verimli bir şekilde yürütülmesi için yetki karmaşasının önlenmesi ile planlı konut üretiminde karar mekanizmasının tek elde toplanmasının sağlanması

amaçlanmıştır. Bu sayede arsa temininin daha hızlı ve tek elden temini sayesinde ihtiyaç sahiplerine daha düşük maliyetle konut sağlanması mümkün olabilecek, atıl durumdaki kamu arazileri değerlendirilecek, ülke genelinde yatırımlar ve arsa üretimi hızlanacak, inşaat sektörü canlanacak ve böylece istihdama katkı sağlanabilmesi hedeflenmiştir. [7]

Bu kapsamda, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın, bugün sahip olduğu yetkilerle Türkiye'nin konut sektöründeki en yetkili kamusal oluşumu olduğu görülmektedir.

3.2.1 Toplu Konut İdaresinin Görevleri

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir:

- Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,
- Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığı'nın uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek,
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,
- Konut inşaatı ile ilgili sanayiye veya bu alanlarda çalışanları desteklemek,
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

İdarenin kuruluşundan bugüne kadar olan süreçte konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik önceliklerin değişmesi ve çeşitlenmesi doğrultusunda, 2003 yılında 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresi'nin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir:

- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu

yapmak,

- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatılan, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

Bununla birlikte 05 Mayıs 2004 tarih ve 5162 sayılı kanunla Toplu Konut Kanunu'nda yapılan değişikliklerle:

- TOKİ, uygulama yapacağı alanlarda, çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilendirilmiştir.
- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına iştirak etmek,
- TOKİ, kanundaki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapılan kamulaştırmaya yetkilendirilmiştir.
- TOKİ, Gecekondu Dönüşüm Projeleri geliştirme, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapma konularında yetkilendirilmiştir. Ayrıca bu çerçevede geliştirilen gecekondu dönüşüm projelerinde konut bedellerinin uygulama yapılan illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondu bölgelerindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak, yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilecektir.

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kapatılarak görevlerinin Toplu Konut İdaresi'ne devredilmesiyle:

- Arsa ve konut üretim süreci tek elden yürütülerek bürokrasi azaltılması,
- Arsa üretim alanı olarak belirlenen yerlerdeki araziler konut amaçlı olarak daha düşük maliyetlerle ihtiyaç sahiplerine süratle kazandırılması,

- Çağdaş yerleşimler için yeni alanlar oluşturulması,
- Atıl durumdaki kamu arazileri değerlendirilerek ülke ekonomisine kazandırılması,
- Ülke genelinde konut, sanayi, eğitim, sağlık, turizm ve kamu sektörlerinde arsa üretim çalışmaları hızlanması,
- Acil Eylem Planı'nda yer alan gecekondulaşmanın önlenmesi ile konut üretimi konularındaki hedeflere daha süratli bir şekilde ulaşılacak, aynı zamanda inşaat sektörüne de canlanma getirilecek ve istihdama katkı sağlanması planlanmıştır. [10]

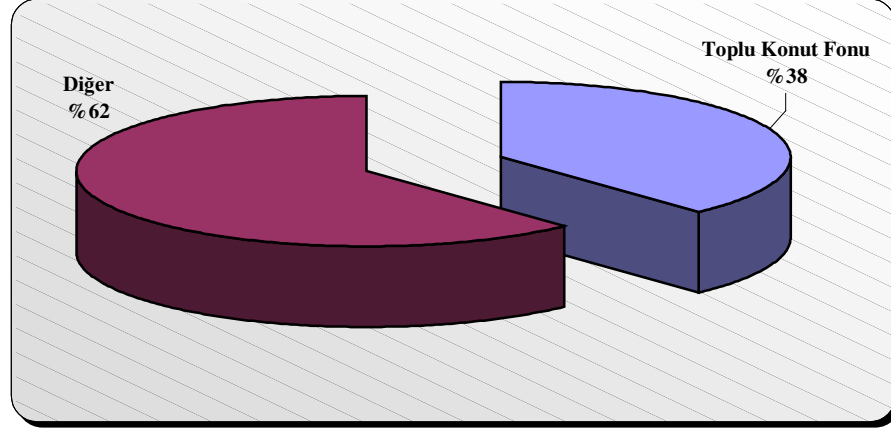
3.2.2 DPT Beş Yıllık Kalkınma Planlarında Konut Politikaları

TOKİ'nin kurulduğu 1984 yılında eşzamanlı olarak uygulamaya konulan V. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989), konut üretiminde Toplu Konut Fonu uygulamalarına eğilmiştir. Toplu Konut Fonu uygulamalarının, özel tasarruf ve kredilerin önünü açması ve özel sektörün konut üretimindeki rolünü geliştirmesi beklenmiştir. Ayrıca alt ve orta gelirli ailelerin, tasarruflarını Toplu Konut Kredileri ile değerlendirmesi ile tüketimden ve verimsiz yatırımlardan konut yatırımlarına yeni kaynakların ayrılması öngörülmüştür. Bu sayede özel sektörün konut yatırım payında artış beklenmiştir. Bu plan kapsamında kooperatif, toplu konut, müteahhit ve ferdi inşaat kredileri tanımlanmış, bankalar aracı kurumlar olarak görevlendirilmiştir. Yeni toplu konut alanlarının bir bütün halinde planlanması gerekliliği vurgulanmış, kamu lojman inşaatlarının tamamlanması gündeme gelmiştir. Planla ayrıca Toplu Konut Fonu'ndan arsa ve altyapı için ayrılan paylarla yeni yerleşim alanlarının açılması ve bu alanlarda kredi arsa tahsisi yapılması teşvik edilmektedir. [7]

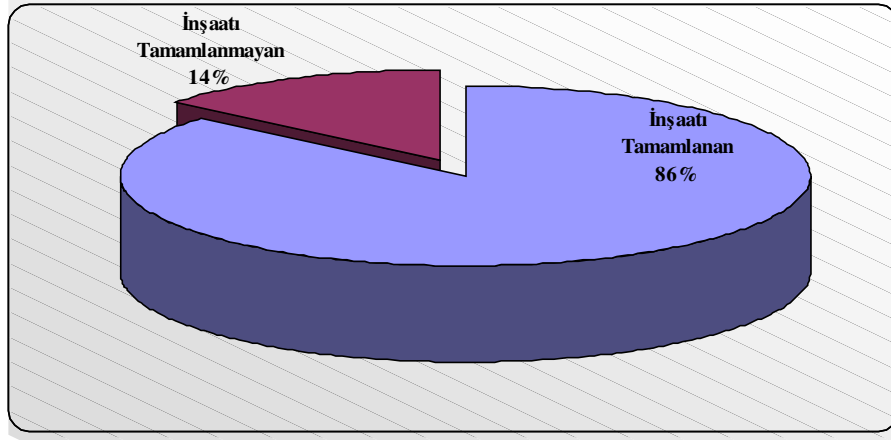
V. Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde 1984-1989 yılları arasında, konut sektörü için ihtiyaç ve yatırım tahminlerinde bulunulmuştur. Bu tahminlere göre Toplu Konut Fonu'ndan konut üstyapısı için ayrılan paylar, özel konut inşaatının %40,5'ine, toplam konut inşaatının %38,1'ine karşılık gelmektedir. (Şekil 3.1)

VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1995-1999) Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamında değerlendirilmesi konusu, yeni bir uygulama olarak belirtilmiştir. Plana göre TOKİ'nin kurulduğu günden 1994 yılına dek kredilendirdiği konut sayısı 911.915 adettir. Planın yürürlüğe girdiği dönemde bu konutların 787.009 adedinin, yani

%86,3'ünün inşaatı tamamlanmış durumdadır. İdare tarafından kredilendirilen konut sayısında bir düşüş olduğu da planda belirtilmektedir. Plan kapsamında, konutla ilgili sorunların bütüncül bir yaklaşımla ele alınması ile merkezi yönetimle yerel yönetimler arası eşgüdümün sağlanması gereklilikleri ortaya konulmuştur. (Şekil 3.2)



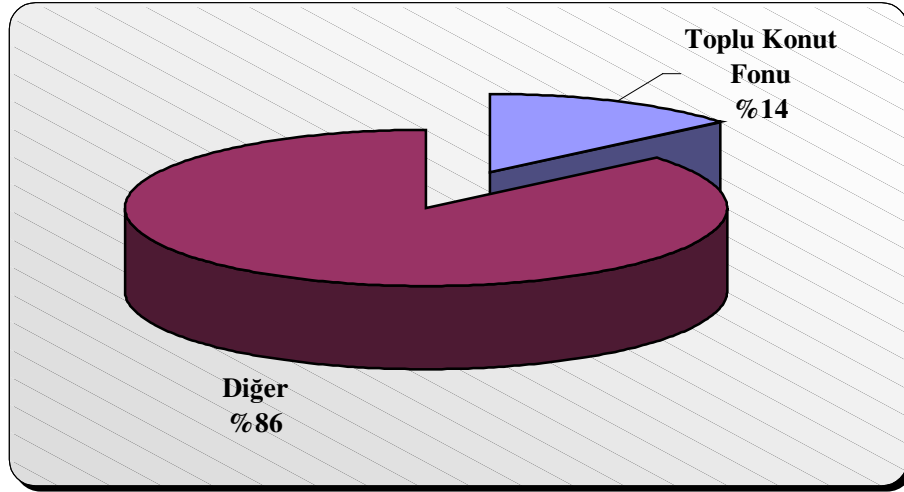
Şekil 3.1: V.Beş Yıllık Kalkınma Planı Döneminde Toplu Konut Fonu'nun Toplam Konut İnşaatı İçindeki Payı



Şekil 3.2: VII.Beş Yıllık Kalkınma Planı Döneminde 1984-1994 Yılları Arası Toplu Konut Fonu ile Kredilendirilen Konutların İnşaat Durumu

VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (2000-2004) bir önceki plan dönemlerinde TOKİ'nin kaynaklarının konut finansmanına tahsis edilmesi ve kaynakların altyapılı arsa üretimine yönlendirilmesi ihtiyacının ise sürdüğü vurgulanmaktadır. Bu planda alt ve

orta gelirli kesimlerin konut temin etmesi için alternatifli finansman modellerinin geliştirilmesi öngörülmektedir. Ayrıca Sermaye Piyasası içinde faaliyet göstererek konut kredisi açacak kurumların oluşturulması ve bankalar sisteminin yeniden düzenlenmesi konularına değinilmiştir. Kalkınma planında üzerinde durulan bir diğer konu da şehirleşme ve konuttan sorumlu bir bakanlık kurulması gerekliliğidir. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın verilerine göre TOKİ tarafından 1995-1999 arası dönemde kredilendirilen konutlardan 185.379 adeti tamamlanmıştır. Bu sayı, inşa edilen konut sayısının %14'üne karşılık gelmektedir. (Şekil 3.3)



Şekil 3.3: VIII.Beş Yıllık Kalkınma Planı Döneminde 1994-1999 Yılları Arası Toplu Konut Fonu ile Kredilendirilen Konutların İnşaat Durumu

2005 yılı programı, diğer beş yıllık kalkınma planlarında değinilen sorunların ve kararların yanısıra, kentsel dokunun yenilenmesi için gereksinim duyulan konulara yönelinmesi, fiziksel planlama konusunda her düzeydeki planın ayırıcı vasıflan, ele alınacağı yetki ve sorumluluk çerçevesi, hazırlama ve uygulama yöntemleri, denetim usulleri gibi konularda bazı noktaların açıklığa kavuşturulması, kentsel mekanda gözlenen aksaklıkların fiziki planlama, uygulama ve denetim mekanizmalarıyla bir bütünlük içinde yeniden değerlendirilmesi gereklerine dikkati çekmektedir. [7]

3.2.3 T.C. Hükümet Programlarında Konut Politikaları ve TOKİ'nin Yeri

T.C. Hükümet Programları'nın genel hedefleri aşağıdaki temel başlıkları kapsamaktadır:

- Herkes için yeterli konut sağlanması, bu amaçla kamunun kısıtlı olan kaynaklarının altyapılı arsa üretimine yönlendirilmesi,
- Çarpık kentleşme ve yapılaşmanın önlenmesi, yapı güvenliğinin sağlanması ve afetlerin olumsuz etkilerinin en aza indirilmesi için yapı ve çevre standartları uygulanması ve denetimi,
- Alt ve orta gelir grubuna dönük konut finansmanı için modeller geliştirilmesi.

Plan ve programlarda genel hedefler dışında özel konularla ilgili politika yaklaşımları ve hedefleri de aşağıda sıralanmakta olup, bunlar tüm plan ve programlarda benzerlik göstermektedir. [7]

Arsalar açısından özel hedefler:

- Mevcut yerleşimdeki yoğunluk artışı yerine yeni alanların iskana açılması,
- Kamunun kısıtlı olan kaynaklarının altyapılı arsa üretimine yönlendirilmesi,
- Yerel yönetimlerin kamu malı topraklardan yararlanarak "ucuz kentsel arsa" üretimine ağırlık vermeleri ve dar gelirli kent nüfusuna yönelik küçük (200-250m2'lik) parselasyon düzeni olan, denetimli, tapu güvenceli, ucuz konut alanları üretmeleri,
- Merkezi yönetimce belediyelere teknik, idari ve mali destek sağlanması,
- Kentsel arsa üretiminde kent planlarına uygun arsa sunumu sağlanması,
- Çevreye ve çevre değerlerine özel bir dikkat gösterilmesi,
- TOKİ'nin kaynaklarını kredi vermeye, arsa üretimine ve altyapılı hazır arsa arzına yöneltmesi şeklindedir.

Altyapı açısından özel hedefler:

- İmar dışı gelişen alanlara bedelsiz altyapı getirmenin önlenmesi,
- Belediyelerin altyapı harcamalarının geriye dönüşünün sağlanması,
- Altyapının bütüncül bir yaklaşımla geliştirilmesi,

- Kamu kaynaklarının altyapılı arsaya yöneltilmesi şeklindedir.

Planlama açısından özel hedefler:

- Kentleşme hızı ve arsa arzı ilişkisinin kurulması,
- Afete duyarlı imar planları yapılması, imar, yapı kuralları ve sisteminin yeniden gözden geçirilmesi,
- İnsan sağlığının, ekolojik dengenin, tarihi ve estetik değerlerin korunması,
- Konut ve kentsel bilgi sistemleri kurulması ile ilgili çalışmaların başlatılması, konut ve kentleşmeye ilişkin coğrafi bilgi sistemine dayalı veritabanı oluşturulması şeklindedir.

Konut kalitesini arttırmaya yönelik özel hedefler:

- Üretimde yapı kalitesinin artması,
- Yapı denetim sistemi kurulması,
- Yapı malzemelerinin standartlara uygunluğunun kontrol edilmesi,
- Kentlerin karakteristik dokularının korunması,
- Arsa piyasasının izlenmesi, denetlenmesi ve yönlendirilmesi için vergi sisteminden yararlanılması,
- Etkin denetim ve yönetim araçları ile eşgüdüm mekanizmaları kurulması,
- Üretimde çevre kalitesinin artması,
- Çevre sorunları için çözümlerin AB norm ve uygulamaları ve uluslararası standartlara paralelliğinin sağlanması şeklindedir.

Finansman açısından özel hedefler:

- Konut sahipliğinin ve konut üretiminin teşvik edilmesi,
- Konut üretimine kaynak sağlayacak sermaye piyasası araçlarının geliştirilmesi çalışmalarının başlatılması,
- Alternatif finans modellerinin teşvik edilmesi,
- Konut finansman sistemlerinin geliştirilmesi şeklindedir.

Mevzuatla ilgili özel hedefler:

- İmar affı politikaları ve uygulama araçlarına kesinlikle son verilmesi,
- Yapı ve çevre standartlarının geliştirilmesi,
- Kentleşme ve konuttan sorumlu bir bakanlık kurulması şeklindedir.

Yeni politikalarla TOKİ'nin öncelikle konut sahibi olma olanağı bulunmayan kesimlere yönelik üretim yapması gerektiği ortaya konulmaktadır. Hedef kitle, TOKİ tarafından "mevcut piyasa koşullarında konut sahibi olamayan, daha önce kamu tarafından sağlanan herhangi bir konut kredisi uygulamasından yararlanmamış, memur, işçi, emekli, dul ve yetim vb. alt-orta gelir grubu düzeyindeki kişiler" olarak tanımlanmaktadır. Ayrıca eşit olmayan bölgesel dağılımları azaltmak, dengeli konut yatırımları ortaya koymak, yerleşim alanlarının kalitesini artırmak, kentsel kirayı düzenleyerek arsa teminini artırmak, mevcut konut stokunun iyileştirme çalışmalarını sürdürmek, ulaşım, rekreasyon ve altyapı sistemlerini geliştirmek, konut finansman modelleri geliştirmek ve yerel yönetimlerin kapasitelerinin artırılması doğrultusunda yasal ve finansal düzenlemeler yapmak amacına yönelik olarak ulusal düzeyde bir konut ve kentleşme programı başlatmıştır. Bu kapsamda öncelik, acil konut ihtiyacı olan kentlere verilmiştir. [7]

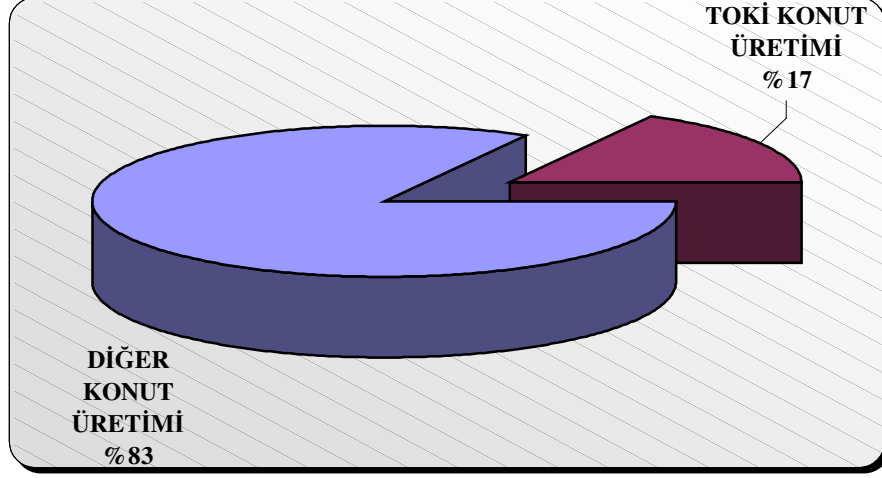
İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük şehirlerde, TOKİ mülkiyetinde olan değerli arsalarda üretilen prestij projelerinden elde edilecek kaynağın alt gelir grubu, dullar, yetimler, yaşlılar, özürlüler ve kamu kurum ve kuruluş mensupları için sosyal konut üretimlerine aktarılması, kısıtlı kaynaklara sahip olan TOKİ'nin temel yaklaşımlarından biridir. [7]

3.2.4 TOKİ'nin Konut Üretimindeki Payı

TOKİ 1984'ten 1999'a kadar geçen 15 yıllık süre zarfında, Türkiye'de yapı ruhsatına göre yapılan konut üretiminin (krediler dahil) %17'lik kısmını gerçekleştirmiş durumdadır. TOKİ'nin yapı ruhsatına göre konut üretimindeki payları aşağıdaki karşılaştırmalı olarak verilmektedir.

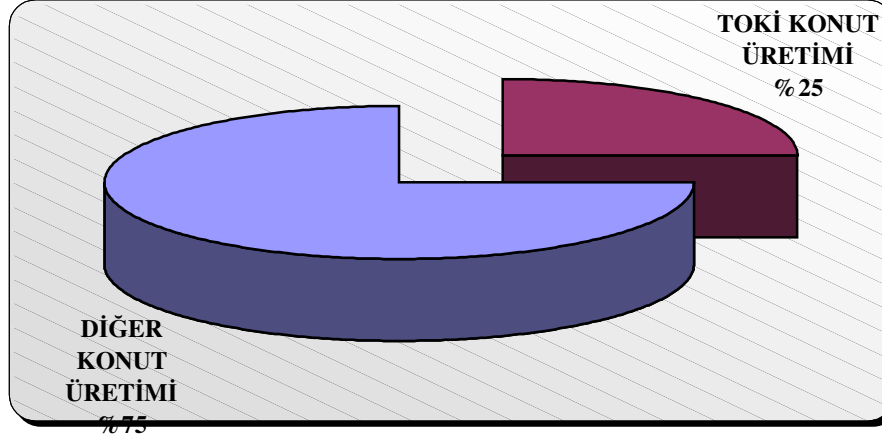
Şekil 3.4, Şekil 3.5 ve Şekil 3.6'ya göre TOKİ, Toplu Konut Fonu'nun İdareye bağlı olduğu 1984-1992 yılları arasındaki dönemde (verdiği kredilerle birlikte), Türkiye'de yapı ruhsatına göre yapılan konut üretiminin %25'ini, yani dörtte birini üstlenmiş

durumdadır. Ancak Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe'ye bağı olduğu 1993-1999 arası dönemde, TOKİ'nin konut üretimindeki payının (kredilerle birlikte) %8 düzeyine gerilemiş olduğu görülmektedir. [7]

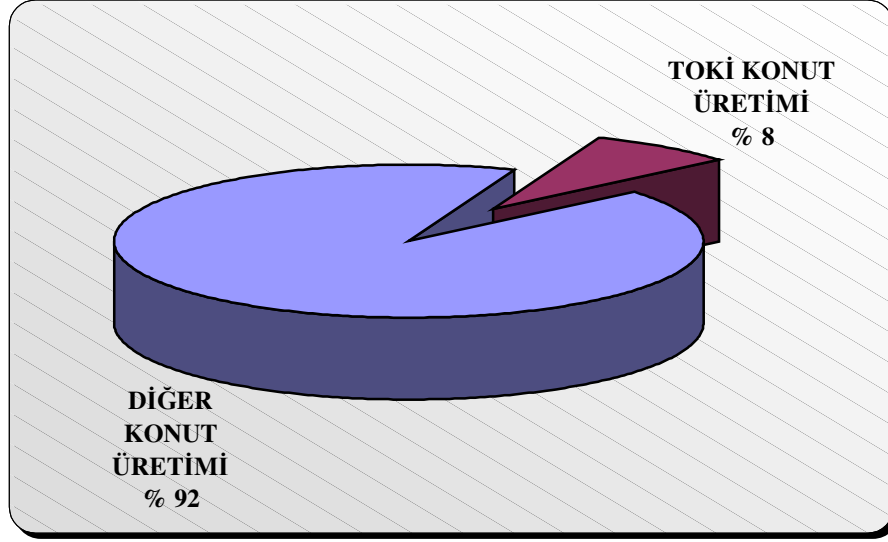


Şekil 3.4: 1984 – 1999 Yılları Arasında Konut Üretimi (Yapı Ruhsatına Göre)

Bu dönemin Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe'ye dahil edilmesi ile iki döneme ayrılması ise sonuçları değiştirmektedir: [10]



Şekil 3.5: 1984 – 1992 Yılları Arasında Konut Üretimi (Yapı Ruhsatına Göre)



Şekil 3.6: 1993 – 1999 Yılları Arasında Konut Üretimi (Yapı Ruhsatına Göre)

Verinin sağlıklı olması açısından yapı ruhsatları kullanılmaktadır. Türkiye'de, yapı ruhsatı olan yapılarda, yapı kullanma izin belgesi alınmayabilmektedir. Kayıtdışı konut piyasası verileri ise bu verilerin hiçbirine dahil edilememektedir. TOKİ'nin konut üretimi verileri, TÜİK'e göre kamu sektörü tarafından yapılan konut üretimi sınıfına dahil edilmemektedir. Bu nedenle kamu konut üretimi içerisinde TOKİ'nin payı yer almamaktadır. [7]

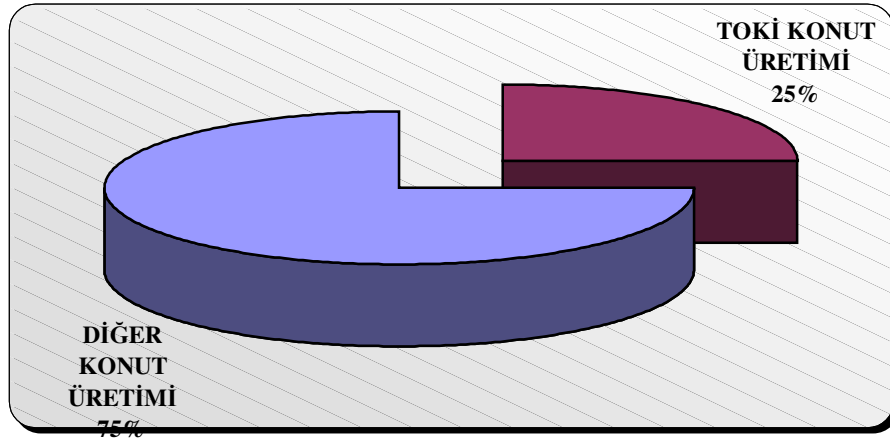
Aşağıdaki tabloda TOKİ'nin kendi eliyle ürettiği konutların (İnşaatı Tamamlanan ve Devam Eden Konutlar), 1984-2005 (ilk 9 ay) arasındaki dönemde Türkiye konut üretimindeki payları görülmektedir:

Tablo 3.1: TOKİ'nin Konut Üretimindeki Payı (Kaynak: TÜİK, TOKİ) *Kredilendirilen konutlar dahil edilmemektedir

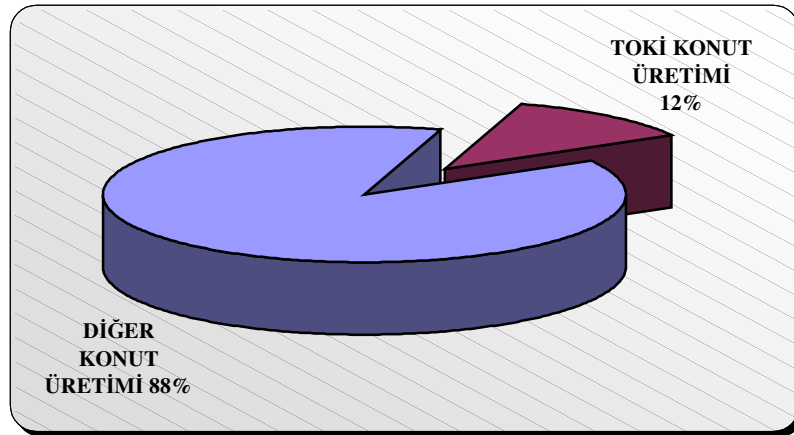
Yıllar	Toplam Konut Birim Üretimi (Yapı Ruhsatına Göre)	TOKİ Konut Birim Üretimi* (Yapı Ruhsatına Göre)	TOKİ'nin Konut Üretimindeki Payı (%)
1984-2002	7.058.000	43.130	0.6
2003	202.237	13.000	6.4
2004	323.927	80.000	24.7
2005	336.549 (9 ay)	40.805 (9 ay)	12.1

Bu verilerde TOKİ'nin yapı ruhsatına göre kendi ürettiği konutların 1984-2002 yılları arasındaki toplam konut üretiminin %1'ini oluşturduğu görülmektedir. Görüldüğü gibi 1984-2002 yılları arasında kredilendirilen konutlar haricinde TOKİ eliyle üretilen konut sayıları, kamu yatırımlarının artmasıyla birlikte özellikle son iki yılda büyük bir artış gerçekleştirmiştir. 2004 yılında Türkiye'de yasal olarak üretilen konutların %24,7'sini, yani dörtte birini TOKİ üstlenmektedir. Bu payla TOKİ, 1993 öncesi Toplu Konut Fonu döneminin konut üretim düzeyini yakalamış görünmektedir. 2005 yılının ilk dokuz ayında ise TOKİ'nin konut üretimindeki payı %12,7 olmuştur. TOKİ'nin yeni konut üretim hedefleri, payların daha da artacağını öngörmektedir.

Şekil 3.7 ve Şekil 3.8'de 2004 yılında ve 2005 yılının ilk dokuz ayında TOKİ'nin kendi eliyle yaptığı konut üretiminin, Türkiye konut üretimindeki payları görülmektedir.



Şekil 3.7: 2004 Yılı Konut Üretimi (Yapı Ruhsatına Göre)



Şekil 3.8: 2005 Yılı Ocak-Eylül Dönemi Konut Üretimi (Yapı Ruhsatına Göre)

3.2.5 TOKİ'nin Konut Arzı ve Satış Yöntemi

BM Habitat II Kongresi'nden çıkan sonuçlara göre, Türkiye'de toplam konut sayısı ve nüfus karşılaştırıldığında, hane halklarının konut sahipliği ile birebir örtüşmese de, niceliksel olarak yeterli sayıda konut bulunmaktadır. Buna karşın, düşük gelir düzeyi ve alt-orta kesimlerin konut edinebilirliği konusunda karşılaştıkları güçlükler nedeniyle, Türkiye'de bu kesime yönelik konut edinimi ile ilgili olarak, konut finansmanı ve edinebilirliği konularında ciddi sorunlar bulunmaktadır. Bunun sonucunda kayıt dışı konut piyasasında büyümeler gerçekleşmektedir. [7]

Ülkemizdeki uygulamalardan farklı olarak, gelişmiş ülkelerde, sosyal konut ve kira yardımı uygulamaları yardımıyla konut edinebilirliği sorununa çözüm bulunması hedeflenmektedir.

Genel olarak hane halklarının elinde konut edinebilmek açısından üç temel yol bulunmaktadır. Bunlardan birincisi konutu kendi tasarruflarıyla, ikincisi kredi ile, üçüncü yol ise konut satın alımında kısmen kredi, kısmen tasarruflar aracılığıyla konut satın almaktır.

Türkiye'de ailelerin ortalama tasarruf oranı %16 olarak hesaplanmaktadır. Ancak düşük gelir gruplarında konut harcamaları dışında tasarruf olanağı mevcut değildir. Bu durumda, düşük gelir grubundakilerin gelirlerinin yalnızca %25'i kadar bir aylık ödeme ile kira öder gibi konut sahibi olmaları söz konusudur. [7]

Ülkemizde yaşanan konut edinebilirliği sorununa çözüm bulunması, mevzuatı gereği TOKİ'nin kuruluş amaçlarından biri olmuştur. TOKİ tarafından, alt ve orta gelirli kesimlerin konut sahibi olabilmesi için çeşitli finansman modelleri ve ödeme planları geliştirilmiştir. 1984'ten beri sürdürdüğü bu uzun vadeli (vade sonuna kadar konutların tapusu alıcılara verilmemektedir) ve düşük faizli ödeme planları ile TOKİ'nin, Türkiye'de ilk uzun vadeli konut finansmanını sağlayan kurum olduğu söylenebilir. [7]

TOKİ tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul satışlarında belirli hususlar dikkate alınmaktadır. Bu satışlarda, kamu sermayeli ya da ihale ile belirlenen özel sermayeli bankalar, aracı konumunda yer almaktadır. Satış öncesi, satış ve satış sonrası olmak üzere bütün müşteri hizmetleri, TOKİ tarafından sağlanmaktadır. Aşağıda TOKİ

tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul satışlarındaki genel koşullar özetlenmektedir:

- İdarenin sosyal nitelikli konut projeleri için başvuru ve hak sahibi olma prosedürü

TOKİ, başvuru ve satış işlemlerinin yürütüleceği bankaları basın yoluyla kamuoyuna duyurmaktadır. Başvuru koşulları, projenin niteliğine göre belirlenmektedir. Bu koşullar, kişilerin kendileri ve birinci dereceden yakınları üzerine kayıtlı konut bulunmaması, daha önce TOKİ'den kredi kullanmamış olması, bazı projeler için projenin bulunduğu il sınırlarında ikametinin resmi olarak belgelenmesi ve bazı projelerde gelir düzeyinin başvuru yapılacak gelir düzeyi koşullarına uygunluğunun belgelenmesidir. Başvuru yapanlar arasından konut almaya hak kazananlar, TOKİ'nin belirlediği yöntemle (kura, açık artırma vb.) belirlenir. Konutlar inşaat aşamasında yüklenici firma, inşaat sonrasında ise TOKİ tarafından sigortalanmaktadır.

- Gayrimenkul Satışları Ödeme Koşulları

Gayrimenkullerin satış bedeli, maliyetlere bağlı olarak belirlenmektedir. Hedef grubun ödeyebilirliğine bağlı olarak konut maliyetlerinin % 10-25 arasındaki bölümü peşinat olarak alınmakta, geri kalan ödeme miktarı 75-240 ay arasında değişen vadelere yayılmaktadır. Alt gelirli gruplara yönelik konut uygulamalarında peşinat alınmamaktadır. Sistemde taksitlerin geri ödenebilirliğini en yüksek düzeyde tutmak amacıyla tapu teslimi borç bitiminde yapılmaktadır. TOKİ, müşteri hizmetlerini kendi bünyesinde yürütmektedir. Proje satışlarında tanıtım büroları, başvuru aşamasıyla vade bitimi arasında bankalar ile teknik konularda yüklenici ve müşavir firmalar da TOKİ'ye destek vermektedir. [7]

3.2.6 TOKİ Uygulamalarının Değerlendirmesi

Türkiye'de konut sorununu çözmek amacıyla farklı dönemlerde farklı uygulamalar söz konusu olmuştur. 1923-1950 yılları arasında ülkede kentleşme hızı çok düşüktür. Dolayısıyla "konut konusu" birincil öneme sahip olmamıştır; konut üretimi bireysel planda kalmıştır. 1950-1965 yılları arasında, kentleşme hızı %6'lara çıkmış, dolayısıyla hızla artan konut talebini karşılayabilmek için "gecekondulaşma" başlamış; bu sebeple ortaya çıkan çeşitli konut politikaları, özellikle de 2000'li yılların sonuna kadar en önemli çözüm olan "toplu konut" kavramı çeşitli alternatif modellerle gündeme

gelmiştir. 2004 yılında ekonominin istikrarlı seyri, bireysel yatırımların önünü açmıştır. Ekonomide yaşanan düzelme, kendini öncelikli olarak inşaat sektöründeki büyümeyle göstermektedir. Bu büyümeye paralel olarak özellikle inşaat sektörünü tetikleyen en önemli etmen olan konut üretimi, 2004 yılından itibaren gerek kamu sektöründe, gerekse özel sektörde artış göstermektedir. Her ne kadar bu artışın öncelikli nedeni ekonomi ve konut talebi gibi görünse de, ekonomideki düzenli gidişat, bireylerin yatırımlarını belli yatırım araçlarına yönlendirmeleri sonucunu beraberinde getirmektedir. Gayrimenkul yatırımları, Türkiye için en az riskli ve en güvenilir yatırımlardan biri olma özelliği taşımaktadır. Dolayısıyla konut, hem talebin karşılanmasında, hem de yatırım aracı olmada önemli bir rol oynamaya başlamıştır.

TOKİ de, artan kamu yatırımlarına paralel olarak, son yıllarda konut üretimi ve kredilendirmesi konularında önemli girişimlerde bulunmuştur. Her ne kadar TOKİ'nin konut üretimleri daha çok orta ve alt gelir grubunu hedefliyor olsa da, prestij projeleri ile üst-orta gelir gruplarına yönelik konut üretimleri de yapılmaktadır.

Niceliksel olarak TOKİ'nin hedefi, konut sorununu kendi üretimi ile çözen bir kuruluş olmak değil, sektör genelinde ihtiyacın %5-10'unu karşılamak üzere üretim yapmak, ancak üretimin önündeki engelleri belirleyip ortadan kaldırılmasını sağlayarak konut piyasasını işler hale getirmektir. [7]

TOKİ tarafından 2003 yılından itibaren 350.000 konutluk üretim projeksiyonu yapılmış, 2007 yılı sonuna kadar 250.000 konuta başlanılması öngörülmüştür. [7]

TOKİ'nin son yıllarda yaptığı konut üretim ve kredilendirme hamlesi, özel sektörü harekete geçirmekle kalmamış, ülke çapında inşaat malzemeleri ve iş makineleri alanında da talebin artmasını sağlamıştır. Bu bağlamda, TOKİ'nin, inşaat sektörü, inşaat malzemeleri sanayileri ve yan sanayilerde dolaylı etkilerinin dışında, ülke ekonomisi üzerinde doğrudan etkileri de görülmeye başlamıştır.

Ocak 2006 tarihi itibarıyla yapımına başlanan 157.000 konut; yaklaşık 25 milyon m² inşaat alanına karşılık gelmektedir. Bu konutların yapımı için, 1.030 adet kule vinç, 10 milyon m² beton, 800.000 ton demir ve 10,5 milyon m² seramik kullanılacaktır. Kullanılan kule vinçler, 2004 yılında yapılan iş makineleri üretiminin %48'ine; beton, 2004 yılında yapılan hazır beton üretiminin %32'sine; demir, 2004 yılında yapılan

demir-elik üretiminin %4'ne; seramik ise, 2004 yılında yapılan seramik kaplama malzemeleri üretiminin %5'ine karşılık gelmektedir. Projelerdeki evre düzenlemeleri kapsamında ise 1,5 milyon aa dikimi ve 2 milyon çalı peyzajı yapılmaktadır. [7]

TOKİ, doğrudan ve dolaylı projeler yardımıyla konut rtimi ile 600 bin kişiye istihdam yaratmıştır. Bu sayı, toplam istihdamın %2,7'sine karşılık gelmektedir. [7]

Ocak 2006 tarihi itibarıyla, son üç yılda TOKİ tarafından yapılan yatırımın maliyeti yaklaşık 7 milyar YTL'dir. Yalnızca 2004 ve 2005 yıllarında gerçekleştirilen yatırımlar, kamu sektörü tarafından üstlenilen iki yıllık cari bina inşaatı yatırımlarının yaklaşık olarak %55 'ini oluşturmuştur.

TOKİ, Türkiye'de sosyal konut rtimi yapan tek kurumdur. Bu zellik, TOKİ'ye önemli görev ve misyonlar yüklemektedir. Alt ve orta gelirliiler, engelliler, konut sahibi olamayan kamu kesimi çalışanları, göçmenler ile krediler yoluyla dullar, yetimler, şehit aileleri vb. gibi kesimler için TOKİ'nin sağladığı olanaklar, konut sahibi olmakla önem taşımaktadır.

Türkiye, gelişmekte olan ülkelerde grlen konut sorunlarına sahiptir. arpık kentleşme ve kayıt dışı konut piyasası, yetersiz konut rtimi sonucunda ortaya çıkan eksikliklerin kapatılmasında önemli rol oynamaktadır. Bu soruna devlet eliyle bir çözüm oluşturulması ve konut sahibi olamayacak kesimlere uygun koşullarda konut üretilmesi amacıyla kurulan TOKİ, zellikle Toplu Konut Fonu'nun etkin olarak kullanıldığı yıllarda farklı modeller çerçevesinde önemli projeler gerçekleştirerek konut gereksinimlerinin kapatılması konusunda çalışmalar yapmıştır.

Gelişmiş ve gelişmekte olan pek çok ülkede konut sorunlarıyla, şehircilik ve konut bakanlıkları ilgilenmektedir. Ülkemizde, Arsa Ofisi'nin yetkilerinin TOKİ'ye devriyle konut üretiminin ve kararların tek elde toplanması olumlu bir gelişmedir. TOKİ'nin konut ve arsa üretimine etkin katılımı konut piyasasında ortaya çıkan sorunların çözümünde etkin bir araç olabilecektir.. Bu faaliyetlerin yardımıyla özel sektördeki konut üretimindeki kalite ve üretim öncelikleri de artacaktır.

3.3 Türk Bankacılık Sektöründe Konut Kredileri

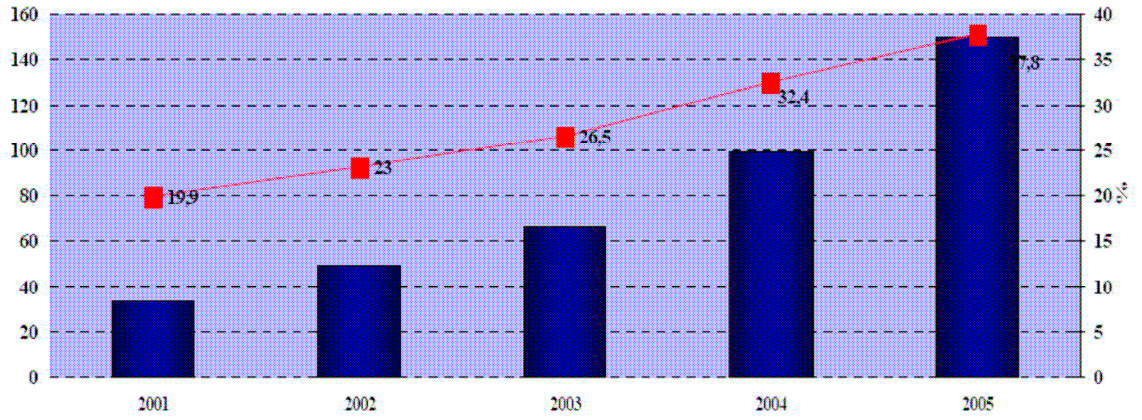
Bankacılık sektörünün kullandığı konut kredilerindeki hızlı artış, makro ekonomideki yapısal faktörlerin iyileşmesinin bir sonucudur. Yakın dönemlerde yapılan reformlar, ekonomideki dalgalanmaların azalmasına, enflasyonun düşmesine, nominal ve reel faiz oranlarının gerilemesine neden olmuştur. Yeniden yapılandırma, İstanbul yaklaşımı gibi uygulamalar ise Türk bankacılık sektörünün daha sağlıklı bir mali bünyeye kavuşmasında olumlu katkılar sağlamıştır. Son dönemlerde, takipteki kredilerin toplam krediler içerisindeki payı düşmüş, bağlı değerlerin toplam aktifler içerisindeki payı azalmış, mevduatın krediye dönüşüm oranı artmıştır.

Yaşanan dezenflasyon sürecinde, faiz marjlarının daralmasıyla birlikte Türk bankacılık sektörü karlılığını artırmak için ürün ve müşteri çeşitliliğine yönelmeye başlamıştır. Sektör, özellikle menkul kıymetlere önceki dönemlere göre daha az plasman yaparken, kaynaklarını daha çok kredi kullandırmaya yönlendirmiştir. Dolayısıyla, genelde kredilerin toplam aktif içerisindeki payı artarken, özelde bireysel bankacılık da büyümeye başlamıştır. Diğer taraftan, bankaların bireysel kredi faizleri de düşük seviyelere inmiştir. Bu gelişmeler paralelinde, Türk bankacılık sektörünün kullandığı konut kredilerinin miktarında hızlı artış, vadelerinde de uzama gerçekleşmiştir. Düşen reel faizler ile yurtdışından daha düşük maliyetle sendikasyon ve seküritizasyon kredileri temin etmeleri, bankalara daha düşük faiz oranları ile kredi kullandırma imkanı sağlamıştır.

Bu bölümde Türk bankacılık sektöründe konut kredilerinin gelişimi incelenmiş, konut kredilerinin tabi olduğu mevzuat ele alınmış, konut kredilerine ilişkin riskler değerlendirilmiş, bölümün son kısmı ise sonuç ve değerlendirmeye ayrılmıştır. İlk olarak kredilerde yaşanan artışlar genel olarak verilecek daha sonra bireysel kredilerin gelişimine bakılacaktır. Bu kapsamda bireysel kredilerin alt başlıklar itibarıyla seyrine bakılacak daha sonra kullanılan konut kredilerinin ne yönde bir trend izlediği, bireysel krediler ve toplam krediler ile toplam aktif içerisinde aldığı pay araştırılacak, Gayri Safi Yurt İçi Hasılaya (GSYİH) oranı hesaplanarak diğer ülke örnekleri ile karşılaştırılması yapılacak, konut kredilerinin vade yapısının nasıl olduğu, finansmanının nasıl sağlandığına dair sorulara cevap aranacaktır.

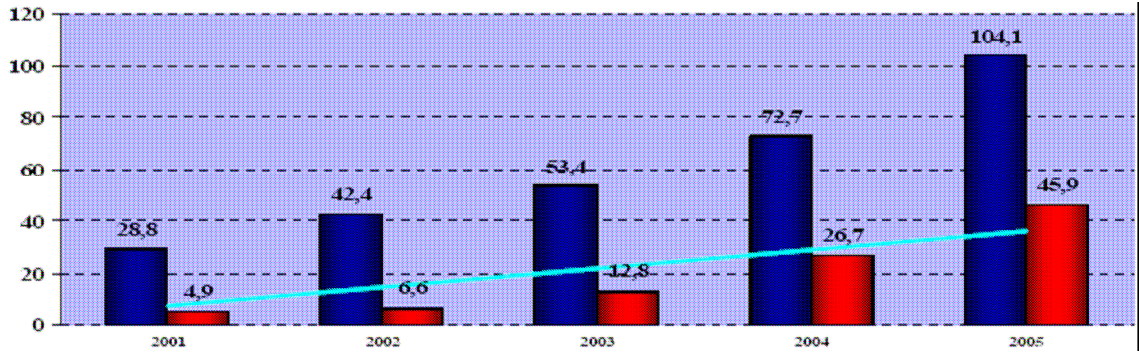
3.3.1 Türk Bankacılık Sektöründe Konut Kredilerinin Gelişimi

Türk bankacılık sektörü tarafından kullanılan konut kredileri 2003 yılından itibaren artış eğilimine girmiştir. Türk bankacılık sektörünün 2001 yıl sonu itibarıyla kredi hacmi 19,9 milyar YTL tutarı ile toplam aktiflerden %19,9 pay almakta iken 2005 yılı sonu itibarıyla kredi hacmi 149,9 milyar YTL olup toplam aktiflerde %37,8 paya sahiptir (Şekil 3.8). Öte yandan mevduatın krediye dönüşüm oranı 2001 yıl sonunda %30,5'den 2005 Aralık sonu itibarıyla %61,7'ye çıkmıştır (Şekil 3.9). [10]



Şekil 3.9: Türk Bankacılık Sektöründe Konut Kredilerinin Gelişimi

Toplam kredi hacmi artarken aynı zamanda bireysel kredilerin tutarı da yükselmiş 2001 yıl sonu itibarıyla bireysel krediler 4,9 milyar YTL iken 2005 yıl sonunda 45,9 milyar YTL düzeyine ulaşmıştır (Şekil 3.10). [10]



Şekil 3.10: Türk Bankacılık Sektöründe Krediler

Bireysel kredilerde yaşanan artış eğiliminin başlıca sebeplerinin

- Makro ekonomik istikrar ve dezenflasyon sürecine bağlı olarak faizlerde yaşanan düşüş,
- Faiz marjlarındaki daralma nedeniyle bankaların başta kredi portföyü olmak üzere yeni karlılık alanlarına yönelmeleri,
- 2000 Kasım ve 2001 Şubat krizleri dolayısıyla ertelenmiş talebin bekleyişlerdeki iyileşme nedeniyle gerçekleşmesi olarak sıralanabileceği düşünülmektedir.

Öte yandan, 2004 yıl sonu itibarıyla AB-15'te kredilerin toplam aktiflere oranı ortalama bazda %51,8, yeni üyelere %53,3 iken Türk bankacılık sektöründe söz konusu rasyo %32,4 olarak gerçekleşmiştir. Bu anlamda, Türk bankacılık sektöründe krediler artış trendi izlemekle birlikte halihazırda AB'ne dahil olan ülkelere göre toplam aktiften aldığı pay daha düşüktür. Bununla birlikte, kullanılan kredilerdeki artış trendinin devam ederek önümüzdeki dönemlerde kredilerin toplam aktif içerisindeki payının göreceli olarak daha da yükselmesi ve sektörün asli görevi olan aracılık fonksiyonuna daha fazla yönelmesi beklenmektedir.

Türk Bankacılık Sektöründe Bireysel Krediler

Bireysel kredilerin hacmi 2005 yıl sonu itibarıyla 45.875 milyon YTL'ye ulaşmıştır. Bireysel kredilerin 44.462 milyon YTL'si (%96,9'u) TP bazındadır. Toplam bireysel krediler içerisinde YP bazında ve dövizle endeksli bireysel kredilerin tutarı ise 1.413 milyon YTL (%3,1) düzeyindedir. (Tablo 3.2). [10]

Tablo 3.2: Kredilerin TP-TP Dağılımı (2005) (Kaynak: TBB)

Ara.05 (Milyon YTL)	TP			YP	Genel Toplam
	Dövizle Endeksli	Diğer	Toplam		
Bireysel Krediler	1.376	44.462	45.838	37	45.875
Kurumsal Krediler	5.032	56.387	61.419	42.646	104.065
Genel Toplam	6.408	100.849	107.257	42.683	149.940

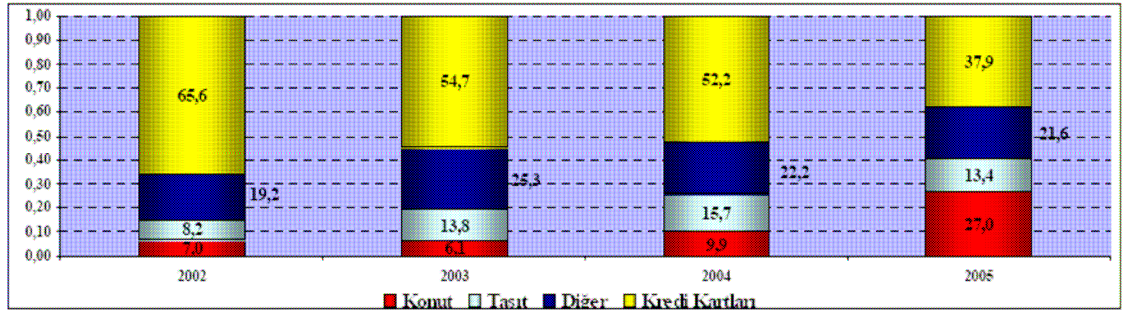
Bireysel kredilerin 28.480 milyon YTL tutarındaki kısmı tüketici kredilerinden, 17.395 milyon YTL tutarındaki kısmı kredi kartlarından oluşmaktadır. 2005 yıl sonunda bir önceki yıl sonuna göre tüketici kredilerinde %123,7, kredi kartlarında ise %25 oranında artış yaşanmıştır. Böylece, toplam bireysel kredilerdeki artış oranı %72,1 düzeyinde

gerçekleşmiştir. Bireysel krediler altında sınıflandırılan konut kredilerindeki artış oranı ise %371,6 olarak dikkat çekmektedir (Tablo 3.3). [10]

Tablo 3.3: Bireysel Krediler (2002-2005) (Kaynak: TBB)

(Milyon YTL)	2002	2003	2004	2005	2005/2004 % Değişme
Tüketici Kredileri	2.270	5.813	12.731	28.480	123,7
- Konut	460	786	2.631	12.407	371,6
- Taşıt	541	1.777	4.194	6.156	46,8
- İhtiyaç	-	-	5.585	8.705	55,9
- Diğer	1.269	3.250	320	1212,298	278,8
Kredi Kartları	4.335	7.030	13.920	17.395	25,0
- Taksitli	-	-	3.784	6.048	59,8
- Taksitsiz	-	-	10.137	11.347	11,9
Toplam Bireysel Krediler	6.605	12.843	26.651	45.875	72,1

2002 yıl sonu itibarıyla bireysel kredilerin %65,6'sını kredi kartları ve %7'sini konut kredileri oluşturmuştur. 2005 yıl sonunda ise toplam bireysel krediler içinde tüketici kredilerinin payı %62,1 konut kredilerinin payı %27 oranında gerçekleşmiştir (Şekil 3.11). [10]



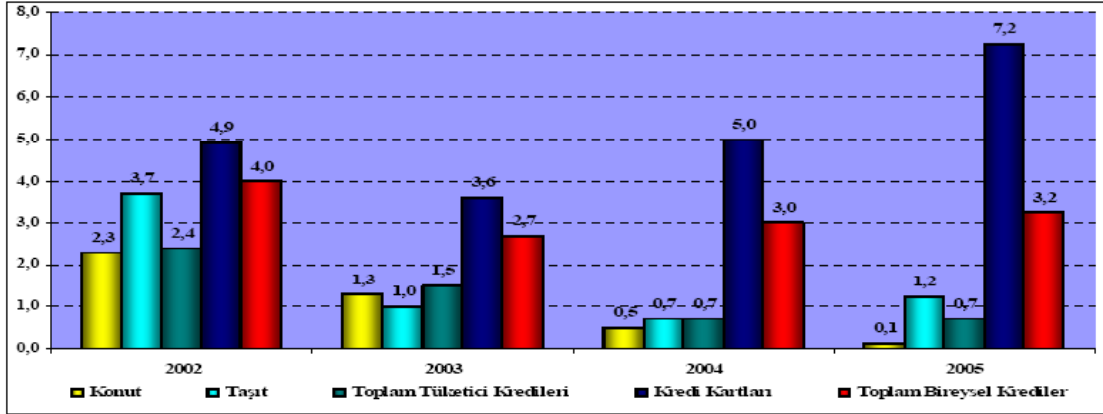
Şekil 3.11: Bireysel Kredilerin Dağılımı (Kaynak: TBB)

Türk bankacılık sektöründe brüt tahsili gecikmiş alacaklarda azalmanın yanı sıra kredi hacmindeki artış nedeniyle takibe dönüşüm oranları belirgin bir şekilde gerilemiştir. Brüt tahsili gecikmiş alacakların brüt kredilere oranını ifade eden takibe dönüşüm oranı 2005 Aralık ayında %4,8 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, 2005 yıl sonu itibarıyla takipteki kredi kartı alacakları bir önceki yıl sonuna göre %80,7 oranında yükselirken, takipteki konut kredilerinde %15,9 oranında artış yaşanmıştır. (Tablo 3.4). [10]

Tablo 3.4: Takipteki Bireysel Krediler (2002-2005) (Kaynak: TBB)

(Milyon YTL)	2002	2003	2004	2005	2005/2004 % Değişme
Tüketici Kredileri	56	88	94	194	106,0
- Konut	11	10	14	16	15,9
- Taşıt	21	18	29	74	156,5
- İhtiyaç	-	-	28	76	171,8
- Diğer	25	60	23	27	17,1
Kredi Kartları	222	265	734	1.326	80,7
Toplam Bireysel Krediler	278	353	829	1.520	83,4

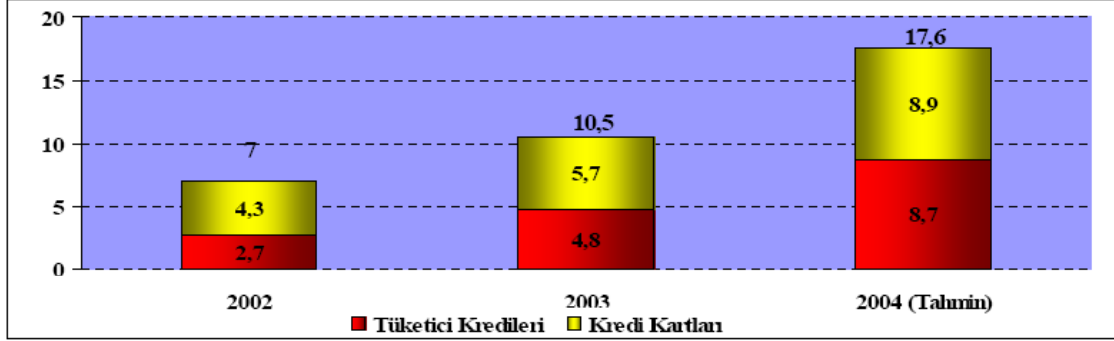
Türk bankacılık sektöründe kredi kartları dışındaki bireysel kredilerde takibe dönüşüm oranları %1'i geçmemektedir. Ancak, kredi kartlarında takibe dönüşüm oranının %7,2 düzeyinde olması dolayısıyla toplam bireysel kredilerin takibe dönüşüm oranı %3,2 civarında seyretmektedir. Şekil 3.12'de takipteki bireysel kredilerin alt kalemler bazında dağılımı verilmiştir. [10]



Şekil 3.12: Takipteki Bireysel Kredilerin Dağılımı (Kaynak: TBB)

Geçiş ekonomilerinde 2004 yıl sonunda bireysel kredilerin takibe dönüşüm oranı, Bulgaristan'da %1,1, Çek Cumhuriyeti'nde %8,3, Estonya'da %2,6, Macaristan'da %2,4, Letonya'da %0,6, Polonya'da %9,6, Slovakya'da %5,4 olarak gerçekleşmiştir². Bu anlamda, Türkiye'de bireysel kredilerin takibe dönüşüm oranı Polonya, Çek Cumhuriyeti ve Slovakya'ya göre daha düşük düzeylerde seyretmektedir. Ancak, hanehalkının bankacılık sektörü kanalıyla kullandığı bireysel kredilere önceki dönemlere göre daha fazla yönelmesiyle, hanehalkının bireysel kredilerden kaynaklanan borç yükünün (anapara+faiz ödeme yükümlülüğü) harcanabilir gelirine oranı da artmıştır.

(Şekil 3.13). Euro alanındaki 12 ülkenin hanehalkının borçluluk oranı ise 2004 yılı sonunda %12 olarak gerçekleşmiştir. [10]



Şekil 3.13: Takipteki Bireysel Kredilerin Dağılımı (Kaynak: TBB)

Türk Bankacılık Sektöründe Konut Kredilerinin Gelişimi

Türk bankacılık sektöründe konut kredileri 2002 yılı sonunda 460 milyon YTL bakiye arz ederken 2005 yıl sonu itibarıyla 12,4 milyar YTL düzeyine ulaşmıştır. Diğer bir ifadeyle, konut kredilerinin toplam krediler içerisinde payı 2002 yılı Aralık ayında yaklaşık %1 civarında iken 2005 yılının aynı ayında %8,3 düzeyine, toplam aktif içerisindeki payı ise %0,2'den %3,1'e yükselmiştir. Türk bankacılık sektöründe konut kredileri artarken, takipteki konut kredisi tutarı 16 milyon YTL seviyesindedir. Bu anlamda, konut kredisinin takibe dönüşüm oranı %0,1 oranı ile oldukça düşük düzeylerde seyretmektedir (Tablo 3.5). [10]

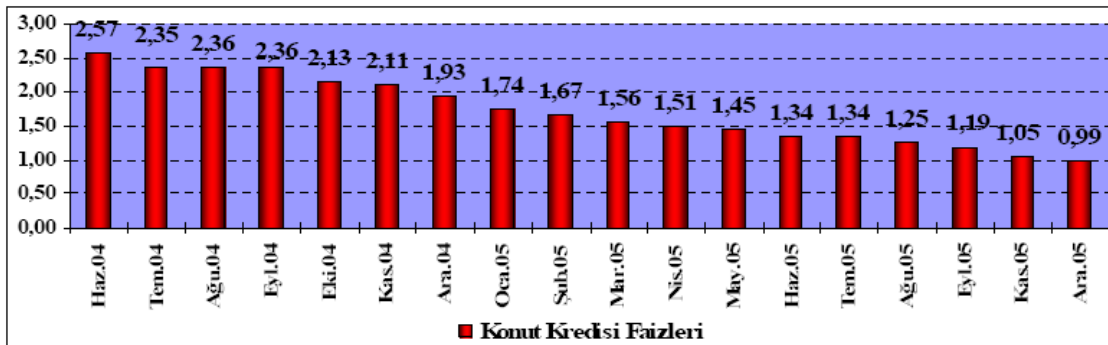
Tablo 3.5: Konut Kredilerinin Gelişimi (2002-2005) (Kaynak: TBB)

Dönem	Konut Kredileri	Önceki Aya	Önceki Yıl Sonuna	Toplam Aktifler	Toplam Krediler	Takipteki Konut	Takibe Dön.	Konut Kred.
	Milyon YTL	Göre Artış	Göre Artış	İçindeki Pay	İçindeki Pay	Kredileri	Oran *	Ayrılan Karş.
		%	%	%	%	Milyon YTL	%	Milyon YTL
Ara.02	460	-	-	0,2	0,9	11	2,3	4
Ara.03	786	15,6	70,9	0,3	1,2	10	1,2	5
Ara.04	2.631	7,1	234,8	0,9	2,6	14	0,5	11
Oca.05	2.795	6,2	6,2	0,9	2,8	10	0,4	8
Şub.05	3.048	9,1	15,8	1,0	3,0	10	0,3	7
Mar.05	3.636	19,3	38,2	1,2	3,5	11	0,3	8
Nis.05	4.503	23,8	71,1	1,4	4,0	12	0,3	9
May.05	5.151	14,4	95,8	1,6	4,6	12	0,2	7
Haz.05	5.912	14,8	124,7	1,8	5,0	12	0,2	10
Tem.05	7.072	19,6	168,8	2,1	5,7	13	0,2	10
Ağu.05	7.937	12,2	201,7	2,2	6,1	13	0,2	10
Eyl.05	9.014	13,6	242,6	2,5	6,8	14	0,2	11
Ek.05	10.032	11,3	281,3	2,8	7,3	14	0,1	12
Kas.05	10.830	8,0	287,5	2,9	7,7	11	0,1	12
Ara.05	12.407	14,6	307,1	3,1	8,3	16	0,1	13

Türk bankacılık sektöründe kriz sonrası dönemde kullanılan kredi hacmi artarken, bireysel krediler de artmış, konut kredilerinde de yükselme yaşanmıştır. Konut kredilerinde artış hızının yüksek olduğu bununla birlikte dönemler itibarıyla bir önceki aya göre değişken bir hızla arttığı görülmektedir. [10]

Nakdi krediler bir önceki aya göre artış eğiliminde iken, konut kredilerindeki artış oranlarının nakdi kredilere göre daha yüksek oranlarda artış eğilimine sahip olduğu görülmektedir. Konut kredileri, toplam nakdi krediler ve bireysel kredilerin bir önceki aya göre yüzde değişimi incelendiğinde, özellikle 2004 yılının Mart, Nisan, Mayıs ayı sonları ile 2005 yılının Mart, Nisan, Temmuz aylarda gerçekleşen artışların diğer dönemlerdeki oranların da üzerinde seyrettiği görülmektedir. Söz konusu aylar inşaat faaliyetlerinin canlandığı dönemler olduğu için dikkatle incelenmesi gereken dönemlerdir. Bununla birlikte, konut kredilerinde bir önceki ay sonuna göre yüzde değişiminin arz ve talebi belirleyen faktörlere bağlı olarak önemli ölçüde dalgalandığı da anlaşılmaktadır. [10]

Türk bankacılık sektörünün kullandırmış olduğu konut kredilerine uyguladığı aylık faiz oranlarının Haziran 2004-Aralık 2005 dönemleri arasındaki seyri Grafik 9’da verilmiştir. Sektörün uyguladığı konut kredisi aylık faiz oranı 2004 yılı Haziran ayında %2,57 iken doğrusal bir eğilim izleyerek 2005 yılı Aralık ayında %0,99’a kadar gerilemiştir. İncelenen dönemde kullanılan konut kredisi miktarı artarken, aynı zamanda uygulanan faiz oranlarında da aşağı yönde hareket gerçekleşmiştir. (Şekil 3.14). [10]



Şekil 3.14: Konut Kredileri - Aylık Faiz Oranları (Kaynak: TBB)

3.3.2 Konut Kredilerinin Vade Yapısı ve Finansman Şekli

Türk bankacılık sektöründe kullandırılan konut kredilerinin vade yapısı önceki dönemlere göre uzamıştır. Sektörün 2005 yılı Eylül ayı itibarıyla kullandığı 5 yıla kadar vadeli konut kredilerinin toplamı 6,2 milyar YTL (4,6 milyar USD) tutarındadır. Bu tutar, toplam konut kredisi hacminin %63'ünü oluşturmaktadır. 5-10 yıl vadeli krediler toplamı ise 3,1 milyar YTL (2,3 milyar USD) olup toplam içindeki payı %31,7 seviyesindedir. 10 yıldan uzun vadeli konut kredilerinin toplamı da 543,6 milyon YTL (405 milyon USD) olup toplam içindeki payı %5,4 düzeyindedir (Tablo 3.6). [10]

Tablo 3.6: Konut Kredilerinin Vade Dağılımı (Eylül 2005) (Kaynak: TBB)

Konut Kredileri	YTL (Bin)	ABD Doları (Bin)	(%)
0-1 Yıl Vadeli	958.912	715.286	9,7
1-2 Yıl Vadeli	1.064.888	794.337	10,7
2-3 Yıl Vadeli	1.191.755	888.971	12,0
3-4 Yıl Vadeli	1.174.889	876.390	11,9
4-5 Yıl Vadeli	1.839.095	1.371.845	18,6
5-10 Yıl Vadeli	3.143.771	2.345.048	31,7
10-15 Yıl Vadeli	469.087	349.908	4,7
15-20 Yıl Vadeli	74.557	55.615	0,7
Toplam Konut Kredisi	9.916.954	7.397.400	100,0

Türk bankacılık sisteminin temel finansman kaynağı mevduat olup, 2005 yılı Aralık ayında toplam pasifin %61,2'sini mevduat oluşturmaktadır. Üç aya kadar vadeli mevduat toplam mevduatın %89,9'una tekabül etmekte iken 12 ay ve daha uzun vadeli mevduat, toplam mevduattan %1,8 pay almaktadır (Tablo 3.7). Ancak, vadesiz mevduatın tortusu ve müşteri sadakati gibi nedenler dolayısıyla mevduatın vadesi daha uzun alınmalıdır (Tablo 3.7). [10]

Tablo 3.7: Mevduatın Vade Yapısı (Kaynak: TBB)

Aralık 05	Bir Aya Kadar	Bir-Üç Ay	Üç-Altı Ay	Altı-Oniki Ay	Oniki Aydan	Toplam
Tutar (Bin YTL)	151.974.869	66.616.520	12.411.991	7.708.136	4.409.405	243.120.921
(%)	62,5	27,4	5,1	3,2	1,8	100,0

Son dönemde gerçekleştirilen reformların makro ekonomik göstergelerdeki olumlu yansımalarına ek olarak Türk bankacılık sisteminin uluslararası görünümünde de belirgin iyileşmeler gözlenmiştir. Bu gelişmelerin yanı sıra uluslararası finansal

piyasalardaki konjonktür bankacılık sisteminin dış piyasalardan daha uzun vadeli ve düşük maliyetli fon temin etmelerine olanak sağlamıştır. Bu durum, bankacılık sisteminde pasifin vadesinin uzamasına yardımcı olmaktadır. 2005 Aralık ayı itibarıyla bankaların yurtdışından sağlamış olduğu kredi tutarı 15,2 milyar USD seviyesindedir. 2005 yılı sonu itibarıyla Türk bankacılık sektörünün kullanmış olduğu sendikasyon ve seküritizasyon kredilerinin vadeye kalan gün sayısının ağırlıklı ortalaması 3,3 yıl olarak hesaplanmıştır (Tablo 3.8). [10]

Tablo 3.8: Yurtdışından Sağlanan Krediler (Kaynak: TBB)

	2002	2003	2004	2005	Ağırlıklı Ort. Vade (Yıl)* (2005)
Sendikasyon Kredileri	2,2	3,8	6,5	8,2	1,0
Seküritizasyon Kredileri	1,4	2,8	3,5	7,0	6,2
Toplam	3,6	6,6	10,0	15,2	3,3

3.3.3 Konut Kredilerine İlişkin Mevzuat

Bu bölümünde konut kredilerinin tabi olduğu mevzuat ele alınarak, 4077 sayılı “Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun”un ilgili maddeleri incelenecektir. Bankaların kullandıkları konut kredilerine istinaden “Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” uyarınca bu kredilerin risk ağırlıkları açıklanmakta ve konut kredilerinin takibe dönüşmesi halinde bankaların ayıracakları özel karşılıklar “Bankalarca Karşılık Ayrılacak Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Esas ve Usuller Hakkındaki Yönetmelik” uyarınca gösterilmektedir. Ek olarak “Sermaye Ölçümü ve Sermaye Standartlarının Uluslararası Düzeyde Yakınlaştırılması” (Basel-II) kapsamında konut kredileri değerlendirilmektedir. [10]

Tüketiciyi Koruma Mevzuatı Işığında Konut Kredileri

Konut kredileri, tüketici kredisi türü olması dolayısıyla 4077 sayılı “Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun”un “Tüketici Kredileri” başlıklı 10 uncu maddesine tabi bulunmaktadır. Söz konusu maddede, tüketici kredilerine ilişkin faiz oranının sözleşmede yer alacağı belirtilmekle birlikte bu faiz oranının hangi şartlar altında değişebileceğine ilişkin hüküm bulunmamaktadır. Kredi müşterisinin erken ödeme yapması durumunda

kredi verenin ödenen miktara göre gerekli faiz ve komisyon indirimi yapmakla yükümlü olduğu hükme bağlanmaktadır. [10]

4077 sayılı Kanun'un 10 uncu maddesine istinaden düzenlenen 01.08.2003 tarih ve 25186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Tüketici Kredisinde Erken Ödeme İndirimi ve Kredinin Yıllık Maliyet Oranının Hesaplama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik" uyarınca tüketici kredisi kullananların vadeden önce kapatma talebinde bulunmaları halinde, sadece birikmiş faiz alınarak bu taleplerin kabul edilmesi zorunluluğu getirilmektedir. AB Direktiflerinden "Üye Devletlerin Tüketici Kredisine İlişkin Kanun, Tüzük ve İdari Düzenlemelerin Yakınlaştırılması Hakkında 22 Aralık 1986 Tarihli Konsey Direktifi (87/102/EEC)"nin 6. maddesinin 1 numaralı paragrafında ise, tüketici kredisi sözleşmelerinde yer alan faiz oranının değişebileceği şartlar için müşterinin bilgilendirilmesi gerektiği belirtilmektedir. [10]

Konut Kredilerine İlişkin Diğer Mevzuat

31.01.2002 tarih ve 24657 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik" de bankaların kullandıracakları konut kredileri asgari %50 risk ağırlığına tabi tutulmaktadır. Yönetmelik ekinde yer alan ve mali tablolar esas alınarak solo ve konsolide bazda hazırlanacak olan Sermaye Yeterliliği Analiz formunda % 50 "Risk Ağırlıklı Varlıklar" (RAV) altında sınıflandırılacak krediler için;

"...a- İkamet amacıyla kullanılan gayrimenkullerin birinci derece ipoteği karşılığı verilen nakdi krediler,

b- Belediye sınırları dahilindeki tapulu arsa ve araziler ile gayrimenkullerin birinci derece ipoteği karşılığı verilen nakdi krediler,

c- Bu gayrimenkuller üzerine 2. veya 3. dereceden tesis edilmiş ipotekler karşılığında (banka tarafından tesis edilen ipotek tutarı, bankanın ipotek derecesinden önde gelen ipotek ve boş ipotek değerleri toplamı ile gayrimenkullerin rayiç değeri arasındaki farkı aşmamak kaydıyla) kullandırılan nakdi kredilerin 2/3'ü..." hükmünü amirdir.

Bankaların kullandırmış olduğu konut kredilerine istinaden yukarıda ifade edildiği şekilde teminatları bulunmakta ise %50 RAV altında sınıflandırılır. 30.06.2001 tarih ve

24448 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Bankalarca Karşılık Ayrılacak Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Esas ve Usuller Hakkındaki Yönetmelik”in “Teminatlar” başlıklı 8 inci maddesinde;

“1. Bankalar, kredilerine ve diğer alacaklarına ilişkin teminatları aşağıda belirtilen teminat grupları itibariyle sınıflandırarak takip etmek zorundadır. Teminat tutarı sadece özel karşılık tutarının hesaplanmasında, alacak tutarından yapılacak indirim olarak dikkate alınır...

b) İkinci Grup Teminatlar:

... Ekspertiz kıymeti yeterli olmak kaydıyla, tapulu gayrimenkullerin ipotekleri ile tahsisli araziler üzerine yapılan gayrimenkullerin ipotekler...

2. a) Özel karşılıkların hesaplanmasında, teminatların değerlenmiş tutarları, Üçüncü, Dördüncü ve Beşinci Grupta izlenen donuk alacak tutarından, aşağıda belirtilen dikkate alınma oranları vasıtasıyla tespit edilen miktarda indirilerek, özel karşılığa tabi alacak tutarı belirlenir. Özel karşılığa tabi alacak tutarının belirlenmesi işlemi, her bir borçlu için bankanın münferit alacağı ve o borçlunun teminatlarının değerlenmiş tutarları esas alınarak yapılır...

İkinci grup teminatların dikkate alınma oranı: %75 ...” hükmünü haizdir. Bankalar kullandıkları konut kredilerine istinaden yukarıda belirtilen şekilde teminat aldıklarında, ikinci grup teminat olarak kabul edilmektedir. Söz konusu konut kredisi takibe intikal ettiğinde konutun ipotek değerinin %75’i oranında dikkate alınmakta, hesaplanan tutar kullanılan kredi değerinden indirilmekte ve geri kalan kısım üzerinden karşılık ayrılmaktadır. Öte yandan, konut kredileri Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (BSMV) ile Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu (KKDF) kesintisine de tabidir. Ancak, Maliye Bakanlığı’nın 10 Şubat 2006 tarihinde Türkiye Bankalar Birliği’ne gönderdiği yazıda, konut kredisi yenileme, konut kredisinin bir başka bankaya transferi, YTL bazlı kullanılan kredinin dövize, döviz bazlı kullanılan kredinin YTL’ye çevrilmesi, yarım kalan inşaatların tamamlanmasında, onarım, tamirat kredilerinde konut kredisinin taksitinin faiz kısmından alınan %15 oranındaki KKDF’nin kaldırıldığı belirtilmektedir. [10]

BDDK tarafından 2008 yılında geçilmesi planlanan Basel-II hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak ülkelerin inisiyatifine bırakılan 61 adet temel ulusal uygulama tercihi mevcuttur. Bu tercihlerden biri de konut ipoteği karşılığı kredi işlemleridir. Bu dokümanda, “Konut (İkamet amaçlı gayrimenkul) İpoteği Karşılığı Krediler” başlığı altında 73 numaralı paragrafta, “17. Ulusal denetim otoriteleri geçmiş kayıp verileri ışığı altında, paragraf 72’de belirlenen risk ağırlıklarının kendi ülkeleri için yeterli olup olmayacağını değerlendirmek durumundadır. Bu itibarla denetim otoriteleri bankalara bu risk ağırlıklarını uygun düzeye yükseltme zorunluluğu getirebilecektir.” şeklinde ifade edilmektedir. Bu anlamda, Basel-II’de borçlunun ikamet ettiği veya ikamet amacıyla kiralanmış bulunan gayrimenkul ipoteği ile tümü teminat altına alınmış alacaklar için uygulanacak risk ağırlığı %35 olabilecektir. Ancak, aşağıda yer alan kriterlere uyumun sağlanamadığı durumlarda denetim otoritelerinin sözkonusu risk ağırlığını %35’ten daha yüksek olarak belirlemeleri mümkün olabilecektir. Bunlar:

- Konut finansmanı ilgili ulusal mevzuatın ve değerlendirme/karşılık ayırma politikalarının, bu ayrıcalıklı risk ağırlığının sadece konut edindirme amacıyla verilmesine ve ihtiyatlı değerlendirme kriterlerine (kredi tutarı üzerinde büyük bir ek teminat alınması gibi) uygun olan gayrimenkul ipoteği karşılığı kredilerle sınırlı olacak şekilde uygulanmasına olanak sağlamaktadır.
- Ülkenin bu tür risklerle ilgili temerrüt deneyimleri veri alındığında bu alacaklar için uygulanması gereken risk ağırlığı bahsi geçen avantajlı risk ağırlığından önemli ölçüde yüksek olamamaktadır.

Öte yandan, BDDK tarafından uygulamaya konulan Risk Odaklı Denetim (ROD) ile bankalar uzaktan gözetim ve yerinden denetim yöntemi ile yakından takip edilmekte, proaktif bir denetim yöntemi uygulanmaktadır. BDDK tarafından, ilgili bankanın güçlü ve zayıf yönleri belirlenerek zayıf yönlerine daha fazla yoğunlaşmakta ve o hususa dair incelemeler yoğunluk kazanmaktadır. İlgili bankanın kullandığı konut kredileri bilançosunda önemli bir paya sahipse, banka mali bünyesini ne yönde etkilediği araştırılmaktadır. Bu anlamda, konut kredilerinin bankanın aktifi ile pasifi arasındaki vade boşluğunu nasıl etkilediği, SYR açısından RAV içindeki ağırlığının ne olduğu, konut kredisinden elde edilen gelirin, Kar Zarar Tablosundaki büyüklüğü ve konut

kredilerine ilişkin uygulanan risk yönetimi teknikleri gibi hususlar ele alınarak ayrıntılı bir şekilde incelenmesi söz konusu olacaktır. [10]

3.3.4 Konut Kredilerinde Riskler

Bankalar, önceki dönemlere göre ve Basel-II'ye uyum sürecinde kullandıkları krediler için karşılaşılabilecekleri risklere daha fazla odaklanmak durumundadırlar. Bankaların kullandıracakları konut kredileri nedeniyle maruz kalabilecekleri riskler temerrüt riski, faiz oranı riski, erken ödeme riski, likidite riski, hukuki risk, dışsal şok riskleri olarak sıralanabilir. Bankalar için genellikle faiz oranı riski ve erken ödeme riski, temerrüt riskinden daha önemli bulunmaktadır. [10]

• Temerrüt Riski

Temerrüt riski, konut kredisi aylık geri ödemelerinin zamanında ödenmemesi dolayısıyla ortaya çıkan risktir. Konut kredilerinde temerrüt riskini özellikle “ödeme/gelir rasyosu” ve/veya “borç bakiyesi/konut değeri” rasyosundaki değişiklikler etkilemektedir. Mevcut durumda konut kredilerinde takibe dönüşüm oranının %0,1 seviyesinde olması temerrüt riskinin halihazırda düşük olduğuna işaret etmektedir. Özellikle, vadeye kalan gün sayısı azaldıkça temerrüt riskinin düştüğü görülmektedir. Ancak, kredi kullanan temerrüt durumundan ne kadar çok korunursa (temerrüt durumunda bankanın konuta el koymasını zorlaştırarak vb.) faiz oranları da o derecede artmaktadır. Bu anlamda, temerrüde düşmüş kredi kullanıcılarının korunması, temerrüde düşmemiş kredi kullanıcılarının temerrüde düşenleri sübvansetmesi sonucunu doğurabilecektir. [10]

• Faiz Oranı Riski

Faiz oranı riski esas itibarıyla; kredi kullandırıldıktan sonra faiz oranlarının artması durumunda, kullandırılan konut kredisinin tüketiciyi koruma mevzuatı hükümleri nedeniyle artırılmaması buna mukabil banka kaynaklarının kısa vadeli yapısı nedeniyle bankanın maliyetlerinin artış göstermesi, bu durumun banka mali bünyesini olumsuz etkileyebilmesi olarak ifade edilebilir. Diğer bir ifadeyle, aktif pasif arasındaki vade uyumsuzluğu, oranlarındaki yükselme ile birlikte banka borçlanması maliyetini artırırken, kredilerinden elde edilen geliri sabit kalmaktadır. Bu anlamda, bankaların maruz kalabilecekleri risklerin azaltılabilmesi mevzuatta değişiklik yapılarak değişken

faizli konut kredisi kullandırımının mümkün hale gelmesine de bağlı bulunmaktadır. [10]

Öte yandan, bankaların ilan ettiği konut kredisi faiz oranlarının, net ve brüt oranları arasında önemli farklar olabilmektedir. Bankaların asimetrik bilgi dağılımı ile hanehalkını yanıltıcı reklam ve ilanlara gitmemeleri ve kullanılacak konut kredilerine ilişkin brüt ve net faiz oranlarının gerçeği yansıtabilecek biçimde açıklanması hususu, konut kredilerinin temerrüde düşme olasılığını azaltarak, konut finansmanı sisteminin daha sağlıklı işlemesine yardımcı olacaktır.

• Erken Ödeme Riski

Bankacılık sektörünün kullandığı konut kredileri için erken ödeme riski, özellikle faiz düşüşü yaşanan dönemlerde vadesinden önce tüketicinin krediyi kapatması nedeniyle maruz kalınan zarardır. Bazı gelişmiş ülkelerde 15 ila 20 yıl (hatta daha uzun) vadeli krediler kullandırılmakta, ancak “erken ödeme cezası” uygulaması sayesinde bankaların bu denli uzun vadeli krediler için karşılaşılabilecekleri erken ödeme riski sınırlandırılmaktadır. Türkiye’de ise konut kredisi kullanımı nedeniyle erken ödeme için başvuran tüketiciler için “erken ödeme cezası” uygulaması 4077 sayılı Kanun uyarınca bulunmamaktadır. [10]

Erken ödeme riskini artıran bir diğer olgu da yeniden finansman uygulamasıdır. Yüksek faiz dönemlerinde kullanılan kredilerin, faizlerdeki düşüşün ardından bir başka bankadan alınan düşük faizli kredi ile kapatılması olarak tanımlanabilir. Bu yapıda, genellikle ikinci bankadan alınan kredi ile ilk bankadan alınmış kredinin anapara bakiyesi ödenmekte ve müşterinin borcu yeniden yapılandırılmaktadır. Krediyi ilk kullandıran banka müşterinin geri ödeme planına göre yaptığı hesaplamadan dolayı zarar edebilmektedir. Bankalar sözkonusu riski bertaraf etmek amacıyla genellikle kredinin ilk taksitlerini kullandırılan anaparanın faizi olarak almakta daha sonra anapara geri ödemelerini tahsil etmektedirler. Değişken faizli konut kredileri, faiz oranlarının yüksek olduğu veya faiz oranlarında azalma beklendiği dönemlerde daha fazla rağbet görmektedir. Ancak değişken faizli krediler daha fazla kredi kullanımına da yol açmaktadır. Yeniden fiyatlama yapıldığında kredi tutarının artırımı da talep

edilebilmektedir. Diğer taraftan, değişken faiz oranlı krediler maruz kalınabilecek faiz oranı riski ile erken ödeme riskini büyük ölçüde azaltabilmektedirler.

Son dönemde Maliye Bakanlığı'nın Türkiye Bankalar Birliği'ne gönderdiği yazıya istinaden konut kredisi kullananların, bu krediyi yeniden finanse etmek için bankaya başvurması halinde tekrar KKDF kesintisi uygulanmayacağını belirtilmesi ile birlikte daha düşük faiz oranlarından yararlanmak isteyenler kredilerinin yeniden finansmanını talep etmeye başlamışlardır. Bu durumda, bankaların konut kredisi kullanan müşterisine piyasadaki faizden daha yüksek ancak eski krediye göre daha düşük bir fiyatlamaya ile teklifte bulunması sonucunda, erken ödeme riskini bertaraf edebilmeleri söz konusu olacaktır. [10]

• Likidite Riski

Aktif ve pasif arasındaki vade uyumsuzluğu nedeniyle maruz kalınabilecek risktir. Kredi verenlerin fon kaynakları genelde kısa vadeli olduğundan uzun vadeli olarak kullandırılan krediler vade uyumsuzluğuna yol açmaktadır. Bankaların, kaynakları ile varlıkları arasındaki vade boşluğunu dikkatle izleyerek, sürekli ölçmeleri ve kendi bünyelerine uygun etkin risk yönetimini geliştirmeleri gerekmektedir. [10]

• Hukuki Risk

Hukuki risk, düzenleyici otoritelerin ve kanun koyucuların yanlış analizleri ve amaca hizmet etmeyen mevzuat düzenlemeleri nedeniyle maruz kalınan risktir. Nitekim, yanlış düzenlenmiş bir konut kredisi sistemi finansal piyasalarda ve ekonominin genelinde krize yol açabilir. Kötü dizayn edilmiş finans sistemleri, finansal ve ekonomik krizlere sebep verebilmekte ve/veya oluşan krizleri çok daha kötü duruma getirebilmektedir. 1997 yılında meydana gelen son Asya krizinde en çok zarar gören ülkelerin ortak özelliğı mortgage kredisi veren bankaların yeterince denetlenmemesi sonucu kullandırmamaları gereken kredileri kullandırmalarından kaynaklanmıştır. [10]

• Dışsal Şok Riski

Uluslararası piyasalarda ve/veya yerel piyasalarda aktif fiyatların olduğundan fazla değerklenmesi, gayrimenkulün reel fiyatlarının birbirini izleyen yıllarda %10'dan daha fazla artması (köpük) dolayısıyla maruz kalınan risktir. [10]

• Yerel Risk

Ülkenin varlık fiyatlarında yapay bir şekilde yaşanan aşırı artış nedeniyle maruz kalınabilecek risktir. Uluslararası uygulamalar hem gelişmekte olan hem de gelişmiş ülkelerde gayrimenkul piyasalarında oluşan balonun sönmesiyle bankacılık krizleri arasında çok önemli bir korelasyon bulunduğunu göstermektedir¹⁰. Bu tür krizlerin en önemlileri Hollanda'da Tulipmania, İngiltere'de Güney Deniz, Fransa'da Missisipi Balonu ve 1929 Büyük Depresyon'dur. Yakın dönemde 1980'lerin sonunda Japonya'da gayrimenkul ve hisse senedi piyasasında oluşan ve akabinde 1990'da baş gösteren çöküş, Norveç, Finlandiya ve İsveç'te yaşanan benzer deneyimler bu konudaki en tipik örneklerdir. Arjantin, Şili, Meksika ile Güney Asya ülkelerinden Malezya, Endonezya, Tayland ve Güney Kore gibi gelişmekte olan ülkelerde gayrimenkul fiyatlarının aşırı değerlenmesinden dolayı finansal krizler meydana gelmiştir. [6]

Japonya, 1980'lerin ikinci yarısından itibaren varlık fiyatlarının hızla yükselmesi, para arzının ve kredi hacminin genişlemesi ve ekonominin aşırı ısınmasıyla karakterize edilen köpük ekonomisi sürecine girmiştir. Bu artış trendinde, 1980'lerin başında 10.000 Yen civarında olan Nikkei 225 endeksi 1989 yılı sonunda da 39.000 Yen'e ulaşmış, arsa fiyatları 1990 yılı itibarıyla 1985 yılındaki seviyesine göre yaklaşık dört kat yükselmiş ve varlıkların değerindeki artış, 1986-1989 döneminde nominal GSYİH'nın %452'sine karşılık gelmiştir. [6]

Japonya'da köpük ekonomisine neden olan unsurlar temelde agresif banka davranışları ve vergileme politikasıdır. Japon firmalara menkul kıymet piyasasından fon toplayabilmeleri yönündeki kısıtlamaların kaldırılması, büyük firmaların bankalara olan bağımlılıkları azalmıştır. Japon bankacılık sistemi de agresif bir davranış biçimine girerek emlak piyasasına dayanan küçük firmalara riskliliği yüksek kredi kullandırmaya başlamıştır. Diğer taraftan, Japon vergi yasalarına göre arsayı elde tutarken uygulanan vergi oranının, arsanın alım satımında uygulanan orandan daha düşük olması arsa fiyatları yükseldiğinde arsaların elde tutulmaya devam etmesine yol açmıştır. Satış kazancından alınan vergi oranının yüksek olması da arsanın satışını mümkün olduğunca geciktirmiştir. Aktif fiyatları aşırı şişen ülkelerde gözlemlenen temel özelliklerden birisi, yüksek kaldıraç oranına sahip firmaların kredi limitlerinin arsanın değerine bağlı

teminatlara göre belirlenmesidir. Aktif balonunun sönmesiyle arsa teminat değeri düşmekte, bu ise kredilerin tam olarak teminatlandırılmadığı anlamına gelmektedir. Bankalar da buna göre kredi limitlerini düşürmüşlerdir. Firmalar kredilerini geri ödemek için bu arsaları satmaya başlamış ve neticede arsaların değeri daha da düşmüştür. Bu durum sistemde zincir iflasları oluşana kadar devam etmiştir. [6]

• Küresel Risk

Uluslararası piyasalarda genel olarak aktif fiyatlarında yaşanabilecek aşırı artışlar dolayısıyla maruz kalınabilecek riskleri ifade etmektedir. Son dönemlerde uluslar arası piyasalardaki likidite bolluğu gelişmekte olan ülkelere fon akımını kolaylaştırmıştır. Bu durum yurt içi piyasada da yansıma bulmuştur. Ancak, yaşanan bu likidite bolluğunun sona ermesiyle birlikte, varlık fiyatlarının aşırı şişmesi durumunda küresel riskin yaşanabilme ihtimali de bulunmaktadır. [10]

3.3.5 Risklerden Korunma Yolları

Türk bankacılık sisteminin son dönemlerde kullandığı konut kredilerinde artış görülmekle birlikte konut kredilerinin finansmanı da önem arz etmektedir. Önceki bölümlerde de ifade olunduğu üzere bankalar geçmiş dönemlere göre daha uzun vadelerde daha düşük maliyetle, daha kolay kredi sağlama imkanına kavuşmuşlardır. Ancak bankaların genelde krediler özelde konut kredileri için aktif pasif arasındaki vade uyumu, getiri/maliyet oranı vb gibi hususlara dikkat etmesi gerekmektedir. Bankalar etkin risk yönetimi çerçevesinde, faaliyetlerinden kaynaklanabilecek riskleri bertaraf etme yönünde çeşitli araçları önceki dönemlere göre daha fazla kullanmakta olup bunlardan birisi de türev işlemlerdir. [10]

Sözkonusu türev işlemler içerisinde yer alan, faiz oranı swapı, bankaların kullandıkları sabit faizli krediler nedeniyle maruz kalınabilecek faiz riskini sınırlayan araçlardan birisidir. Ayrıca, bankaların son dönemlerde çapraz kur swapı, ulusal anapara faiz swapı, ikili kur işlemlerinde bulunduğu kredi temerrüt yükümlülüğü, kredi temerrüt swapı işlemlerine de yöneldiği görülmektedir. [10]

Konut kredisi kullandıran banka gruplarının yaptıkları türev işlemler incelendiğinde; özel bankaların, kamu bankalarının ve yabancı bankaların kullandıkları konut

kredilerinin hızlı gelişmesine paralel olarak yaptıkları türev işlemleri de artmıştır. Temmuz 2002 döneminde yapılan türev işlemler 26.829 milyon YTL bakiye arz ederken, Aralık 2005 döneminde 66.183 milyon YTL bakiye arz etmektedir. Diğer bir ifadeyle, yapılan türev işlemlerdeki artış %146,7 düzeyinde gerçekleşmiştir.

3.3.6 Konut Kredilerine İlişkin Genel Değerlendirme

Bankacılık sektörünün kullandığı konut kredilerindeki hızlı artışta, makro ekonomideki değişkenlerin iyileşmesinin önemli katkısı olmuştur. Yapılan reformlar, ekonomideki dalgalanmanın azalmasına, enflasyonun düşmesine, nominal ve reel faiz oranlarının gerilemesine yol açmıştır. Öte yandan, yeniden yapılandırma ve İstanbul yaklaşımı gibi uygulamalar Türk bankacılık sektörünün daha sağlıklı bir mali bünyeye kavuşmasında önem teşkil eden unsurlardır. Bu anlamda takipteki kredilerin toplam krediler içerisindeki payı düşmüş, toplam aktif içerisinde bağlı değerlerin payı azalmış, mevduatın krediye dönüşüm oranı artmıştır.

Ayrıca, dezenflasyon sürecinde bankacılık sektörü karlılığını artırmak için bireysel bankacılığa daha fazla önem vermeye başlamıştır. Devlet iç borçlanma senetlerinin reel faizlerinin daha da düşmesi ile birlikte bankacılık sektörü tarafından kamu menkul kıymetlerine plase edilen kaynakların daha fazla tutarlarda konut kredilerine plase edilmesi beklentiler dahilindedir. Düşen reel faizler ve bankacılık sektörünün yurtdışından daha düşük maliyetle sendikasyon ve seküritizasyon kredileri ile konuta dönük diğer krediler temin edilmesi, bireysel krediler içerisinde konut kredilerinin payını artırdığı düşünülmektedir.

Konut kredisinin reel değerinin oynaklığı, konut kredilerinin artış trendine girdiği 2003 yılında, 2005 yılına göre daha fazladır. Önümüzdeki dönemlerde konut kredisinin kullanımındaki artış trendinin devam etmesi beklenmekle birlikte kullanılan konut kredisine ilişkin yaşanan oynaklıkta da azalmanın süreceği düşünülmektedir. Mevcut duruma göre, kurgulanan senaryo analizleri dahilinde en kötü durum ihtimalinde kullanılan konut kredilerinin tamamının temerrüde düşmesi durumunda SYR'si en çok etkilenecek olan banka grubu yabancı bankalardır. Toplam aktifler içerisinde konut kredisinin payı yüksek olan bankaların SYR'si daha fazla etkilenecektir. [10]

Ekonometrik olarak tahmin edilen denkleme göre, reel faizlerin %1 artması kullandırılan konut kredilerinde %1,79 azalışa yol açmakta, enflasyondaki %1’lik yükseliş, bir dönem gecikmeli olarak, konut kredisi talebinin %0,72 gerilemesine neden olmakta, büyümenin göstergesi olarak sanayi üretim endeksindeki %1’lik artış ise konut kredilerinde %4,7 artış meydana getirmektedir. [10]

Konut kredilerinin bireysel kredilere, toplam kredilere, toplam aktiflere ve GSYİH’ye oranı halihazırda diğer ülkelere göre oldukça düşüktür ve tek başına Türk bankacılık sektörünün mali bünyesine zarar verebilecek durumda değildir.

Bu bağlamda;

- Konut kredilerinin ortalama vadesi 5,8 yıldır.
- Bankaların yurtdışından kullanmış oldukları kredilerin şartlarındaki değişimler paralelinde de, bankalarca kullandırılan kredilerin tutarının artması, nominal ve reel faizlerinin azalmasıyla birlikte önceki dönemlere göre daha uzun vadelerde kullandırım yapılması aktif-pasif arasındaki vade boşluğunun azalması yönünden olumlu bir gelişme olmuştur.
- Aralık 2005 döneminde konut kredilerinin takibe dönüşüm oranı %0,1 düzeyindedir.
- Bankalar konut kredilerinden kaynaklanabilecek faiz, vade ve teminat riskinden korunmak için türev işlemleri önceki dönemlere göre daha fazla kullanmaktadır.

Türk bankacılık sektörünün kullandığı konut kredilerinin toplam aktiflere oranı diğer ülkelere göre düşük düzeyde bulunmakla birlikte gözlenen hızlı artış trendinin önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi sonucunda önemli bir paya sahip olacağı beklenmektedir. Bankaların etkin risk yönetimi ile konut kredileri dolayısıyla maruz kalacakları riskleri yakından izlemeleri, mali bünyelerinin olumsuz etkilenmemesi için iç politikalar oluşturmaları önem taşımaktadır. Diğer ülkelere uygulanan konut kredisinin risklerini bertaraf edici önlemlerin Türk bankacılık sektörünün kendi bünyesine uyarlaması gereklilik arz etmektedir.

Bu bağlamda;

- Konut kredilerinin teminatına genellikle kredi kullandırılan konutun birinci dereceden ipoteginin alınması ve kredilendirmenin konutun ipotek değerinin en fazla %75’i

oranında yapılması, konut değerin %100'ü oranında kredilendirmede bulunulmaması önem taşımaktadır.

- Konut kredilerinin teminatları olan konutlar en fazla 1 yıl olmak üzere, kısa periyodlarla bankalar tarafından değerlemeye tabi tutulmalıdır.
- Konuta ilişkin değerlemeyi bağımsız değerlendirme şirketlerince ya da yetkisi olan değerlendirme şirketleri tarafından gerçekçi bir şekilde yapılmalıdır.
- Bankalarca Zorunlu Deprem Sigortası yaptırıldığına dikkat edilmeli, depreme uygun konutlara kredi kullandırılmasının gerekliliği göz ardı edilmemelidir. Bu husus, olası bir depremde kredinin temerrüde uğraması durumunda bankacılık sistemine zararları en aza indirmek açısından önem taşımaktadır.
- Konut kredisi kullanan müşteriler ölüm ya da kalıcı sakatlığa bağlı iş kaybı dolayısıyla temerrüt olasılığına karşı sigorta sistemiyle korunmalı, bu anlamda hayat, ferdi kaza sigortası yaptırılmalı, sigorta poliçesi konut kredisinin müttemmim cüzi olmalıdır.
- Gayrimenkul fiyatlarında keskin düşüş olması durumunda kullandırılan konut kredilerine istinaden alınan teminatların değerinde azalmanın zarara yol açacağı hususu göz önünde bulundurularak fiyatlandırılmalıdır.
- Kullandırılan konut kredilerine ilişkin dahili onay, izleme, takip ve değerlendirme işlemleri etkin bir prosedür ve dokümantasyon sürecine tabi olmalıdır.
- Bankalar konut kredilerinde hedef kitle olarak belgelenebilen düzenli bir gelire sahip bireysel müşterileri seçmeli ve genellikle konut kredilerinin aylık geri ödemeleri, müşterinin aylık net gelirinin belirli bir oranı ile ilişkilendirilmelidir.
- Borçlanma Oranı Rasyosu, konut kredisi taksiti/ müşterinin net aylık geliri, teminat bedeli/ konut kredisi, kredi/ekspertiz değeri rasyolarına ilişkin bankalar tarafından limitler belirlenmeli, limit aşımına izin verecek kullandırmalarda bulunulmamalıdır.
- Krediyi esas konuta belli bir yaş sınırı getirilmeli ve bu sınırın aşılması halinde ilave kriterler konulmalıdır.

- Konut kredilerinden kaynaklanabilecek riskleri sınırlandırmaya yönelik işlemler yoğun olarak kullanılmalıdır. Özel konut kredisi riskleri ölçümü ile finans mühendisliğinden yararlanılarak prosedürler oluşturmaları önem arz etmektedir.

Türk bankacılık sisteminde konut kredilerinin artış trendini devam ettirmesi dolayısıyla yukarıda ifade olunan öneriler paralelinde faaliyette bulunulmasının, konut finansmanı sisteminin daha sağlıklı işleminde yardımcı olacağı düşünülmektedir. [10]

BÖLÜM 4. TÜRKİYE’DE YENİ ‘KONUT FİNANSMANI YASA TASARISI’ VE GETİRDİKLERİ

Dünya’da ‘Mortgage’ olarak bilinen ve Türkçe’de kullanılırken değişik kesimlerce ‘İpotekli Konut Kredileri’, ‘İpoteğe Dayalı Konut Kredileri’, ‘İpotek Karşılıklı Konut Kredileri’, ‘İpotekli Krediler’ olarak kullanılmış olan terim, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hazırlanan yasa taslağında ‘Konut Finansmanı’ olarak tanımlanmıştır.

“Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı” ile kurumsal bir konut finansman sistemi oluşturulması ve sistemin başarılı olabilmesi açısından gerekli ön koşulların yerine getirilebilmesi amacıyla, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve çeşitli vergi kanunlarında değişiklikler yapılmaktadır. Bu değişiklikler ile etkin bir konut finansmanı sistemi oluşturulması için gerekli ön koşulların yerine getirilmesi sağlanmış, aynı zamanda ipotek finansman kuruluşları tanımlanmıştır.

4.1 Yasa Tasarısının Genel Gerekçesi

İcra ve İflas Kanununda yapılan değişikliklerin temel amacı, ipotek teminatlı olarak konut finansmanı amacıyla kişilere sağlanan kaynakların geri ödenmemesi durumunda, söz konusu ipoteklerin paraya çevrilme süresinin kısaltılmasıdır. Ülkemizde icra dairelerinin ve ilgili mahkemelerin yoğun bir iş yükü bulunması ve icra prosedüründe borçlulara tanınan bazı hakların kötüye kullanılması, ipoteklerin paraya çevrilmesi sürecini zorlaştırmakta ve gelişmiş ülkelerde 2-5 ayda biten bu süreç, ülkemizde 2-5 yıla kadar uzayabilmektedir. İcra prosedürünün yavaş çalışması, tüketicilere konut finansmanı sağlayan kuruluşları daha temkinli davranmaya itmekte ve piyasanın gelişimini engellemektedir. Ayrıca, ipotekle temin edilmiş alacaklara dayalı sermaye piyasası araçlarının yatırımcılardan yeterli talep görebilmesi için, teminat niteliği taşıyan ipoteklerin hızlı bir şekilde paraya çevrilebilmesi gerekmektedir. Teminat niteliği

taşıyan ipoteklerin paraya çevrilmesinin uzun sürmesi durumunda, yatırımcıların bu sermaye piyasası araçlarına ilgi göstermesini ve sistemin başarılı bir şekilde çalışmasını beklemek mümkün değildir. [9]

İpoteklerin paraya çevrilmesi sürecinin hızlandırılması, doğal olarak ipotekli konutun sahibi durumundaki borçluların, geri ödemeleri aksatmaları halinde yaşayacakları sıkıntıları artıracaktır. Ancak mevcut durumda konut kredilerinin geri ödenmeme oranı çok düşük bir oran olup, sistemin hayata geçip yaygınlaşması halinde dahi, geri ödenmeme oranlarının düşük olacağı tahmin edilmektedir. Bu çerçevede, bu Kanunla İcra ve İflas Kanununda yapılan değişiklikler sistemin hayata geçmesine büyük bir katkı yapmakla birlikte, ipoteğin paraya çevrilmesinin hızlandırılması nedeniyle sıkıntı yaşayabilecek borçluların, sistemden fayda sağlayacak toplam kitle içerisinde küçük bir yer tutması beklenmektedir. Ayrıca, geri ödeme sıkıntısı yaşayan borçluların, takip sürecinin başlaması öncesinde ilgili kurumlarla anlaşması, borçlarını yeniden yapılandırması ve mali durumlarına uygun bir şekilde geri ödeme planlarını değiştirmesi mümkündür. İcra ve İflas Kanununda yapılan değişikliklerle bir takım kolaylıklar sağlanmasına karşın, takip sürecine gitmek yerine bu tür anlaşmalarla uzlaşma sağlanması alacaklıların avantajlarına olacağından, alacaklılar takibe gitmeyi son seçenek olarak görmeye devam edeceklerdir. Diğer yandan, İcra ve İflas Kanununda yapılan değişiklikler sadece konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibi ile sınırlanmıştır. [9]

Konut finansmanı ve konut finansmanı kurumları tanımları ise, Sermaye Piyasası Kanunu'nda yapılmış ve bu tanımlarla sistemin bankalar ve ilgili düzenleyici kuruluş tarafından uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketlerini kapsamayı sağlanmıştır.

Bu Kanunla ipotek finansmanı kuruluşları, sermaye piyasası kurumu olarak tanımlanmış, faaliyet konuları sayılmış ve bu kuruluşlarla ilgili olarak Sermaye Piyasası Kuruluna detaylı düzenlemeler yapma yetkisi verilmiştir. İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı sermaye piyasası araçlarını yatırımcılara arz edebilecektir. [9]

Bu amaçla, ipotekle teminat altına alınmış alacaklara dayalı olarak ihraç edilecek tüm sermaye piyasası araçları ipotekli sermaye piyasası araçları olarak adlandırılmıştır. İpotekli sermaye piyasası araçları; ipotek teminatlı menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarıdır. [9]

Konut finansmanına yönelik bir menkul kıymetleştirme aracı olarak, özellikle Kıta Avrupası'nda kullanılan ve "Covered Bond" olarak adlandırılan varlık teminatlı ve ipotek teminatlı menkul kıymetler düzenlenmiştir. Son yıllarda sadece konut finansmanının gelişmiş olduğu ülkelerde değil, kurumsal bir konut finansman sistemi kurma çabasında olan gelişmekte olan ülkelerde de bu araç kullanılmaya başlanmıştır. Ülke düzenlemelerinin birbirleriyle uyumlu olmasının ve konunun ülke mevzuatlarında alt düzenlemeler yerine, kanunlarda ayrıntılı olarak düzenlenmesinin, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin uluslararası sermaye piyasalarında satış başarısında etkili olduğu gözlemlenmektedir. Bu aracın en önemli özelliği fon yapısından farklı olarak, menkul kıymetleştirilen varlıkların ihraççının bilançosu içinde kalması ve kredi riskine karşılık ihraççının garanti vermesidir. [9]

Ayrıca, Sermaye Piyasası Kanunu'na eklenen maddeler ile varlık finansmanı fonları ve konut finansmanı fonları tanımlanmıştır. Konut finansmanı fonları konut alacaklarının menkul kıymetleştirilmesi amacıyla oluşturulmuş, yurt dışında "Special Purpose Vehicle" olarak adlandırılan özel yapılara karşılık gelecek şekilde düzenlenmiştir. Konut finansmanı fonu kapsamı dışında kalan diğer alacaklarla ilgili bir menkul kıymetleştirme aracına da ihtiyaç duyulmuş ve bu alacakların menkul kıymetleştirilmesine imkan vermek amacıyla genel nitelikli menkul kıymetleştirme aracı olarak varlık finansman fonları düzenlenmiştir. Vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle sistemin tümü üzerindeki maliyetlerin azaltılması amaçlanmıştır. Tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynakların konut alıcılarına aktarılmasına kadar olan aşamalarda ortaya çıkabilecek her bir maliyet unsuru, tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynağın maliyetine eklenecek ve konut alıcısı tarafından karşılanmak zorunda kalacaktır. Bu Kanun ile vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle; sistemin işleyişinin gerektirdiği faaliyetlerin yürütülmesi

sırasında ortaya ek vergiler çıkması önlenmektedir. Vergi kanunlarında sistemin işleyişinin gerektirdiği faaliyetlerin yürütülmesi sırasında getirilmiş olan teşviklerin önemli bir vergi kaybına yol açmayacağı düşünülmektedir. Zira burada bahsedilen faaliyetler, ipotek finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı kaynağı sağlamasına ve sermaye piyasası araçları ihracına yönelik olup, halihazırda bu tür bir kuruluş ve faaliyet olmadığından mevcut bir vergi kaynağından vazgeçilmesi söz konusu değildir. [9]

4.2 Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Kanun Değişiklikleri

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hazırlanan “Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı” ile İcra ve İflas Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Finansal Kiralama Kanunu ve çeşitli vergi kanunlarında değişiklikler öngörülmektedir. Yapılan değişiklikler ile mevcut durumda sınırlı bir büyüklüğe ulaşmış olan birincil konut kredisi piyasasının geliştirilmesi ve birincil piyasaya destek olacak bir ikincil piyasa oluşturulması amaçlanmaktadır. [9]

Hazırlanan son kanun taslağı ile genel olarak;

1. Konut finansmanı ve konut finansmanı kuruluşlarının tanımlanması,
2. Konut finansmanından kaynaklanan ipotek teminatlı alacakların takip sürecinin hızlandırılması,
3. Konut finansmanı kapsamında ihtiyaç duyulan gayrimenkul değerlendirme faaliyetini yürütecek kişi ve kurumların düzenlenmesi ve sektörün gelişiminin desteklenmesi,
4. Konut finansmanı kapsamında kaynak kullanan tüketicilerin korunmasına yönelik esasların belirlenmesi,
5. Konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirilmesine yönelik olarak ipotekli sermaye piyasası araçlarının düzenlenmesi,
6. Konut finansmanı kuruluşlarına kaynak temin edecek ipotek finansmanı kuruluşlarının düzenlenmesi,
7. Çeşitli vergi teşvikleri ile sistemin desteklenmesi öngörülmektedir.

Taslakla yapılan değişiklikler aşağıda açıklanmaktadır.

▪ Konut Finansmanı ve Konut Finansmanı Kuruluşları Tanımlarında Yapılan Değişiklikler

Konut finansmanı ve konut finansmanı kuruluşları tanımlarında yapılan değişiklikler ilgili diğer kanunlarda da referans olarak kullanılmak üzere, Sermaye Piyasası Kanunu'na eklenen 58/A maddesinde, son taslakta yapılan değişiklikle konut finansmanı; “konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması” olarak tanımlanmış, ayrıca bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler de konut finansmanı kapsamına dahil edilmiştir. Getirilen bu tanımlama ile, konut inşası gibi inşaat finansmanı amacıyla kaynak kullanımı konut finansmanı kapsamına dahil edilmiştir. Ülkemizde konut arzının, konut talebini karşılayamaması sebebiyle oluşan konut açığının ve bununla ilişkili yüksek konut fiyatlarının önüne geçilebilmesi için konut finansmanı kuruluşlarının inşaat veya proje halindeki konutların finansmanını sağlamalarını teşvik etmek amacıyla bu Kanun taslağı ile getirilen vergi teşviklerinden ve menkul kıymetleştirmeye konu olmak suretiyle ikincil piyasa imkanlarından yararlanmalarına imkan verilmektedir.

Taslakta, amaç yönlü bir tanımlamaya gidilmeyerek “konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi” konut finansmanı tanımında belirtilmemiş, ancak konut finansmanı tanımındaki “konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması” ifadesi ile konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesinin de konut finansmanı kapsamında değerlendirilebileceği öngörülmüştür. Böylece, konut sahipliğinin desteklenmesinin yanı sıra deprem tehlikesinin ve kentsel dönüşüm projelerinin getirdiği ihtiyaçlar için de oluşturulan sistemle getirilen avantajlardan faydalanılabilmesi amaçlanmıştır.

Taslak ile tanım kapsamına giren finansal işlem türleri, kredi ve finansal kiralama işlemleri ile sınırlandırılmıştır. Bu sebeple, konut üreticilerinin “vadeli satışları” tüketiciler için bir tür finansman sağlamakla birlikte konut finansmanı için kaynak kullandırılması olarak kabul edilmemektedir. Konut üreticilerinin vadeli satışlarının sisteme dahil edilmesinin pratik zorlukları bulunmasının yanı sıra, işlemlerin finansal kuruluşlar üzerinden gerçekleştirilmesinin teşvik edilmesi yoluyla hem suiistimallerin

önlenmesi hem de finansal kuruluşlar aracılığıyla konut üreticilerinin kayıt altında çalışmaya zorlanması amaçlanmış ve konut üreticilerinin vadeli satışları konut finansmanı tanımı kapsamı dışında bırakılmıştır. [9]

Taslakta, konut finansmanı kuruluşları ise; “konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketleri” olarak tanımlanmıştır. Fakat, Sermaye Piyasası Kanunu’na eklenen bir geçici madde ile, finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içerisinde konut finansmanı faaliyetinde bulunamayacakları hükme bağlanmıştır. Söz konusu hüküm ile, finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin bankalar ile aralarındaki düzenleme arbitrajının giderilmesinden sonra sistemde yer almaları ve mevduat toplamaksızın sermaye piyasalarından elde ettikleri fonları tüketicilere kullandırmak ve konut kredisi konusunda uzmanlaşmak isteyen yerli ve yabancı sermaye sahiplerini konut finansmanı piyasasına çekmeleri öngörülmüştür Bankalar ve katılım bankaları halihazırda konut finansmanı için doğrudan tüketicilere kaynak sağlayan kurumlardır. Ödünç Para Verme İşleri Hakkında 50.9.1985 tarihli ve 90 sayılı Kanun Hükmünde Kararname çerçevesinde faaliyet gösteren finansman şirketleri ise Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Çalışma Esasları Hakkında Yönetmelik hükümleri çerçevesinde ancak ticaret konusu taşınır eşyalara yönelik olarak faaliyet gösterebilmektedir. [9]

İlgili yönetmelik hükümlerinin imkan vermesi halinde finansman şirketleri, konut kredisi konusunda uzmanlaşmak isteyen ancak banka olmanın gerektirdiği yükümlülükleri üstlenmek istemeyen yerli ve yabancı sermaye sahiplerinin konut finansmanı piyasasına girmeleri için uygun bir yapı arz etmektedir. Diğer yandan, mevcut durumda 10.6.1985 tarihli ve 5226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun amacının ticari yatırımlara yönelik finansal kiralama işlemlerini düzenlemek olduğu düşünülerek, tüketicilere yönelik faaliyetlerde bulunmayan finansal kiralama şirketlerinin de tüketicilere yönelik ürünler sunabilmeleri mümkün olabilecektir. [9]

▪ İpotek Teminatlı Alacakların Takip Sürecinin Hızlandırılması Kapsamında Yapılan Değişiklikler

İcra ve İflas Kanununda yapılan değişikliklerin temel amacı, ipotek teminatlı olarak konut finansmanı amacıyla kişilere sağlanan kaynakların geri ödenmemesi durumunda, söz konusu ipoteklerin paraya çevrilme sürecinin kısaltılmasıdır. Bu amaca paralel olarak taslakta, alacaklının alacağını tahsil edebilmesini kolaylaştırmak amacıyla, İcra ve İflas Kanununun, rehinle temin edilmiş bir alacağın öncelikle rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip edilebileceğini öngören genel kuralına istisna getirilerek, alacaklıya anılan işlemlere esas ipotekle temin edilmiş alacağın takibinde önce haciz yoluna başvurabilme seçeneği sunulmuştur. Adalet Bakanlığı'nın önerisi doğrultusunda, aynı alacak için aynı borçluya karşı aynı anda birden fazla takip yürütülmesinin mevcut icra iflas sistemimize uygun olmaması nedeniyle taslakta, alacağın sahibinin, aynı anda rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip veya haciz yollarından sadece birine başvurabilmesi sağlanmıştır. Alacağın sahibi, haciz yolunun seçilmesi halinde, varsa kalan alacak için rehinin paraya çevrilmesi yoluna da başvurabilecektir. [9]

Taslakta ayrıca, ipoteğin paraya çevrilmesi sürecinde icranın geri bırakılması hakkındaki talebin reddine ilişkin tetkik mercii kararını temyiz eden borçlunun, satışı durdurabilmesi için yatırması gereken teminat oranının takip konusu alacağın %15'i oranından %40'ı oranına artırılmasına ilişkin hüküm eklenmiş olup, temyiz talebinin reddedilmesi durumunda, merhunun takdir edilen ve kesinleşen değerinin alacağı karşılamaya yetmeyeceğinin anlaşılması halinde, yatırılmış olan teminattan, alacağın karşılanamayan kısmını aşmamak üzere alacaklıya ödeme yapılması, varsa teminatın kalan kısmının ise teminatı yatırıma iade edilmesi gerektiği, ancak tüm bu hallerde alacağın %15'inin alacaklıya tazminat olarak ödeneceği düzenlenmiştir. [9]

▪ Gayrimenkul Değerleme Faaliyetini Yürütecek Kişi ve Kurumların Düzenlenmesi ve Sektörün Gelişiminin Desteklenmesi Kapsamında Yapılan Değişiklikler

Gayrimenkul değerlemesi konut finansman sistemine iki farklı süreçte ihtiyaç duyulan bir hizmettir. İlk olarak kredinin açılması aşamasında ilgili gayrimenkulün değerinin doğru bir şekilde tespit edilmesi büyük önem taşımaktadır. Sonuçta, kredinin

ödenmemesi halinde ilgili gayrimenkul satılarak alacak tahsil edilmektedir. Gayrimenkul değerinin doğru belirlenmesi, ödenmeme riskinde kredi verenin elindeki teminata güvенеbilmesi ve alacağını tahsil edebileceğinden emin olabilmesi için büyük önem taşımaktadır. Gayrimenkul değerlemesine ihtiyaç duyulan ikinci süreç ise takip aşamasıdır. Ödenmeyen ve takibe geçilen bir kredide ilgili gayrimenkulün satışı için ihaleye çıkılması öncesinde değerlendirme yapılmakta ve bu değerin doğru belirlenmesi ihale ve satış sürecinde büyük önem taşımaktadır. Gayrimenkulün tespit edilen değeri İcra ve İflas Kanunu uyarınca satışta ulaşılması gereken asgari tutarı belirlemekte, ayrıca bu değerin doğru belirlenmemesine karşı borçluya tanınan şikayet hakkı yeniden değerlendirme yapılmasına yol açarak süreci uzatabilmektedir. [9]

Taslak ile, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturulması ve yayınlanması, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin görevleri arasına eklenmiştir. Bu doğrultuda, konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usul ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunlu tutulmuştur. [9]

Taslak ile ayrıca, Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği'ndeki uygulamaya benzer şekilde, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin statüsüne ve Birlikçe alınan kararlara uymayan üyeler hakkında da benzer şekilde Birlik tarafından 1.000 YTL'den 5.000 YTL'ye kadar para ceza uygulanabileceği yönünde bir hüküm eklenmiştir. [9]

▪ Konut Finansmanı Kullanan Tüketicilerin Korunmasına Yönelik Esasların Belirlenmesi Kapsamında Yapılan Değişiklikler

Taslak ile Tüketicilerin Korunması Hakkında Kanunda yapılan değişikliklerle;

- a)Değişken faizli konut kredilerine imkan tanınması,
- b)Sabit faizli konut kredilerinde kredi veren tarafından erken ödeme ücreti alınabilmesine imkan tanınması,
- c)Tüketicilere konut finansmanı sağlamaya yönelik finansal kiralama işlemlerinin 4077 sayılı Tüketicilerin Korunması Hakkında Kanun kapsamına alınması ve finansal kiralama ile konut finansmanı sağlayan tüketicilerin de kredi kullanan tüketicilere benzer düzenlemelere tabi tutulması amaçlanmış olup, bunlara ek olarak konut

finansman kuruluşlarına tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler veren ve tüketiciye teklif edilen kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren “Sözleşme Öncesi Bilgi Formu” vermesi zorunluluğu getirilmiştir. Bu sayede tüketicilerin, konut finansman kuruluşları tarafından bilgilendirilmesi belirli standartlara bağlı olacak ve tüketicinin yanıltılması olasılığı azaltılacaktır. Bu forma ilişkin standartların Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmesi öngörülmüştür. [9]

Taslakta, borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşunun borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş işgünü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlü olduğu ve geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuş olduğu durumlarda, bu hakkın ancak tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabileceği ve bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre verilerek muacceliyet uyarısında bulunulması gerektiği düzenlenmiştir. Taslakta konut finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kapsamında verdikleri kredilerde, konutun ayıplı olmasına karşın, tüketiciye karşı satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte, teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ile kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsil sorumlu olmaları hükmü yer almaktadır. Bu sayede konut finansmanı kuruluşlarının sorumluluk düzeylerini kullandıkları kredi miktarı gibi somut bir miktar ile ölçebilmeleri, dolayısıyla risklerini azaltabilmeleri sağlanmıştır. [9]

Taslakta ayrıca, konut finansmanı kapsamındaki kredilerde, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun zamanında ya da hiç teslim edilmemesi halinde, tüketiciye karşı satıcı ile birlikte, kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsil sorumlu olacağı hükmü getirilerek, konut finansmanı kuruluşlarının proje halindeki konutlara kaynak kullandırmasını teşvik edici, dolayısıyla konut arzının artmasında faydalı olacağı düşünülen bir madde yer almaktadır. Diğer yandan, kampanyalı satışlara ilişkin olarak taslakta yer alan fıkra ile, kampanyalı satışlara yönelik olarak, konut finansmanı kapsamındaki kredilerde, konut finansmanı kuruluşunun, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, ilan ve taahhüt edilen konutun

teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması halinde, tüketiciye karşı satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte, kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsil sorumlu olacağı hükmü getirilerek, tüketicinin korunması amaçlanmıştır. [9]

▪ İpotekli Sermaye Piyasası Araçlarının Düzenlenmesi

Taslak ile, Sermaye Piyasası Kanununda ipotekli sermaye piyasası araçları; “İpotek teminatlı menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçları” olarak tanımlanmıştır. Yurtdışı uygulamaları üzerinde yapılan çalışmalar ve Bankalar Birliği’nin görüşleri çerçevesinde, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin yurtdışında satış başarısında ve derecelendirme notunda önemli bir kıstas olması nedeniyle ilgili kanunda ayrıntılı bir şekilde düzenlenmesi gereği ortaya çıkmıştır. [9]

Bu kapsamda, taslakta ipotek teminatlı menkul kıymetler tanımlanarak konut finansmanının gelişmiş olduğu ülkeler ve kurumsal bir konut finansman sistemi kurma çabasında olan gelişmekte olan ülkelere benzer bir düzenleme yapılmıştır. Sıklıkla Kıta Avrupası’nda kullanılan ve “Covered Bond” olarak adlandırılan ipotek teminatlı menkul kıymetlerin en önemli özellikleri, menkul kıymetleştirilen konut finansmanından kaynaklanan alacakların ihraççının bilançosu içinde kalması ve menkul kıymetlere teminat gösterilen varlıkların kesin bir şekilde diğer varlıklardan ayrılabilmesidir. Öyle ki, teminat havuzundaki varlıklar, kamu alacakları da dahil olmak üzere ihraççıların diğer alacaklıları tarafından herhangi bir şekilde haczedilemeyecektir. İpotek teminatlı menkul kıymetler, varlık teminatlı menkul kıymetlerin özel bir türü olup; varlık teminatlı menkul kıymetler aracılığı ile menkul kıymetleştirilen varlıklar, konut finansmanı tanımı dışındaki alacaklar ve diğer varlıklardır. Varlık teminatlı menkul kıymetlere ilişkin düzenlemeler tebliğlere bırakılarak, yurtdışı uygulamalara paralellik sağlanmıştır. [9]

Taslakta ipotek teminatlı menkul kıymetlere ilişkin madde ayrıntılı bir biçimde düzenlenmiş ve söz konusu menkul kıymetlerde risk yönetim prensipleri (matching principles) belirlenmiş olup, belirlenen bu kriterlere uyumun kontrolü ile genel olarak

önceki taslaklarla belirlenen diğer görev ve sorumlulukları üstlenecek olan teminat sorumlularına (cover monitor) ilişkin cezai müeyyideler sıralanmıştır. [9]

Diğer bir ipotekli sermaye piyasası aracı olan konut finansmanı fonlarına ilişkin maddeler de ayrıntılı bir biçimde düzenlenmiş ve konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetlere bağlanarak sermaye piyasalarından fon sağlanmasının mümkün olması öngörülmüştür. Konut finansman fonlarının ihraç edecekleri ve oluşturulan fon portföyünde pay hakkı verecek olan ipoteye dayalı menkul kıymetlerinin kolayca alınıp satılabilmesi likidite sağlayacak ve nihai olarak konut finansmanı için sağlanan kaynağın maliyetini düşürecektir. [9]

Konut finansman fonlarının oluşturulmasının diğer bir amacı, ilgili varlıkların kurucunun malvarlığından ayrılması ve bu şekilde kurucunun iflası gibi bir durumda bu varlıkların korunmasıdır. Böyle bir durumda, ilgili varlıklar kurucunun bilançosundan çıkmış olacağından, üçüncü kişiler bu varlıklar üzerinde hak iddia edemeyecek ve bu varlıklar sadece ilgili konut finansman fonunun ihraç ettiği ipoteye dayalı menkul kıymetlere yatırım yapan yatırımcıların haklarının ödenmesi için kullanılacaktır. [9]

Taslakta, konut finansman fonlarının yanı sıra, konut finansmanı tanımı dışında kalan alacakların menkul kıymetleştirilmesine imkan vermek amacıyla genel nitelikli menkul kıymetleştirme aracı olarak varlık finansman fonları da düzenlenmiştir. İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, ipotegin veya mülkiyetin fon lehine kaydedilmesi, fonun ihraç edeceği sermaye piyasası araçlarının yatırımcısı için önem taşımaktadır. Bu sebeple, taslakla, Kurulun ipotegin veya mülkiyetin fon hesabına, kurucu adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabileceği ve bu tescilin fon lehine yapıldığı hususunun beyanlar hanesine kaydedileceği düzenlenmiştir. [9]

Yurtdışı uygulamalarında “trust” adı verilen yapı ülkemizde halen menkul kıymet yatırım fonlarında uygulanmakta olup, bu açıdan konut finansman fonları menkul kıymet yatırım fonlarına benzer bir şekilde tasarlanmıştır. Ancak, menkul kıymet yatırım fonları katılma belgesi ihraç ederken, konut finansman fonları tarafından ipoteye dayalı menkul kıymetler ihraç edilecektir. Ayrıca, menkul kıymet yatırım fonlarından farklı

olarak daha çok tahvil ve bono gibi sabit getirili menkul kıymetlere benzer bir şekilde konut finansman fonu tarafından ihraç edilen ipotek dayalı menkul kıymetlerin vadeli ve kuponlu ihraç edilmesi ve borsalarda işlem görmesi söz konusu olabilecektir. Taslakla, konut finansman fonlarının alacaklarının belirli kısımları için farklı sınıflarda ipotek dayalı menkul kıymet ihraç edilebileceği öngörülerek yapılandırılmış finansman tekniklerinin uygulanmasına imkan tanınmış olup, aynı alacak havuzu içerisinde farklı alt havuzlar oluşturularak farklı nitelikte ipotek dayalı menkul kıymetler de çıkarılabilecektir. [9]

▪ İpotek Finansmanı Kuruluşlarının Düzenlenmesi

Ülkemizde kurumsal bir konut finansmanı sistemi oluşturulmasına yönelik olarak yürütülen çalışmalar kapsamında, başta bankalar olmak üzere tüketicilere doğrudan finansman sağlayan birincil finansman kuruluşlarına kaynak sağlayacak “ipotek finansmanı kuruluşu” adı altında sermaye piyasası kurumu niteliğinde ikincil piyasa kuruluşları düzenlenmektedir. [9]

Taslak ile Sermaye Piyasası Kanuna eklenen 59/A maddesinde, ipotek finansmanı kuruluşları, “münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklar” şeklinde tanımlanmıştır. Söz konusu madde uyarınca, ipotek finansmanı kuruluşları likidite fonksiyonunun yanı sıra kredi portföylerini devralarak menkul kıymet ihraç edebileceklerdir. Bu fonksiyonlardan hangisinin uygulanacağına ilişkin kararın piyasa mekanizmalarına ve yapılacak fizibilite çalışmalarına bırakılması gerektiği düşünülmektedir. [9]

Bu kuruluşların kuruluşları, izin esasları, faaliyet ilkeleri ve tabi olacakları yükümlülüklerle ilişkin esasların Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’nun uygun görüşünü almak suretiyle Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenmesi öngörülmüştür. Ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’nun gözetim ve denetimine tabi olan kuruluşların %51 ve daha fazla paya veya yönetim hakimiyetine sahip olduğu ipotek finansmanı kuruluşlarının, kuruluş ve faaliyet izni almak üzere Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’na başvurmaları gerektiği, bu kuruluşların

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun konsolide denetimine tabi olacakları, bunların dışında kalan ipotek finansmanı kuruluşlarının ise Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmaları gerektiği düzenlenmiştir. [9]

İpotek finansmanı kuruluşlarının ödenmiş sermayelerinin ise, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda düzenlenen kalkınma ve yatırım bankalarına paralel olarak, kurucularının taşınması gereken şartların da 5411 sayılı Kanunda banka kurucu ortakları için aranan şartlara paralel olarak belirlenmesi öngörülmüştür. Taslakta ayrıca, Sermaye Piyasası Kanununa eklenen 46/C maddesi ile ipotek finansmanı kuruluşlarının tedricen tasfiyesi düzenlenmiş ve bu özel yöntemle, Türk Ticaret Kanununun ve İcra ve İflas Kanununun tasfiyeye ilişkin hükümlerinin ipotek finansmanı kuruluşlarının tasfiyesinde uygulanmaması sağlanmıştır. Genel hükümlerdeki tasfiye prosedürünün sermaye piyasasının yapısına uymamasından ve ipotek finansmanı kuruluşlarının ihraç edeceği sermaye piyasası araçlarının yatırımcılardan talep görmesinde bu kuruluşların kısa bir sürede tasfiyesinin öneminden dolayı özel bir tasfiye yönteminin belirlenmesi zorunluluk haline gelmiştir. [9]

▪ Çeşitli Vergi Teşvikleri ile Sistemin Desteklenmesi Kapsamında Yapılan Değişiklikler

Tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynakların konut alıcılarına aktarılmasına kadar olan aşamalarda ortaya çıkabilecek her bir maliyet unsuru, tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynağın maliyetine eklenecek ve konut alıcısı tarafından karşılanmak zorunda kalacaktır. Taslakta getirilen hükümlerle ekonomik kalkınmadan, kaçak yapılaşmanın önlenmesine birçok olumlu etki yapacak bu sistemin teşvik edilmesi amacıyla ipotek finansmanı kuruluşlarına yönelik teşvikler getirilmekte, konut finansman fonlarının vergisel saydamlığı sağlanmaktadır. [9]

4.3 Yasa Tasarısına İlişkin Genel Değerlendirme

Hazırlanan taslak esas itibarıyla konut piyasasının talep tarafını ele almakta, konut almak isteyen tüketicilerin ihtiyaç duyduğu miktarda ve uygun koşullarla fon temin edebilmesini sağlayacak bir sistem oluşturulmaya çalışılmaktadır. Ancak, hazırlanan taslakla yapılacak yasa değişikliklerinin yanı sıra, bir takım ikincil düzenlemelere de ihtiyaç bulunmaktadır. Bu kapsamda, Kanunla verilen görev ve yetkiler ile sistemin

sağlıklı bir şekilde hayata geçirilebilmesi, tüm unsurlarıyla bir bütünlük içerisinde işleyebilmesi ve etkinliğinin artırılabilmesi amacıyla yapılması gereken düzenlemeler çerçevesinde [9];

- Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ipotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarına, faaliyet izin esaslarına, tabi olacakları yükümlülüklerle ilişkin esasların, ipotek ve varlık teminatlı menkul kıymetlere ilişkin usul ve esasların, konut ve varlık finansmanı fonlarına ilişkin usul ve esaslar ile konut finansmanı sisteminde değerlendirme hizmeti verecek kurum ve uzmanlara ilişkin şartların düzenlenmesi,
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından; konut finansmanı kuruluşları arasında sayılan finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin, banka ve özel finans kurumları (katılım bankaları) ile aralarındaki halihazırda mevcut olan düzenleme arbitrajının giderilmesinden sonra sistemde yer almaları konusunda çalışma yapılması ve Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik’de yer alan gayrimenkullerin ipotegine karşı verilen kredilerin risk ağırlıkları ile ilgili düzenlemede değişiklik yapılması,
- Hazine Müsteşarlığı tarafından, konut finansmanı işlemlerinin gerektirdiği sigorta sözleşmeleri ile ilgili usul ve esasların düzenlenmesi,
- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından, değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde kullanılacak endekslere ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi ve Umumi Disponibilite Hakkında Tebliğ ve Zorunlu Karşılıklar Hakkında Tebliğ’de düzenlenen konut finansmanı sağlayan banka ve özel finans kurumlarının (katılım bankaları) zorunlu karşılık ve disponibilite yükümlülüklerinin gözden geçirilmesi,
- Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından,
 - a)Konut finansmanı kapsamındaki kredi veya finansal kiralama sözleşmeleri ile ilgili olarak tüketicilere verilecek sözleşme öncesi bilgi formunun standartlarının belirlenmesi,
 - b)Konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranının değişken olarak belirlenmesi halinde, bu yöntemin olası etkileri ve kullanılan endeksler konusunda tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi,

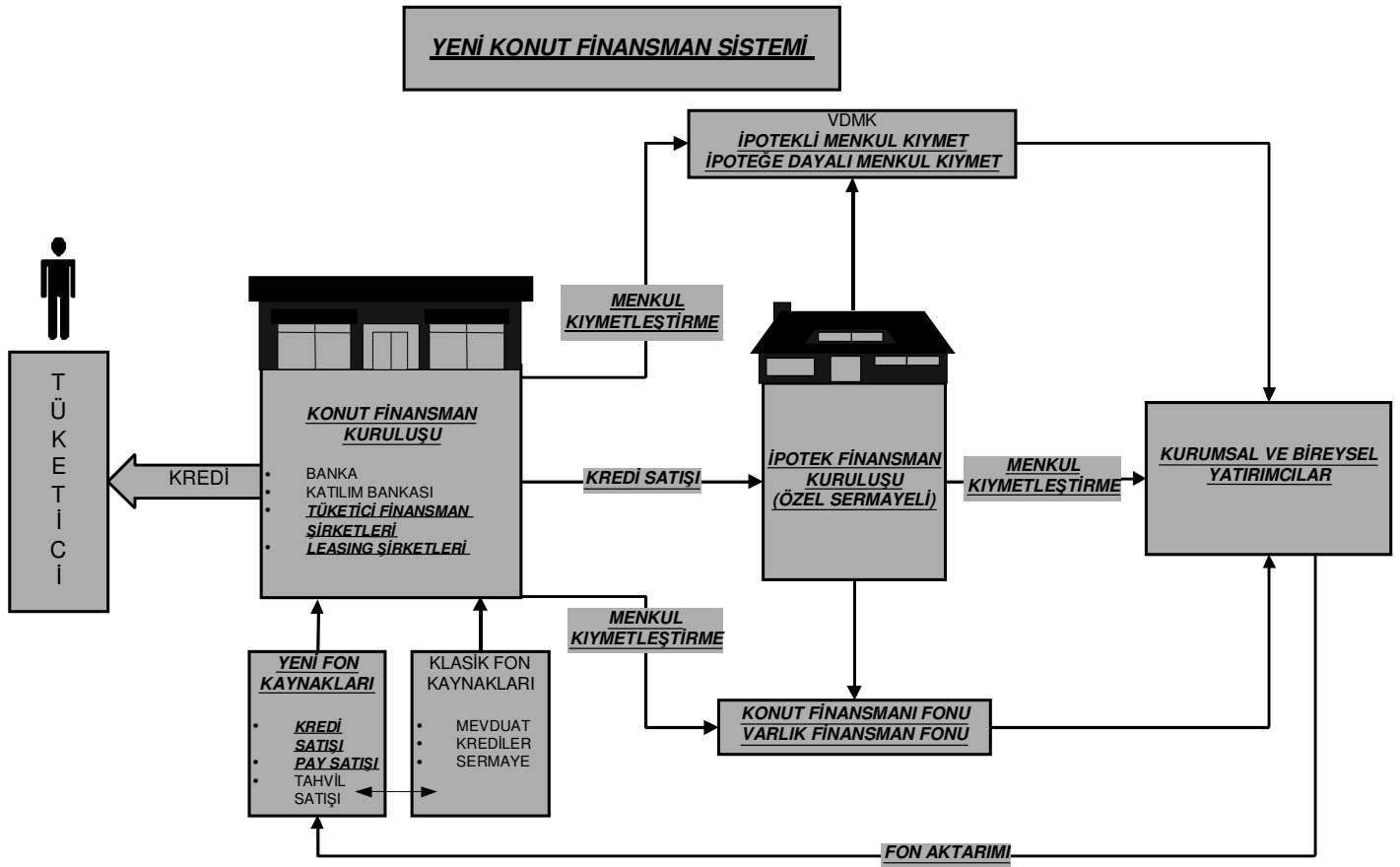
c)Konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi,

d)Konut finansmanına yönelik işlemlerde vadesinden önce yapılan ödemeler için gerekli faiz indiriminin ve yıllık maliyet oranının hesaplanmasında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından çıkartılan ilgili yönetmelik hükümlerinin uygulanacağını belirtildiği dikkate alınarak; ilgili yönetmeliğin gözden geçirilmesi ve gerekli görülmesi halinde ilgili değişikliklerin yapılması,

- Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından; ihtiyaç duyulan bölgelerde kadastro güncellemelerinin yapılması, ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının teminatı olan ipoteklerin devrinin kolay hale getirilmesi amacıyla, tapu kayıtlarının merkezileştirilmesi ve farklı bölgelerdeki konutların üzerindeki ipotek kayıtlarının bir merkezden değiştirilebilmesi yönünde çalışmalar yapılması,
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından; yapı kullanma izni alınması sırasında yaşanan problemlerin giderilmesi için yerel yönetimlerin de katılımının sağlandığı bir çalışma başlatılması,
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, belediyeler ve Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından; arsa maliyetlerini azaltmak üzere kamu arazilerinin kullanıma sunulması arsa stokunun artırılmasına yönelik çalışmalar yapılması;
- Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından; Toplu Konut İdari Başkanlığı ve belediyelere ilişkin mevzuat hükümleri çerçevesinde, konut yapımında kullanılmak üzere Hazine arazilerinin devredilmesi yönünde çalışmalar yapılması,
- İşçileri Bakanlığı tarafından; konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere kaynak kullandırılması aşamasında ilgili taşınmaz için değerlendirme yapacak olan kişi ve kurumların, bu faaliyetleri ile ilgili işlemlerde mahalli idarelerden talep edecekleri bilgilerin hızlı ve güvenilir bir şekilde sağlanmasında etkinliği artırıcı yönde düzenlemeler yapılması, gerekmektedir.

4.4 Türkiye ‘Konut Finansmanı’ Sistemi

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hazırlanmış ve halen mecliste yasalaşmayı bekleyen konut finansmanı tasarısı taslağı, dünyadaki çeşitli uygulamalardan esinlenerek Türkiye’deki ekonomik ve sosyal yapıya en uygun şekilde yapılandırılmaya çalışılan karma bir özellik taşımaktadır. Ülkemizde uygulanacak sistem yapısal olarak en çok Amerika’lı Fannie Mae ve Freddie Mac ve Alman Pfandbrief uygulamalarıyla benzeşmektedir.



Şekil 4.1: Türkiye’de ‘Konut Finansmanı’ Sisteminin İşleyişi

Hazırlanan “Uzun Vadeli İpotekli Konut Finansman Sistemi” süreci, tüketicinin bankaya kredi almak için başvurması ile başlayacaktır. Bankalar ve diğer konut finansman kuruluşları, portföylerindeki ipotek senetlerini komisyon karşılığı İpotek Finans Kuruluşuna (İFK) devredebileceği gibi, bunları kendi bünyelerinde de tutabilecek ve

sermaye piyasalarına menkul kıymetleştirme yoluyla arz edebilecektir (covered bond). İFK, ipotek senetlerini menkul kıymete dönüştürecek ve ipotek senedi üzerinden varlığa dayalı menkul kıymet ihraç edecektir. İpotek Yatırım Kuruluşları (İYK) da alacağı dayalı menkul kıymetleri borsada ihraç edecek, bu kağıtlara yatırımcı ilgi gösterdikçe, İYK daha fazla ipoteğe dayalı (mortgage) kredisini üzerine alabilecek ve böylece sistem büyüyerek genişleyebilecektir. Ödeme riski konusunda sigortacılık sistemi de devreye girecek, eğer ipoteğe dayalı kredi kullanan kişi iki ay içinde yükümlülüğünü yerine getirmezse gayrimenkulün elden çıkarılması gerekecektir. Sistemin işleyişi genel olarak aşağıdaki tabloda yer almaktadır. [9]

4.5 İpotek Menkul Kıymetleştirilmesi ve Faydaları

Genel olarak menkul kıymetleştirme (securitisation), işletmelerin bilançosunda bulunan ve likiditesi düşük olan aktiflerin, likiditesi yüksek menkul kıymetlere dönüştürülmesidir. Son yirmi yıl içinde mali piyasalarda yaşanan en önemli gelişme menkul kıymetleştirme olmuştur. İpotek kredilerinin bir araya getirilerek ipotek grubu oluşturulması ve daha sonra bu gruba dayalı olarak menkul kıymet ihracı ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi süreci olarak adlandırılmaktadır. Menkul kıymetleştirme ilk önce ipotek kredileriyle başlamış olup daha sonra, aktif unsurlara dayalı diğer menkul kıymet ihracı ile devam etmiştir. [2]

Menkul kıymetleştirilen ipotek kredileri de öncelikle konut ipotek kredileri ile başlamış olup, daha sonra ticari ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi uygulamaları da yapılmıştır, ancak ticari ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesinde teminatların yükseltilmesi yoluna gidilmiştir. Çok gelişmiş bir ikinci el ipotek piyasasına sahip olan ABD'de oturmaya elverişli (ticari olmayan) konutlar için verilmiş olan konut ipotek kredilerinin üçte birinden fazlası menkul kıymetleştirilmektedir, fakat verilmiş olan konut ipotek kredilerinden kanunsal kurumlar tarafından (FHA/VA) sigorta edilmiş olanlarda bu oran, % 85'e kadar çıkmaktadır. İpotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi, ihraç eden kesimlere, yatırımcılara ve kredi alanlara bazı faydalar sağlamaktadır. Konu bu açılardan ele alınarak incelenecektir. [2]

Modern anlamda ilk menkul kıymetleştirme, 1970'li yılların başlarında GNMA (Ginnie

Mae) tarafından yapılmıştır. Bu menkul kıymetleştirme, ipotek kredilerine dayalı olarak yapılmış olup MPS (Mortgage Pass-through Securities-İpotekten Geçen Menkul Kıymet) olarak adlandırılmıştır. Daha sonra GNMA'yı konut ipotek piyasasında faaliyet gösteren diğer kamusal kurumlar olan FHLMC ve FNMA'nın ihraçları izlemiştir. Bu kurumlar, yapmış oldukları ihraçlardan elde ettikleri fonları düzenlenmiş olan konut ipotek kredilerinin satın alınmasında kullandıklarından konut sektörüne çok büyük fonlar aktarmışlar ve özellikle düşük gelir gruplarının konut ediniminin artmasında önemli rol oynamışlardır. Son yıllarda kamusal kurumların dışında özel kesim finansal kurumları tarafından da ipotek kredilerine ve diğer aktiflere dayalı olarak menkul kıymetleştirmeler yapılmaktadır. [2]

İpotek kredileriyle ABD'de başlayan menkul kıymetleştirme uygulamaları sermaye piyasaları gelişmiş olan diğer ülkelerde de başlamış olmakla beraber bu ülkelerdeki gelişme beklendiği gibi olmamıştır. Beklenen gelişmenin olmaması, ilgili ülkelerin mali yapıları, mali piyasalardaki kurumsal çerçeve, yatırımcı kitlesi, menkul kıymetlere yatırım ile ilgili teşvik sistemleri, birinci el ipotek piyasasının durumu ve bu piyasada verilen krediler ile ilgili standartlar gibi etkenlere bağlıdır. [2]

İpoteğe dayalı menkul kıymetler piyasasının sermaye piyasası içindeki yeri menkul kıymetleştirmenin başarısının bir kanıtıdır. ABD'deki kadar yüksek hacimli olmamakla beraber, ipotek kredileri ve varlığa dayalı menkul kıymetlerin hacmi Avrupa'da da 1 trilyon \$'a ulaşmıştır. Konut ipotek kredilerinin Menkul kıymetleştirilmesi sayesinde, konut finansmanı mevduat kurumlarından daha çok sermaye piyasasına kaydırılmıştır . Bazı ülkelerde ise hükümetler, sermaye piyasasının gelişimi için ikinci el ipotek piyasasını örgütlemişlerdir. Bu hareket tarzı, sermaye piyasasının gelişimi için, ikinci el ipotek piyasasının kilit role sahip olduğu düşüncesinden kaynaklanmaktadır. Bu amaçla Meksika'da 1994 yılında bazı bankaların önderliğinde oldukça yüksek tutarda ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı yapılmıştır. [2]

İpoteğe dayalı menkul kıymetlere piyasanın güveni de oldukça yüksek olup, derecelendirme kuruluşları tarafından bu menkul kıymetlerin iki A ya da üç A olarak derecelendirmesi bunun açık bir kanıtıdır.

ABD'de menkul kıymetleştirilmiş konut ipotek piyasası (ikinci el ipotek piyasası) çok

gelişmiş iken, sermaye piyasası gelişmiş olan bir diğer sanayileşmiş ülke, İngiltere için aynı şeyi söylemek mümkün değildir. Bunun nedenlerine inildiğinde, bu piyasanın yeterince gelişmemesinin önündeki en büyük engelin mevzuattan kaynaklandığı görülmektedir. Diğer bir deyişle, hükümetlerin bu piyasaya bakış açıları; ikinci el piyasaları en çok etkileyen faktörlerin başında gelmektedir. ABD hükümetlerinin konut mülkiyetinin artırılması için öngördükleri en önemli etkenin, konut ipotek piyasasına akacak olan fonların artırılmasının olması ve piyasaya akacak olan fonların en önemli kaynağının da ikinci el piyasalar olması nedeniyle ikinci el ipotek piyasasının gelişimi için bu piyasaya kamusal kurumlar sokulmuş ve bunlara öncü rol oynatılmıştır. Bugün ikinci el ipotek piyasasının ve konut ediniminin geldiği düzey, bu politikaların başarılı olduğunu göstermektedir. Bireyler için çok önemli bir varlık olan konuta, piyasaya dayalı bir finansman çözümünün getirilmesi menkul kıymetleştirme sayesinde olmuştur.

Genel olarak menkul kıymetleştirme denilince akla ipotek menkul kıymetleştirilmesi (mortgage securitisation) gelmektedir, ancak ipoteğin dışında başka varlıklara dayalı olarak da menkul kıymetleştirme yapılmakta olup bunlar varlığa dayalı menkul kıymetleştirme ya da ipoteğin dışındaki menkul kıymetleştirme (asset-backed securitisation, non mortgage securitisation) olarak adlandırılmaktadır. Bununla beraber, menkul kıymetleştirmelerin en yaygın olduğu ülke olan ABD'deki durum ele alındığında, menkul kıymetleştirilen varlıklar içinde en büyük payı konut ipotek kredilerinin aldığı görülmektedir. Menkul kıymetleştirilen toplam varlıkların %99'undan fazlasını konut ipotek kredileri oluşturmaktadır. Bu rakamlar menkul kıymetleştirme piyasasında konut kredilerinin ağırlığını göstermektedir. [2]

4.5.1 İhraç Eden Kesimlere Olan Faydaları

Genel olarak menkul kıymetleştirmenin en çok bilinen faydaları şunlardır :

- 1)Düşük fon maliyetleri sağlamak,
- 2)Sermayenin daha etkin kullanımı,
- 3) Daha iyi aktif/pasif yönetimi,
- 4)Finansal performansın büyümesi,
- 5)Fon kaynaklarının çeşitlenmesi. Aşağıda bu maddeler ele alınacaktır:

1) Düşük Fon Maliyetleri Sağlamak

Aktiflerin menkul kıymet ihraçlarında teminat olarak kullanılması, düşük fon maliyeti sağlanmasına imkan tanır. Uzman konut finansman kurumları, ticari bankalar ve konut üreticisi gibi ipotek kredileriyle ilgili kurumların fon maliyeti bu kurumların kredi derecelendirmesine (rating) bağlıdır. Kredi ratingi düştükçe fon maliyeti de artacaktır. İpotek kredilerinin teminat olarak gösterilmesi suretiyle menkul kıymet ihraç edilmesi sürecinde, bu menkul kıymetleri ihraç eden kurum tarafından kredinin güvenliğini artıran önlemler alınmış olduğundan, derecelendirme kurumları, bu tür kredilere daha yüksek derece (rating) vereceklerdir. Sonuç olarak da, yüksek rating alan kuruluşlar daha düşük faiz oranlarıyla menkul kıymet ihraç edebilecek yani göreceli olarak daha düşük maliyetle fon sağlamış olacaklardır. [2]

Şirketlerin ihtiyaç duydukları fonları, bankacılık sistemi yerine, aktiflerinde yer alan kıymetleri menkul kıymetleştirerek sağlamaları maliyet açısından çok avantajlıdır. Menkul kıymetleştirme yoluyla daha düşük maliyetli fon sağlamanın yanında, aktifte likiditesi düşük olan varlıklara likidite getirilmekte, sonuçta bu varlıkların işletmenin karlılığına olumlu etkide bulunması sağlanmaktadır.

2) Sermayenin Daha Etkin Kullanımı

Sermaye gerekliliğini karşılamak, sermayelerini belirli bir düzeye çıkarmak zorunda olan mali kurumlar için, aktif satışı, sermayenin serbest kalmasını sağlayacaktır. Örneğin bankalar için cari sermaye yeterliliği, bankanın sahip olduğu her aktif grubu için belirli bir sermaye yüzdesi gerektirmektedir, farklı aktifler için gerekli sermaye yüzdesinin ilgili aktifin sahip olduğu kredi riski ile orantılı olması gerekir. Bununla beraber, genellikle, sermaye gereklilikleri aktifin sahip olduğu riskten daha yüksektir: çünkü, bu yükseklik (marj) belirli bir güvenlik payını da içermektedir. Aktiflerin menkul kıymetleştirilmesi ve daha sonra bu menkul kıymetlerin satılması, sermaye gerekliliğinin azalmasına neden olacaktır. [2]

Menkul kıymetleştirme yoluyla şirketin durağan halde olan aktiflerinin esnek hale getirilmesi ve böylece durağan olan sermayenin daha işler hale getirilmesi sağlanacaktır.

Menkul kıymetleştirmenin şirketlere sağlayacağı en önemli katkıyı gelir ve esneklik

şeklinde özetlemek mümkündür. Esneklik menkul kıymetlere dönüştürülen ve likit hale gelen aktiflere bağlanacak olan sermayenin azalmasından ve gelir de aktiflerin dönüş hızının artmasından kaynaklanmaktadır.

3) Daha İyi Aktif/ Pasif Yönetimi

İpotek kredileri finansal kurumları erken ödeme riski ile karşı karşıya bıraktığından, aktiflerin kesin olmayan yapısıyla uyumlu bir pasif yapısı oluşturmak zor olacaktır. Menkul kıymetleştirme erken ödeme riskini yatırımcıya aktarmaktadır. Bu durum, finansal kuruma, aktiflerini vadeleriyle uyumlu fonlama aracı sağlayacaktır. [2]

Şirketler açısından aktif/ pasif yönetimi, bu şirketlerin gerek yükümlülüklerini (pasifleri nedeniyle) zamanında yerine getirebilme ve böylece finansal bunalımdan kurtulma, gerekse sahip olunan aktiflerin kendi içinde etkin yönetimini ifade etmektedir. Şirketlerin aktifleri ile pasifleri arasında uyumsuzluğun olması, vade uyumsuzluğu gibi, sahip olunan aktiflerin çok değerli olması halinde bile şirketleri iflas riskinden kurtaramayacaktır. Örneğin vadesi gelen borçların ödenmesi sahip olunan hazır değerlerle mümkün olabilecek ileride şirkete dönecek olan uzun vadeli aktifler kullanılamayacaktır. [2]

4) Finansal Performansın Büyümesi

İpotek kredileri verilmiş olan faiz oranından daha düşük bir faiz oranıyla satıldığında finansal kurum bu işten bir kar marjı (spread) elde edecektir. Bu kar marjının bir kısmı kredi ile ilgili hizmet ücretlerinden, bir kısmı likit olmayan fonların daha likit fonlara dönüştürülmesinden (ipoteke kredilerinin menkul kıymetleştirilmesinden), bir kısmı da krediler için alınmış olan güvenlik artırıcı önlemler nedeniyle daha düşük faiz oranlarıyla menkul kıymet ihraç edilebilmesinden kaynaklanmaktadır. Bu durum CMO yapılarında çok daha çarpıcıdır. CMO'yu ihraç eden kurum CMO bakiyesi elde edecektir. CMO bakiyelerinin menkul kıymetlerin ihracı aşamasında satılmamış olması halinde finansal kurumlar bu bakiyeleri (nakit akımlarını) zaman içinde elde edeceklerdir, ancak ihraca CMO bakiyelerini ihraç aşamasında satarak kar marjım baştan elde etmiş de olabilir. [2]

5) Fon Kaynaklarının Çeşitlenmesi

Menkul kıymetleştirme şirketler için başlı başına ilave fon kaynağı demektir. Bu sayede, aktifte durağan olan ve bu anlamda şirketlere vade tarihine kadar likidite sağlamayacak olan varlıklar likit hale getirilmekte ve şirketler yapmış oldukları menkul kıymetleştirme ölçüsünde ilave fonlara sahip olmaktadır. Yatırımcılar konut ipotek kredileri veya diğer kredilere dayalı olarak ihraç edilmiş olan menkul kıymetlere yatırım yapabilirler. Günümüzde ulusal ve uluslararası mali piyasaların entegre olmuş olması nedeniyle menkul kıymetleştirme sonucunda ihraç edilmiş olan senetlerin piyasaları da genişlemiş bulunmaktadır. Bu durum finansal kurumlara daha fazla fon sağlanmasına katkıda bulunacaktır. [2]

4.5.2 Yatırımcılara Olan Faydaları

Menkul kıymetleştirme, likit olmayan kredileri yüksek likiditeye sahip menkul kıymetlere dönüştürerek kredi riskini azaltmaktadır. Kredi riskinin azalmasının nedenlerini şu şekilde sıralayabiliriz:

- Menkul kıymet, çeşitlendirilmiş kredi grubuna dayanmaktadır,
- İlave kredi artırımları (teminat-güvence) sözkonusudur ya da kamusal kurumların ihraç etmiş olduğu MBS'lerde olduğu gibi kamunun garantisi olabilmektedir.

Bu durumlar yatırımcıya yatırım fırsatlarını genişletme imkanı verecektir. Aynı zamanda aracılık maliyetlerinin azaltılması yoluyla getirilerin yükselmesi sağlanmış olacaktır. [2]

4.5.3 Kredi Alanlar Açısından Faydaları

Finansal kurumların vermiş oldukları konut ipotek kredilerini daha sonra menkul kıymetleştirerek ihraç etmesi, bu kurumların fon kaynaklarını artırmalarına, diğer bir deyişle konut finansman piyasasındaki kaynak (fon) arzının yükselmesine neden olur.

Konut finansman piyasasında fon arzının artması, piyasadaki diğer koşullar sabitken, fon maliyetlerinin (ipotek kredisi faiz oranlarının) azalmasına neden olur. Doğal olarak böyle bir sonuçtan da konut kredisi alanlar yararlanmış olurlar. Öte yandan konut finansman piyasasında verilmiş olan kredilerin menkul kıymetleştirilme imkanları kurumların kendilerini finanse edebilme imkanını yarattığından ve bu piyasadaki kar

marjları hem kamu menkul kıymetleri hem de şirketler kesimi menkul kıymetler piyasasından daha yüksek olduğundan, finansman kurumlarının bu piyasaya girişi artacak ve rekabet yoğunlaşacaktır. Bu rekabet de kredi kullananlarının daha düşük oranlarla borçlanabilmelerine yardımcı olur. [2]

4.5.4 Menkul Kıymetleştirme Uygulamalarının Finansal Piyasalar Açısından Değerlendirilmesi

Menkul kıymetleştirme, uzman konut finansman kurumları ve genel finansman kurumlarının kendi mali bünyeleri ile olduğu kadar finansal piyasalar için de çok önemlidir. Menkul kıymetleştirme, klasik finansman sisteminin (aracılık sistemi) yerini alabilecektir. Bunun nedeninin daha iyi anlaşılabilmesi için mali aracılardan işlevlerinin anlaşılması gerekmektedir.

Mali aracılardan, tasarrufçuları ve kredi talep edenleri bir araya getiren bir işlev görmektedirler. Mali aracılardan, bu fonksiyonlarını bir kaç şekilde yerine getirirler. Öncelikle, finansal kurumlar kredi piyasasına girebilmek için bireysel yatırımcılara göre avantajlı bir konumdadırlar. Kredi riskini değerlendirdikten sonra, kredi vermeyi kabul edebilir ve kredileri bir yatırım olarak kendi portföylerinde tutabilirler. Dahası sahip olduktan aktiflerini (varlıklarını) kredi alanlara göre dağıtma konumunda olduklarından çeşitlendirme yoluyla risk azaltması sağlamış olurlar. [2]

İkincisi, kredi almak isteyenler tarafından istenen kredi vadeleri, tasarrufçuların (mevduat sahipleri) istediğinden farklı olabilir. Örneğin konut kredisi veren finansman kurumları genellikle kısa vadeli fon toplayıp bunları uzun vadelerle plase ederler. Bu durumda finansman kurumları (mali aracılardan) hem tasarrufçuların hem de kredi almak isteyenlerin beklentilerini karşılamış olurlar. Yani mali kurumlar aynı zamanda vade aracılığı da yapmaktadırlar, ancak bu işlevi yerine getirirken risk üstlenmektedirler. Kredi almak isteyen tarafından istenen fonların miktarı, genellikle bireysel yatırımcıların mevduatlarından daha yüksektir. Dolayısıyla mali aracılardan yatırımcılardan toplamış oldukları küçük tutarlı mevduatları bir araya getirerek daha büyük tutarlarla konut kredisi talebinde bulunan taraflara plase etmektedirler. Böylece mali kurumlar tarafından kredi miktarı aracılığı da yapılmaktadır. [2]

Menkul kıymetleştirme, kredi almak isteyen ve yatırımcı (mevduat sahibi) taraf arasında dolaysız finansman sağlamaktadır. Aktiflerin bir araya getirilmesiyle oluşturulan gruplar için ilave kredi artırımlarının sağlanması yatırımcılar için kredi riskini kabul edilebilir bir düzeye indirmektedir. Menkul kıymetleştirmenin başarılı olması, klasik doğrudan olmayan finansman sisteminden daha etkin bir metot olduğunu göstermektedir. Sonuç itibarıyla, mali araçların rollerinin yeniden belirlenmesi gerekir. [2]

Piyasalardaki mali yenilikler menkul kıymetleştirmenin kendisinden başka şeylerdir. Bunlar:

1)Aktiflerin bir araya getirilerek ilave kredi artırımları sağlanması ve kredi riskinin azaltılması,

2)Aktiflerden sağlanan nakit akımlarının yeniden düzenlenmesi ve bu durumun kredi verecek olan kuruma yeni kredileri finanse etme imkanı vermesidir. Böylece durağan olan aktifler likit hale getirilerek kredi kurumuna verebileceği yeni fon kaynakları sağlanmış olmaktadır. Bu iki özellik menkul kıymetleştirmenin başarısının altında yatan sebeplerdir.

Menkul kıymetleştirmenin başarılı olabilmesi için, ülkede gelişmiş bir sermaye piyasasının olması gerektiği açıktır. Sermaye piyasasının gelişmemiş olduğu ekonomilerde ihraç edilecek olan menkul kıymetlerin birinci elde de satışında zorluklar olacak yani bu menkul kıymetlere talep yeterli düzeyde olmayacaktır; çünkü ikinci el piyasası olmayan bir menkul kıymet yatırımcılar için cazip bir araç olmayacaktır. ABD'de menkul kıymetleştirmenin yaygın olmasının altında yatan en önemli etken, bu ülkenin çok iyi işleyen etkin bir sermaye piyasasına sahip olmasıdır.

4.6 İpotek Kredisinin Verilmesinde Kullanılan Kriterler

Kredi veren kurumlar kredi talebinde bulunan tarafa, kredi verilip verilmeyeceğine karar vermek, diğer bir deyişle, kredi riskini azaltmak için bazı kriterler kullanmaktadır. Bu kriterlerin en önemlilerinden ikisi aşağıdakilerdir :

1- İpotek Ödemelerinin Gelire Oranı (Payment-to-Income, PTI),

2- Kredi Tutarının Mülkün Değerine Oranı (Loan-to-Value, LTV).

Yukarıda yer alan bu iki kriter de, ipotek kredilerinin geri dönüşünü güvence altına

almak için kullanılmaktadırlar. Bu kriterler aşağıda açıklanmıştır.

4.6.1 İpotek Ödemelerinin Gelire Oranı

Bu iki kriterden İpotek Ödemelerinin Gelire Oranı, (payment-to-income) PTI, kişilerin başvurdukları kredinin, talep edilen vade ve faiz koşulları çerçevesinde aylık geri ödeme tutarlarının ne olacağını ve kişilerin aylık gelirleri içinde ne kadarlık bir paya sahip olacağını ortaya koymaktadır. PTI oranının düşük olması, kredi geri ödeme tutarının, krediyi almış olan kişinin geliri içindeki payının düşük olmasını ve dolayısıyla kredinin geri ödenmeme riskinin az olmasını ifade etmektedir. Örneğin PTI oranının %25 olması, kredi geri ödeme tutarının bu krediyi almış olan kişinin geliri içindeki payının %25 olduğunu gösterir. PTI oranı aylık veya yıllık olarak hesaplanabilir. Burada dikkat edilmesi gereken husus, hesaplamada esas alınan dönemdeki kredi geri ödemeleri ve gelirler toplamının dikkate alınmasıdır. [3]

Doğal olarak kişiler, kredi geri ödemelerini (anapara + faiz) sahip oldukları gelirlerinden ödeyeceklerdir, ancak kredi geri ödemelerinin, gelir düzeyinden daha yüksek olması veya gelir düzeyinden daha düşük olmakla beraber gelirin büyük bir kısmına karşılık gelmesi durumu, kredi alanların geri ödeme yükümlülüklerini aksatmalarına neden olabilecektir; çünkü kişiler sahip oldukları gelirleriyle zorunlu bazı giderlerini karşıladıktan sonra kalan paralarıyla kredi geri ödemelerini yapabileceklerdir. Bu nedenle kişilerin sahip oldukları gelir, bu gelirin ne kadarlık kısmının zorunlu geçim giderlerine ayrılacağı ve kalan kısmın ise, kredi geri ödeme tutarlarından yüksek olması konusu son derece önemlidir. Bu konuların, kredi vermeden önce çok iyi analiz edilmesi, kredinin geri ödemelerinin düzenli olmasını sağlar. [3]

Bu konudaki genel görüş ipotek ödemelerinin toplam gelirin %25-%35 oranından daha yüksek olmaması gerektiği yönündedir

4.6.2 Kredi Tutarının Mülkün Değerine Oranı

Kredi talebinde bulunan kişilere kredi verilir verilmeyeceğine karar vermede kullanılan kriterlerden bir diğeri de, talep edilen kredi tutarının mülkün değerine oranı, (loan-to-value) LTV'dir. Dolayısıyla kişilerin satın alacakları konutun fiyatı ile alacakları kredi arasındaki kısmı, konutun satın alınması esnasında peşin ödemeleri gerekir . [3]

LTV'de ipotek ödemelerinin gelire oranı, PTI gibi, verilecek olan ipotek kredisinin geri

ödemelerini güvence altına almaya çalışan bir kriterdir. Bilindiği gibi, ipotek kredilerinde kredinin niteliği gereği, geri ödemelerin yapılmaması halinde, kredi veren kurum, verilmiş olan kredi ile satın alınmış ve ipotek edilmiş olan mülkü satma hakkını kullanarak satış tutarı içinden kendi alacağını (geri ödenmemiş olan kredi tutarını) tahsil eder. Bununla birlikte emlak piyasasındaki fiyat düzeyleri, diğer bütün piyasalar gibi, cari ekonomik durum, diğer yatırım araçlarının getirilen ve cari arz ve talep durumuna göre şekillenir. Bu çerçevede ipotek kredisi ile belirli bir fiyattan satın alınmış olan konutun fiyatı, satın alma tarihinden sonra emlak piyasasında koşulların kötüleşmesi sonucunda düşebilir ve hatla geri ödenmemiş olan kredi tutarlarını kapatamama sorunuyla karşılaşılır. [3]

Örneğin 80"li yıllarda İngiltere'de, işsizlik oranlarının yükselmesi ve konut fiyatlarının düşmesi sonucunda kredi geri ödemelerinin yapılamaması ve haczedilen konutların ipotek kredisi bakiyesini kapatamaması sorunuyla karşılaşmıştır. Bu ve benzeri olumsuz durumların ortaya çıkmaması için, doğal olarak konut kredisinin verilmesinden önce kredi veren kurumların birçok faktörü gözönünde bulundurarak, ipotek ödemelerinin gelire oranı (PTI) ve kredi tutarının mülkün değerine oranı (LTV)'nı belirlemesi gerekir. [2]

LTV oranının düşük olması, kredi veren kurum için, daha yüksek bir korunma düzeyini ifade eder. Ülkemizdeki uygulamada bu oranın %75 olması öngörülmektedir. Örneğin bu oranın %75 olması halinde, kredi veren kurumun satın alınan konutun fiyatının %75'i kadar kredi vermesi, aradaki % 25'lik farkın da konut alan tarafından ödenmesini (ön ödeme-downpayment) ifade etmektedir. Dolayısıyla, kredi alan kişinin krediyi (borcunu) geri ödeyememesi, ipotekli konutun satış tarihinde emlak piyasasının kötü olması ve buna paralel olarak satın alınan konutun fiyatının %25 düşmesi halinde bile, konutun satış tutarı verilen krediyi karşılayacağından, kredi veren için bu orana kadar herhangi bir risk doğurmaz. [2]

İpotek kredisi veren kurumlar, yukarıda bahsedilen kriterleri belirlerken, bunları kredi talep eden kişiler bazında ve genel kredi talepleri düzeyinde değerlendirmelidir; çünkü kendisine kredi tahsis edilmiş olan bir kişi veya az sayıdaki kişinin kredi geri ödemelerini yapamaması ve sonuçta bunların konutlarının satılması halinde, satış tutarının geri ödenemeyen kredi tutarlarını karşılayamaması durumunda ortaya çıkan

zarar düzeyi kredi kurumunu belki çok fazla olumsuz yönde etkilemeyecek, ancak kredi verilmiş olan kişilerin çoğunun geri ödemelerini yapamamaları halinde, kredi kurumu iflas riskiyle karşı karşıya kalabilecektir. Doğal olarak ipotek kredisi veren kurumların genelinde kredi ödeme düzeylerinin azalması haczedilen konutların satışını gündeme getireceğinden konut piyasasında arz artacak ve fiyatlar elde etme maliyetinin çok altına inebilecektir. Kredi kurumlarının tüm bu olası durumları hesaplaması, uzun vadeli olan konut kredisinin geri ödemelerini güvence altına almak için şarttır. [2]

4.6.3 İpotek Düzenlemenin Taşıdığı Riskler

İpotek kredisinin verilmesi, diğer bir deyişle ipotek düzenleme süreci, kredi için başvurunun yapılıp, konut finansman kurumları tarafından gerekli incelemenin yapılması ve kredi vermenin kabul edilmesiyle bitmemektedir. İpotek kredisi verildikten sonra, bu kredinin vadesi içinde ve belli koşullarla geri ödemelerinin yapılıp kredinin kapatılması gerekmektedir, bunu dışında kredi geri ödemelerinin yapılmaması halinde ipotekli konutun haczedilerek satılması ve bu satış gelirinden kalan kredi geri ödemelerinin tahsili, kredi sürecini sona erdirecektir. İpotek kredisi almak için finansman kurumuna başvurulması ve bu başvurunun kabul edilmesi ile, verilmiş olan kredinin kapatılmasına kadar, finansman kurumunun üzerinde ipotek düzenlemekten kaynaklanan riskler mevcuttur. Bu riskler, "pipeline risk" olarak adlandırılmakta olup, iki kısımdan oluşmaktadır. Bunlar aşağıdaki gibidir :

- 1) Fiyat Riski (Price Risk)
- 2) Kredi Kullanmama Riski (Fallout Risk)

Fiyat Riski

Eğer ipotek faiz oranları artar ve ipoteği düzenleyen taraf daha düşük faiz oranları üzerinden yükümlülük altına girerse, diğer bir deyişle ipotek kredisi ucuza satılmış olursa, ipotek kredisinin fiyatı bir paket olarak azalacaktır. İpotek kredisinin daha sonraki fiyatı da faiz oranlarında meydana gelebilecek değişmelere göre belirlenecektir. Bu nedenle ipoteği düzenleyen finansal kurum gelecekteki faiz oranları beklentisine göre düzenlemiş olduğu ipotek kredisini ya mevcut koşullardan satar ya da yatırım olarak portföyünde tutar, ancak yatırım olarak portföyünde tutması halinde, gelecekteki

faiz oranları karşısında, ipotek kredisinin fiyatının değişmesi riski ile karşı karşıya kalacaktır. [2]

Kredi Kullanmama Riski

Kredi kullanmama riski (Fallout Risk), ipotek kredisi almak için başvuruda bulunup, kendisine yükümlülük mektubu gönderilmiş olan kişi veya kurumların ipotek kredilerini kullanmama riskidir. İpotek kredisi için başvuranların bu başvurularından vazgeçmelerinin ya da yükümlülük ücretini ödemeleri halinde bile bu krediyi kullanmamalarının en temel nedeni, ipotek kredisi faiz oranlarının düşmüş olması ve başka bir kurumdan daha ucuza ipotek kredisi sağlayabilme durumunda olmaları olabilir. Bu riskin nedeni, kredi verecek kurum tarafından alıcıya yükümlülük mektubu gönderilerek yükümlülük altına girilmiş olmasına karşın, başvuru yapan kişinin krediyi alıp almama konusunda herhangi bir yükümlülüğünün olmamasıdır. Kredi talebinde bulunan kişinin krediyi kullanmaması karşısındaki tek zararı, ödemiş olduğu yükümlülük ücretinin yanması olacaktır. [2]

İpotek kredisi almak için başvuruda bulunmuş olanların, bu başvurularından vazgeçmelerinin, faiz oranlarının artışı dışında da nedenleri olabilmektedir. Örneğin satın alınmak istenen evle ilgili eksper raporunun olumsuz olması, kredi başvurusunda bulunanların iş ve/veya mekan değişikliği, eşlerin boşanmaları gibi hususlar da yine başvurulmuş kredinin finansman kurumunca kabul edilmesiyle beraber daha sonra kullanımından vazgeçilmesi durumunda karşılaşılabilecek krediyi kullanmama riskinin (fallout risk) nedenlerinden bazılarıdır. [2]

İpotek kredisi düzenleyen kurumların kendilerini yukarıda açıklanan iki tür "pipeline" riskine karşı korumak için bazı alternatifleri vardır. Örneğin finansal kurumlar, fiyat riskine karşı kendilerini korumak için, düzenlemiş oldukları ipotek kredilerini, düzenleme sürecinden sonra zaman geçirmeden satabileceklerdir. Hatta bazı durumlarda, finansman kurumları, henüz düzenlememiş, ancak düzenleme aşamasında oldukları ipotek kredilerini, düzenleme süreci biter bitmez hangi koşullarla satacakları konusunda alıcılarla (kişi ya da yatırımcı kurumlar) satış sözleşmesi düzenleyerek fiyat riskine karşı kendilerini koruyabilirler. [2]

4.7 Yeni ‘Konut Finansmanı’ Yasa Tasarısıyla Gündeme Gelecek Ürünler

Yeni ‘Konut Finansmanı’ yasa tasarısının yasalaşmasıyla birlikte ipotek teminatlı bankacılık ürünlerinin sayısı hızla artacaktır. Bu bölümde temel bazı ürünler ele alınacaktır.

4.7.1 Sabit Faizli Ürünler

Sabit faizli konut kredilerinde tahsis edilen kredinin faizi, kredinin vadesi boyunca sabitlenmiştir. Genellikle, kredinin vadesi düştükçe kreditor kuruluşlar daha düşük faiz oranları vermektedir. Vadenin uzadığı durumlarda ise, tüketicinin aylık taksitleri düşmektedir. Bununla birlikte, alınan kredinin daha çabuk geri ödenmesi sayesinde toplam faiz giderinin düşürülmesi avantajı kaybedilmektedir. Geri ödemenin ilk zamanlarında taksitlerin önemli bir kısmını faiz gideri oluştururken, geri ödemenin ilerleyen safhalarında anapara için ödenen miktar artmaktadır. Dolayısıyla, tüketici açısından bakıldığında, kredi kullanan yatırımcının başvuracağı krediyi belirlerken ödeyebileceği taksit tutarını ve toplamda yapacağı ödemeyi göz önünde bulundurması önemlidir. Sabit faizli konut kredisi kullanmak, tüketiciler açısından daha az faiz riski taşıdığından tercih edilebilmektedir. Bununla birlikte, faiz riskinden kaçınmaya çalışan bu gruptaki yatırımcılar bu tercihleri ile, özellikle kredi vadesinin ilk yıllarında daha az aylık taksit ve daha az faiz ödeyerek geçirme, daha büyük ödemeleri sonraki yıllara erteleme fırsatını kaçırabilmektedir. [11]

Sabit ödeme sisteminde faizler düştüğü zaman tüketiciler, yükseldiği zaman finans kuruluşları zarar edebilir. Muhtemel faiz yükselmelerinde risk finans kuruluşlarının üzerinde kalır, finans kuruluşları bunu tüketiciye yansıtamazlar. Erken ödemeyi caydırıcı masraflar kreditor kuruluşların vade riskinden kaynaklanabilecek olan bilanço kalitesindeki bozuklukları bir ölçüde de olsa azaltmaktadır. Bununla beraber, tüketiciye kredi tahsis edilirken dikkate alınması gereken ödeme/gelir oranı ve borç bakiyesi/konut değeri oranı (LTV) da borçlunun temerrüde düşmesi durumunda doğacak olan kredi riski hesaplanırken kredi finans kuruluşlarının dikkate alması gereken konular arasındadır. [11]

Dünyada sabit faizli konut kredilerinin vadeleri genellikle 15 ya da 30 yıl olarak karşımıza çıkmakla birlikte, 40 yıl vadeli sabit faizli kredi tahsis eden kuruluşlar da görülmektedir. Kıta Avrupası hukuk sistemi (Roma German Hukuku), sabit faizli kredilerde erken ödemeyi caydırıcı masraflar ve engeller getirdiğinden, Avrupa’da sabit faizli kredi kullanımı Amerika’ya oranla daha az olmaktadır. Amerika’da geçerli Anglo Sakson Hukuku, erken ödemeyi caydırıcı daha az unsur içerdiğinden, buradaki sistemde sabit faizli krediler tahsis edilen kredilerin çoğunluğunu oluşturmaktadır. ABD’de faizlerin düşmesi durumunda borcun yeni bir konut kredisi ile kapatılması çok yaygın bir uygulama olup, 30 yıl vadeli sabit faizli konut kredilerinin ortalama vadesi 7 yıl olmaktadır. [12]

Ülkemizde uygulanacak ipotekli konut kredisi sisteminin esaslarını belirlemek üzere tasarlanmış olan “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı” sabit faizli konut kredisi sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesini uygun görmektedir:

- a)Tüketici kredisi tutarı,
- b)Faiz ve diğer unsurlarla birlikte toplam borç tutarı,
- c)Faizin hesaplandığı yıllık oran,
- d)Ödeme tarihleri, anapara, faiz, fon ve diğer masrafların ayrı ayrı belirtildiği ödeme planı,
- e)İstenecek teminatlar,
- f)Akdi faiz oranının %30 fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı,
- g)Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,
- h)Kredi geri ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar (sabit faizli konut kredilerindeki erken kapama ücreti gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanacak ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın %2’sini geçemeyecektir.)

i)Kredinin yabancı para birimi cinsinden kullanılması durumunda, geri ödemeye ilişkin taksitlerin ve toplam kredi tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar.

Sabit faizli konut kredilerinin sadece faiz ödemeli, balon ödeme, opsiyonlu ödeme, 2-haftada-1 ödeme gibi farklı şekillerde sunulması, tüketicilere seçenek imkanı sağlarken, bankalar arasındaki pazarlama yarışını ve ürün sunma rekabetini de arttırmaktadır.

Sadece Faiz Ödemeli Sabit Faizli Konut Kredileri

Sadece faiz ödemeli sabit faizli konut kredileri, kredi müşterisinin aylık taksitlerinin belirli bir dönem boyunca sadece faiz ödemesinden ibaret olduğu kredilerdir. Dolayısıyla, “sadece faiz ödemeli” ismi tüketiciler için yanıltıcı olabilmekte, “önce faiz ödemeli” ismi bu tip kredileri daha iyi tanımlamaktadır. Sadece faiz ödemeli dönem bittikten sonra anapara geri ödemesi de başlar. Bundan dolayı, kredi taksitlerinde önemli bir artış söz konusudur. Önce faiz ödemeli konut kredilerinin faiz ödemeli dönemleri genellikle 5-7 yıl olmaktadır. Ürün çeşitliliğinin daha bol olduğu Amerikan piyasasında tüketicilere 15 yıl faiz ödemeli dönem, 15 yıl faiz+anapara ödemeli dönemden oluşan 30 yıl vadeli krediler de sunulmaktadır. Bu tip kredilerin faiz oranları standart sabit faizli kredilerin üzerinde olmaktadır. [12]

Önce faiz ödemeli krediler, nakit akışı düzenlemesi yapan müşteriler için uygun bir ürün olarak görülebilir. Örneğin, kredi faizi dışında giderleri olan tüketiciler bu tip kredileri tercih ederek sadece faizi ödemeyi seçtikleri dönem içinde diğer masraflarını karşılamak için daha fazla nakit ayırabileceklerdir. Mesela tüketici konutunu yenilemek, dolayısıyla değerini de arttırmak için, harcama yapabilecektir. Ayrıca, çocuğunun üniversite masrafları ya da emeklilik planları için birikim yapmak isteyecek müşteriler de bu üründen faydalanabileceklerdir. Halihazırda ev sahibi olan, görece yaşı ilerlemiş olup emekliliğinde daha küçük bir konuta yerleşmeyi planlayan müşteriler de mevcuttaki kredilerini önce faiz ödemeli konut kredisi ile refinance ederek sadece faiz ödedikleri dönemde kredi taksitlerini rahatça karşılayabilir, sonraki dönemde sahip oldukları evlerini satarak kredilerini kapatabilirler. [11]

Gelirinde artış olmasını bekleyen tüketiciler de bu kredilerden yararlanabilirler. Örneğin, iş hayatına yeni atılmış mezunlar, gelirlerinin görece düşük olduğu dönemde sadece faiz

ödemelerini gerçekleştirip vakit geçirmeden ev sahibi olabilirler. Dönemsel geliri olan tüketiciler de bu üründen faydalanabilirler. Bu tip tüketiciler, gelirlerinin az olduğu dönemlerde sadece faiz ödemelerini gerçekleştirirken, geliri arttığı zaman anapara ödemelerini de yapabilirler.

Sadece faiz ödemelerini gerçekleştirdiği dönemde geri ödemediği anaparayı farklı yatırım araçlarında değerlendirmeyi düşünen, buradan elde ettiği gelirle de kredisini daha kolay geri ödemeyi planlayan tüketici tipi için faydalı bir üründür. Bu tip tüketiciler, genellikle maddi durumu iyi olan ve yatırım bilinci yüksek kesimdeki müşteriler olmaktadır. [11]

Ürünün sunulabileceği bir diğer tüketici kesimi de daha yüksek miktarda bir kredi ile, daha değerli bir konuta sahip olmak isteyen müşterilerden oluşmaktadır. Örneğin, aldığı kredinin aylık taksitlerinin 1.250 YTL olması durumunda bu taksitleri karşılayabileceğini düşünen bir müşteri, normal bir konut kredisi yerine önce faiz ödemeli krediyi tercih ederse daha yüksek miktarda bir kredi temin edebilir, dolayısıyla daha yüksek değerli bir eve sahip olabilir. Bu noktada tüketicinin ileride artacak taksit miktarını nasıl karşılayacağını da göz önünde bulundurması kritik önem taşımaktadır.

Günümüz koşullarında Türkiye’de düşen faizler ile birlikte gayrimenkule olan talep artışının yarattığı konut fiyatlarındaki artış göz önünde bulundurulduğunda, tüketicilerin yüksek fiyattaki bu konutlara ulaşabilmeleri ancak daha yüksek miktardaki kredilerle olmaktadır. ‘Konut Finansmanı’ sistemi ile birlikte gayrimenkul fiyatlarındaki artışın devam edeceği düşünülürse, önce faiz ödemeli kredilerin ülkemiz koşullarında geçerli bir ürün olabileceği söylenebilir.

Balon Ödemeli Sabit Faizli Konut Kredileri

Balon ödemeli sabit faizli konut kredileri; kısa vadeli, vade boyunca 15 veya 30 yıllık ödeme planına dayalı aylık taksitler ve vade sonunda toplu para ödemesi içeren kredilerdir. Vadeleri genellikle 3, 5 veya 7 yıl olmaktadır. [11]

Bu tip kredilerin tüketiciye en belirgin faydası, faiz oranının standart mortgage kredilerinden daha düşük olması nedeniyle aylık taksitlerin de daha düşük olmasıdır. Dolayısıyla, vade sonunda evini satmayı veya kredisini refinanse etmeyi tasarlayan

müşteriler için cazip bir seçenek olmaktadır. Balon ödemeli kredilerin dezavantajı ise vade sonunda kreditor kuruluşa yapılması gereken toplu para ödemesi için gerekli nakdi temin etme gerekliliğidir. Müşteri bu ödemeyi kendi birikimlerinden karşılayabileceği gibi, refinansman yolunu seçerek de gerekli miktarı temin edebilir. Balon ödemeli krediler, vade sonunda eline toplu para geçeceğini ve kredisini bu şekilde kapatmayı düşünen yatırımcıların tercih edebileceği bir ödeme şeklidir. [11]

Kredileri farklılaştırmak adına, krediye refinansman opsiyonu eklenebilir. Bu tip opsiyonu tercih eden müşteriler vade sonunda, balon ödemeli kredilerini sabit faizli krediye çevirme hakkına sahip olurlar. Ödemelerinde aksaklık olmayan müşterilere, kalan anapara üzerinden, yeniden kredi değerlendirmesine ihtiyaç olmadan, geçerli faiz oranından yeni bir kredi tahsis edilerek, diğer kredi kuruluşları aracılığıyla refinansman yoluna gitmesi ihtimali azaltılabilir. Bu seçenekte müşteri için oluşabilecek tek dezavantaj, faiz oranlarının aşırı yükselmesi durumunda günün faiz koşullarından kredisini yenilemek durumunda olduğundan daha yüksek taksitler ödemek zorunda kalacağı gerçeğidir. [11]

Opsiyonlu Sabit Faizli Konut Kredileri

Opsiyonlu sabit faizli konut kredileri, müşteriye kredi vadesi boyunca faiz oranı üzerinde belli bir sayıda değişim yapma hakkı sunan kredilerdir. Müşteriye tanınan bu hak karşılığında, mevcut sabit faiz oranının üzerine bir miktar marj eklenir, dolayısıyla kredinin faizi standarttan biraz daha yüksek olmaktadır. Örneğin, aylık %1 yerine aylık %1,05 faiz oranı ile konut kredisi alan bir kişi 20 yıllık vade süresince 2 kere faiz oranını güncelleme hakkını da beraberinde satın alır. Bu tip krediler, değişken faizli kredi kullanma riskini almak istemeyen ancak faiz düşüşlerinden faydalanmak isteyen müşteriler için ideal bir kredi türü olarak ortaya çıkmaktadır. Ayrıca müşteri, opsiyonsuz sabit faizli kredi kullandığında faiz düşüşlerinden refinansman yoluna giderek faydalanması durumunda ödemek zorunda olduğu erken kapama ücreti gibi ekstra masraflardan kurtularak nakit akışını daha kolay kontrol edebilir. Kredi finansörü de hem standart sabit faiz oranından daha yüksek bir orandan krediyi kullandığı, hem de müşterisini refinansman yoluyla kaybetme ihtimalini düşürdüğü için bu üründen fayda sağlamaktadır. [11]

2-Haftada-1 Ödemeli Sabit Faizli Konut Kredileri

2-haftada-1 ödemeli sabit faizli konut kredileri, müşterinin taksit ödemelerini aylık olarak değil, iki haftada bir yaptığı kredilerdir. Ödeme planının taksit tutarı, aylık taksitlerin yarısı kadardır. Müşterinin, kredi geri ödemelerini daha erken tamamlamasını sağlayan bir uygulamadır. 2-haftada-1 yapılan aylık taksitin yarısı tutarındaki ödemeler, yılda 26 yarı-ödeme, dolayısıyla 13 ödemeye tekabül eder. Fazladan ödenen taksit anaparanın daha çabuk kapanmasını ve toplamda daha az ödemeyi beraberinde getirerek müşteriye avantaj sağlar. Ödemelerin erken tamamlanarak borcun kapatılması, kredi vadesi boyunca her yıl yenilenmesi gereken sigortalar için de toplamda daha az prim ödemek anlamına geleceğinden, kredi kullanıcısının masrafları daha da azalacaktır. [11]

Kredi müşterisinin yılda bir defa fazladan taksit ödemesi, ya da taksit tutarlarını $1/12$ oranında arttırarak ödemesi de krediyi 2-haftada-1 ödeme planı gibi erken kapayacaktır. Ancak, 2-haftada-1 yapılan ödemeler, anaparayı yılda bir fazladan yapılan ödemedan daha çabuk eksilteceğinden müşterinin karı daha fazla olacaktır. Bunun yanı sıra, kredi finansman kuruluşunun sunacağı ödeme plana bağlı kalma yükümlülüğü taksitlerin düzenli geri ödenmesi açısından ekstra motivasyon oluşturacaktır. [11]

2-haftada-1 ödemeli konut kredileri geri ödemelerin daha disiplinli yapılmasını gerektirdiğinden, kredi riski daha fazla olmaktadır. Kredi kullanıcısının risk değerlendirmesi bu doğrultuda yapılmalıdır. Örneğin, her ikisi de çalışan çiftler için sunulabilecek uygun bir ürün olabilir. 2-haftada-1 yapılan ödemelerin her birini, çiftlerden biri kendi maaşından karşılayarak, nakit akışlarını daha rahat ayarlayabilirler.

4.7.2 Değişken Faizli Ürünler

Değişken faizli konut kredileri, kredinin faizinin vade boyunca belirli dönemlerde bir endekse bağlı olarak değiştiği kredilerdir. Dünya üzerinde yaygın olarak kullanılan endeksler hazine bonosu, LIBOR, enflasyon oranı olmakla birlikte ülke bazında farklılaşmış birçok endeks de kullanılmaktadır (örneğin Fannie Mae's Required Net Yield endeksi, 11th District Cost of Funds endeksi gibi). Ülkemizde uygulanacak ipotekli konut kredisi sisteminde değişken faizlerin endeksleneyeceği değerler kredi finansman kuruluşlarına göre farklılık gösterecek olsa da TEFE, TÜFE, LIBOR, EURİBOR, TRLİBOR kullanılan endekslerden olacaktır. "Konut Finansmanı Sistemine

İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı” değişken faizli konut kredisi sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesini zorunlu tutmaktadır.

- a)Tüketici kredisi tutarı,
- b)Yıllık bazda başlangıç faiz oranı ve maksimum faiz oranı,
- c)Baz alınan endeks ve faiz oranındaki değişimin hesaplanma yöntemi,
- d)Başlangıç faiz oranı ve maksimum faiz oranı için ayrı ayrı hesaplanacak toplam borç tutarı,
- e)Başlangıç faiz oranı ve maksimum faiz oranı için ayrı ayrı gösterilmek üzere ödeme tarihleri, anapara, faiz, fon ve diğer masrafların ayrı ayrı belirtildiği ödeme planı,
- f)İstenecek teminatlar,
- g)Başlangıç faiz oranının %30 fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı,
- h)Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,
- i)Kredi geri ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar,
- j)Kredinin yabancı para birimi cinsinden kullanılması durumunda, geri ödemeye ilişkin taksitlerin ve toplam kredi tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar.

Değişken faizli konut kredileri 15 ve 30 yıllık vadelerde yaygın olarak verilmektedir. Kredi finansman kuruluşu, kendisini ilk faiz oranına, sabit faizli konut kredilerine oranla daha kısa bir süre bağladığından, değişken faizli krediler için daha düşük faiz oranları verebilmektedir. Ayrıca, başlangıç faiz oranını asıl endeksli faiz oranından da düşük tutarak “cazip oran” (teaser rate) adı altında müşteri çekme amaçlı uygulamalara da rastlanmaktadır. [11]

Değişken faizli konut kredilerinde faiz, belirlenmiş endekse kredi finansörü tarafından belirlenen bir marjın eklenmesiyle hesaplanır. Endekse eklenen marj, kredinin vadesi boyunca fiks olup, faiz hareketlerinden etkilenmez. Kredi tutarı, döviz cinsi, endeks türü ve faiz değişim sıklığı marj oranlarının belirlenmesinde etkilidir. Endekse bağlı faiz değişim sıklığı 1, 3, 6 aylık veya 1, 3, 5 yıllık olabilir. [11]

Değişken faizli kredilerin birçoğu bir maksimum faiz oranına sahiptir. Maksimum faiz oranı, faizlerin aşırı yükselmesine karşı bir çeşit koruma kalkanı oluşturarak kredi riskini görece azaltır. Maksimum faiz oranı, “kredinin vadesi boyunca maksimum oran” veya “dönemsel maksimum artış oranı” olmak üzere iki ayrı şekilde belirlenebilir. İlki adından da anlaşılacağı üzere faizin vade boyunca ne kadar artabileceğine sınır koyarken, ikinci uygulama da faizin bir defada ne kadar artabileceğini sınırlar. Örneğin; kredinin başlangıç faizinin %10, marjın %3 olduğu bir durumda endeksin de %12 olduğunu varsayarsak, vade boyunca maksimum oranının %13 olarak belirlenmiş olması durumunda, yeni faiz oranı %12 olan endeksle %3 olan marjın toplamı kadar olamayacak, %13 ile sınırlı kalacaktır. Aynı krediye dönemsel maksimum artış oranı olarak %2’lik bir oran belirlenmişse, bu defa kredinin faizi önceki oran olan %10 ile %2’nin toplamı olan %12 ile sınırlanacak, endeks ile marjın toplamı olan %15’e çıkamayacaktır. [11]

Değişken faizli kredilerde “maksimum taksit” uygulaması da görülmektedir. Bu tip uygulamalarda faiz oranına üst limit konulması yerine, ödeme miktarı üst limit ile sınırlandırılır. Maksimum ödeme uygulanan kredilerde “negatif kapama (negative amortization)” söz konusu olabilir. Negatif kapama, aylık ödemelerin faiz oranlarının yüksekliği nedeniyle kredinin faizini ödemeye yetmemesi, faizin ödenmeyen kısmının anaparaya eklenmesi durumudur. Örneğin, maksimum taksit tutarı %7,5 artışla sınırlandırılmış, aylık taksit tutarları 1.000 YTL olan bir kredinin taksitlerinin faiz artışından dolayı 1.200 YTL’ye çıkması durumunda, maksimum taksit ödemesi 1.075 YTL olacaktır. Kalan 125 YTL kredi tutarına eklenecek, dolayısıyla kredinin vadesi uzayacaktır. Ancak, tüketicinin 1.200 YTL ödemeyi tercih ederek bu ihtimali saf dışı bırakma seçeneği mevcuttur. [11]

Negatif kapama, kredi müşterisine taksit tutarını sınırlandırarak nakit akışını kontrol edebilme imkanı verir. Ayrıca, müşteri düşük faiz oranlarından yararlanma imkanını da elde eder. Dolayısıyla, değişken faizli kredilerde “maksimum taksit” uygulaması, gelirinin artmasını bekleyen müşterilere sunulabilecek uygun bir seçenektir. [11]

Değişken faizli konut kredileri konusunda gelir düzeyi düşük olan yatırımcıların bu kredi türünü tercih etme konusunda çok daha dikkatli davranmaları gerekmekte olup,

kredi kuruluşları tarafından da yatırımcılara değişken faizli kredi kullanmanın tüm risklerinin detaylı olarak anlatılması ve tüketicilerin bu riskleri bilerek değişken faizli konut kredisi kullanma kararını almalarını sağlamaları büyük önem taşımaktadır. Tüketici açısından, değişken faizli kredilerin sabit faizlilere göre daha riskli olduğu doğrudur. Finansal piyasalara ilişkin öngörü ve mali planlama gerektirir ve sabit faizli kredilerin uygun olmadığı zamanlarda bu tip krediler yatırımcılara büyük avantajlar sağlayabilmektedir. Bu tip kredilerde erken kapama cezasının da olmaması, tüketicilere ayrı bir yarar sağlar. Örneğin, her sene yapılacak fazladan bir ödeme ile kredi vadesinden daha erken kapanabilir, dolayısıyla ödenen toplam faiz miktarı önemli ölçüde azalabilir (ekstra ödeme için kullanılabilecek yıllık prim kazancı olan müşteriler bu tip kredileri tercih edebilirler). [11]

Tüketici kullandığı konut kredisini 5 yıl içerisinde kapatmayı planlıyorsa, değişken faizli kredi kullanmanın bünyesinde taşıdığı faiz riski düşük olabilmektedir. Değişken faizli konut kredisi kullanılması durumunda ve faiz oranlarında çok büyük bir artış olmayacağı varsayımı ile, tüketici tarafından değişken faizli konut kredisi kullanmanın maliyeti, sabit faizli konut kredisi kullanmanın maliyetine göre daha düşük olabilmektedir. Bu nedenle tüketici tarafından hangi tip konut kredisi kullanılacağı kararının verilmesinde, kullanılan kredinin vadesi, faiz oranlarına ilişkin geleceğe dönük beklentiler, tüketicilerin ileride meydana gelebilecek faiz yükselmelerini finanse edebilecek gelir düzeyine sahip olup olmamaları vb. etkenler büyük önem taşımaktadır. [11]

Değişken faizli konut kredileri, sadece faiz ödemeli veya farklı ödeme opsiyonlu olarak sunulabilmektedir.

Sadece Faiz Ödemeli Değişken Faizli Konut Kredileri

Sabit faizli konut kredileri için sunulan önce faiz ödemeli ödeme planları, değişken faizli konut kredileri için de sunulmaktadır. Bu tip krediler tüketiciye de kredi finansörüne de, sabit faizli versiyonlarındaki avantaj ve dezavantajları yaratırlar. Değişken faizli versiyonun tek farkı tüketicinin üstlendiği faiz riskinin daha da artmasıdır. Örneğin, sadece faiz ödemesi yapan bir müşterinin taksitleri anapara kapaması yapmadığından faiz artışlarından daha çok etkilenecek, daha hızlı bir şekilde artacaktır. Bu da dolaylı yoldan, kredi finansörü açısından kredi riskinin artması anlamına gelmektedir. [11]

Farklı Ödeme Opsiyonlu Değişken Faizli Konut Kredileri

Farklı ödeme opsiyonlu değişken faizli konut kredileri, tüketiciye her ay taksit tutarları belli olan tek bir ödeme planı sunmak yerine taksit tutarları farklı ödeme seçenekleri sunar. Yaygın olarak sunulan ödeme seçenekleri; minimum taksit ödeme, sadece faiz ödeme, 30 yıl vadeye göre ayarlanmış ödeme veya 15 yıl vadeye göre ayarlanmış ödeme olarak karşımıza çıkmaktadır. Kredi sağlayan kuruluşlar, değişken faizli kredilerin riskinin tüketiciler için caydırıcı bir unsur oluşturmamasından dolayı, müşterilerin ödeme güçlüğüne düştükleri durumları daha kolay atlatabilecekleri ödeme planları sunarak bu tip kredileri özendirme yoluna gitmektedirler. Bu tip esnek krediler düzenli geliri olmayan fakat prim ve komisyon kazançları olan müşteriler için cazip olabilmektedir. Bu tip müşteriler, nakit sıkıntısı çektikleri dönemlerde minimum ödeme ile ödemelerini aksatma riskini atlatırken, finansal yetkinliği daha fazla olan müşteriler de alternatif yatırım araçlarında yüksek getiri gördükleri durumlarda sadece faiz ödemesi yaparak, anapara ödemesi yapacakları tutar ile yüksek kazançlar elde edebilirler. [11]

Farklı ödeme opsiyonlu krediler tüketiciler açısından önemli riskleri de beraberinde getirmektedir. Örneğin, tüketiciler minimum ödemelerin faizleri karşılamamasından dolayı kredi borçlarını azaltamayabilirler. Ödenmeyen faiz de anaparaya eklendikçe, ilerleyen dönemlerde oldukça yüklü miktarda ödeme yapmaları gerekebilir. Bazı durumlarda minimum taksit tutarı bile çok yüksek oranlarda artış gösterebilmektedir. Bu tip “ödeme şokları” kredi riskini arttırmaktadır. [11]

4.7.3 Karma Faizli Ürünler

Karma faizli kredilerin özelliği kredinin, ilk birkaç yıl boyunca sabit faizli vadenin geri kalan kısmında ise değişken faizli kredi gibi hareket etmesidir.

Kısa ve orta vadede kredilere bağlanmış faiz oranlarının artacağı ön görüldüğü bir ortamda konut kredisi almak isteyen kişi, yükselen faiz oranlarına maruz kalmamak için değişken faizli kredi almaktan çekinecektir. Bunun yanı sıra sabit faizli kredilerin faiz oranlarının değişken faizli kredilere kıyasla daha yüksek olması nedeniyle sabit faizli kredi de almak istemeyebilir. İşte bunun gibi önündeki dönemlerde bağlı faiz oranlarında artış bekleyen kişiler için en uygun kredi tipi karma faizli konut kredileri olarak karşımıza çıkmaktadır. [11]

Karma faizli konut kredilerinde ilk birkaç yıl (dünyadaki örneklerinde genellikle 3, 5, 7, 10 yıllık sabit faizli dönemler mevcut) faiz oranları sabitlenir, bu dönemin sonunda ise kredi, vade sonuna kadar o dönemdeki değişken faiz oranlarından kullanılarak suretiyle değişken faizli krediye dönüşür. [11]

Karma Faizli kredilerin sabit faizli kısmının faiz oranları belli bir endekse bağlı değildir, bankalar kendi politikaları doğrultusunda bu oranı belirler. Dünyadaki uygulamalarda sabit faizli vadeleri 3 ile 10 yıl arasında değişen krediler bulunmaktadır. Seçilen sabit faizli vade uzadıkça faiz oranları da buna paralel artmaktadır. [12]

Tablo 4.1: 27/01/2006 Tarihli Amerikan Ulusal Ortalama Mortgage Faiz Oranları

3/1 Hybrid ARMs		5/1 Hybrid ARMs		7/1 Hybrid ARMs		10/1 Hybrid ARMs	
Interest Rate	Total Points	Interest Rate	Total Points	Interest Rate	Total Points	Interest Rate	Total Points
5.82%	0.25	5.86%	0.21	6.05%	0.21	6.26%	0.24

Dolayısıyla sabit faizli süre ne kadar kısalsa elde edilecek tasarrufun da o kadar fazla olacağı söylenebilir. Karma faizli kredi kullanımında 3 veya 5 yıl gibi kısa sürelerden daha çok 10 yıl gibi uzun bir dönem sabit faizli dönemler olarak tercih edilmektedir. Konut kredisi kullananların büyük bir çoğunluğunun ilk 5 ile 7 yıl içerisinde konutlarını sattığı veya yeniden finansman yaptıkları düşünüldüğünde, 10 yılı sabit faizli karma konut kredisi kullananların çok büyük bir kısmının değişken faizli döneme zaten hiç geçmediği anlaşılmaktadır. [11]

Sabit faizli kredilerde olduğu gibi karma kredilerin sabit faizli dönemlerinde de erken ödeme ücreti söz konusudur. Yurtdışında çeşitli farklı uygulamalar bulunmakla birlikte ülkemizde erken ödeme ücreti erken ödenen tutarın en fazla % 2'si kadar olacaktır. [13]

4.7.4 İpotek Karşılığı Kredi (Home Equity Loan)

İpotek Karşılığı Kredi, dünyada bireysel destek kredilerine göre daha uygun faiz oranlarıyla kredi kullanmak isteyen kişilerin başvurduğu öncelikli çözüm yollarından biridir. Genel anlamda ipotek karşılığı kredide, krediyi kullanmak isteyen kişi kendi veya birinci dereceden yakınlıktaki bir akrabasının evini teminat olarak bankaya ipotek

vermek suretiyle uzun vadede ve düşük faizlerle kredisini alabilmektedir. Kredi talep edene ait mevcut konut ipotek alınarak konut edinimi dışında başka bir amaçla kredi kullandırıldığı için bu kredilere “İkincil Mortgage Kredileri” de denmektedir. Ancak özellikleri açısından konut edinimi amaçlı “Birincil Mortgage Kredileri”nden belli başlı noktalarda ayrılmaktadırlar. Örneğin, konut kredilerine göre daha kısa vadeli olmakla birlikte Loan-to-Value (LTV) oranları, yani “kullandırılan kredi tutarı/ipotek değeri”nin üst limiti, konut kredilerine oranla daha düşüktür. Dünyadaki uygulamalarda iki tip ipotek karşılığı kredi yapısı karşımıza çıkmaktadır: [11]

1.İpotek Karşılığı Kredi - Home Equity Loan (HEL)

2.İpotek Karşılıklı Kredi Limiti - Home Equity Line of Credit (HELOC)

HEL tipi ipotek karşılıklı kredide, müşteri krediyi bir kerede toplu halde alır. Daha sonra aylık taksitler şeklinde geri ödemesini yapar. HELOC ise daha farklı bir yapıya sahiptir. Burada müşterinin alabileceği maksimum kredi tutarını belirleyen bir üst limit vardır, ve müşteri bu limit içerisinde daha rahat hareket edebilmektedir. [11]

Müşteri krediyi HEL’de tek bir seferde kullanabilmekteyken, HELOC’ta ise üst limiti aşmamak kaydıyla istediği zaman istediği kadar kullanım yapabilmektedir. Müşteri istediği zaman gelip kapama da yapabilmektedir ve kapama yapılan tutar kadar limit anında tekrar tahsis edilmektedir. [11]

Dünyanın birçok ülkesindeki insanlar çok çeşitli ihtiyaçları nedeniyle ipotek karşılıklı kredi kullanmaktadırlar. Bunlardan bazıları kendilerinin veya ailelerinden birilerinin eğitim masraflarını karşılamak, sağlık sorunlarına istinaden doğan masrafları karşılamak, işsizlik dönemindeki harcamalarını karşılamak ve hatta yeni bir otomobil almak olarak sıralanabilir. Ancak ipotek karşılıklı kredilerin en çok kullanıldığı alanlar ev geliştirme harcamaları, diğeri ise bireysel borç konsolidasyonudur. [11]

Konut sahiplerinin mülklerini geliştirmek adına yaptıkları yenilikler, evlerinin daha güvenli, daha dayanıklı, daha konforlu veya daha şık görünümlü olmasını sağlama amaçlıdır. Ayrıca, çocuklarının okul ücretlerini karşılamak vb. harcamalar için bireysel destek kredilerinden daha çok daha uzun vadelere ve daha düşük faiz oranlarına sahip olan ipotek karşılıklı kredileri daha çok tercih etmeye başlamışlardır.

Başta otomobil alımı olmak üzere diğer çeşitli yüksek fiyatlı ürünler için de vade ve faiz avantajlarının yanı sıra limiti destek kredilerine göre daha yüksek olabilecek ipotek karşılıklı krediler başlıca finansman aracı olarak tercih edilmektedir.

Bu gibi ihtiyaçların karşılanmasını sağlamanın yanı sıra aniden ortaya çıkabilecek bir işsiz kalma durumu veya çok yüksek tedavi masrafları doğuracak bir sağlık probleminin baş göstermesi gibi bazı zorunlu durumlarda da evi olan insanlar için en öncelikli tercih edilen finansman araçlarından biridir ipotek karşılıklı krediler olmaktadır.

Borç konsolidasyonu ise, kullanılan farklı kredi ürünlerinden doğan borçların tek bir kredi hesabında birleştirilmesidir. Borçlar tek bir hesapta birleştirildikten sonra tek bir ürünmüş gibi, yani tek bir faiz oranıyla ve tek bir vadeyle değerlendirilir. Konsolide edilen borçların en büyük kısmını kredi kartı borçları oluşturmaktadır. Borç konsolidasyonu amacıyla en çok kullanılan ürünün ipotek karşılıklı krediler, özellikle HELOC olmasının nedeni ise faiz ve vade avantajlarının yanı sıra ödeme esnekliğine de sahip olmasıdır. Amerikan Bankacılar Birliği'nin yaptığı bir araştırmanın sonuçlarına göre Amerika Birleşik Devletleri'nde borç konsolidasyonu amacıyla kullanılan ipotek karşılıklı kredilerin oranı %40'ı geçmiş durumdadır. [11]

İpotek karşılıklı kredilerin kredi alanlar açısından avantajlarını ve dezavantajlarını maddeler halinde özetlemek gerekirse,

Avantajları;

- İpotek karşılıklı kredilerin faiz oranları kredi kartları, teminatsız krediler ve teminatı ipotek olmayan kredilere göre daha düşüktür.
- Yine bu kredilerin vadeleri diğer kredi türlerine göre daha uzundur, dolayısıyla ödemeler daha uygun taksitlere bölünebilir.
- Çok yaygın kullanım alanları bulunmaktadır, borç konsolidasyonu, eğitim veya sağlık harcamaları ve büyük meblağlı harcamalar.

Dezavantajları;

- Krediyi geri ödeyememe durumunda kredinin teminatı olan evin kaybedilmesi riski vardır.

- HELOC ürününde sabit bir faiz oranı yoktur, kişinin geliri sabit kalsa da geri ödeme tutarları faiz oranlarındaki artışa bağlı olarak artabilir.

HEL, tek seferlik harcamaların, toplu ödemelerin söz konusu olduğu durumlarda kullanılması halinde daha fazla fayda sağlamaktayken, HELOC, tek seferlik değil de belirli dönemler boyunca para ihtiyacının söz konusu olduğu hallerde daha uygun bir seçenek olarak ortaya çıkmaktadır. Bu açıdan bakıldığında, HELOC gereken zamanda gereken tutarda krediyi sunması açısından daha kullanışlı bir ürün olarak gözükmektedir.

[14]

4.7.5 Yeniden Finansman (Refinance)

Yeniden Finansman, ‘Refinansman’, daha önce kullanılmış olan bir kredinin kapatılıp yeni koşullarla tekrar açılmasıdır. Kredinin tekrar açılması aynı kredi kuruluşunda gerçekleştirilebileceği gibi farklı bir kredi kuruluşu da tercih edilebilir.

Refinansman yapılması, krediyi kullanan kişi açısından doğru zamanda verilmesi gereken bir karardır. Refinansman yapılacağı zamanki faiz oranlarının krediye uygulanan mevcut faiz oranından düşük olması, her zaman kredi müşterisinin bu dönüşümden kar edeceği anlamına gelmez. Çünkü refinansman yapmanın da maliyetleri de vardır. Refinansmanda iki tür maliyet söz konusu olmaktadır. Bunlardan birincisi müşteri tarafından ödenmesi gereken ve yeni bir kredi kullanmaktan kaynaklanan ücret ve komisyonlardır. İkinci maliyet kalemi ise, müşteri tarafından mevcut kredinin erken kapatılması nedeniyle kredi kuruluşuna ödemek zorunda kalacağı ücrettir. Kredi veren kuruluş, krediyi başta talep ettiğiniz koşullarla tahsis etmek için bir takım fonlama maliyetlerine katlanmaktadır. Müşteri eğer kredi kullanılırken talep ettiği vade ve taksit tutarı koşullarında değişiklik yapılmasını talep ederse, kredi veren kuruluş kredinin fonlamasını baştaki koşullara göre düzenlemiş olduğundan zarar etme riskiyle karşı karşıya kalacaktır. Kredi veren kuruluş bu durumda zararını minimize etmek için yasaların kendisine tanıdığı sınırlar çerçevesinde alabileceği en yüksek erken kapama ücretini müşterisinden almaya çalışacaktır. [11]

Bu tutar ülkemizde oluşturulan konut finansmanı yasa tasarısı doğrultusunda erken ödenen ücretin %2’sini geçemeyecektir. Dünyadaki uygulamalarda ise genellikle

kredinin ilk 5 yılı içinde yapılan erken ödemeler erken ödeme ücretine tabi tutulmaktadır. Bu da genellikle kademeli olarak uygulanmaktadır, yani erken ödemeyi kredi vadesinin ilk senesi içinde yaparsanız yaptığınız erken ödemenin %5'i kadar, ikinci senesi içinde yaparsanız %4'ü kadar olarak uygulanması söz konusu olmaktadır. Beşinci yıldan itibaren ise yapılan erken ödemelerde ise müşteriden erken ödeme ücreti alınmaz. İşte bu yüzden, doğru bir maliyet-fayda analizi yapılarak faiz oranları maliyeti karşılayacak karar düştükten sonra, refinansman yapılması önerilmektedir. Genel olarak yıllık faiz oranlarında en az 2 puanlık bir düşüş olana kadar kredi kullananların beklemesi faydalı olmaktadır. [15][16]

4.7.6 Ters Mortgage (Reverse Mortgage)

Ters Mortgage (Reverse Mortgage), genellikle belirli bir yaşın üzerindeki konut sahibi kişilerin kullandığı bir üründür. Ürün standart kredi işleyişinden farklı olarak, kredi kullanıcısının kredi finansörüne taksit ödemesine dayalı değildir. Tersine, kredi finansörü konutunu ipotek olarak aldığı kredi müşterisine ödeme yapar. Bu ödemeler; aylık taksit, toplu ödeme veya müşterinin dilediği zaman kullanımına açılacak bir limit (line of credit) veya bütün bunların bir kombinasyonu şeklinde olabilir. [11]

Aylık taksitler belirli bir dönem boyunca, müşterinin konutunda yaşadığı süre boyunca veya hayatta kaldığı sürece ödenebilir. Toplu ödeme, kredi kullanıldığında yapılır. Müşteriye açılacak kredi limiti (line of credit) ise, kredinin vadesi boyunca müşteri limitinin tamamını kullanana dek açık kalır. [11]

Kredi müşterisi, kredisini kullandığı süre boyunca geri ödeme yapmaz. Geri ödemeler konutun satılması, kişinin veya kendisinden sonra hayatta kalan eşinin vefatı ya da taşınma hallerinde başlar. Müşterinin o döneme kadar borçlandığı tutar faiziyle birlikte tahsil edilir. Konutun değerinin, kredi borcundan daha fazla olması durumunda, artan miktar müşteriye veya vefat etmiş olması halinde mirasçılara ödenir. Kredi, tahsis ediliş tarihinden itibaren belirli bir süreden önce, örneğin 3 yıl içerisinde, kapanırsa erken ödeme ücreti tahsil edilir fakat vefat hallerinden dolayı erken kapama gerçekleşmişse, bu ceza tahsil edilmez. Kredi müşterisinin kredi vadesinden daha uzun bir süre boyunca hayatta kalması ve konutunda yaşamaya devam etmesi hallerinde, finansör kuruluşun konuta el koyamayacak olması müşteri açısından çekici bir unsur

olarak göze çarpmaktadır. Ayrıca, bu durum kredi finansörünün müşteriye ucu açık bir dönem boyunca aylık ödemeler yapmaya veya kredi limitini açık tutmaya devam etmesini gerektirir. Bu süreç içerisinde konutun değer artışının yüksek olması kredi finansörü açısından önem taşımakta, konut değerindeki düşüşler ise önemli bir risk oluşturmaktadır. [11]

Yurtdışı uygulamalarında ters mortgage ürünlerinin faiz oranları ve müşteriye yansıyan faiz hesaplamaları standart kredi ürünlerinden farklı yapılmaktadır. ABD’de bu oran Total Annual Loan Cost (TALC) adı altında, standart bir metodolojiye hesaplanır. Özel bir yasayla düzenlenmiş olan bu metodoloji, müşterinin ortalama yaşam süresi ve konut değerindeki değişimi üzerinde projeksiyon ve değerlendirmeler yapmaya dayalıdır. Müşterinin kredi masraflarıyla birlikte toplam borcu paranın gelecekteki değeri (FV), müşteriye o ana kadar ödenmiş olan miktar paranın şimdiki değeri (PV) ve müşteriye ilk ödeme yapılan andan itibaren geçen süre de vade (n) olarak girilerek TALC (kredinin faizi) hesaplanır. Müşteri borcunun evin değeri ile sınırlandırılmış olması, vade boyunca evin değerinin artmaması ve müşteriye aylık ödemeler yapılması durumunda müşteriye yansıyan faiz oranlarını önemli bir ölçüde aşağıya çekecektir. [11][16]

Kredi değerlendirme kriterleri de ürünün özelliklerinden dolayı farklıdır. Diğer konut kredilerinin aksine, kişinin geliri değerlendirme kriterleri arasında yer almaz. Kredi limiti; kişinin yaşına, evinin değerine, faiz oranlarına ve bazı durumlarda evinin bulunduğu semte göre belirlenir. Kredi limiti, müşterinin yaşı ve sahip olduğu konutun değeriyle doğru, faiz oranlarıyla ters orantılı olarak tahsis edilir. Limit tahsis edilirken dikkat edilmesi gereken bir nokta limitin, kredi borcunun konutun değerinden yüksek olamayacağı şekilde belirlenmesidir. Dünyadaki uygulamalara bakıldığında, bazı kuruluşlar bu garantiyi düşük konut LTV oranlarıyla sağlarken, bazıları da ‘Mortgage Insurance Premium’(İpotek Sigortası) adı altında krediyi sigortalatarak kişinin borcunun ev değerinden yüksek olmasını engellemektedir. [16]

Daha huzurlu, bağımsız bir emeklilik dönemi için nakit akışını düzenleyerek gelirini arttırmak isteyen, evini yenilemeyi planlayan, emekliliğinde torunlarının eğitim veya evlilik masraflarını karşılamak isteyen, işletme kurmayı planlayan veya dünyayı dolaşmak isteyenlerin kullandığı bir kredi ürünüdür.

BÖLÜM 5. KONUT FİNANSMANI KONUSUNDA DÜNYA ÖRNEKLERİ

Bu bölümde konut finansmanı konusunda dünyadan örnekler verilmekte, özellikle ABD ve Avrupa’da uygulanmakta olan modeller üzerinde durulduktan sonra, AB ülkelerindeki konut üretim programları ve konut finansmanı yaklaşımlarının daha iyi anlaşılabilmesi için ‘Çok Daireli Konut Politikaları’ başlıklı araştırma çerçevesinde incelenmektedir..

5.1 Gelişmiş Ülkelerde Konut Finansmanı Piyasalarının İşleyişi

Konut finansmanı piyasasının büyüklüğü; nüfus, kentleşme oranı, kişi başına düşen gelir, insan ömrü gibi faktörlere bağlı olarak değişirken, verimliliği de ülkelerin ekonomik gelişmişlik seviyeleri ile yakından ilişkilidir. Bir ülkedeki gayrimenkul varlıklarının ülke varlıklarına oranı ile hangi finansman yöntemleriyle değerlendirildiği piyasasının gelişmişliği ve işleyişi ile ilgili temel kriterleri oluşturur. Bu bağlamda, ipoteye dayalı menkul kıymet modellerinin farklı uygulamalarına temel oluşturan “birincil piyasa” ve “ikincil piyasa” kavramları incelenmelidir.

Birincil piyasa, finansman kuruluşlarının tüketicilere kredi sağladığı piyasadır. Birincil piyasada, tüketicilerin başvuruları kabul edildikten ve kullanacakları kredilerin nitelikleri belirlendikten sonra kredi finansman kuruluşundan nakit temin edilir; tüketicinin ödeme gücü ve almak istediği konut dikkate alınarak, verilen kredinin özellikleri belirlenir. Krediler, belli bir gayrimenkul varlığını satın almak amacıyla, satın alınması söz konusu varlığın teminat olarak gösterilmesi ile alınan kredilerdir. Ülkelerin ekonomik gelişmişlik seviyesi ve bu seviye ile doğru orantılı bir şekilde artan kentleşme oranı, birincil piyasaların büyüklüğünü belirleyen temel etkenlerdendir. Yapılan araştırmalar, az gelişmiş ekonomilerde kentleşme oranının %20 seviyelerinde seyrederken, gelişmiş ekonomilerde bu seviyenin %80’lere kadar çıktığını göstermektedir. Dolayısıyla, kentsel gayrimenkul varlıklarının milli gelire oranı da ekonomik gelişmişlik seviyesine bağlı olarak değişmekte, en az gelişmiş ekonomilerde

bu oran % 15'lere kadar düşerken, en çok gelişmiş ekonomilerde % 60 seviyesinin üzerine çıkmaktadır. [17]

Dünyada birincil piyasa uygulamaları, piyasada yer alan oyuncular bazında farklılık göstermektedir. Gelişmiş birincil piyasalarda, kredi finans kuruluşlarına yardımcı olan servis sağlayıcı kuruluşlar yer almaktadır ve bu kuruluşlar arasında yerleşmiş bir işbölümü vardır. Her bir kuruluş uzmanlaşmış olduğu alandaki işlemleri gerçekleştirerek piyasaya verimlilik katmaktadır. Örneğin, “mortgage originator” adı altında, kredi başvuru işlemlerini başından sonuna yürüten kuruluşlar mevcuttur. Ayrıca, tüketicinin başvurduğu krediyi almaya uygunluğunu ve krediyi hangi koşullarda alabileceğini değerlendiren aracı bankalar veya fonu temin eden banka dışı kredi finans kuruluşları da birincil piyasa içinde yer alırlar. Gelişmiş ülkelerde kredi finans kuruluşları, bankaların yanı sıra kredi birlikleri, emeklilik fonları veya özel amaçlı kamu kuruluşlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Aracı bankalar şube ve hizmet ağı gereksinimlerini karşılarken aynı zamanda borçlularla ilgili her türlü iletişimin sağlanmasında görev alır, temerrüt ve geç ödeme durumlarının takibinde de sorumluluk üstlenirler. [19]

‘Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları’ birincil piyasaların işleyişinde önemli rolü olan oyunculardandır. Konut Finansmanı sisteminin oturmuş olduğu ülkelerde bankaların kendi personeli dışında, tarafsız ve uzman kuruluşların belirli standartlar çerçevesinde gayrimenkul değerlemelerini yaptığı görülmektedir. Menkul kıymetleştirilerek ekonomiye kazandırılacak olan kredilerin likiditesi bu değerlendirme işlemiyle doğrudan ilintili olduğundan, değerlendirme kuruluşları sistemin vazgeçilmez unsurudur.

Birincil piyasaların işleyişini farklılaştıran başka bir süreç de kişisel risk değerlendirme sürecidir. Kredi kullandırım kararı ve kullandırılan kredinin özellikleri belirlenirken göz önünde bulundurulması gereken peşinat miktarı, tüketicinin geçmiş kredi notu, kredinin hane halkı gelirine oranı gibi veriler sistematik bir biçimde değerlendirilebildiği gibi, bazı ülkelerde bu veriler sadece kredi veren banka şubesinin inisiyatifine bağlı olarak tüketicinin risk değerlendirmesine tabi tutulmaktadır. Birincil piyasada gerçekleşen borçlanma işleminin sistematik olması nakit akışının sorunsuz sağlanması açısından kritik önem taşımaktadır. Varlığın nakit akışının vade süresince kesinleştirilmiş olması,

varlığın menkulleştirildiğinde ifade edeceği net bugünkü değeri saptamak açısından önemlidir. Yüksek enflasyon tecrübesi olan bazı ülkelerde krediler çifte endeksli sistem ile iki değişken endekse bağlanmakta, bu da varlığın bugünkü değerinin saptanması dolayısıyla menkulleştirilmesi açısından zorluk yaratmaktadır.

Birincil piyasalar, hukuki altyapı itibarıyla da farklılık göstermektedir. Örneğin, erken ödeme durumlarında uygulanan cezai yaptırımlar ve ödeyememe durumlarında temerrüde düşme zamanının belirlenmesi ile ipotek teminatının paraya çevrilmesi süreçleri ülkeden ülkeye farklılıklar göstermektedir. [19]

İkincil piyasa, finans kuruluşlarının veya kurumların birincil piyasada sağlanan kredileri satın alıp yurtiçi veya yurtdışından ikincil yatırımcılara sattıkları piyasadır. Konut Finansmanı sisteminin, “ipotek teminatına dayalı konut kredisi alacaklarının ikincil piyasalarda menkul kıymet olarak ihracı ile sermaye piyasalarından fon temin etme esasına dayalı konut finansman sistemi” olarak tanımlandığı göz önünde bulundurulursa, ikincil piyasaların varlığının ve işleyişinin sistemin temelini teşkil ettiği ortaya çıkmaktadır. Kentsel gayrimenkullerin milli servete oranı arttıkça, bu varlıkların ülke ekonomisinde etkin bir biçimde değerlendirilmesi de önem kazanmakta; bu bağlamda ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin ekonomiye dahil edilebilecekleri menkul kıymet piyasalarının varlığı ve etkin işleyişi gerekmektedir. [19]

İkincil piyasa sistemlerinin işleyişi ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Piyasada yer alan oyuncular ve talep işleyişin verimine etki eden önemli bir etken olarak karşımıza çıkmaktadır. İkincil piyasalarda menkul kıymetleştirilerek ihraç edilmek üzere tesis edilen ipotek kredilerinin çok miktarda krediden oluşan bir havuzda toplanması ve gayrimenkul teminatlı olması düşük riskli menkul kıymet yaratılmasına izin vermektedir. Oluşturulan ipoteğe dayalı menkul kıymetler uzun vadeli yükümlülükleri bulunan yatırımcılar (özel emeklilik kuruluşları, sigorta şirketleri, kamu destekli kuruluşlar, bankalar) tarafından kullanılmaktadır. Bu yatırımcıların sayısı ve etkinliği ülkeden ülkeye farklılık göstermekle birlikte, özellikle gelişmiş ülkelerde ipotek teminatlı alacaklara dayalı menkul kıymetler için yarattıkları yüksek talep dikkat çekmektedir. Bilançolarının pasifinde uzun vadeli yükümlülükleri bulunan yatırımcılar,

yükümlülüklerine uygun vadeye sahip aktiflere sahip olup, verimli bir aktif-pasif yönetimi sağlamak adına bu menkul kıymetlere talep yaratmaktadırlar.

Gelişmiş ekonomilerde ipotek teminatlı alacaklara dayalı menkul kıymetler Devlet İç Borç Senetlerinden (DİBS) sonra en az riskli enstrümanlar olarak nitelendirilirler. İçerdikleri bu az riske rağmen getirilerinin de DİBS getirisinden yüksek olmasından dolayı tercih edilmektedirler. Daha az gelişmiş ekonomilerde ise kamu borçlanma gereğinin, dolayısıyla DİBS getirilerinin, oldukça yüksek olması ikincil piyasada işlem gören bu enstrümanlara olan talebi nispeten azaltmaktadır. Ayrıca, birincil piyasada tahsis edilen kredilerin sistematik bir risk değerlendirmesine ve standart değerlendirme işlemlerine tabi tutulmaları da oluşacak talebe etki etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde ipotekli konut kredileri, konusunda uzman kuruluşlar tarafından standart ve güvenilir değerlendirme ve değerlendirme süreçlerinden geçtikten sonra verilmekte, dolayısıyla menkul kıymetleştirilirken yüksek kredi derecelendirme notuna sahip olmaktadır. Bu da ikincil piyasa oyuncularının bu kredilere olan talebini arttırmaktadır. [19]

İkincil piyasaların işleyişine etki eden bir diğer unsur ülkelerin yasal altyapılarıdır. Temeli medeni hukuka dayanan ipotek varlığının menkulleştirilmesine yönelik mevzuatın uygulanması, dünyadaki tüm gelişmiş ülkelerde özel yasalarla düzenlenmiştir.

Dünyada yasal düzenlemelerle belirlenmiş “bilanço içi” ve “bilanço dışı” olmak üzere iki farklı ikincil piyasa sistemi bulunmaktadır. Bilanço içi ikincil piyasa sisteminde krediyi veren kuruluş, menkul kıymetleştirilecek olan ipoteğe dayalı varlığın temerrüt, erken ödeme gibi risklerini menkul kıymet yatırımcısına devretmemekte, kendi bilançosunda tutmaktadır. Bu tür menkul kıymetlerin kredi risk derecesi ihraççı kuruluşun risk derecesine bağlıdır. Bilanço dışı ikincil piyasa sisteminde ise ipoteğe dayalı varlık doğrudan satış yolu ile veya krediyi sağlayan kuruluşun dışında uzman bir ikincil piyasa oyuncu aracılığıyla menkulleştirilmektedir. Bu sistem ile temerrüt ve erken ödeme gibi riskler menkul kıymet yatırımcısına devredilmektedir. Kredi finansman kuruluşları, ayrı tüzel kişiliğe sahip Özel Görev Şirketleri (SPE) vasıtasıyla ipotek teminatlı menkul kıymet ihracı yapıp, kredi alacaklarını bilançolarından çıkarabilirler. Ayrıca, ipotek teminatlı borç havuzlarını menkulleştirme işlemini yapacak

uzman bir ikincil piyasa kuruluşuna satarak ya da teminat göstererek de kendilerine kredi temin edebilirler. Kredi finansman kuruluşu böylece hem nakit kazanç elde edebilir, hem de riski ayarlanmış menkul kıymetlerden alarak uzun vadeli düşük riskli bir nakit akışı sağlayabilir. Ülkelere özgü yasal düzenlemeler çerçevesinde, ikincil piyasa kuruluşları devlet güvencesi de taşıyabilmekte, bu da fonlama işleminin verimliliğini doğrudan etkilemektedir. [12]

Amerika'daki ve bazı Avrupa Birliği ülkelerindeki ipoteğe dayalı menkul kıymet modelleri incelenerek sistemin işleyişi ile ilgili farklılıkları ortaya koymak, Türkiye'de uygulanması öngörülen model ile ilgili değerlendirmeler yapabilmek açısından yol gösterici olacaktır.

5.1.1 Amerikan Modeli

Amerika Birleşik Devletleri sistemin en gelişmiş ve oturmuş olduğu ülke olarak kabul edilebilir. Birincil piyasada tüketicilere sunulan ürün çeşitliliğinin yanı sıra, ikincil piyasanın etkin işleyişi Amerikan sistemini incelemeye değer kılmaktadır. Amerika'da uygulanan konut finansmanı sistemi, piyasanın büyüklüğü ve verimli işleyişi, dolayısıyla ülkenin ekonomik ve sosyal yapısına katkısı ile ön plana çıkmaktadır. Makroekonomik yapının sağlamlığı (düşük enflasyon, düşük reel faiz oranları) da sistemin oturmasına ve etkin bir biçimde işlemesine katkıda bulunmuştur. Öyle ki, 2004 yılında tahsis edilen ipotekli konut kredilerinin toplamı 7.500 milyar EURO'yu aşmıştır. Bu rakamın milli gelire oranı %65 civarındadır.[19] Amerika'da ev sahipliği oranı %70 seviyelerine yaklaşırken, ipotekli konut kredisi kullanarak ev sahibi olanların oranı %80'e, kişi başı kullanılan kredi tutarı ise 26.000 EURO seviyesine ulaşmıştır. Kredi finansman kuruluşları, konut değerinin %98'ine kadar kredi verebilmektedir. Amerikan konut finansmanı piyasası kredi finansman kuruluşları açısından oldukça çeşitlendirilmiş olsa da, bugüne kadar tahsis edilmiş olan kredilerin % 37'si en büyük 5 kredi finansman kuruluşu tarafından sağlanmıştır. [20]

Amerika'da birincil piyasanın işleyişine bakıldığında; kredinin başvuru sürecinden, onaylanmasına, ipoteğe konu olan gayrimenkulun değerlemesinden, kredinin nakit akışın sağlanmasına kadar her aşamada uzmanlaşmış kuruluşların yer aldığı dikkat çekmektedir. Amerikan birincil piyasa modeli, piyasada yer alan oyuncular arasındaki

işbölümünün başarıyla yapılması, dolayısıyla piyasanın oturmuş ve verimli bir işleyiş kazanmış olması açısından önem taşımaktadır. [20]

Amerika’da konut edinme süreci şu şekilde işlemektedir: Tüketici öncelikle, konut satın almak üzere Türkiye’deki emlak şirketleriyle aynı statüye koyabileceğimiz “mortgage originator” adı verilen kuruluşlara konut almak üzere başvuru işlemini gerçekleştirir. Tüketicinin başvurduğu krediyi almaya uygun olup olmadığı veya ne tür bir kredi için uygun olduğu uzman aracı kuruluşlar tarafından değerlendirilir. Bu aşamada, aracı kuruluşlar kredi kayıt büroları tarafından belirli standartlar çerçevesinde belirlenmiş olan tüketici risk derecesini de fonu temin edecek olan kredi finansman kuruluşlarına ulaştırır. Kredi finansman kuruluşu tüketiciye ait bilgileri, başvuru formlarını ve risk değerlendirmesini inceleyerek verilebilecek kredinin özellikleri ile birlikte krediye ön onay verir. Bir sonraki aşamada tüketici, ön onay formunda belirtilen kredi şartlarına uygun konutu belirler. Krediyi verecek olan finansal kuruluş lisanslı gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına evin değer tespitini yaptırır ve verebileceği kredinin miktarını kesinleştirir. Kredi başvurusu kesin olarak kabul edilen kişi kredi finansman kurulu nezdinde satıcı ile satış sözleşmesini imzalayarak ev sahibi olur.

Amerikan ikincil ipotek piyasasına bakıldığında; gelişmiş serbest piyasa ekonomileri arasında bilanço dışı modelin en gelişmiş uygulaması görülmektedir. Bilanço dışı menkulleştirme Amerikan ikincil piyasasının temelini teşkil eder. ABD’de verilen konut kredilerinin yaklaşık %60’ı bu yöntem ile menkulleştirilmektedir. [12] Ülkedeki ikincil ipotek piyasasının işleyişinde kamu destekli ipotek kuruluşlarının çok önemli rolü vardır. Birincil piyasada sağlanan kredileri satın alarak menkulleştirilmeleri işlemini bu kuruluşlar gerçekleştirmektedir. Dolaylı ya da dolaysız olarak devlet güvencesi taşıyan bu kuruluşların fonlama maliyetleri piyasa ortalamasının yaklaşık %0,5’i kadar altındadır. Ayrıca Amerikan Hazinesi bünyesinde, henüz hiç kullanmamış oldukları 8,5 milyar ABD Doları tutarında acil durum kredileri mevcuttur.[21] Amerikan ikincil piyasasında halihazırda aktif 3 kamu destekli ipotek kuruluşu bulunmaktadır: The Government National Mortgage Association (GNMA veya Ginnie Mae), the Federal National Mortgage Association (FNMA veya Fannie Mae) ve the Federal Home Loan Mortgage Corporation (FHLMC).

Ginnie Mae birincil piyasada mortgage bankaları tarafından tahsis edilmiş olan kredi havuzlarını garanti altına alır. Federal Housing Administration (FHA) tarafından sigortalanan krediler düşük ve orta düzey gelirli tüketicilere hitap etmektedir. Bu kredilerin anapara ve faiz ödemelerinin vadesinde tahsil edilmesi Ginnie Mae'nin Amerikan Hazinesi tarafından desteklenmesinden dolayı garanti altına alınmıştır. Dolayısıyla, Ginnie Mae tarafından ihraç edilen ipotek teminatlı menkul kıymet satın alan kuruluşların, bu satın alımları için sermaye ayırmaları gerekmez. Fannie Mae ve FHLMC de dolaylı olarak devlet güvencesine sahip kuruluşlardır ve bu kuruluşlar tarafından ihraç edilen menkul kıymetler AAA kredi notuna sahiptir. [12] Dolayısıyla yatırımcıları için oldukça risksiz ve güven arz eden özellik taşımaktadırlar. Amerika'da ikincil piyasanın işleyişi, devlet güvencesinin etkisiyle hızlı ve verimli olmaktadır; ipotek kredilerinin % 50'den fazlası menkulleştirilmiştir. [21]

Amerika'daki kredi kuruluşları 1979'daki sert faiz artışlarından sonra uzun vadeli, sabit faizli kredilerden oluşan portföylerini fonlamada zorluk yaşamışlar ve bu tür kredileri bilanço dışına çıkarma gerekliliğini fark etmişlerdir. Yukarıda belirtilen hükümet destekli kuruluşların düşük sermaye/aktif oranı ile işleyebilmeleri dolayısıyla sermayeleri yeterli olan bu kuruluşlar tahsis edilen kredileri satın almaya başlamışlardır. Dolayısıyla, ABD'deki konut finansmanı modeli sermaye yoğun olarak nitelendirilemez. Öyle ki, Fannie Mae ve FHLMC özsermaye miktarlarının 32 katına kadar kredi riski taşıyabilmekte, ipotek teminatlı tahvilat için %20'lik kaynak ayırmaları yeterli olmaktadır. Yani, ABD'deki mortgage bankalarının verdikleri kredileri fonlama endişeleri görece daha azdır. Bu durum çerçevesinde, ABD'de en tipik kredi, düşük maliyetli, sabit faizli, 30 yıl vadeli krediler olmaktadır. 30 yıl vadeli sabit faizli krediler toplam mortgage kredilerinin % 65'ini, 15 yıl vadeli sabit faizliler % 25'ini, ayarlanabilir faizliler ise % 10'unu oluşturmaktadır. Ayrıca, ABD'de erken ödeme cezasının bulunmaması kredilerin refinansmanın yaygın bir uygulama olmasına yol açmış, 30 yıl vadeli kredilerin ortalama vadesinin 7 yılda kalmasına neden olmuştur. Ancak, refinansman durumlarında riskin kamu destekli kredi kuruluşları üzerinde olması nedeniyle, bu durum krediyi sağlayan kuruluş için bir problem yaratmamaktadır. [21]

ABD ikincil piyasasındaki kuruluşların büyüklüğü, piyasalara belirli standartların yerleşmesini sağlamıştır. Örneğin, Fannie Mae geliştirdiği bir yazılım ile, satın aldığı kredilerde temerrüt oranını % 1'in altına indirmiştir.[12] Bu standardizasyon, piyasa işleyişini daha verimli kılmaktadır.

5.1.2 Avrupa Modeli

Avrupa ülkelerindeki konut finansmanı piyasasına bakıldığında, piyasanın hacim olarak Amerikan piyasası kadar büyük olmadığı dikkat çekmektedir. Bununla birlikte, ortak para birimine geçişe paralel olarak düşen faiz oranlarının etkisiyle son yıllarda Avrupa konut finansmanı piyasasında bir canlanma görülmektedir. Son yıllarda, konut fiyatlarında belirgin bir yükseliş ve konut kredisi rekabetinde artış olmuştur. AB15 ülkelerinde tahsis edilmiş toplam ipotekli konut kredileri 2004 yılı itibariyle 4.500 milyar EURO'nun üzerindedir. Kişi başı kullanılan ipotekli konut kredisi 12.000 EURO civarındadır. AB25 ülkelerinde ise 2004 yılı itibariyle toplam 4.700 milyar EURO ipotekli konut kredisi tahsis edilmiş olup, kişi başı ipotekli konut kredisi kullanımı 10.000 EURO'nun üzerinde olmuştur. [19]

Avrupa Birliği ülkelerinde, tahsis edilen kredi miktarının ve verilen kredilerin özelliklerinin ülkeden ülkeye değiştiği görülmektedir. Bununla birlikte, Avrupa Birliği içinde görece daha gelişmiş ekonomiler olarak nitelendirilebilecek olan AB15 ülkelerinde, ipotekli konut piyasasının hacim bakımından daha büyük, işleyiş açısından da daha oturmuş olduğu genellemesi yapılabilir. Örneğin, ipotekli konut kredilerinin milli gelire oranı Danimarka, İngiltere ve Hollanda'da %70'in üzerinde; Almanya, İsveç ve Portekiz'de %50 ile 70 arası; İspanya, Finlandiya ve Belçika'da %30 ile 50 arası İtalya, Yunanistan ve Fransa'da %20 ile 30 arası iken Polonya, Hırvatistan, Çek Cumhuriyeti, Slovakya, Bulgaristan ve Romanya'da %10'un altındadır. Konut finansmanı piyasalarındaki bu farklılıklar ülkelerin makroekonomik yapılarındaki farklılıkların yanı sıra, hukuksal yapılarındaki değişikliklerden de kaynaklanmaktadır. Örneğin, İspanya'da konut kredileri için ödenen taksitler belirli bir oranda vergi diliminden düşmekte ve yabancılara mülk satışında kolaylıklar tanınmakta, Yunanistan'da ilk evini satın almak isteyen tüketicilere sağlanan kredilerde vergi indirimi uygulanmaktadır. Bu gibi teşvikler konut finansmanı piyasalarını

canlandırırken, kredi finansman kuruluşuna tanınan bazı haklar da piyasaları daha etkin işler hale getirmektedir. [19] Örneğin, Hollanda’da ipoteği rehine çevirmede sağlanan kolaylıklar ile icra takip süresi ortalaması 4 aydır.

AB konut finansmanı piyasalarında bugüne kadar tahsis edilmiş kredilerin %24’ü en büyük 5 kredi finansman kuruluşu tarafından sağlanmıştır. Uzman kredi finans kuruluşlarının pazar payı düşükken, çok uluslu/ticari bankalar, mevduat bankaları ve mortgage bankaları/kredi kuruluşları toplamda AB ipotekli konut kredisi pazarına hakim bir görüntü çizmektedir.[12] Kredi finansman kuruluşlarının çeşitliliği de ülkeden ülkeye farklılıklar göstermektedir. Örneğin, Danimarka’da fonlama kaynaklarının %90’ı mortgage bankaları, kalanı ticari bankalar olurken; İngiltere’de fonlamanın %75’i ticari bankalar tarafından yapılmakta, kalan kısım ise mortgage bankaları ve özel kuruluşlar arasında paylaşılmaktadır. Almanya’da ise kreditorlerin daha çeşitli olduğu dikkat çekmektedir. Fonlamanın yarıya yakını yatırım tarafından yapılırken, bir havuzda toplanan yatırımcı fonlarıyla kredi kullandıran Bausparkassen bankaları, mortgage bankaları, emeklilik fonları, sigorta kuruluşları ve kooperatif bankaları da fonlama piyasasında yer almaktadır. [19]

Avrupa Birliği mortgage modelinin Amerikan modelinden temel farkı ikincil piyasanın işleyişinde görülmektedir. Avrupa Birliği ülkelerinde, ikincil piyasalarda Kıta Avrupası hukuk sistemi çerçevesinde bilanço içi menkulleştirme sistemi kullanılmaktadır. Kredi riskleri banka bilançosunda kalırken, bankalar bu riskler için sermaye yeterliliği kriterlerini yerine getirmekle yükümlüdürler. Ayrıca, Avrupa Birliği yasaları garanti şeklindeki kamu desteğini yasakladığından verilen kredileri fonlayan kamu kuruluşu veya devlet destekli kuruluşlar bulunmamaktadır. Bazı özel kuruluşlar bu hizmeti verse de esasen krediler, kredi finans kuruluşlarının finansal güçleri ve ihraç edilen menkul kıymetlerin kalitesi ile fonlanmaktadır. Dolayısıyla, ipotekli tahvilatın faiz oranları devlet tahvillerinden %0,75 ile 1,5 daha yüksek olmaktadır. [12] Avrupa’da tahsis edilmiş kredileri erken ödemeyi caydırıcı masrafların olması kredilerin erken kapanma riskini azaltsa da, çoğunluğunun değişken faizli olması (ilk 5 yılı sabit), nakit akışının önceden saptanmasında zorluk yaratmakta ve yatırımcılar için çekince nedeni olmaktadır. Bütün bunlar göz önünde bulundurulduğunda Avrupa’da ipotek kredilerini

fonlamada en sık kullanılan yöntem uzun vadeli mevduat (%62) olmakta, ipotekli tahviller ve ipoteğe dayalı menkul kıymetler (%20) nispeten daha az kullanılmaktadır.[21]

1.000 milyar EURO'nun üzerinde bilanço içi ipoteğe dayalı menkul kıymet tutarı ile AB ülkeleri arasında en gelişmiş ikincil piyasaya sahip ülke Almanya'dır. Bu noktada, Alman ikincil piyasasına daha detaylı bakıldığında, Alman ipotek bankalarının verdikleri kredilerin gayrimenkul değerlerinin en fazla %50-60'ı kadar olduğu görülmektedir. Alıcıların kattıkları %40-50 oranındaki özsermaye geri ödememe riskini azaltarak tahvilattaki riski düşürmektedir. Bu bankaların ihraç ettiği menkul kıymetlerin (Pfandbrief) teminatı da bu tür kredilerin biriktirilmesinden oluşan teminat havuzlarıdır. Alman ipotek bankalarının faiz riski alma yetkileri olmadığı gibi, erken ödemeyi caydırıcı unsurlar özellikle uzun fon yapısına sahip (örneğin emeklilik fonları) kuruluşların Pfandbrief'lere olan talebini yüksek tutmaktadır. Bununla birlikte, Alman ipotek bankalarının uymaları gereken yasal düzenlemeler ve sıkı denetim kuralları borç-alacak vadelerini dengede tutmalarını gerektirmektedir. Sadece belirli bir alanda faaliyet gösterdiklerinden ötürü de, portföylerini çeşitlendirememektedirler. Ayrıca, düşük kredilendirme oranlarından ötürü, bu bankaların tahsis ettiği krediler tüketicilerin kullandığı kredi paketinin yalnızca bir parçası durumunda olmakta, kredi paketinin diğer kısmı ise ticari bankalar tarafından oluşturulmaktadır. Genellikle, ipotek bankalarının bu ticari bankalarla organik bağları bulunmaktadır. [12]

Gelişmekte olan Avrupa ülkelerindeki konut finansmanı piyasasının işleyişi makroekonomik değerlerin eksikliği, hukuki altyapı yetersizliği, birincil ve ikincil piyasa yapılarının oturmamış oluşu ve bu piyasalardaki talep azlığı gibi temel noktalar itibarıyla birbirlerine benzemektedir. Görece daha az gelişmiş bir ekonomiye sahip olan fakat son yıllarda konut finansmanı konusunda Alman modelini de örnek alarak önemli ilerlemeler kaydetmiş olan Polonya'daki konut finansmanı modeli, bu piyasalara örnek teşkil eder. Polonya'daki mortgage piyasasına bakıldığında, 1999 yılında %1'in altında olan ipotek kredisi/GSYİH oranı 2004 yılı itibarıyla %5'i aşmıştır. Bir devlet bankası olan PKO-PB Polonya ipotek kredisi pazarına hakimdir, ancak son yıllarda özel bankaların portföyleri de hızla büyümektedir. Polonya'da uzun yıllar sürmüş olan enflasyonist ortam sabit faizli kredi tahsis etme çekincelerini beraberinde getirmiş,

taksitlerin tüketicinin gelirin, kredi bakiyesinin enflasyona endekslendiği çift endekli ipotek kredileri verilmeye başlanmıştır. Diğer gelişmekte olan Avrupa ülkelerinde olduğu gibi, kredi değerdendirme tekniklerinde standardizasyon henüz oturmamıştır ve tapu tescil mekanizmaları ise halen zayıftır. 1999 yılında kurulmuş olan merkezi ikincil piyasa kuruluşu kredilerin menkulleştirilmesi işlemine başlamıştır. Ancak, çift endekli kredilerin nakit akışının tespitinin zorluğundan dolayı bu kuruluşun işleyişi askıya alınmış, dolayısıyla ikincil piyasaların verimliliği istenen düzeye ulaşamamıştır. Polonya’da ipoteğe dayalı menkul kıymetler olan talep gelişmekte olan ekonomilerin tipik bir özelliği olarak kısıtlıdır. Sigorta şirketleri ilk yatırımcılar olarak gözükse de kısıtlı aktif büyüklüklerinden dolayı yarattıkları talep de sınırlı olmaktadır. Polonya, mortgage piyasasını canlandırmak adına hukuki yapısında bazı düzenlemeler yapmıştır. Bu düzenlemeler çerçevesinde Alman hukukunda ön görülen uzman ipotek bankalarından kurulmuş (bunlar Alman bankaları ile ortak bankalardır), piyasanın gelişmesine katkıda bulunmuşlardır. [12]

5.2 AB Ülkelerindeki Konut Politikaları

Bu bölümde AB ülkelerindeki ve AB'ye giriş aşamasında olan ülkelerdeki konut sektörünün ve yüksek katlı - çok daireli konut yapılarının mevcut durumu incelenecek, ülkelerin konut politikaları konusunda genel bilgi verilecektir.

Bu bölümde AB ülkeleri ve AB üyelik sürecindeki ülkeler dikkate alınmaktadır. Aşağıdaki tabloda bu bölümde konu edinilen AB10, AB15 ülkeleri ve giriş aşamasındaki diğer ülkeler görölmektedir.

5.2.1 Avrupa'da Konut Piyasası

Sanayileşme ve modernizm ile Avrupa'da ortaya çıkan çok katlı konut üretimi, 2. Dünya Savaşı'nın ertesinde hızlanmıştır. Toplu konut üretiminde 20. yüzyılın başı Avrupa için dönüm noktası kabul edilmektedir. Modernizmin 1960'lı yıllarda yıkılması ve toplu konut kavramıyla beraber ortaya çıkan sosyal ve fiziksel çöküntüler, postmodernizm akımı ile yerini daha küçük ölçekli konut üretimine bırakmıştır. [6]

Günümüzde Avrupa Birliği'nde yer alan konut yapılarının %48,2'sini birden fazla daireye sahip (apartman tipi) yapılar oluşturmaktadır. Bu yapıların sayısı yaklaşık olarak

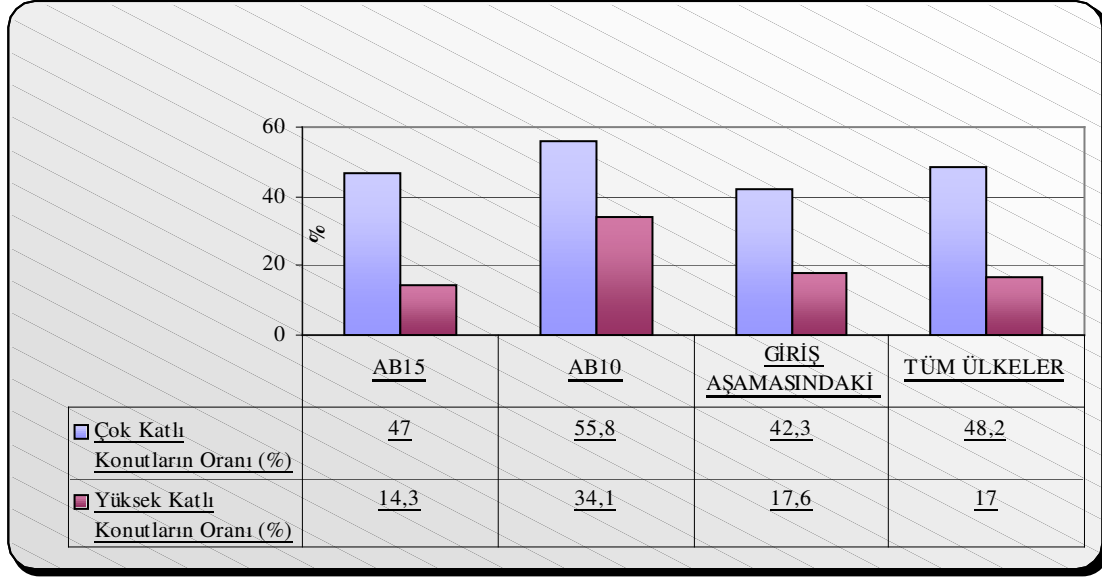
100 milyondur. Üçte birinden fazlası (35 milyon) dört katın üzerinde yüksekliğe sahip olan yüksek katlı yapılardır. Avrupa'daki konut stokunun %17'sini yüksek katlı yapılar oluşturmaktadır. [6]

Tablo 5.1: AB15, AB10 ve Giriş Aşamasındaki Ülkeler

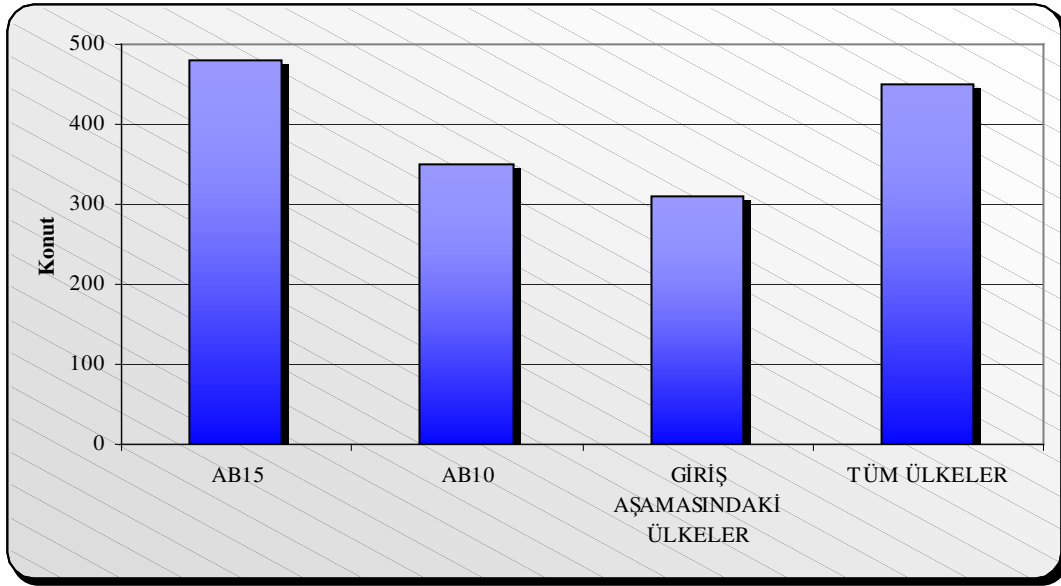
AB15 Ülkeleri	AB10 Ülkeleri	Giriş Aşamasındaki Ülkeler
Avusturya	Kıbrıs Rum Kesimi	Bulgaristan
Belçika	Çek Cumhuriyeti	Romanya
Danimarka	Estonya	Türkiye
Finlandiya	Macaristan	Hırvatistan
Fransa	Letonya	
Almanya	Litvanya	
Yunanistan	Malta	
İrlanda	Polonya	
İtalya	Slovak Cumhuriyeti	
Lüksemburg	Slovenya	
Hollanda		
Portekiz		
İspanya		
İsveç		
Britanya		

Kaynak: Hollanda Konut, Mekansal Planlama Ve Çevre Bakanlığı, 2005

Şekil 5.1'de Avrupa'daki toplam konut stokunda çok daireli ve yüksek katlı konut yapılarının oranları görülmektedir. Görüldüğü gibi en belirgin fark, AB 10 ülkelerindeki yüksek katlı konut yapılarının payının %34,1 ile diğer ülke gruplarının ortalamalarına kıyasla yüksek olmasıdır. [6]



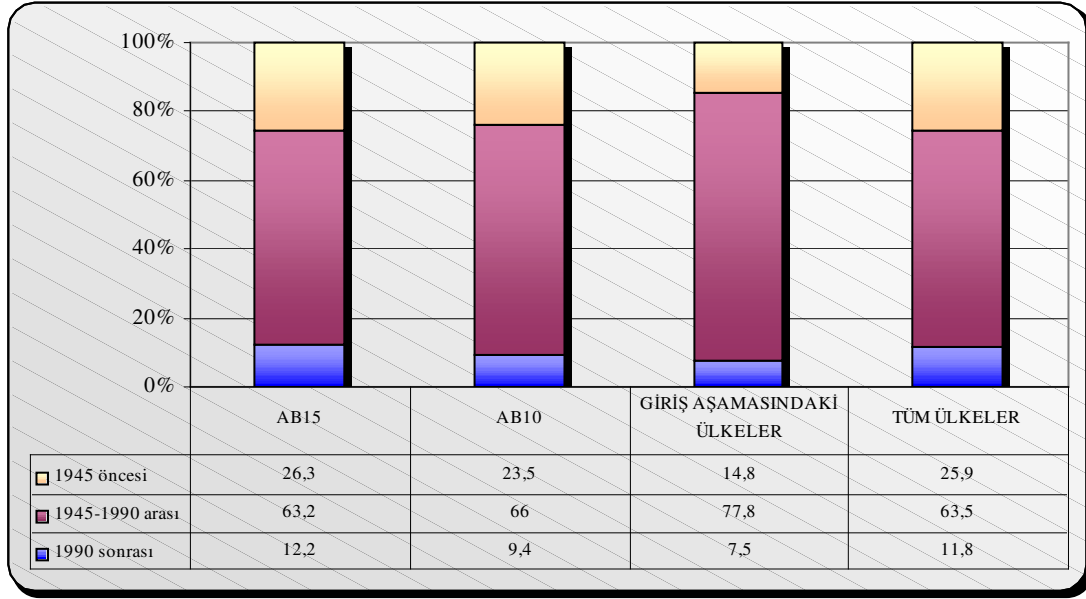
Şekil 5.1: Toplam Konut Stokunda Çok Daireli ve Yüksek Konutların Payı



Şekil 5.2: 1000 Kişiye Düşen Konut Sayısı

Şekil 5.2’de ise bölgelere göre bin kişiye düşen konut sayılan görülmektedir. Buna göre en fazla konut sayısının 467,9 ile AB 15 ülkelerinde yer aldığı görülmektedir. AB 10 ülkelerinde bin kişiye 351,9 konut, giriş aşamasındaki ülkelere ise bin kişiye 307,8 konut düşmektedir. Tüm ülkeler dikkate alındığında ise bin kişiye 448,4 konut düştüğü

görülmektedir. Şekil 5.3'te konut stokunun yaşa göre dağılımı görülmektedir. [10]

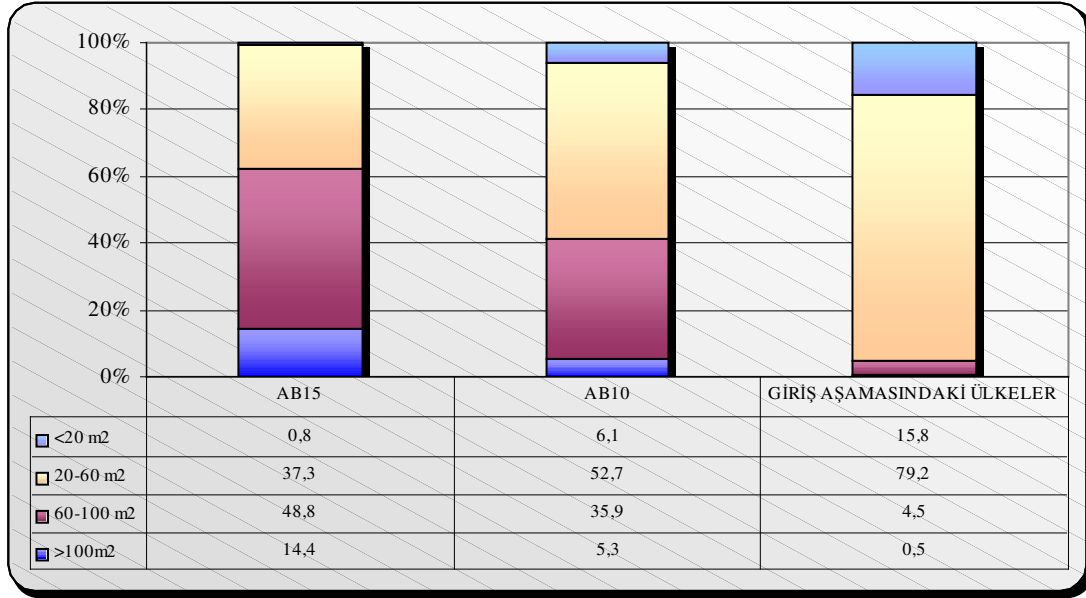


Şekil 5.3: Toplam Konut Stokunun Yaşa Göre Dağılımı

Avrupa'da dikkate alınan ülkelerin toplam konut stoku incelendiğinde konutların %63,5'inin 1945-1990 yılları arasında inşa edildiği görülmektedir. [6]

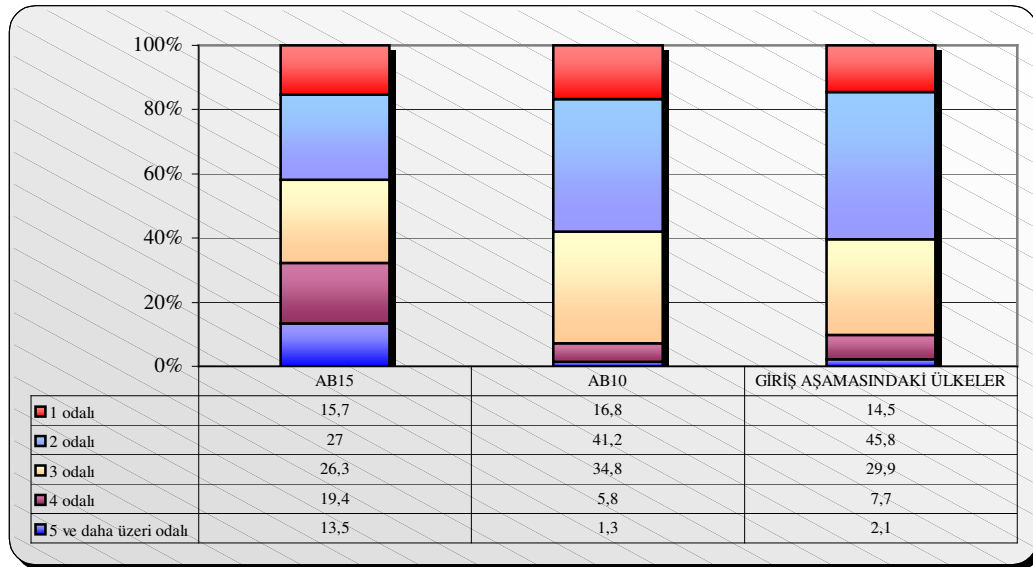
Dikkate alınan tüm ülkelerin ortalamalarına göre çok daireli konutların %67,2'si 1945-1990 arasında inşa edilmiştir. AB'ye giriş aşamasında olan ülkelerde ise çok daireli konutların %87,5'i 1945-1990 yılları arasında inşa edilmiş durumdadır. Yine bu ülkelerde yüksek katlı konut yapılarının da %91,9 gibi büyük bir kısmı 1945-1990 yılları arasında inşa edilmiştir. [6]

Bu veri bize ekonomisi henüz gelişmekte olan ülkelerin daha çok kentsel gelişime gereksinim duyduğunu göstermektedir. Aşağıdaki Şekil 5.4'te bölgelere göre konutların ortalama büyüklükleri görülmektedir. Avrupa'daki çok daireli konut yapılarının ortalama büyüklükleri görülmektedir. AB 15 ülkelerinde 20-100 m² arası konutların tüm konutlar arasında önemli oranda yer aldığı görülürken, AB 10 ülkelerinde 20 m²'den az büyüklükteki konutların oranı %6,1'e yükselmektedir. Giriş aşamasındaki ülkelerde ise çok daireli konutların %79,2'si 20-60 m² arasında olmakla beraber, 20 m²'den az büyüklükteki konutların payı %15,8'dir. [6]



Şekil 5.4: Çok Daireli Konut Yapılarının Büyüklüklerine Göre Dağılımı

Konutların oda sayılarına göre yapılan dağılımda, AB15 ülkelerindeki çok daireli konutların %53,3'ü 2-3 odalıdır. Beş ve daha üzeri odalı konutların payı ise %13,5'tir. Konut standartlarının AB10 ülkelerinde ve giriş aşamasındaki ülkelerde düştüğü görülmektedir. Beş ve daha üzeri odalı konutların yüzdesi neredeyse yok denecek kadar azalırken, iki odalı konutlar tüm konutların büyük kısmını oluşturmaktadır. [6]



Şekil 5.5: Çok Daireli Konut Yapılarının Oda Sayılarına Göre Dağılımı

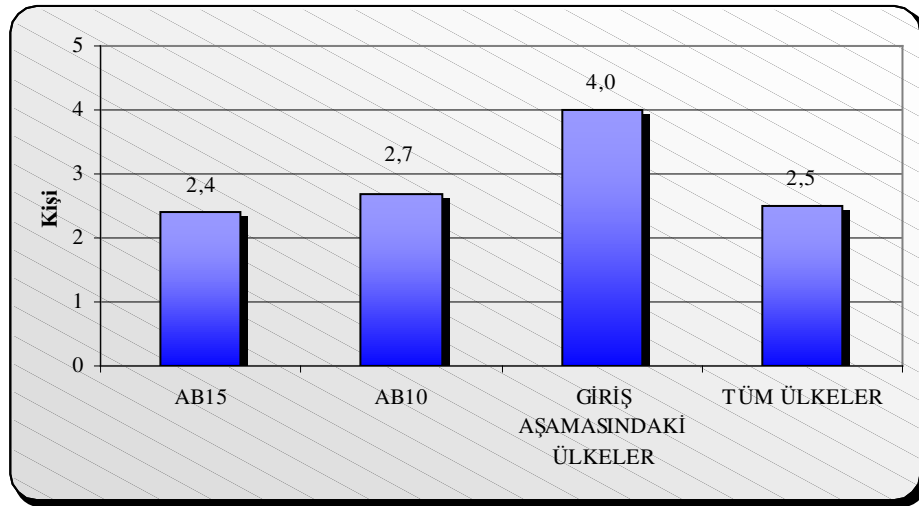
Yüksek katlı konutların inşasında AB 10 ülkelerinde inşaat malzemesi olarak daha çok prefabrike paneller tercih edilmektedir. Diğer ülkelerde ise farklı inşaat malzemeleri tercih edilmekte, çoğunlukla betonarme inşaat yapılmaktadır. [6]

Yıkılan konut stokları kıyaslamasında AB 10 ülkeleri ve giriş aşamasındaki ülkeler toplamında gerçekleştirilen yıkımların toplam konut stokuna oranı, AB 15 ülkelerindeki yıkım oranından fazladır. Pay AB 10 ülkeleri ve giriş aşamasındaki ülkelerde %2'nin üzerinde iken, AB 15 ülkelerinde %1'in altındadır. Avrupa ülkelerinin en önemli konut sorunu, yetersiz konut üretimidir. Her ne kadar birçok Avrupa ülkesinde konut sayısı talebin üzerinde olsa da, bu konutların niteliği yaşam koşullarına uygun değildir. [6]

AB 15 ülkelerinde 2013 yılına dek konut talebinde %10,5 oranında artış olması beklenmektedir. AB 10 ülkelerinde olması beklenen artışın oranı %16'dır. Giriş aşamasındaki ülkeler genelinde ise daha düşük oranlarda artış beklenmektedir. 2013 yılına dek AB 10 ülkelerinde ve giriş aşamasındaki ülkelerde gereksinim duyulacak konutların, planlanan üretimle yalnızca %70'inin karşılanabileceği öngörülmektedir. [6]

5.2.2 Konut Hane Halkı Büyüklükleri

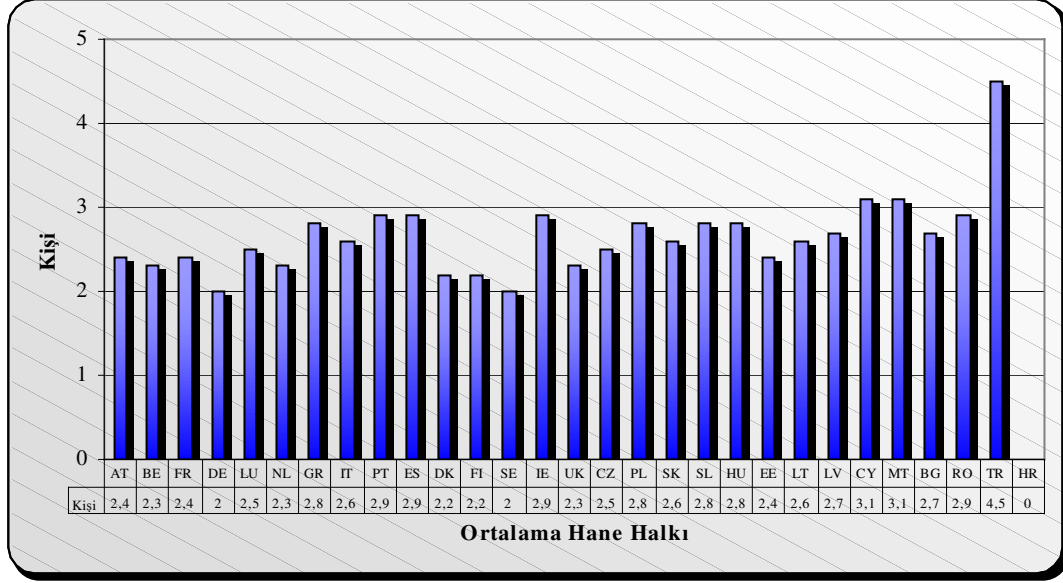
Avrupa Birliği genelinde ortalama hane halkı büyüklüğü 2,5 kişidir. Bu dağılım bölgelere göre değişiklik göstermektedir. Aşağıda bölgelere göre hane halkı büyüklükleri verilmektedir:



Şekil 5.6: Hane Halkı Büyüklüğü

AB 15 ülkelerinde sosyo-kültürel etmenlerden dolayı hane halkı ortalaması daha düşüktür ve dolayısıyla daha fazla sayıda konuta gereksinim duyulmaktadır. [6]

AB 15 ülkelerinin büyük çoğunluğunda konutlarda 1-2 kişi barınmaktadır. Ancak AB 10 ve giriş ülkelerinde konutların %40-60'ında üç ve daha fazla sayıda kişi barınmaktadır. Aşağıdaki grafik bize ülkeler bazında ortalama hane halkı büyüklüklerini göstermektedir: [6]



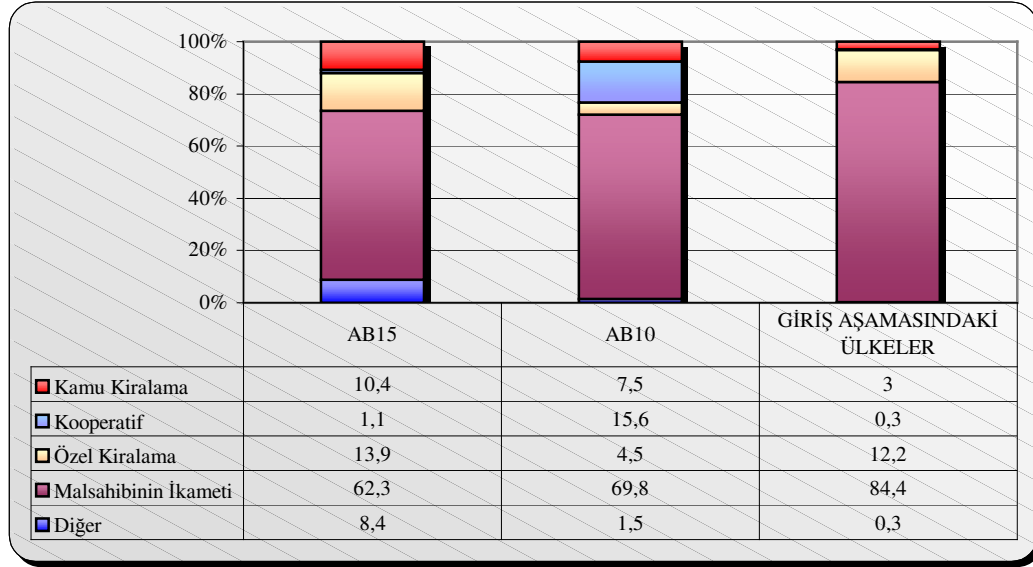
Şekil 5.7: Ülkelere Göre Ortalama Hane Halkı Büyüklükleri

5.2.3 Avrupa'da Konut Sahipliği

Avrupa genelinde eğilim konutlarda kiracılığa kıyasla, ev sahipliği üzerinedir. Ancak bölgelere göre bu eğilim değişiklik göstermektedir. Avrupa genelinde konutların %64'ünde ev sahibi ikamet etmektedir.

AB15 ülkelerinde tüm konut stokunun %62,3'ünde mal sahibinin kendisi ikamet etmektedir. Kiracıların oranı ise %24,3'tür. AB 10 ülkelerinde kendi evlerinde ikamet eden mal sahiplerinin konudan, toplam konut stokunun %69,8'ini oluşturmaktadır. Kiracıların oranı ise toplam konut stoku içinde %12'dir. AB'ye giriş aşamasındaki ülkelerde ise toplam konut stokunun %84,4'ünde mal sahibi ikamet etmektedir. Kiracıların oranı ise %15,2'dir. [6]

Şekil 5.8'de konut sahipliği durumu, bölgelere göre incelenmektedir:



Şekil 5.8: Konut Sahipliği

AB 15 ülkelerinde çok daireli konutların %50 'sinde konut sahibi ikamet etmektedir AB 10 ülkelerinde ise bir ortalama verilememektedir. Çünkü paylar birbirlerine göre büyük değişiklik göstermektedir. Örneğin pay Çek Cumhuriyeti'nde %20 iken, Slovenya'da %74 dolayındadır. Giriş aşamasındaki ülkelerde ise konut sahipliği oranı %80'in üzerindedir. [6]

Kamu ve sosyal konutların özelleştirilmesi, AB 15 ülkelerinde üzerinde durulan bir konu değildir. AB 10 ülkelerinde ise özelleştirme yeniden yapılanmanın en önemli etmenlerinden biridir. Kooperatifleşme de özelleştirmede kullanılan öncelikli araçlardan biridir. 1990 yılının konut stokunun yaklaşık %23'ü günümüzde özel sektöre geçmiş durumdadır. Bu özelleştirme girişiminin ardından konut stokunun yalnızca %5'i kamuya ait olarak kalmıştır. Bu ülkelerden pek çoğunda özelleştirme halen sürmektedir. [6]

5.2.4 Avrupa'da Konut Yatırımları ve Ödenebilirlik

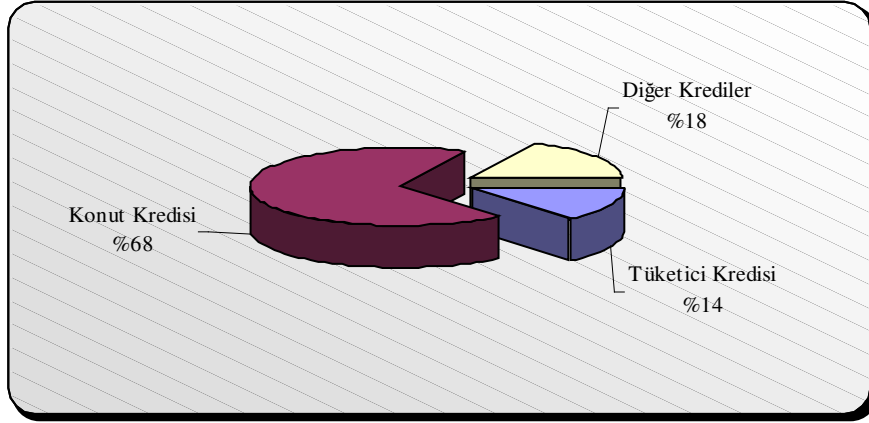
AB 15 ülkelerinin yıllık bütçesinin yaklaşık %2'si konut yatırımlarına ayrılmaktadır. Bu pay, AB 10 ve giriş aşamasındaki ülkelere %2'nin altında gerçekleşmektedir.

Son yıllarda dünyada yaşanan konut fiyatları patlaması, Avrupa'da da kendini göstermektedir. 2004 yılının Aralık ayı itibarıyla Euro bölgesinde konut kredilerinin büyüme oranı %10 düzeyindedir. Avrupa'da büyüme gösteren konut pazarları arasında

İspanya, İrlanda, Polonya, Fransa, Finlandiya ve Yunanistan gelmektedir. 2004 yılında Almanya, Hollanda ve Danimarka konut piyasalarında düşüş gözlenmektedir. Sabit bir seyir izleyen pazarlar arasında ise Britanya ve İtalya gelmektedir. [6]

Özellikle İrlanda ve İspanya'da konut piyasası son yıllarda önemli düzeylere ulaşmıştır. 2005 yılında Fransa ve İspanya'da yaşanan konut fiyatları enflasyonu, ABD'den daha yüksek oranda gerçekleşmiştir. Britanya'da ise ipotek piyasası gittikçe yavaşlama ve sabitlenme eğilimindedir. Aynı şekilde Hırvatistan da ipotek piyasasında yavaşlama göstermektedir. [6]

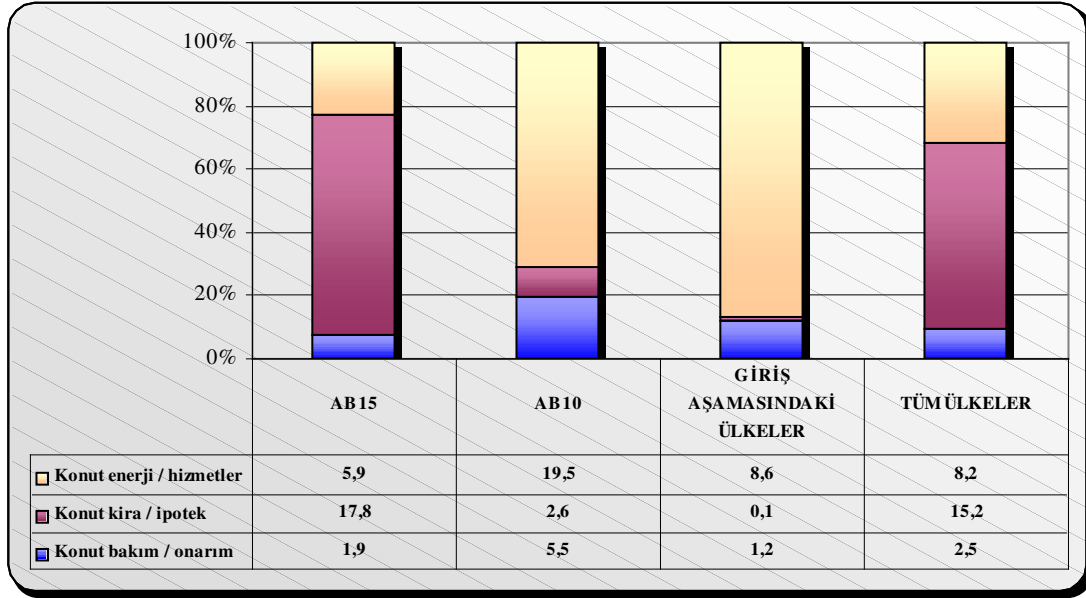
Avrupa'da kullanılan kredilerin 2004 yılı sonu itibariyle dağılımı Şekil 5.9'da gösterilmektedir:



Şekil 5.9: Avrupa'da Kredilerin Dağılımı (2004 Sonu)

Şekil 5.10'da görüldüğü gibi AB 15 ülkelerinde hane halkı gelirin %17,8'i gibi bir oran konutlarda kira ve ipotek ödemelerine ayrılmıştır. AB 10 ülkelerinde konuta sağlanan enerji ve hizmetler için yapılan ödemelerin payının gittikçe arttığı görülmektedir. Giriş aşamasındaki ülkelere de enerji ve hizmetlere ayrılan pay oldukça yüksektir.

İpotek sisteminde hareketlenmeler yaşayan diğer ülkeler arasında Ballık ülkeleri sayılmaktadır. Estonya, Litvanya ve Letonya'da konut kredi oranları gittikçe artış göstermektedir.



Şekil 5.10: Konut Harcamaları

5.2.5 Ülkelerin Konut Üretim Programları ve Çok Daireli Konut Politikaları

Bu bölümde Avrupa Birliği'ne üye ülkeler (AB15 ve AB10) ile aday ülke konumunda olan Bulgaristan, Romanya, Hırvatistan'da uygulanmakta olan konut politikaları ve konut üretim programları 'Çok Daireli Konut Politikaları' çerçevesinde ele alınmaktadır.

5.2.5.1 AB15 Ülkeleri

Avusturya

Avusturya'da çok daireli konut politikaları alanında yer alan yasalar kat mülkiyeti, zorunlu karma mülkiyet, kayıtlı kat mülkiyeti, kooperatif ve kiralık konut yasalarıdır. Konut üretiminde ortak girişim projelerinde katılımcılık söz konusudur. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,4 kişidir.

2003-2013 yılları arasında Avusturya'da gereksinim duyulacak olan konut sayısı yaklaşık 450.000'dir. Bu konutların 100.000'ine mevcut konut stokunda yenileme yapılması amacıyla gereksinim duyulmaktadır.

Günümüzde Avusturya'daki mevcut konut stokundaki boşluk oranı %8 dolayındadır.

Çok daireli konutlarda ise boşluk oranı %7'ye düşmektedir. Dolayısıyla çok daireli konutların müstakil konutlara göre daha fazla tercih edildiği söylenebilir.

Avusturya'da günümüzde çok daireli apartman tipi konut üretimindeki en önemli sorun kiracıların ve mal sahiplerinin konut ödemeleri üzerinedir.

Kamu sektörü, konut yenilemesinde yasamadan, politika geliştirmeden ve inşaat/yapı ön araştırmasından sorumludur. Belediyelerin görevleri arasında ise konut talep ve nitelik araştırmalarının yapılması, finans, yasama, konut politikaları geliştirme ile inşaat/yapı ön araştırması yer almaktadır. [10]

Belçika

Belçika'da kat mülkiyeti, zorunlu karma mülkiyet, kayıtlı kat mülkiyeti ve kiralık konut yasaları çok daireli konut politikalarını oluşturmaktadır. Kooperatifleşme yapılmamaktadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,3 kişidir.

2003-2013 yılları arasında gereksinim duyulacak konut sayısı yaklaşık 400.000'dir. Ödeme koşulları, çok daireli konut politikalarının en önemli sorunudur. Belçika'da belediyeler konut yenilenmesinde pek çok konuda yetkilidir. Kamunun görevi planlama ve proje yönetimi ile sınırlı kalmakta, belediyeler ise konut talep ve nitelik araştırmaları, finans, yasama, kurumsal gelişme, politika geliştirme, planlama ve kiracı katılımı konularından sorumlu olmaktadır. [10]

Danimarka

Danimarka, konut üretiminde tipik bir Kuzey ülkesi özellikleri göstermektedir Merkezi yönetim tüm konut politikalarını bünyesinde toplamıştır. Yerel yönetimler ise daha çok finansman ve uygulama konularında yetkilidir. Danimarka'da vergi konusu diğer Avrupa ülkelerine kıyasla oldukça önemlidir.

Danimarka'da çok daireli konut edinmede kat mülkiyeti, kayıtlı kat mülkiyeti kooperatif ve kiralık konut yasaları bulunmaktadır. Zorunlu karma mülkiyet uygulaması' bulunmamaktadır. Danimarka'da ortak girişimle geliştirilen projelerde katılımcılık söz konusudur. Ortalama hane halkı büyüklüğü yaklaşık 2,2 kişidir.

Çok daireli konut üretiminde karşılaşılan en önemli sorunlar gelir dağılımı işsizlik ve etnik ayrımcılıktır. Danimarka'da son yıllarda belirli dönemlerde önemli işlemler

gerçekleştiriliyor olsa da genel anlamda konut piyasasında durulma dönemine girilmiştir. [10]

Finlandiya

Finlandiya'da çok daireli konut programları kapsamında kat mülkiyeti, kayıtlı kat mülkiyeti ve kiralık konut yasaları uygulanmaktadır. Kooperatifleşme ve zorunlu karma mülkiyet uygulamaları yapılmamaktadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,2 kişidir.

2006-2015 yılları arasında gereksinim duyulacak konut sayısı yaklaşık 279.000'dir. Bu yıllarda üretilecek konut sayısı projeksiyonu ise 345.000'dir. Bu konutların 60.900'ü (%17,6) mevcut konut stokunun yenilenmesini kapsamaktadır.

Mevcut konutlarda boşluk oranı günümüzde %2,5'tir. Finlandiya'daki apartman tipi konutlarda yaşanan en önemli sorunlar işsizlik ve sosyal tesislerin eksikliğidir.

Finlandiya'da kamu sektörü, konut yenilemesinde politika geliştirmeden ve planlamadan sorumludur. Belediyeler ise yenileme öncesi konut nitelik araştırması, politika geliştirme, planlama ve kiracı katılımı konularında görevlendirilmiştir. [10]

Fransa

Fransa'da çok daireli konut politikalarında kat mülkiyeti, zorunlu karma mülkiyet ve kiralık konut yasaları bulunmaktadır. Kooperatifleşme ve kayıtlı kat mülkiyeti yasaları bulunmamaktadır. Ortak girişimli konut projelerinde katılımcılık söz konusudur. Fransa'da ortalama hane halkı büyüklüğü 2,4 kişidir.

2003-2013 yılları arasında Fransa'da 2.990.000 adet konuta gereksinim duyulacağı öngörülmektedir. Bu yıllarda 3.000.000 adet konut üretimi yapılması, bu üretimin 310.000 adedinin mevcut konut stokunun yerine inşa edilmesi planlanmaktadır.

Günümüzde konut stokunda boşluk oranı yaklaşık %7'dir. Çok daireli konut yapılarındaki boşluk oranı ise %8'dir. Fransa'da müstakil konutlar daha fazla tercih edilmektedir.

Fransa'da apartman tipi konutlarda yaşanan en önemli sorunlar mimarlık ve kentsel tasarımın niteliği, güvenlik (suç oranları), gelir, işsizlik, etnik ayrımcılık ve yerleşim

alanlarında yetersiz iş olanakları kaynaklıdır.

Fransa'da kamu kurumları, konut yenilemede yalnızca konut nitelik araştırması yapmaktan sorumludur. Kalan tüm yetkiler, belediyeler tarafından uygulanmaktadır. Belediyelerin görevleri arasında finans, kurumsal gelişim, politika geliştirme, planlama, proje yönetimi ve kiracı katılımı sayılmaktadır. [10]

Almanya

Almanya'da konut üretimi özel sektör ile kamu sektörü arasında bölüştürülmüştür. Kiralık sosyal konutlar, daha çok kooperatif ve anonim şirketlerden oluşmuş ve kar amacı gütmeyen emlak şirketlerinin yönetimindedir. Konut gereksinimi 1980'lerde Doğu Almanya'dan gelen yoğun göçle bir anda ivme kazanmıştır. Bu dönemde büyük oranda konut açığı oluşmuş ve üretim, talebi karşılamaya yetmemiştir. Konut politikaları, devlet ve özerk bölgeler arasında paylaştırılmış durumdadır. Yerel yönetimler ise konut yardım sisteminden sorumludur.

Almanya'da çok daireli konut edinmede uygulanan yasalar arasında kat mülkiyeti, kayıtlı kat mülkiyeti, kooperatifleşme ve kiralık konut yasaları bulunmaktadır. Zorunlu karma kat mülkiyeti yasası uygulanmamaktadır. Ortak girişimli konut projelerinde katılımcılık söz konusu olmamaktadır. Almanya'daki ortalama hane halkı büyüklüğü 2,2 kişidir.

2003-2013 yılları arasında Almanya'da 3.690.000 adet konuta gereksinim duyulacağı öngörülmektedir. Bu konutların 360.000 adedi mevcut stokun yenilenmesi amaçlıdır.

Günümüzde mevcut konut stokunda boşluk oranı Almanya'da %8,2'dir. Çok daireli konut yapılarında ise boşluk oranı %10,2'dir. Müstakil konutların daha çok tercih edildiği söylenebilir.

Almanya konut piyasasında 2004 yılı durgunluğun başlangıcıdır. 2004'ün son üç ayında konut pazarında küçülme yaşanmıştır. [10]

Yunanistan

Yunanistan'da çok daireli konut edinme alanında kat mülkiyeti, zorunlu karma mülkiyet, kayıtlı kat mülkiyeti, kooperatifleşme ve kiralık konut yasalarının tamamı uygulanmaktadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,8 kişidir.

2003-2013 yılları arasında Yunanistan'da 820.000 konuta gereksinim duyulacağı öngörülmektedir. Bu dönemde üretilecek konut sayısı 900.000'dir. Mevcut stokun yenilenmesi amacıyla üretilecek konut adedi ise 45.000'dir.

Toplam konut stokundaki boşluk oranı yaklaşık %9,4'tür.

Apartman tipi konut üretiminde en büyük sorunlar, mimarlık ve kentsel tasarımın niteliği ile konutlarda bakım gereksinimidir. [10]

İrlanda

İrlanda'da kat mülkiyeti terimi kullanılmamaktadır. Çok daireli konut edinmede kooperatifleşme ve kiralık konut yasaları uygulanmaktadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,9 kişidir.

2003-2013 yılları arasında İrlanda'da 500.000 adet konut üretilmesi planlanmaktadır. Talebin 2010 yılına kadar artması, 2010 yılından sonra ise azalması beklenmektedir. Kamu sektörü, konut yenilemesinde finans konularında görevlendirilirken, konut nitelik araştırması, planlama ve kiracı katılımı konularında belediyeler görevlidir.

Konut piyasasında İrlanda'da son yıllarda yaşanan önemli gelişmeler, ipotekli finansman sisteminin de pazarını büyütmektedir. [10]

İtalya

İtalya'da 1945 yılından sonra iç göçlerin bolluğu ile konut açığı giderek artmıştır. 1980'lere dek konut politikalarında yeni konut üretimi yapılırken, daha sonraki dönemlerde yatırımlar daha çok konutların bakım ve onarımına ayrılmaya başlanmıştır. İtalya'da konut piyasası belirli alt piyasalardan oluşmaktadır. Bu alt piyasalardan en önemlisi olan kira sektörü, özel sektör ve sosyal konut sektörü arasında bölünmüştür. İtalya'da genellikle konut politikaları ev sahipliğini özendirir biçimde olmuştur.

İtalya'daki ortalama hane halkı büyüklüğü 2,6 kişidir.

Ülkede 2003-2013 yılları arasında gereksinim duyulacak konut sayısı yaklaşık 1.500.000 adettir. Bu yıllarda inşa edilmesi planlanan konut sayısı 1.800.000'dir. Bu stokun 200.000 adedi mevcut konut stokunda yapılacak yenilemeleri kapsamaktadır.

Günümüzde mevcut konut stokundaki boşluk oranı %19,5'tir. Çok daireli konutlarda

boşluk oranı ise %16,6'dır. Dolayısıyla İtalya'da müstakil konutlardansa çok daireli konut yapılan tercih edilmektedir.

Apartman tipi konut üretimindeki en önemli sorunlar gelir dağılımı, işsizlik ve etnik ayrımcılık konulardır.

Kamu sektörü, diğer ülkelere kıyasla İtalya'da konut yenileme alanında çok daha fazla yükümlülüğe sahiptir. Konut talep araştırması, finans, yasama, politika geliştirme, planlama ve inşaat/yapı ön araştırması konularında kamu sektörü yetkilidir. Belediyelerin ise yetkili olduğu konular konut nitelik ve talep araştırmaları, planlama, inşaat/yapı ön araştırması ve kiracı katılımıdır.

İtalya'nın konut piyasası halen belli dönemlerde hareketlenmeler yaşıyor olsa da, genel anlamda durulma dönemine girmiştir. [10]

Lüksemburg

Lüksemburg'ta çok daireli konut edinmede kat mülkiyeti, kooperatifleşme ve kiralık konut yasaları uygulanmaktadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,5 kişidir.

2003-2013 yılları arasında 25.400 adet konut üretimi yapılması planlanmaktadır. Bu yıllar süresinde talebin artış göstermesi beklenmektedir. Günümüzde Lüksemburg'da toplam konut stokundaki boşluk oranı %1,4'tür. Apartman tipi konut üretiminde en önemli sorun konutlarda çağdaşlaşma gereksinimidir. [10]

Hollanda

Hollanda'da merkezi yönetim konut niteliği ve politikalarında önemli rol oynamakla beraber, yerel yönetim konut üretiminin aslı sorumluluğunu üstlenmektedir. Yerel ve merkezi yönetimler, planların oluşturulmasında ve uygulanmasında görevleri paylaşmış durumdadırlar. Hollanda'da konut birlikleri demek ya da vakıf olarak faaliyet gösteren özel kuruluş statüsüne sahiptir. Bu dernekler resmi makamlarca desteklenmektedir.

Hollanda'da çok daireli konut edinme konusunda kooperatifleşme yasası uygulanmamaktadır. Ortak girişimle konut projeleri geliştirilirken katılımcılık dikkate alınmamaktadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,3 kişidir.

2003-2010 yılları arasında gereksinim duyulan konut talebi 570.000'dir. Bu yıllar

süresince inşa edilmesi planlanan konut adedi 842.000'dir. Bu konutların 192.000 adedi mevcut stokun yenilenmesi amacıyla üretilecektir.

Günümüzde Hollanda'daki mevcut konut stokundaki boşluk oranı %0,3'tür.

Apartman tipi konutlarda karşılaşılan en önemli sorunlar arasında değişen gereksinimlere uymayan konut stoku, gelir durumu, işsizlik, etnik ayrımcılık, güvenlik ve işletme/yönetim konuları sayılmaktadır.

Hollanda'da konut yenilemesinde neredeyse tüm konularda belediyeler yetkilidir. Belediyelerin yetkileri arasında konut talep araştırmaları, finans, politika geliştirme, planlama, proje yönetimi ve kiracı katılımı konuları bulunmaktadır. [10]

Portekiz

Portekiz'de çok daireli konut edinmede kat mülkiyeti, zorunlu karma mülkiyet, kayıtlı kat mülkiyeti, kooperatifleşme ve kiralık konut yasaları uygulanmaktadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,9 kişidir.

Günümüzde mevcut konut stokundaki boşluk oranı %10,8'dir. Apartman tipi konutların en önemli sorunu konutlarda bakım gereksinimidir.

Konut yenileme konusunda kamu kurumları ile belediyeler, konut talep ve nitelik araştırmaları, finans, yasama, kurumsal gelişim, politika geliştirme, planlama, inşaat/yapı ön araştırması, proje yönetimi ve kiracı katılımı konularında tüm yetkileri paylaşmaktadır. [10]

İspanya

İspanya'da çok daireli konut edinmede uygulanan yasalar arasında kat mülkiyeti, kayıtlı kat mülkiyeti, kooperatifleşme ve kiralık konut yasaları yer almaktadır. Konut projelerinde ortak girişimle proje geliştirildiğinde katılımcılık dikkate alınmamaktadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,9 kişidir.

2003-2013 yılları arasında gereksinim duyulan konut sayısının yaklaşık 4.421.150 olduğu öngörülmektedir. Konut talebinin artış hızının önümüzdeki yıllarda büyük oranda düşmesi veya sabitlenmesi beklenmektedir.

Mevcut konut stokundaki boşluk oranı %13,9'dur. Apartman tipi konutlarda yaşanan en

büyük sorun konut ödenebilirliğidir.

Kamu sektörü, konut yenileme alanında konut talep ve nitelik araştırmalarından, yasamadan, politika geliştirmeden, planlamadan ve inşaat/yapı ön araştırmasından sorumludur. Belediyeler ve özerk topluluklar ise konut talep ve nitelik araştırması, yasama, politika geliştirme, planlama, inşaat/yapı ön araştırması ve kiracı katılımı konularında yetkilidir.

İspanya, son yıllarda konut piyasasında önemli hareketlenmeler yaşamaktadır. 2004 yılında Avrupa'daki konut piyasasında en hareketli pazar İspanya olmuştur. İpotek piyasasında da konut satışlarındaki artışa paralel olarak önemli büyümeler yaşanmaktadır. Yine 2004 yılı sonu itibariyle İspanya'da tarihin en yüksek net konut kredisi düzeyi yakalanmıştır. [10]

İsveç

İsveç'te kat mülkiyeti yerine mülkiyet kooperatiflere aittir. Katılımcılık söz konusudur. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2 kişidir.

2003-2013 yılları arasında gereksinim duyulması beklenen konut talebi 260.500'dür. Bu talebin önümüzdeki yıllarda artması beklenmektedir. Konutların 2.605 adedi mevcut konut stokunun yenilenmesi amaçlıdır.

Günümüzde İsveç'teki mevcut konut stokunun boşluk oranı %1,7'dir. Bu oran genellikle kötü koşullardaki konutlardan kaynaklanmaktadır. Apartman tipi konutlarda en önemli sorunlar değişen gereksinimlere uymayan konut stoku, tasarım kalitesi, gelir dağılımı, işsizlik, etnik ayrımcılık ve iş olanaklarının yetersizliği sayılmaktadır.

İsveç'te kamu kurumları ve belediyeler, konut yenileme alanında politika geliştirme, planlama, inşaat/yapı ön araştırması, proje yönetimi ve kiracı katılımı konularından sorumludur. İsveç konut piyasası gerileme yaşamamakla beraber, durulma dönemine girmiştir. [10]

Britanya

Britanya'da az katlı konut yerleşimleri yaygındır. Nüfus artış oranlarının yüksek olmaması, konut yatırımlarının yeni konut inşaatından çok konutlarda bakım ve onanma yönelmesini beraberinde getirmiştir. Ulusal konut ve toprak üretimi konusu merkezi

yönetimlerce üstlenilirken, konut üretimleri yerel yönetimler tarafından yapılmaktadır. Merkezi yönetimlerin sübvansiyonu altında kurulmuş olan konut birlikleri, düşük gelirliilerin kullanımı için kiralık konut sunumu yapmaktadır. Yapı dernekleri tarafından konut alımı ve rehabilitasyonu için ipotek uygulaması yapılmaktadır.

Britanya'da çok daireli konut edinmede uygulanan yasalar kat mülkiyeti, kayıtlı kat mülkiyeti ve kiralık konut yasalarıdır. Ortak girişimlerde katılımcılık uygulanmamaktadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,3 kişidir.

2003-2013 yılları arasında Britanya'da gereksinim duyulacak konut talebi 1.500.000 adettir. Günümüzde mevcut konut stokunun boşluk oranı %3,5'tir.

Apartman tipi konutlarda en önemli sorun kiracılarla mal sahiplerinin ödeme koşullarıdır. Konut yenileme alanında kamu kuruluşları yalnızca proje yönetiminde söz sahibidir. Belediyeler ise konut talep ve nitelik araştırmaları, planlama, proje yönetimi ve kiracı katılımı konularında görevlendirilmiştir. Britanya'da gerileme yaşanmamakla beraber, konut pazarında gittikçe yavaşlama ve sabitleme eğilimi görülmektedir. [10]

5.2.5.2 AB10 Ülkeleri

Kıbrıs Rum Kesimi

Çok daireli konut üretiminde katılımcılığın uygulanmadığı Kıbrıs Rum Kesimi'nde ortalama hane halkı büyüklüğü 3,1 kişidir.

2003-2013 yılları arasında inşa edilmesi planlanan konut stoku 65.000 adettir. Bu konutların 5.000'i mevcut stokun yenilenmesi amaçlıdır. Konut talebinin önümüzdeki yıllarda artış göstermesi beklenmektedir.

Apartman tipi konutlarda yaşanan en önemli sorun konutlara erişilebilirlik ve toplu taşıma sorunlarıdır. [10]

Çek Cumhuriyeti

Kat mülkiyeti, zorunlu karma mülkiyet ve kayıtlı kat mülkiyeti yasaları Çek Cumhuriyeti'nde çok daireli konut edinmede uygulanmaktadır. Ortak konut girişimlerinde katılımcılık söz konusudur. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,5 kişidir.

2003-2013 yılları arasında gereksinim duyulacak konut talebi 550.000 adettir. Bu

yıllarda inşa edilmesi planlanan konut sayısı ise 357.500'dür. Dolayısıyla üretimi yapılan konutlar, konut açığını kapatmaya yetmeyecektir. Bu konutların 27.500'ü mevcut konut stokunun yenilenmesi amaçlıdır.

Çek Cumhuriyeti'nde konut stokunda mevcut boşluk oranı %9,6'dır. Çok daireli konut yapılarında ise boşluk oranı %2'ye düşmektedir. Çek Cumhuriyeti'nde müstakil konutların fazla tercih edilmediği görülmektedir.

Apartman tipi konutlarda karşılaşılan önemli sorunlar arasında çağdaşlaşma gereksinimi, enerji verimliliği, otopark eksikliği, yaşlılar için konut eksikliği ve karma mülkiyet gelmektedir. Kamu kurumları, konut yenileme alanında konut talep ve nitelik araştırmaları, finans, yasama, kurumsal gelişim, politika geliştirme, inşaat/yapı ön araştırması ve proje yönetimi konularında yetkilidir. Belediyeler ise kurumsal gelişim haricinde tüm bu konularda yetkilidir. Ayrıca planlama, belediyelerde konut yenileme öncesi gerçekleştirilmesi gereken görevler arasında yer almaktadır. [10]

Estonya

Estonya'da çok daireli konut edinmede uygulanan yasalar kat mülkiyeti, kayıtlı kat mülkiyeti ve kooperatifleşme yasalarıdır. Katılımcılık, ortak girişim projelerinde uygulanmaktadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,4 kişidir.

2003-2013 yılları arasında gereksinim duyulacak olan konut talebi 92.000'dir. Talebin önümüzdeki yıllarda artması beklenmektedir. Bu dönemde inşa edilmesi planlanan konut adedi 34.000'dir. Dolayısıyla üretim talebi karşılayamayacaktır.

Üretilecek konutların yansı mevcut konut stokunun yenilenmesi amaçlıdır. Mevcut konut stokunda boşluk oranı günümüzde %6,2'dir.

Estonya'da apartman tipi konut üretiminde karşılaşılan en önemli sorunlar çağdaşlaşma gereksinimi, gelir ve işsizlik durumu, konut ödenebilirliği ve enerjinin verimliliği konularıdır.

Estonya'da kamu sektörü konut yenileme alanında konut talep ve nitelik araştırmaları, finans, yasama ve politika geliştirme konularında yetkilidir. Belediyeler ise yine konut talep ve nitelik araştırma, finans, yasama, kurumsal gelişim, planlama ve proje yönetimi konularında görevlendirilmiştir. Estonya'da konut kredileri, 2005 yılının ilk üç aylık

döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %59 oranında artmıştır. [10]

Macaristan

Macaristan'da çok daireli konut edinmede uygulanan yasalar arasında kooperatifleşme ve kiralık konut yasaları bulunmaktadır. Ortak girişimli konut projelerinde katılımcılık uygulanmamaktadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,6 kişidir. [10]

Letonya

Letonya'da çok daireli konut edinmede kooperatifleşme ve kiralık konut yasaları yürürlüktedir. Ortak girişim projelerinde katılımcılık söz konusu değildir. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,7 kişidir.

2003-2013 yılları arasında gereksinim duyulacak konut talebi 50.000 adettir. Talebin daha da artması beklenmektedir. Bu dönemde üretimi yapılması planlanan konut sayısı ise 20.000'dir. Dolayısıyla üretilecek konutlar gereksinimi karşılayamayacaktır.

Günümüzde mevcut konut stokunda boşluk oranı %'dir. Apartman tipi konutlarda en önemli sorunlar değişen gereksinimlere uymayan konut stoku, gelir dağılımı ve enerji verimliliğidir.

Kamu, konut yenileme alanında konut nitelik araştırması, politika geliştirme ve planlama konularında söz sahibidir. Belediyeler ise kurumsal gelişim ve politika geliştirme konularında yetkilidir.

Letonya'da 2005 yılının ilk üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre verilen konut kredilerinde %71 oranında artış görülmektedir. [10]

Litvanya

Litvanya'da çok daireli konut edinmede kat mülkiyeti, zorunlu karma mülkiyet, kayıtlı kat mülkiyeti ve kooperatifleşme yasaları yürürlüktedir. Ortak girişimli konut projelerinde katılımcılık söz konusudur. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,6 kişidir.

2003-2013 yılları arasında Litvanya'da gereksinim duyulacak olan konut sayısı 110.000 adettir. Talebin önümüzdeki yıllarda artış göstermesi beklenmektedir. Aynı dönemde inşa edilecek olan konut sayısı yaklaşık 72.000'dir. Konutların 10.000 adedi mevcut stokun yenilenmesi amacıyla inşa edilecektir.

Günümüzde Litvanya'daki mevcut konut stokunun boşluk oranı %3,7'dir. Apartman tipi konutların en önemli sorunu çağdaşlaşma gereksinimidir.

Konut yenileme alanında kamu sektörü, konut talep ve nitelik araştırması, finans, yasama, kurumsal gelişim, politika geliştirme ve proje yönetimi konularında yetkilidir. Belediyeler ise bu görevlerin yanı sıra planlamadan da sorumludur. [10]

Malta

Malta'da çok daireli konut edinmede yürürlükte olan yasalar arasında kat mülkiyeti, zorunlu karma mülkiyet ve kiralık konut yasaları yer almaktadır. Katılımcılık uygulanmamaktadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü 3,1 kişidir.

2003-2013 yılları arasında gereksinim duyulacak konut talebi yaklaşık 60.000'dir. Bu dönemde inşa edilmesi planlanan konut sayısı 41.200'dür.

1995 yılının verilerine göre Malta'daki konut stokunun boşluk oranı %23'tür.

Malta'nın apartman tipi konut üretiminde en önemli sorunlar mimarlık ve kentsel tasarımıda nitelik eksikliği ile gelir dağılımıdır.

Konut yenileme alanında kamu kurumlarının görevleri arasında konut talep ve nitelik araştırması, finans, yasama ve politika geliştirme gelmektedir. Belediyeler ise kiracı katılımından sorumludur. [10]

Polonya

Polonya'da çok daireli konut edinmede yürürlükte olan yasalar kat mülkiyeti, kooperatifleşme ve kiralık konut yasalarıdır. Katılımcılık uygulanmaktadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,8 kişidir.

2003-2013 yılları arasında gereksinim duyulacak konut talebi 2.300.000 konuttur. Bu dönemde üretilmesi planlanan konut sayısı ise 1.650.000'dir. Üretilen konutların 820.000'i mevcut stokun yenilenmesi amacıyla inşa edilecektir.

Günümüzde Polonya'daki mevcut konut stokunun boşluk oranı %6,1'dir. Çok daireli konut yapılarında bu oran %5'e düşmektedir. Polonya'da apartman tipi konut yerleşimlerinin tercih edildiği yorumu yapılabilir.

Apartman tipi konutlarda önemli sorunlar arasında konut bakım gereksinimleri,

çağdaşlaşma gereksinimi, kiracı ve mal sahibi ödemeleri ile ödenebilirlik koşulları yer almaktadır.

Konut yenileme aşamasında kamu kurumları konut talep araştırması ve planlama konularında yetkilidir. Belediyeler ise konut talep araştırması, finans, politika geliştirme, planlama, proje yönetimi ve kiracı katılımından sorumludur.

Polonya konut piyasasında 2004 yılı büyük gelişmelerin yaşandığı bir yıl olmuştur. Özellikle para birimi Zloti'nin değer kazanması ve bankaların istikrarlı performansı ile paralel olarak konut piyasalarında büyüme gerçekleşmiştir. [10]

Slovakya

Slovakya'da çok dairesel konut edinmede kayıtlı kat mülkiyeti yasası yürürlüktedir. Katılımcılık uygulanmaktadır.

2003-2013 yılları arasında 255.000 konuta gereksinim duyulacağı öngörülmektedir. Talebin önümüzdeki yıllarda artış göstermesi beklenmektedir. Bu dönemde üretilmesi planlanan konut sayısı ise 236.600'dür.

Günümüzde Slovakya'da mevcut konut stokundaki boşluk oranı %11,6'dır.

Apartman tipi konutlarda konut bakım gereksinimi, çağdaşlaşma gereksinimi ve enerji verimliliği konuları en büyük sorunlar arasındadır.

Konut yenileme alanında kamu kurumları konut talep ve nitelik araştırmaları, finans, yasama, politika geliştirme, planlama ve inşaat/yapı ön araştırmasından sorumludur. Belediyelerin görevleri arasında ise konut nitelik araştırması, finans, yasama, kurumsal gelişim, politika geliştirme, planlama ve kiracı katılımı yer almaktadır. [10]

Slovenya

Slovenya'da çok dairesel konut edinme alanında kat mülkiyeti, zorunlu karma mülkiyet, kayıtlı kat mülkiyeti ve kiralık konut yasaları yürürlüktedir. Katılımcılık uygulanmamaktadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,8 kişidir.

2003-2013 yılları arasında ülkede gereksinim duyulacak konut talebi 80.000 konuttur. Talebin kısa zamanda sabitlenmesi beklenmektedir. Bu dönemde üretilmesi planlanan konut sayısı ise 76.600 konuttur. Konutların 4.100 adedi mevcut konut stokunun

yenilenmesi amaçlıdır.

Günümüzde Slovenya'da mevcut konut stokundaki boşluk oranı %14'tür. Apartman tipi konutların en önemli sorunu otopark alanlarının eksikliğidir. Konut yenileme aşamasında kamu kurumları finans ve kiracı katılımı konularında yetkilidir. Belediyeler ise bunların yanında kurumsal gelişim konusunda yükümlüdür. [10]

5.2.5.3 Giriş Aşamasındaki Ülkeler

Bulgaristan

Bulgaristan'da ortalama hane halkı büyüklüğü 2,7 kişidir. 2003-2013 yılları arasında ülkede gereksinim duyulacak konutların yalnızca %40'ı karşılanabilecektir. Üretilen konutların %5,4'ü mevcut stokun yenilenmesi amaçlıdır. [10]

Romanya

Romanya'nın ortalama hane halkı büyüklüğü 2,9 kişidir. 2003-2013 yılları arasında Romanya'da gereksinim duyulacak konut talebinin %80,1 'inin üretiminin yapılması planlanmaktadır. Bu konutların %2,7'si mevcut stokun yenilenmesi amaçlıdır. [10]

Hırvatistan

Hırvatistan'da konut üretim durumu konusunda veri eksikliği olmakla beraber, konut pazarının yıllık ortalama %21,3 oranında büyüdüğü bilinmektedir. İpotek modelinde ise genel bir duraklama eğilimi görülmektedir. [10]

BÖLÜM 6. SEKTÖR YORUMLARI VE GENEL DEĞERLENDİRME

Bu bölümde öncelikle değişik kurumlarda konut finansmanı konusunda çalışmakta olan kişilerle yapılan görüşmelerden elde edilen görüşlere yer verilecek, değerlendirme bölümünde ise bu görüşlerinin bulunduğu ortak noktaların da altı çizilerek genel bir değerlendirme yapılacaktır. Birinci kısımda görüşlerine yer verilen uzmanlarla yüz yüze görüşmeler yapılmış, kaydedilen görüşmelerin deşifre edilerek düzeltmeleri yapıldıktan sonra oluşturulan metinlerden alıntılar yapılmıştır. Yapılan görüşmelerde anket sistemi yerine temel olarak aşağıdaki sorulara cevap aranmak üzere söyleşi yapılmıştır.

- Bankaların kullandırmakta olduğu konut kredilerinin faiz oranları ve uygulanan en uzun vade, tasarının yasalaşmasıyla birlikte nasıl değişebilir?
- Kredi taksitlerinin orta/alt gelir grubundaki konut ihtiyaç sahiplerinin ödeyebileceği tutarlara inmesi için faiz oranlarının ve vadeleri hangi seviyelerde olması gerekmektedir?
- Makroekonomik beklentiler ve yeni yasa çerçevesinde baktığımızda, bu seviyelere, nasıl bir süreçte ulaşılabilir/ulaşılabilir mi?
- Konut fiyatları, arz/talep dengesi konularındaki projeksiyon nedir?
- İpoteklerin menkul kıymetleştirilmesi ve ikinci el piyasasının oluşması için sektörde ulaşılması gereken belirli bir kredi hacmi/ipotek tutarı var mıdır?
- Yasanın çıkmasından sonra, ikinci el piyasasının oluşmasının önündeki en önemli engel nedir? İkinci el piyasasının ne zaman sağlıklı bir şekilde işlemeye başlayabilir?

6.1 Sektör Yorumları

Sektördeki uzmanlarla gerçekleştirilen görüşmeler, mümkün olduğunca güncel olması amacıyla 2006 Mayıs ayının ilk haftasında yapılmıştır. Büyük ölçekli bankalar olan Akbank ve Garanti Bankası ile orta ölçekli bankalar olan Denizbank ve TEB'den

bireysel bankacılık alanında çalışan ve konut finansmanından sorumlu uzmanların yanı sıra Garanti GYO'ndan yönetim kurulu başkanı ile de görüşme yapılmıştır. Yapılan görüşmelerden elde edilen görüşler belirtilen sırayla aşağıda yer almaktadır.

Cenk Temiz – Akbank Bireysel Pazarlama Konut Finansmanı Müdür Yardımcısı

“Yeni yasa tasarısı ile konut kredilerdeki faiz oranlarında ve uygulanan vadelerde ciddi değişiklikler beklenmiyor. Yıl sonuna itibarıyla faiz oranları %0.95-0.90 seviyelerine gelebilir. Vadelerde, şu anda bile 30 yıla kadar vadeler ile kredi veren bankalar var. 240 aya kadar bütün bankalar veriyor. Dolayısıyla tüketici açısından aslında bir vergi avantajı sağlanmazsa yasayla birlikte çok da fazla bir farklılık gelmiyor. Yasanın Mayıs ayının sonunda çıkması yönünde beklentiler mevcut. Üst komisyona girerken vergi avantajını da eklediler. Yani 100 milyar TL ye kadar kredinin faizi kadar gelir vergisinden düşülmesi konusu eklendi. O eklendiği takdirde daha çok insan kayıt altına girer, parası olan insan dahi krediyle konut alır .Vade açısından zaten 240 aylar var üstüne belki 30 yıllar çıkar ama faizler %0.80 seviyelerine gelmeden müşteri açısından 15 yılın üzerindeki vadeler mantıklı görünmüyor. Onun dışında yılsonu faizler benim kişisel tahminim %0.90'ların altına inmez. Mortgage yasası çıktı diye ayrıca faizin çok oynayıp düşeceğini düşünmüyorum zaten yeterince indi ve çok da anlamlı inmedi. Mevduat faizleri daha yüksek şu anda. Bankaların çoğu mevduatla fonluyor bu kredileri. En azından hedging aktiviteler artacak bu yasadan sonra Fannie Mae vs. türü bu yapının kurulmasına izin veren bir yapı çıkacak. Onun Türkiye’de oturması 1-2 yıl sürer. Ortalama vadeler 10 yıla doğru gidiyor yavaş yavaş. Portföyün çoğu 10 yıl gibi olacaktır. Ortalama vadeler piyasada şu anada herhalde 6,5-7 yıl civarında.

Yılsonu 12,4 milyar YTL ile kapattık bu sene, bizim 2008 tahminimiz 42 milyar YTL gibi olacak. GDP ye oran olarak 2008’de %6,5 lara ulaşırız diyoruz, projeksiyonumuz o yönde.

Piyasada bir arz problemi var. Yapılan evler satıldı ve yeni projeler yapılıyor. Şimdi m2 fiyatları 1500-2000 USD larda, bunlar düşmeye başladı 1000 YTL lere m2 fiyatı olarak. TOKİ ve diğer bazı yeni başlayan konut projeleri biraz daha orta geliri hedefliyor. Benim kişisel görüşüm özellikle TOKİ’nin projelerini bitirmesi lazım. Şimdi iyi firmalar

da başladılar biraz daha ufak, biraz daha orta sınıfı hedefleyen konut yapımına çünkü üst gelirde yatırım yapacaklar zaten aldı. Faizler biraz daha çekildiğinde, %1 in altına indiğinde bu projeler de artarsa bugün %1.08 den 100 milyar 10 yılda 1500YTL civarında bir şey ödüyorsunuz ayda. Bunun 1000YTL seviyelerine gelebilmesi için faizin %0.85 lere gelmesi lazım aynı zamanda da daha ucuz üretimin olması lazım buna yönelik şimdi çalışılıyor bu 1 sene sonra olabilir.

Daha iyi bir yatırım aracı da yok bugün, borsada işlem yapmıyorsanız. Görüşümüz piyasanın doyduğu yönünde değil Artarak devam edeceğini düşündüğümüz için zaten 42 milyar YTL yi hedefledik 2008 de. Ama biraz daha kademeli artış olacak, 2005'teki gibi ani artış beklemiyoruz ama eğer kanun vergi avantajlı çıkarsa, ki bunu maliye bakanı ve IMF istemiyor, o zaman ivme kazanabilir yine.

2.el piyasanın oluşması ve ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı konusunda büyük mevduat toplayan büyük bankalar dışında diğer bankalar için bile bu rakamlarla olması gerekecek. Mevduatta biz en güçlü bankayız İş Bankası ile beraber ama ona rağmen hedging aktiviteleri için çalışmaları başlattık. Bankalar ya seküritizasyon yapacaklar ya da Covered Bond yapacaklar. Büyük bankalar seküritizasyona gidecektir diye düşünüyorum. Covered Bond İngiltere'de özellikle çok yaygın olmakla birlikte Türkiye'de o kadar yerleşik olmaz, çünkü maliyetleri biraz daha fazla galiba. Bir de kimisi bilanço dışı, kimisi bilanço içi. Maliyetlere de bakıldığında seküritizasyona gideriz büyük ihtimalle. Bilanço dışına çıkarmayı istemeyiz, ben öyle düşünüyorum en azından. %75 LTV nin üzerindeki zaten seküritize etmiyor yabancı fonlar. Birtakım kuralları var, belli vadelerde belli koşulları sağlayan krediler kabul ediliyor.

Değişken faizli ürünler ile üst gelir grubu müşteriler dışında çok fazla kişi ilgilenmeyecektir. Zaten 20 yıl sabit faizle %1'lerden kredi alınabiliyor, projelere girdiğinde daha da ucuz fiyatlarla alınabiliyor. Riski taşımak istemiyor insanlar genelde. Ama pek çok yeni ürünler gelecek, 2 yıl sabit, 3 yıl sabit ya da sadece faiz ödemeli vs gibi. Ürünler çeşitlenecek, piyasada bütün bankalar sofistike internet siteleri yapacaklar. Emlakçılar da bankalara müşteri yönlendirmeler aşamasında dağıtım kanalı olarak çok önem kazanmaya devam edecek” [25]

Umur Güven – Garanti Bankası Konut Finansmanı Birim Müdürü

“Şu anda enflasyonun gidişatına da bakarsak, Mayıs ayı verilerinde yükselme trendi var, yasa çıksa bile faizlerde indirim beklenmemesi lazım. Yeni kaynak sağlanmadığı sürece bankalar kendi mevcut aktif yapısıyla fonlamaya devam ettikleri sürece, vadeler de de çok büyük bir değişiklik olmayacak. Vadeler, faiz oranıyla da biraz bağlantılı, çünkü zaten biz 30 yıldan 40 yıla çıksak bile aylık taksitlere bakıldığı zaman bunun etkisi çok çok düşük oluyor, yani 10 yıl daha fazla ödüyorum ama aylık taksitlerde 100.000 YTL aldığımda 50YTLlik bir farklılık oluyor, bu yüzden vadelerin uzaması mantıklı değil. Faizlerde ciddi düşüşler yaşanırsa, o zaman belki bankalar bu kapsamda bir şeyler yapabilir.

Ortalama vadelerde mevcut durumdan farklı bir şey olmayacaktır, faizler düşmeyip vadelerde daha bir uzama olmadığı için aynı şekilde 7-8 yılda sabit kalır diye düşünüyorum.

2006 yılı sonunda sektördeki kredi hacmi 25milya YTL civarı bir büyüklüğe gelecek. 2010 civarında GDP’ye oranın %10 a gelmesi bekleniyor. Ekonomik istikrarın devam etmesi halinde, 5 yıl içinde rahatlıkla %10 lara gelinebilecek gibi görünüyor. 2015 yılında belki %15 lere de gelebilir.

Kira öder gibi ev almak konusunda düşüncelerime gelince; Mevcut faiz oranlarıyla 20 yıl vadeli 100.000 YTL kredi alınırsa aylık taksit 1200 YTLye geliyor ancak 100.000 YTL ye bir ev alınabilmesi önemli aslında. Ama bu yeterli değil faizlerin 0,60-0,70 civarına inmesi lazım ki orta gelir seviyesindeki insanların da daha makul fiyatlı evler, mesela 75000 yıl lik evler alabilsinler.

Konut fiyatlarında aşağı doğru bir hareket olacağını hiç zannetmiyorum. Çok fazla yukarı doğru da hızlı bir artış olmaz.

Sistemin büyüklüğü bence tahvil ihracı vs. yapmak için yeterli. Ama sadece kanun çıktığında olmuyor, bunların tebliğlerinin de çıkması lazım. Yatırımcıların tavrı önemli burada, yatırımcılar uluslararası çapta çıkacak enstrümanlara ilgi göstermeli. İlk cover bond vb enstrümanların bu yıl sonuna doğru çıkarılmasını bekliyorum, benim öngörüm o yönde.

Şu anda en basit görünen enstrüman cover bond satışı, çünkü securitization daha zor bir enstrüman, yatırımcısı daha değişik, yapılandırılmış, oluşturulması pahalı olabilen ve bilanço dışına çıkaran yapıda, Bankalar bilançolarını küçültmek istemez. Bu riski almak isteyen yatırımcıların olması lazım, Türkiye riskini alacak, YTL riskini alacak birilerin olması lazım ki belirli ürünleri satabilesin. Konut kredileri TCMB o/n faizlerinin altında veriliyor. Dolayısıyla ikinci el piyasada çıkaracağın ürünü belli bir marjda kar sağlayacak şekilde yapman lazım ki yatırımcı da oradan getiri sağlasın. Şu anda ürün bazında bir karlılık yok. Cover bondda bankalara zarar verebilecek bir şey yok, kendi bilançoları üzerinden veriyorlar. Securitization da ise elindeki değerinin altında satman gibi bir durum söz konusu olabilecek, belli kriterleri olacak mesela 200 YTL lik kredi belki 100 YTL ye satmak zorunda kalınabilecek.

Tüketici açısından kredi kullanmak için bu yasa beklemek kesinlikle gerekmez. Hatta yeni yasanın kapatma yapmak isterse %2 erken kapama ücreti verilemesi gerekecek gibi dezavantajları da olacak

Kredi tutarının 100.000 YTL ye kadar olan kısmının faiz giderinin gelir vergisi matrahından düşülmesi gibi bir vergi avantajı olabilecek sistemin. Tasarıya bu haliyle eklendi. Bu şekilde çıkarsa ücretli kesim için bir cazibesi olacaktır.” [26]

Elif Ertemel - DENİZBANK Bireysel Pazarlama/Satış Bölüm Müdürü

“Yasa çıktıktan sonra kredilerde faiz oranları ve uygulanan vadeler açısından bir şey değişmez. Buradaki asıl beklenti, yasa çıktıktan sonra birtakım yabancı şirketlerin ülkemize fon getirmesi olacak. Mortgage için yabancı şirketler fon sağlayacak. Bu durumda ucuz fonlar aracılığı ile vadeler biraz daha uzayabilecek ve faiz oranları düşebilecek. Sadece yasa çıktı diye faizler düşmez bu beklenti satın alındı ve faizler yeterince düştü. Bununla birlikte konut fiyatları da arttı.

Konut fiyatları yükselmeye devam etmez. Yasanın Şöyle bir etkisi olacak; belli kalite unsurlarına sahip konutlara kredi verilebilecek. Şehir merkezindeki eski evlerin, mortgage kapsamındaki niteliklere haiz olmayan konutların fiyatları düşebilir.

Sosyal konut; belediyeler ve hükümet destekli olarak yapılmalı. TOKİ hazine arazileri

üzerinde ev yaptıracak. Kiptaş vb. uygulamalarda 500, 600 YTL ödemelerle bu konutlar satılıyor. Kalitesi fiyatına göre olan bu konutlarda 4500 konutluk proje için 14.000 kişi peşinat yatırmış, kurayla belirleniyor hak sahipleri. Bu uygulamada görev hükümete düşüyor. TOKİ ayrıca lüks konut da yapıyor.

Şu anda özel sektörde havuzlu, kapalı otoparklı lüks konut yapımı var. Araştırmalara göre ülkemizde 2,5 milyon konut ihtiyacı var.

Şu anda 240 aya kadar vadelere gelindi. Müşteriler genelde 120 ay tercih ediyor. Bu sene için beklenti geçen yıla göre piyasanın durulduğu yönünde. Tüketici, yasanın çıkmasını ve faizlerin %1 in altına inmesini bekliyor. Şu anda müteahhitler bankalarla anlaşma yapıp katkı payı olarak komisyon ödeyerek tüketicinin faiz oranının düşük olmasını sağlayabiliyor. Kar marjı çok yüksek olduğundan bu tür uygulamalar satıcı için problem olmuyor

Yasa ile talepte patlama beklemiyorum. Türkiye’de herhangi bir konuda 1 yıldan uzun tahmin yapılması da zor. Yabancılar bu konuda uzman, banka birleşmeleriyle bu uzmanlık bize de gelecek. Kiptaş’ta ikinci eli de kredilendirdik. Bitmemiş ev hak sahibinden ikinci ele geçerek kredilendirmiş olduk. Toki projelerinde firma kefaleti de istenmiyor. Aslında her türlü imkan var balon ödeme, taksit erteleme vb. Mesela; konutlar teslim edilinceye kadar insanlar aynı anda kira ve taksiti ödemesin diye taksitler evlerin teslimatına ertelenerek sunuldu. Yeni bir ürün olarak bileşik faiz hesaplanıp ileride başlayacak taksit tutarlarına dağıtılmış.

Kredi faizleri konusunda vergi avantajı gelirse konut sektöründe bir canlanma olur. GDP ye oranı yurtdışındaki oranlara gelmez kısa sürede. Alım gücüyle ilgili bu durum. Yakında Cadde tarafındaki evler boşalmaya başlayacak yakında, yeni konut projelerine taşınacak insanlar. Taşıtta olan konutta da olabilir ileride ancak konutun 2. eli geç oluşuyor . Geçen yıl 300.000YTL olan konutun bu yıl ekspertizi 600.000YTL gelebiliyor. Konut satışlarının ne kadarını gerçek ihtiyaç olduğu önemli. Residence lardaki kiralar beklenenden çok daha düşük gerçekleşebilir. Herkes yatırım amaçlı alıp, ileride kiraya veririm kendi kendini öder diye düşünüyor. Otel havası içeren konutlarda herkes oturmak istemeyebilir de. Çok sayıda yapıldığı için talep olmayabilir ileride.” [28]

Hayri Telekoğlu - TEB Bireysel Pazarlama Ürün Yönetimi Müdürü

“Sadece kanun çıktı diye faiz oranları ve vadeler değişmeyecektir. Kanun iki tane amaca hizmet ediyor. İlki, bankaların şu an üstünde durduğu en büyük problem olan fonlama maliyetine çözüm olacaktır. İkincisi, şu anda bankaların kanuni olarak sorunlu krediye düştüklerinde ve sonrasında icra takibinde, kanun sorunlu kredinin banka lehine daha çabuk çözülmesi ve sorunlu krediye konu olan ipotekli konutun satışını çabuklaştırıyor. Yeni kanun tüm bankacılık sistemine konut kredisi uygulamalarında bir standart ve regülasyon getiriyor. Bu getirdiği regülasyon çerçevesinde standart uygulamalar bankalar risklerini ve riske düştükleri zaman da çözüm yollarını net olarak tanımlıyor. Bankalar bu sayede uzun vadeli projeksiyonlarını daha sağlıklı ve rasyonel yapıyor olacaklardır. Kanunun Mayıs ayında görüşülüp meclis kapanmadan yasalaşmasını bekliyoruz. Bu yasalaşmanın takibinde bankaların kaynak maliyetlerinde hemen marjinal bir değişiklik olmayacağı için şu an geline konut kredisi faizlerinde büyük bir düşüş beklemiyoruz.

Dolayısıyla bankalar maliyetlerini azaltıcı bir etki olmaması sebebi ile, şu anda 0.99-1.06 paralelinde giden 20 ve 30 yıl vadelerde uyguladıkları konut kredisi faizlerini sadece yasa etkisi ile 0.50-0.60 a düşürmeyeceklerdir. Ülkelerin enflasyon modellerleriyle ülkelerdeki konut kredisi mortgage faizleri birbirleriyle paralellik gösterir. Kanun ne kadar sistemin içine yerleşir, regülasyon ne kadar diğer mortgage uygulanan ülkelerdekilerle benzeş olursa o zaman kredi veren bankalar veya bankaların vermiş olduğu konut kredilerini alıp menkul kıymetleştiren şirketler enflasyon+x puan risk primini hesaplarken o kadar konservatif olurlar ve konut kredisi faizleri makroekonomik denge içinde daha sürdürülebilir ve tüketiciler için tercih edilir olur.. Bu şekilde entegre sistem oluşumu ve tüm oyuncuların gerçek rollerini sergilemesi için sistemin en az bir ya da iki yıl düzenli olarak çalışması gereklidir..

Yeni kanun ile bankalar ve kredi kullanacak tüketicilerin gündemine gelecek değişken faizli ürünlerin uygulaması sistemin başlaması ile birlikte hemen fiyatlanmaya başlayabilir. Değişken faizli konut kredisi bir fiyatlama modelidir. Burada bankalar belirlenen endeksler çerçevesinde koşullarını yasaya paralel olarak belirleyeceklerdir. Bankalar şu anda bu modeller için çeşitli uygulamaları çalışıyorlar. Şu anki mevcut

konut kredisi kullanım profillerine bakacak olursak değişken faiz ürününe talebin bir anda artarak oluşmasını beklemeeyebiliriz.

Türk tüketicisinin ana taleplerine baktığımız zaman, vadeler şu anda 20-30 yıl görünmekle birlikte ortalama vade 5 ile 7 yıl arasında. Türkiye’de konut kredisi kullanan kişiler vadeyi uzatmak yerine kendilerince belirledikleri süre için kredilerini kapatmak ve borçsuz duruma geçmek istemektedirler. Bu göstergeler ışığında piyasada risk almak istemeyen tüketiciler değişken faiz uygulamasındaki endekslerin, kredi faizlerini yukarı taşıma olasılığı sebebi ile bir süre daha tereddütle bakacaklarını düşünebiliriz. Tüketicinin bu ürünleri takip edeceğini ve ekonomik istikrar ile birlikte kademeli olarak değişken faizli konut kredilerinin de payının artacağını söyleyebiliriz. Bu noktada en önemli rol de bu ürünü fiyatlayan ve müşterilere sunacak olan bankaların ne kadar istekli ve avantajlı olarak ürünü sunuyor olacıkları ile doğrudan ilgilidir.

Kredilerin vadesinin, kredi kullananlar tarafında uzamasını ihtimal dahilinde görüyoruz. Refinance uygulamasında KKDF muafiyeti olması sebebi ile tüketiciler bu destek ile daha uzun vadelere yönelip faizlerin düşmesi durumunda kredilerini daha düşük faiz ile yeniden yapılandırabilirler. Burada tüketicilerin dikkat etmesi gereken en önemli nokta yeni yasa ile mevcut konut kredinizi ister kendi bankanızda kapatıp yeniden açın veya başka bir bankaya taşıyın anapara üzerinden %2 lik bir ücret alınması öngörülüyor. Dolayısıyla uzun vadeli konut kredisi aldığınız takdirde, faizler düştüğü zaman refinance yapmak istediğinizde bu maliyeti hesaplayarak değişiklik yapılması tüketici açısından önemlidir. Bu etkileri de göz önüne alırsak başta da belirttiğimiz gibi kredilerin vadelerinin bir anda uzamasını beklemek çok ihtimal dahilinde değil.

Sektörün vadeleri 5-7 yıl arasında,, bu krediler ağırlıklı olarak 2005 yılının 2. çeyreğinde Mart ayı ile birlikte artmaya başladı. 2,4 milyar YTL’den 12,4 milyar YTL’ye 2005 yılının son dokuz ayında ulaştı. Bu hacmin artarak devam etmesini bekliyoruz fakat faizlerin hızlı düşmemesi beklentimiz ve vadelerin uzamasının kredi kullanıcısının aylık taksitlerinde çok fazla fark yaratmıyor olması sebebi ile daha düşük maliyetli toplu konut projeleri ile 2005 yılında kredi kullanmayan ve konut almak isteyen kişilerinde sisteme dahil olması gereklidir.

En önemlisi kamu, TOKİ kanalı ile arsa tahsisi yapıyor. Bu çalışmalar 2005 yılında hızla artmıştır. TOKİ'nin özel sektör ile yürüttüğü projelerin yanında Büyükşehir Belediyelerinin de sisteme dahil olarak daha ucuz ve kitlelere hitap eden konutları bir an önce projelendiriyor olmaları hem sistemin ekonomik dengeleri açısından hem de şehirlerin yeniden düzenli planlanması açısından önem taşıyor. 2006 yılında yapılan TOKİ Konut Kurultayı'nda alt gelir grubuna yönelik olarak daha küçük 50-70m2 büyüklüğünde konutların yapılmasının plan dahiline alınması çok olumlu bir adımdır. Özel sektör bu tip uygulamalara çok hızlı entegre olmayabilir. Çünkü şu anda halen yapmakta olduğu konutları üst ve orta gelir gruplarına satabilir durumda. Ne zaman bu projelerde satışlarda bir durgunluk veya gerileme oluşur bu durumda özel sektör de bu tip projelerde ciddi yer alacaktır.

İkinci el piyasanın en önemli etkisi bize göre bankaların sattıkları konut kredilerini bilanço dışına çıkarabilmelerine imkan vermesidir. Sonuçta şu anda yapılan sekürütizasyon uygulamaları, bilanço içinde yer almaktadır. İpotek finansmanı kuruluşları kurulması ve konut kredilerinin yasada yer alan değerlendirme şirketleri tarafından denetlenerek ipotek finansman kuruluşları tarafından satın alınması, bu kredilerin tekrar sisteme dönmelerini sağlayacaktır. Sonuçta piyasanın içinde bir konut satışından birden fazla finansal enstrüman kullanılır hale gelecektir. Birden çok oyuncunun fayda sağlaması sebebi ile kaçınılmaz olarak kredi maliyetlerinde olumlu etkiler görülebilecektir.

Bu yapının çok kısa bir sürede oluşması beklenmeyebilir konut kredileri hala banka bilançolarında çok büyük bir rakama ulaşmış durumda değil ve taşınabilir durumda riskler olarak değerlendiriliyor. Bütün bankaların zaman içinde kendi maliyet ve risk ölçüleri dahilinde bu sistem içinde yer alacaklarını düşünüyoruz. Bu aşamada özellikle yabancı veya yabancı ortaklı olan bankaların daha önceki diğer ülke uygulamalarındaki fonlama ve ikincil piyasa tecrübelerini görüyor olacağız.

Sonuç olarak yasanın çıkması bir anda belki maliyetleri değiştirmeyecektir ama en önemli şeyi yerine getiriyor; regülasyonu sağladığı için sistemde kurallar tanımlanmış ve denetleniyor olacaktır.. Konut finansman yasası çıkması takibinde makroekonomik dengelerin aynı şekilde devam ediyor olması gereklidir. 2006 Nisan ayı itibarı ile 12

Mia USD olan konut kredisi stokunun bu gelişmeler ışığında 2010 yılında 45 milyar USD'lik bir stok rakamına ulaşmasını ve GDP'ye oranın % 10 seviyelerine gelmesini bekliyoruz. Türkiye nüfus yapısı ve gelişme potansiyeli ile bu rakamları gerçekleştirebilecek potansiyele sahiptir.

Erdoğan Dağı – GARANTİ GYO Yönetim Kurulu Danışmanı [28]

“Konut kredilerinin faiz oranları ve uygulanan vadeler yasa tasarısı ile çok da değişmez Bizim yaptığımız çalışmaya göre faiz oranlarının düşmesi makroekonomik gelişmelere bağlı, biz faiz oranlarını düşürelim daha çok insan yararlansın diyemiyorsunuz. Faiz oranlarının düşmesi makroekonomik göstergeler çerçevesinde değişen bir olgudur. Faiz oranları indikçe gelir düzeyi daha düşük kesim, orta gelirliilerin daha büyük kısmı bundan daha fazla yararlanır duruma gelecektir. Aslında temel gösterge şudur, bugün Türkiye’de orta kesim dediğimiz kesimin ödediği kira düzeyi bence optimum konut kredilerinden yararlanma düzeyidir. Mesela şöyle bir örnek , bugün bir asgari ücretli için de TOKİ nin çalışmaları var ama bu çok gerçekçi değil bunlar sübvansiyonla edilecek yapılabilecek uygulamalardır. Biz şunu dikkate alalım birtakım sübvansiyonlardan yararlanılmayan bir çevre içinde düşünüldüğünde, 1.200 YTL aylık geliri olan bir kişinin normal olan, kabul görmüş oranlar üçte biri olmalı kira gider, 400 YTL olmalıdır. Bankalar genellikle ABD’de gelirin 3/1’ini ödenebilecek en fazla mortgage tutarı olarak kabul eder. Aksi takdirde diğer harcamalarını karşılayamayacağı düşünülür. Bu hane geliri olarak da düşünülebilir. Karı-koca çalışıyorlarsa ya da ayrıca bir gelirleri varsa, toplam bu gelirin üçte biri gibi değerlendirilebilir. Faizlerin o kadar düşmesi gerekir ki aylık bu tutarlarda taksitler oluşabilsin orta gelir kesimi için. ABD ve Avrupa’da . 30 yıla kadar vadelerde konut kredileri var ama genellikle bakıldığında kullanılan konut kredilerindeki ortalama vadenin 7 yıl olduğu görülmüştür. Yani 30 yıl bile olsa kredi açılırken, erken ödeme . oluyor. Bununla ilgili çalışmalar da yapılıyor, hangi seviyeye inerse Türkiye’de kaç kişi daha kullanabilir diye. Ama temel görüş ödenebilecek kira seviyelerine inmesi yönündedir.

Diğer taraftan şu anda TOKİ dışında genellikle lüks konutlar yapılıyor. Lüks konut yapılmasının da sebebi Türkiye’de hala arsa fiyatları çok yüksek olmasıdır. Yüksek

bedelle arsa aldığınız zaman bunu üzerine yaptığınız konutta mecburen daha yüksek gelir seviyesine hitap edecek şekilde olmak zorunda oluyor ve bu konut fiyatlarını artırıyor. Burada esas daha düşük gelirli halk kitlelerinin bu tür konutlardan yararlanmasını sağlayacak sistem, devletin ucuz konut üretmesidir. TOKİ, belediyeler,, arsa ofisi gibi unsurlar burada önem kazanacaklardır. Önemli olan ucuz arsa üretebilmektir.

Ucuz arsa dendiği zaman ciddi uzaklıklar ve şehir dışı projeler ile karşılaşılıyor. Bunun da şöyle bir çelişkisi var. Türkiye’de daha şehiriçi kamu transportasyonu gelişmediği için metro vs. çok uzaklara gittiğiniz zaman bu sefer de konutlara talep çok azalıyor. Paris ve Londra ile kıyaslamamalıyız bu örnekleri. Çünkü ekstrem durumlardır bu şehirlerdeki uygulamaları. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere baktığınız zaman metro sistemlerinin kurulmaya devam ettiğini ve entegre şehir için ulaşım çalışmalarının sürdüğünü görüyoruz.. Fakat İstanbul’da ulaşım adına her ne kadar olumlu gelişmeler olsa da bu süre 2 saate kadar çıkabiliyor. Düşünün ki Silivri tarafında konut yapıldığında oradan Levent kaç saatte gelinebilecektir.

Kamu transportunun ayarlanabilmesi halinde ucuz arsaya yönelik, İstanbul genelinde ileriye dönük olarak Büyükşehirin bu yönde projeleri olmak zorunda artık, şehir içinde konut yapacak arsa kalmadı. Ancak şehir dışına çıkılıyor. Siteler şeklinde yapılan uygulamaların şehir dışında olması sebebi ile ulaşım maliyeti üzerinde olumsuz etkileri oluyor. Site dışında villa tarzı binalarda genel gider maliyeti artıyor, bahçesi ve aktivite maliyetleri işin içine girdiğinde konut kullanım maliyeti artıyor. Ayrıca şehirden, merkezden uzaklaşmış olmanın verdiği bir sosyal sıkıntı söz konusu olabiliyor. Şehrin imkanlarından faydalanamıyorsunuz. Bunu için şehrin içine gelmeye çalışıyorsunuz ama şehrin içinde konut fiyatları oldukça yüksek seyrediyor. Residance uygulamaları yapılıyor mesela m2 si 3000-3500 USD den satılıyor. Bu konutların da alıcı kesimi belli bir sayıda bu sebeple belirli bir süre sonra bu konutların alıcılarının da tükenmesi söz konusu olabilir. Fakat İstanbul içerisinde halen dönüşüm alanları var. Mesela bir Zeytinburnu, Seyrantepe, Anadolu yakasında Fikirtepe var. Oralardaki gecekondu bölgelerinin kent içi dönüşüm projeleri var ama bunun için de yasaların değişmesi gerekiyor. İmar yasalarında ve İcra İflas kanunda değişiklikler yapılması gerek. Tek başına bir mortgage yasası çıkartmak çok anlamlı değil. Zaten mortgage birincil

piyasası şu anda uygulanıyor. Bunun için yasaya gerek yok, konut kredisi olarak bankalar tarafından artan bir hacim ile veriliyor. Çıkacak yasa ikincil piyasayı yani gayrimenkul kıymetlerin menkul kıymetlere dönüştürecek sistemin oluşturulması için önem arz ediyor.

Türkiye’de birincil piyasa çok hızlı büyüdü. 2005 başında çok düşük seviyelerde olan konut kredisi stoku GSMH ın %1,5 una bile gelmiyordu. Bizim gibi gelişmekte olan ülkelerde, mortgage sisteminin geliştiği ülkelere bakarsak, ABD de %50-60,, Yunanistan Meksika gibi ülkelerde bile %15 civarında. 300 milyar USD GSMH da 30-40 milyar USD ler çıkıyor olmamız beklenmelidir. Türkiye’nin de kısa bir sürede bu seviyeye ulaşmasını bekliyoruz.

Türkiye’de geleneksel olarak gayrimenkul yatırımı tercih edilmektedir. Şu andaki piyasanın böyle anormal yüksek olması, konut fiyatlarının yüksek olmasının bir sebebi de insanların büyük ölçüde oturmak için değil de yatırım için konuta talep göstermesinde kaynaklanmaktadır. Şu anda elimizde bir istatistik yok ama 1-1,5 yıl sonunda ne kadarın ilk konut sahipliği, ne kadarının yatırım amaçlı olduğu konusunda net bir bilgi sahipliği olacaktır. Bizim kendi yaptığımız bir proje var Evidea diye. Biz burada konut tiplerini oluştururken ne kadarı 2+1, 3+1 olsun diye focus gruplar yaptık. Pazar araştırmaları yaptık, ev hanımlarını topladık nasıl konutlar istiyorsunuz diye, bu tür çalışmalar yaptık. Bunların sonuçlarını iyi değerlendirmek gerekli. Ev hanımlarını dinlediğiniz zaman doğal olarak büyük ev istediler, ütü odası olsun, mutfak geniş olsun gibi. Erkekler her odada internet bağlantısı olsun gibi ilginç isteklerde bulundular. Ama genelde büyük daire isteniyor 3+1. Biz de buna göre dizayn ettik. Ama mesela 1+1 daireler ilk günden satıldı. Sattığımız her fazda önce 1+1 ler sonra 2+1 ler satıldı. Baktık ki genelde bu daireleri alanlar hep yatırım amaçlı alıyor. Çünkü bunların fiyatları göreceli olarak büyük dairelere göre düşük. İnsanların gelirleriyle mortgage kredileriyle kullanabilecekleri halde. Bunlardan da kira getirisi umuyorlar. Şöyle bir yaklaşım var; gidip bankadan kredi alırım, 1-2 yıl öder sonra bittiği zaman kiraya verince kendi kendini ödeyen bir sistemde 1+1 lik bir ev sahibi olurum, ondan sonra da kira getirisi devam eder. Dolayısıyla baktığınızda satış departmanının raporları geliyor, çok ilginç şeyler var insanlar ev almaya geliyor mesela, siz apartman dairesi almak isterseniz doğal olarak gidersiniz,bakarsınız,incelersiniz kullanılan malzeme nedir,

döşemesi nedir bakarsınız, ama onun yerine fiyat soruluyor, 250.000 USD deniyor mesela, müşteri 3 tane almak istiyorum diyor. 750.000 USD' si varsa bankada faiz geliri yok diye, döviz artmıyor diye daire alıp kira geliri alayım deniyor. Sonuçta gayrimenkul sağlam, garantili bir yatırım aracı olarak görülüyor. Türkiye'nin yakın geçmişine bakılınca bankacılık sisteminin krizi ve bankaların batması konutların yerinde durarak güvenli bir yatırım tercihi olarak kalmasını sağlıyor tüketicilerin zihninde.

Ama satışların ne kadarı yatırım amaçlı alınıyor tam olarak bilemiyoruz.

Bize benzeyen ülkelerde bu tür ipotekli konut kredileri çıktıktan sonra ne olduğunu inceleyen araştırmalar var. Genelde şu görülüyor ki, bu tür konut kredilerinin yoğun uygulanmaya başlandığı ülkelerde 5-7 yıl arasında gayrimenkul sektöründe bir kriz oluşuyor. Şimdi bizde de böyle bir beklenti bence olmalı. Sebebi de şu, şimdi bizdeki konut kredileri 1-1,5 yıldır yoğun verilmeye başladı ama insanların yatırım amacıyla konut aldığı durumlar var ve konut kredileri yoğun bir şekilde kullanılmaya başladı Banka kredisi % 1 ile olduğu için kişiler parası olsa da niye kendi paramı bitireyim diye düşünüyor. Türkiye'de şimdiye kadar gayrimenkul konusunda çok büyük krizlerin oluşmamasının en önemli sebebi bugüne kadar gayrimenkullerin üzerinde mortgage olmamasındandır. Konutlar bugüne kadar, krediler yokken, ya birikimle alınır, karısını bilezikleri bozulur, çevreden borç alınır vs ile alınırdı, ya da kooperatifler vardır, kötü bir sitemdir hiç bitmez çünkü ama sonuçta konutların üzerinde borç yoktur. Türkiye'de son 20-30 yılda 7-8 kere çok ciddi kriz olmuş ama gayrimenkul fiyatları çok ciddi düşmemiştir. Ama mesela üzerinde ipotek yükü, borç yükü olan büyük olan yerlere baktığınız zaman konut fiyatları dörtte bire düşüyor. Çünkü büyük krizlerde faizlerin yükselmesi söz konusu, insanlar bir an evvel borçtan kurtulmaya çalışıyorlar, o borçtan kurtulmak için de gayrimenkullerini çok düşük fiyatlara satmaya razı oluyorlar. Halbuki Türkiye'de böyle olmuyor. Kriz oluyor, konutun üzerinde bir borç yoksa bekliyor 1-2 sene bir şey yapmıyor ticari durumuyla ilgili bir sorunu yoksa konut fiyatları %20 bile düşse krizden sonra toparlanıyor. Bundan sonra konut kredileriyle alınacak konut sayısında yükseliş olacaksa, ki böyle bekliyoruz, bundan sonraki kriz zamanlarında, bunun genel bir ekonomik kriz olması da şart değil, konutlarda çok ciddi değer düşüşleri olabilir.

Konut fiyatlarındaki benim şahsi görüşüm, 2000 krizinden sonra konut fiyatlarında bir düşüş oldu ama o düşüş bugünkü gibi bir beklentiye içermiyordu. Türkiye’de konut fiyatları yükseliyordu ama enflasyon sebebiyle yükseliyordu.%80-90 enflasyon olduğu zaman konut fiyatlarının rant yapan yerler dışında bu seviyelerde artması normaldi. O yüzden konut fiyatları eskiden de çok hızlı artıyordu, bir süre durmasına rağmen şimdi yine aynı şekilde artıyor demek bana pek mantıklı gelmiyor. Rant yapan yerler dışında şu andaki enflasyon civarında artması gerekir.. Ama bugün m2 3000 USD den konut satılıyor pek çok yerde. Bence konut fiyatları yüksektir şu anda .Bu yükselişin sebebi 2000 yılından beri bastırılmış olmasıdır. . İnsanlar %110 faizler varken paralarını buralarda değerlendirmiştir. Konut piyasasında talep tarafında bir azalma oluşmuştur. Türkiye’nin demografik verilerine. baktığınız zaman bazı araştırmalara göre her sene 300.000 konut ihtiyaç vardır. Bu 300.000 konuta ihtiyaç varsa ve bastırılmışsa ve alternatif yatırım araçlarının getirisinin düşmesiyle bir hücumu neden olmuştur. Bu da fiyatları çok yükseltmiştir. Zaten bu fiyat seviyelerine gelmesi gerekiyordu görüşü bence çok etkili değildir, talebin hızlı gelmesi de önemlidir.

İhtiyaç dışında konut alımının da bu dönemde arttığını görüyoruz.. Türkiye’de diğer ülkelerden farklı olarak halen proje safhasında bile kredi verilmektedir. Beklenti şu, proje aşamasında alıp 1500 YTL ödeyerek 2 sene ödeme ardından, daha sonra 1000 YTL’ye kiraya verilmesi ve ödenecek tutarın 500 YTL’ye düşmesi planlanıyor. Kira artışlarının olması ile bu tutarında düşmesi bekleniyor. 7-10 senenin sonunda evin sahibi olurum deniyor. Bu beklenti bence kiradan dolayı olmayacak. Binlerce konut projesi var, bunların realize olduğunu düşünelim, insanlar bu konutları düşündükleri fiyattan kiraya veremeyecekler. Çünkü inanılmaz bir arz fazlası olacak, yatırım amacıyla alanların da katkısıyla bu arz fazlası artacaktır. Faizler düşünce bir de 1000 YTL/USD kira ödeyebilecek kişiler de bunu ödeyerek zaten kendi evlerine sahip olabileceklerdir. Şimdi bile 1500 YTL verilmesi durumunda ayda 100.000 YTL üstü konut kredisi alınabilir 10 yıl vadeli ve bu faiz oranlarıyla. Bu sebeple iki yıl bekleyip, siz beklediğiniz rakamdan kiralayamayınca mortgage ödemelerinizi kompanse edemeyecek duruma geliyorsunuz. Bu durumda bu gideri karşılayamadığınız için bu seferde konutu satıyorsunuz. Piyasada çok fazla konut satışa arz edilmiş olursa, bankalar da yasanın getirdiği kolaylıklarla hızlı satış yapabilecekler, taksitlerini ödeyemeyen kişilerin

konutlarını. Bu durumda fiyatlar ciddi bir biçimde düşecektir.. Yeni projeler duracak, satamayacak ve mevcut stokta da satış baskısı oluşacaktır. Araç kredilerinde yaşanan krizde bankalar haczedilen arabaları koyacak otopark bulamamıştı. 500 konutluk konut projesinde tüm bankaların kredisi olabilir. Ödenmeyen olursa bir banka düşük fiyattan hızlı satarsa konut fiyatında rayıç de daha çabuk düşecektir.

Bugün Kaş, Kuşadası, Didim ,Alanya bölgesinde yabancılardan kaynaklanan çok ciddi bir talep var. Oradaki fiyatların yüksek olmasının genel piyasayı etkileyen bir durumu yok. Alıcı kesim genellikle Avrupanın orta kesimidir. Avrupa’da 2000 EUR emekli maaşıyla kendi ülkesinde yaşayamıyor ama burada çok rahat bir yaşam sürüyor. Isınma vb. giderler de düşük. İstanbul’da şu anda böyle bir eğilim görülmemektedir. Türkiye’ye çok zengin bir alıcı kesimden gelen talep gözlenmemektedir. Ortadoğu sermayesi gelebilir, gelmesi için çaba da gösterilmesi gerekir. Bir kere bir sermaye geliyor yurtdışında, farklı sermaye ile yeni iş olanakları geliyor. Dubai kulesi vb. yapılıncı bunları satın alacaklar hep Türkler olmayacaktır. Araplardan değişik ülkelerden alıcılar gelecektir. Ama İstanbul’un bir Londra, Paris gibi ciddi anlamda bir metropol şehir olup yabancılardan ciddi talep gelmesi için bir kere Türkiye’nin genel olarak ekonomik açısından sıçramalar yapması lazım. Şu anda konut talebi demografik hareketler ve aynı zamanda talebin ertelenmesinde kaynaklanıyor diyebiliriz. Konutta ciddi talep var, alışveriş merkezlerinde talep var. Ama ofislerin %25-30 civarı boş şu anda. Bir iki sene önce %50 si boştu. İşiniz iyise cirolarınız artıyorsa, iş hacminiz büyüyorsa daha çok adam çalıştırıyorsanız daha büyük büroya ihtiyacınız olur. Bu ancak ekonominin gelişmesinin bir fonksiyonu olarak bu tür ofislere talep oluyor. Türkiye’nin de böyle bir talep yaratması gerekir.Yoksa ekonomik durum bu şekilde seyredecekse, ciddi bir ekonomik kalkınma olmayacaksa yabancılardan konut almasını gerektirecek bir yeni durum olamayacaktır.”

6.2 Genel Değerlendirme

Yeni yasa tasarısı ile ilgili sektördeki uzmanların görüşleri birçok açıdan benzerlik göstermektedir.

Genel olarak yeni yasa ile birlikte kredi faiz oranları ve uygulanan vadelerde önemli bir değişiklik beklenmemektedir. Faiz oranlarının enflasyon beklentisine bağlı olarak belirleneceği ve ekonomik iyileşmeye paralel olarak orta vadede düşeceği beklentisi hakim görüştür. Vadelerle ilgili ortak görüş ise mevcut koşullarda sağlanan 20 yıllık vadelerin yeterli olduğu ve müşteri tercihlerinin genellikle 5-7 yıl arasında olduğu yönündedir.

Tüketici tarafında ise mevcut faiz ve vade uygulamaların yeterli olması ve ihtiyaçların genellikle karşılanabilmesi yeni yasadaki beklentileri sınırlamaktadır. Yasa tasarısında sağlanması beklenen vergi avantajı sektörde olumlu olarak algılanmaktadır. Özellikle 2005 Mart-Aralık döneminde yaşanan hızlı kredi artışının belli bir trendde devam edeceği, ancak yasanın talepte ciddi bir patlama yaratacağı yönünde bir görüş oluşmamıştır.

2010 yılına kadar sektördeki büyümenin GSMH'nın %10'u seviyelerine kadar ulaşması beklenmektedir. Tüketicilerin kredi kullanmak için yeni yasayı beklemediği, hatta erken kapama cezası gelmesi dolayısıyla bu açıdan dezavantajlı bile olabilecekleri ortaya çıkmaktadır. Yeni yasanın ikincil piyasayı, yani gayrimenkul kıymetlerin menkul kıymetlere dönüştürecek sistemin oluşturulması açısından önemli olduğu ve bu açıdan getirdiği yeniliklerle finans sektörünün orta ve uzun vadede kaynak sağlamasına yardımcı olabileceği düşünülmektedir. Sektörün önümüzdeki dönemde 'Covered bond'larla tanışacağı ve banka bilançolarını da küçültmeyecek bu yapının sektörün en önemli tercihlerinden biri olması beklenmektedir.

TBMM Plan ve Bütçe Komisyonu Konut Finansmanı Yasa Tasarısı'nı (Konut Finansmanı) 5 Mayıs 2006'da kabul etmiştir. Ancak, tasarıda yer alan ve sektör uzmanlarının yorumlarında tüketici açısından en önemli unsur olarak niteledikleri bu yasa kapsamına giren konutlarda "vergi ayrıcalığı" getiren maddesinin uygulaması 1 Ocak 2008'e ertelenmiştir. Böylece, Konut Finansmanı kapsamında kullanılacak banka

kredilerinin faizleri ve konut giderlerinin vergiden düşülmesini düzenleyen 30. maddesinin uygulanması 2 yıl sonraya kalmıştır.

Komisyonadaki görüşmelerde, hükümeti temsil eden Başbakan Yardımcısı Abdüllatif Şener, vergi indiriminin kamu maliyesi aleyhine sonuçlar doğuracağını, bütçe dengelerini bozacağını savunarak, 10 yıl içinde oluşacak vergi kaybının 10 milyar YTL'yi bulacağını bildirmiş ve düzenlemenin hükümetin tasarısında bulunmadığını ve alt komisyonda eklendiğini anımsatarak şu gerekçeleri dile getirmiştir: "Düzenlemeyle ücretlilerin aldıkları konut kredilerindeki faizi gelir vergisi matrahından düşmesi öngörülüyor. Yüzde 30'luk üst vergi diliminde olan bir ücretli, yüzde 1 faiz oranıyla 10 yıl vadeyle 75 bin YTL kredi aldığında ve bu sistemden 200 bin kişinin yararlandığı düşünülürse, devletin vergi kaybı 325 milyon YTL'ye ulaşıyor. Bu rakam ikinci yıl 650 milyon YTL'ye ulaşırken 10 yılın sonunda 3.5 milyar YTL'ye ulaşacak. Bu durumda 200 bin kişi yararlanırsa; devletin vergi kaybı 10 katrilyona çıkacak." [30]

Tarihi boyunca kronik yüksek enflasyon ve tekrarlayan ekonomik krizler ile boğuşmaya alışmış olan Türkiye, 2001 yılındaki ekonomik krizi atlattıktan sonra ekonomik alanda ciddi bir iyileşme göstererek tarihinin en çarpıcı makroekonomik verilerine ulaşmayı başarmıştır. Enflasyon oranları, faiz oranları, kamu harcamalarının milli gelire oranı ciddi bir düşüş gösterirken; GSMH'de, kişi başına düşen milli gelirden ve ekonomik büyümede kayda değer bir artış dikkat çekmektedir.[22] (Tablo 6.1.)

Türk ekonomisine yapı ve gayrimenkul sektörü bazında bakıldığında, yıllık 600,000 konut ihtiyacı açığı ve konut stokunun % 55'inin gecekondur ve kaçak yapılaşmadan ibaret olduğu dikkat çekmektedir. Konut Finansmanı sistemi ile birlikte bu yapı değişikliğe uğrayacak; konut yapımında planlama artacak ve kentsel dönüşüm projeleri ekonomik gelişime katkı sağlayacaktır. Yüksek enflasyon ve faiz oranlarından kaynaklanan öngörülemez maliyetler uzun yıllar boyu konut talebinin volatil ve düşük olmasına yol açmıştır. Bu şartlar altında inşaat şirketleri maliyetlerini düşürmek amacıyla standartların altında kalitedeki projeleri gerçekleştirmişlerdir. Oysa ki, son yıllarda makroekonomik verilerin düzelmesiyle öngörülebilir hale gelen maliyetler talebin volatilitasını düşürmüş, miktarını da arttırmıştır. Böylece, standart uygulamalarla birlikte daha sağlıklı ve kaliteli konutlar yapılmaya başlanmıştır. Sistemin işlemesi için

uygulanması zorunlu standartlar sayesinde yapı kalitesinin daha da yükselmesi beklenmektedir. Sistemin oturması, imar kaçığının önlenmesinde ve kayıt dışı ekonominin kayıt altına alınmasında fayda sağlayacaktır.

Tablo 6.1: Türkiye Ekonomisi Hakkındaki Genel Veriler

TÜRKİYE EKONOMİSİ		2001	2002	2003	2004	2005 Aralık
MİLLİ GELİR - BÜYÜME						
Ekonomik Büyüme	%	-10	8	6	9	6
GSMH (Milli Gelir)	Milyar \$	144	182	239	300	360
Kişi Başına Gelir	\$	2105	2619	3390	4110	5000
FİYAT DEĞİŞİMLERİ						
ÜFE 12 Aylık Artış	%	89	31	14	14	3
TÜFE 12 Aylık Artış	%	69	30	18	9	8
TEFE Yeniden Değerleme Oranı	%	53	59	29	11	9
KONSOLİDE BÜTÇE (2)						
Bütçe Gideri	Milyar \$	66	77	94	98	94
Faiz Ödemeleri	"	33	35	39	40	31
Bütçe Geliri	"	42	50	67	77	90
Bütçe Dengesi	"	-24	-27	-27	-21	4
BÜTÇE AÇIĞI / G.S.M.H (1)						
Konsolide Bütçe Açığı	%	-16,4	-14,7	-11,2	-7,0	-3,0
Bütçe Açığı / G.S.M.H	%	16,0				2,0
DIŞ TİCARET						
İhracat	Milyar \$	31	36	47	63	72
İthalat	"	41	52	69	97	115
Dış Ticaret Açığı	"	-10	-15	-22	-34	43
KAMU NET BORÇ STOKU / G.S.M.H						
İç Borçlar	%	53	46	49	46	44
Dış Borçlar	%	38	32	22	21	17
Net Kamu Borcu / G.S.M.H (1)	%	91	79	71	67	61

2004 yılında 2 milyar 632 milyon YTL olan uzun vadeli konut kredileri tutarı, 2005 yılının ilk on ayında 10 milyar 32 milyon YTL olmuştur. Buna rağmen uzun vadeli konut kredilerinin GSMH'ye oranı % 2,5 civarında seyretmektedir. GYODER'in 2005 verilerine göre aynı oran ABD'de %53, AB'de %39 ve diğer gelişmekte olan ülkelerde

ortalama %5-15 aralığındadır. [23] Son yıllardaki hızlı artışla birlikte, bankacılık sektöründe konut kredilerinin toplam krediler içerisindeki payı % 5, toplam aktifler içerisindeki payı ise % 2 mertebesine ulaşmıştır. [24]

Diğer yandan kişilerin konut sahibi olabilmeleri için kullandıkları finansman kaynakları incelendiğinde, ülkemizde toplam konutların ancak %3'ünün kurumsal finansman yöntemleri ile finanse edildiği, bunun dışında konut sahibi olmak isteyen kişilerin ya kendi kaynaklarıyla ya da yakınlarından ödünç almak gibi kurumsal olmayan finansman yöntemleriyle konut alımlarını finanse ettikleri görülmektedir. Ülkemizde bankaların kullandırdıkları konut kredilerinin gayri safi milli hasılamıza oranı sıfıra yakınken, bu oran Latin Amerika ülkelerinde %4 ila %12, Orta Doğu ülkelerinde %1 ila %22 ve Doğu ve Güneydoğu Asya ülkelerinde %2 ila %59 arasında değişmekte olup, Amerika Birleşik Devletlerinde %53, Avrupa Birliği üyesi ülkeler ortalamasında ise %43'tür.

BÖLÜM 7. SONUÇ

Etkili bir konut finansman sistemi, hem bireylerin konut ihtiyacının karşılanması hem de inşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilişkili sektörlerin sağlıklı gelişimi açısından kilit öneme sahiptir. Konut finansmanı sorununun çağdaş finansal yöntemlerle çözümü, konut sahipliğinin artırılmasının getirdiği olumlu sosyal etkilerin yanı sıra, ekonomik kalkınmaya ve planlı kentleşmeye de olumlu etkilerde bulunacaktır.

Düşük enflasyon ve düşük reel faiz oranlarının olduğu bir ortamda, emlak piyasasının alternatif yatırım aracı olarak ilgi çekmesinin yanı sıra, Konut Finansmanı sisteminin hayata geçirilmesinden de olumlu etkilenmesi beklenmektedir. Uzun vadeli yatırım anlayışına sahip olan ve yüksek risk bilinci taşıyan özel emeklilik fonlarının Türkiye'deki gelişimi, bu fonların enflasyonist etkilere karşı portföylerinde gayrimenkul yatırımlarına yer vermeleri sayesinde gayrimenkul piyasasındaki kurumsal yatırımcı talebini artıracaktır. Dolayısıyla, ekonomide milyarlarca dolarlık ölü sermaye olarak değerlendirilen gayrimenkuller aktif hale gelecektir.

Konut sahibi olan kişiler Konut Finansmanı sistemi ile birlikte konutlarını ipotek ettirerek yeni iş kurabilecek sermayeyi rahatlıkla temin edebilecek, sistemdeki yastık altı paraların ekonomiye dönmesi sağlanacaktır. Kendi birikimlerini denkleştirmek yerine, kredi kullanarak ev sahibi olma eğilimi artacağından, kişilerin ekonomik varlıklarının diğer harcamalar için kullanılabilmesine olanak tanıyacak, ekonomik canlanmaya katkıda bulunacaktır.

Konut Finansmanı sistemi, Türk ekonomik yapısına istihdamı arttırmak yoluyla da canlılık getirecektir. Örneğin, 2005 yılının 9 aylık döneminde % 19,7'lik büyüme kaydeden inşaat sektörü, bu büyüme potansiyelini sürdürmektedir. İnşaat sektörünün ve emlak piyasasının canlanmasına yapacağı katkıların yanı sıra, değerlendirme uzmanlarının olduğu şirketler, Konut Finansmanı aracı kurumları, tapu ve imar izni araştırması yapan kurumlar, alacaklıların kredi notlarını tespit edecek şirketler vasıtasıyla yeni iş sahaları

da yaratacaktır. Ayrıca, sistemin uygulanmaya başlamasıyla birlikte gerek finansal kuruluşların gayrimenkul portföylerine, gerekse yabancıların konutlara talebi şeklinde olsun yoğun bir yabancı sermaye akışının ülkeye girmesi beklenmekte, bu durumun da ekonomide ve istihdamda canlılık yaratacaktır.

Uzun vadeli ipotekli konut finansman sistemi, kısaca Konut Finansmanı ile birlikte ekonomik gelişmelerin yanı sıra toplumsal açıdan da olumlu değişiklikler sağlanması amaçlanmaktadır. Amaçlanan toplumsal gelişmelerin en başında daha sağlıklı kent dokuları oluşturarak yaşam çevresinin kalitesini yükseltmek gelmektedir. Ülkemizde özellikle büyük kentlerde uzun yıllardan beri en önemli sorunlardan biri olarak gösterilen çarpık yapılaşmanın önüne geçilmesi ve kentsel dönüşüm projeleriyle gecekonduların yerini çağdaş yaşam alanlarının alması için yapılacak projelere altyapı sağlayacak bir araç olarak görülmektedir.

Ayrıca sosyal devlet anlayışında, vatandaşların konut sahibi olmalarını sağlamak ve kolaylaştırmak hükümetlerin temel görevlerinden biri olarak kabul edilmektedir. Bunun yöntemi de, konut edinmek isteyenleri konut kredileriyle desteklemektir. Konut Finansmanı sistemiyle hedeflenen toplumsal gelişmelerden hiç şüphesiz en önemlilerinden biri de konut sahipliğini artırmaktır. Konut Finansmanı sistemi, gelişmiş ülkelerde olduğu gibi Türkiye'de de uygulandığı takdirde, vatandaşların ömür boyu mülk edinmek adına birikim oluşturmalarına gerek kalmadan kira öder gibi konut sahibi olmalarını sağlayacaktır. Konut Finansmanı sistemi yaygınlaştıkça, konut almak için toplu paraya ihtiyaç kalmayacaktır.

Konut Finansmanı kapsamında kredilendirilebilecek konutların belli standartlara uyması gerekmektedir. Dolayısıyla belli bir yaştan üzerinde olan, belli kontrolleri yapılmamış ve belgeleri tam olmayan konutlar Konut Finansmanı sistemi kapsamında kredilendirilemeyeceğinden, kalitesiz ve güvensiz konutların inşasının da belli bir oranda önüne geçilecektir. Burada yola çıkarak şu söylenebilir ki; Konut Finansmanı, deprem dayanıklı, sigortalı, ruhsatlı ve güvenli bir binada yaşamayı mümkün kılacaktır.

Bunların yanında, kurulması planlanan sağlam bir ekspertiz yapısı ile, Konut Finansmanı kapsamında alınan evler gerçek değerlerinden işlem görmüş olacaklar, yani evin değerinde yasa dışı herhangi bir manipülasyon yapılması olasılığı son derece

azaltılmış olacak, bu durumda da, devletin alım-satımdan aldığı vergiler yükselecektir. Alım-satım vergilerinin yükselmesinin yanında belediyelerin toplamış olduğu emlak vergileri de konutların gerçek değerleri üzerinden alınacağından belediyelerin gelirlerinde de önemli bir artış sağlanacaktır. Devletin ve belediyelerin vergi gelirlerinin bu şekilde artması, bu kurumlar tarafından halka sunulan hizmetlerin kalitesinin artmasını sağlayacak, dolayısıyla sosyal bir gelişme sağlanmış olacaktır.

Konut Finansmanı sisteminin toplumsal anlamda sağlayacağı bir diğer fayda ise işsizliği azaltıcı yönde fırsatlar sunuyor olmasıdır. Sistem, gayrimenkul sektörünün canlanmasında önemli rol oynayacağı için, bu gelişmenin paralelinde sistem istihdam olanakları ortaya çıkaracaktır. Dolayısıyla, işsizliğin azaltılmasında ve daha huzurlu bir ortam yaratılmasında çok önemli bir etken olacaktır.

Ülkemizde banka konut kredilerinin vadeleri yirmi yıla kadar uzamakla birlikte, yıllık bileşik maliyetleri yüksek oranlara ulaşabilmekte, konut kredisi kullananlar çok yüksek oranda reel faiz ödemek zorunda kalmaktadır. Nitekim, konut kredilerinin hacminin diğer ülkelere göre son derece düşük olmasının nedeni, vadelerin kısa ve geri ödeme taksitlerinin yüksek olmasının yanı sıra, bu derece yüksek reel faizin ancak üst gelir gruplarınca karşılanabilmesi ve konut kredilerinin orta ve alt düzey gelir grubunun ödeme gücüne hitap edememesidir. Öte yandan gerek yurt içinde gerekse yurt dışında, konut kredisi kullanan kişilere, mevcut durumda ulaşabildiklerinden daha düşük faiz oranları ile ve daha uzun vadelerde kaynak sağlayabilecek tasarruf sahipleri mevcuttur. Tüm dünyada büyük miktarda tasarruflar, sermaye piyasaları aracılığıyla konut sahibi olmak isteyen kişilere aktarılmaktadır.

Ancak, ülkemizde tasarruf sahipleri ile konut kredisi kullanıcılarını eşleştirebilecek bir konut finansmanı sisteminin bulunmaması, ülkemizle benzer ekonomik koşullara sahip diğer gelişmekte olan ülkelerin dahi ulaşabildikleri uluslararası fonların, ülkemiz konut alıcılarına ulaştırılmasını engellemektedir.

Ülkemizde oluşturulacak konut finansman sistemi tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında köprü vazifesi görerek, konut alıcılarının daha yaygın bir şekilde ve daha uygun koşullarla borçlanabilmesini sağlayacaktır. Bu temel fonksiyonunun yanı sıra, geliştirilecek konut finansman sistemi gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak yaşanan ve

yukarıda sıralanan sorunların çözümüne yardımcı olacak, finansal piyasaların gelişmesini ve inşaat sektörünün canlanmasını sağlayarak, ekonomik kalkınmaya katkıda bulunacaktır.

Konut finansman sisteminin hayata geçmesi ile birlikte konut talebinde oluşacak artış ile inşaat sektöründe ve ilgili sektörlerde canlanma yaşanması beklenmektedir. İnşaat sektörü ve bağlı sektörler canlanırken, aynı zamanda bu sektörlerde gerçekleşen kayıt dışılığın önüne geçilmesine de yardımcı olacaktır. Finans kurumlarının kaydı altında gerçekleşecek konut alımları, arz tarafını oluşturan inşaat şirketlerini ve müteahhitleri de kayıtlı bir şekilde faaliyet göstermeye zorlayabilecektir.

Diğer yandan, bu sistemle finansmanı sağlanacak konutlara yönelik, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından getirilecek standartlar kaçak yapılaşmayı ve niteliksiz konut üretimini azaltması beklenmektedir. Bu sistemden faydalanan kişilerin taleplerini karşılamak isteyen konut üreticileri, belirlenecek standartlara uygun konutlar üretmek zorunda kalacaktır.

Ayrıca, kurulacak konut finansman sistemi ile birlikte, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı fonları tarafından ihraç edilecek sermaye piyasası araçları, yatırımcılar için alternatif yatırım araçları olacak ve piyasanın genişlemesine ve derinleşmesine katkıda bulunacaktır. Sermaye piyasamızda mevcut durumda özel sektör borçlanma senedi ihraç edilmemekte, ihraç edilen ve borsalarda işlem gören devlet iç borçlanma senetlerinin vadeleri ise ancak bir senenin biraz üzerine çıkabilmektedir. Daha uzun vadeli bir sermaye piyasası aracının bulunmaması, finansal işlemleri bu vadelerle kısıtlamakta, daha uzun vadelere yönelik beklenti oluşturmak ve fiyatlama yapmak mümkün olamamaktadır.

Kurulacak konut finansman sistemi çerçevesinde ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarının vadeleri, kişilerin kullandıkları konut kredilerinin vadelerine paralel bir şekilde oluşacak olup, sistemin gelişmesi ile birlikte yurt dışındaki örneklere benzer bir şekilde, ülkemizin ekonomik gelişme düzeyine bağlı olarak, yirmi ila otuz yıla uzayan vadelere ulaşılması söz konusu olabilecektir. Uzun vadeli ipotekli sermaye piyasası araçlarının piyasamızda işlem görmesi, piyasa aktörlerinin uzun vadelerde önlerini görebilmelerini ve riskleri ölçebilmelerini sağlayacaktır. Piyasanın bu şekilde gelişmesi,

vadeli işlem piyasalarının canlanmasından, emeklilik fonlarının ihtiyaç duydukları uzun vadeli yatırım araçlarına ulaşabilmelerine kadar geniş bir yelpazede olumlu etkilerini gösterecektir.

Etkili bir konut finansman sisteminin oluşturulabilmesi çok farklı alanlarda uyumlu bir çalışma yapılmasını gerektirmektedir. Konut finansman sistemini, temel olarak tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynakların konut alıcılarına aktarılmasını sağlayacak bir mekanizma olarak ifade etmek mümkün olmakla beraber, bu mekanizmanın sağlıklı bir şekilde çalışması, başta makroekonomik koşulların belirli bir istikrar arz etmesi olmak üzere, tapu kayıtlarının güvenilir ve kolay erişilebilir olması, ipoteklerin hızlı bir şekilde tesis edilebilmesi, gayrimenkullerin değer tespitinin doğru yapılması, borç geri ödemelerinin aksaması durumunda takip prosedürünün çabuk sonuçlanması, konut finansmanı alacaklarının menkul kıymetleştirilmesini sağlayacak sermaye piyasası kurumlarının ve araçlarının bulunması, tüketiciye kaynak sağlanmasından ilgili alacakların menkul kıymetleştirilmesine kadar olan süreçteki işlem maliyetlerinin düşürülmesi gibi ön koşulların yerine getirilmesine bağlıdır.

Ancak bu ön koşulların tamamı sağlansa dahi, çoğu zaman sistemi tetikleyecek ve belirli bir noktaya taşıyacak şekilde kamunun müdahalesi gerekebilmektedir.

Sistemin yürürlüğe girmesinden önce konut kredisi alan ve borcun tamamını kapatmak için başvuranlardan yüzde 2 erken ödeme ücreti alınmayacaktır. Ancak sistemin yürürlüğe girmesinin ardından kredi kullanan ve borcunu kapatmak için başvuranlar yüzde 2 erken ödeme ücreti ödeyecektir. Bu da tüketicilerin yasa çıkmadan önce konut kredisi alarak konut gereksinimlerini karşılamalarını özendirilmektedir.

Tasarı, halen sabit faizle işlem gören konut kredilerinde tüketicilere değişken faiz olanağı sunacak. Bankalar konut kredileriyle oluşturdukları fonu, yurtdışı piyasalara satabilecek ve bu yolla sisteme yabancı kaynak girişi sağlanacaktır. Kaynağın yeniden sisteme dönmesiyle ise faizin düşürülmesi hedeflenmektedir.

Sistem, kredi kullananlara ayrıca 'kişiyi özel faiz' olanağı vermektedir. Bankalar müşterilerinin sicilini izleyerek, kredilerini düzenli ödeyenlere düşük, taksitlerini aksatanlara ise yüksek faiz uygulayabilecektir. Tasarının yasalaşmasıyla birlikte, vergi indiriminin nasıl uygulanacağı, SPK'ca çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenecektir.

Ekonomik istikrar konut finansman sistemlerinin başarılı olması için en temel ön koşuldur. Ancak burada ekonomik istikrar ile ifade edilen; enflasyon oranı, işsizlik düzeyi, reel faiz oranı gibi makroekonomik değişkenlerin mutlaka gelişmiş ülkeler seviyesine gelmesi değildir. Bu değişkenlerin belirli bir düzeye gelmeleri önemli olmakla beraber, kritik olan bu düzeyin istikrarlı bir şekilde korunabilmesi ve iyileştirilebilmesidir. Nitekim, enflasyon ve reel faiz oranları gelişmiş ülkelerin oldukça üzerinde olan gelişmekte olan ekonomilerde, başarılı konut finansman sistemlerinin kurulabildiği ve geliştirilebildiği örnekler mevcuttur. Bu çerçevede son dönemlerde ülkemiz ekonomisinde yaşanan olumlu gelişmelerle birlikte, konut finansman sisteminin başarılı olması için gereken istikrar yakalanmış olup, her geçen gün iyileşen koşullar sistemin hayata geçmesini daha da kolaylaştıracaktır. Diğer yandan, bu sistemin hayata geçmesinin bizzat kendisi, üzere ekonomik kalkınmaya ve istikrar ortamına 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, konut sorunu sağlıklı bir şekilde çözümlenemeyecektir.

Ancak sektördeki bazı sorunlar henüz çözüm beklemekte olup, bu sorunlar sektörün ve sektördeki aktörlerden biri olan TOKİ'nin uygulamaları kapsamında da bazı olumsuzluklar yaratmaktadır. Bu sorunların önemlileri arasında:

- Konut ve kentleşmeye ilişkin veri tabanının kurulamamış olması,
- Arazi kullanım norm ve yönetmeliklerindeki eksiklikler,
- Arazi işgali ve kaçak yapılaşmaya yönelik imar aflarının yol açabileceği sorunlar,
- Kooperatifleri etkin hale getirecek denetim sisteminin oluşturulmamış olması,
- Faizlerin halen yüksek düzeyde olmasına yol açan makroekonomik politika

uygulamalarının etkisi sayılabilir.

Sonuç olarak, gelişmekte olan bir ÷lkede hedeflere kamu m÷dahalesi olmadan, yalnızca piyasa güçlerinin etkisi ile ulaşmak mümkün değildir. Konut talebinin boyutları ve geleceğe ait projeksiyonlar göz önüne getirildiğinde, Türkiye'de konut sorununun çözümlenmesi için kamuoyunda tartışılarak kapsamlı bir strateji üzerinde bir uzlaşma sağlanması ve konut politikalarının bu stratejiyle tutarlı olması yararlı olacaktır. Konut sektörünün çalışma biçiminde hangi aracın ne yönde etki yaptığı anlaşılmadan bir ulusal konut politikası oluşturmak mümkün değildir.

KAYNAKLAR

- [1] **Boleat, M.**, 1985. National Housing Finance System, Croom Helm, London
- [2] **Alp, A.**, 2000. Modern Konut Finansmanı, SPK Yayınları, İstanbul
- [3] **Alp, A.**, 2000. Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB Yayınları, İstanbul
- [4] **Keleş, R.**, 1983, 100 Soruda Türkiye’de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu, İstanbul
- [5] **T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı**, 2000. Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması Raporu
- [6] **Çokaklı, S.**, 2002. Bankacılık Sektöründe Yeniden Yapılandırma: Japonya Örneği, BDDK Çalışma Raporu
- [7] **Yapı-Endüstri Merkezi**, 2006. Türkiye’de Konut Sektörü ve T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri, TOKİ, Ankara
- [8] **Teker, M.B.**, 2000. Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı, SPK Yayınları, Ankara
- [9] **SPK Kurumsal Yatırımcılar Dairesi**, 2005. Konut Finansmanına İlişkin Kanun Değişiklikleri
- [10] **SGD Çalışma Raporları**, 2006. Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredilerinin Gelişimi, BDDK, Ankara
- [11] **Kurt, F.**, Garanti Bankası Ürün Geliştirme Yönetmeni, 2006 Kişisel görüşme.
- [12] **Karakaş, C., Özsan, O.**, 2004. Türkiye’de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu, *Active Dergisi*, Sayı:36, İstanbul.
- [13] **Dian Hymer**, “What is a Hybrid Mortgage?”, <http://doityourself.com>
- [14] **Home Equity**, <http://www.bankrate.com>
- [15] **Uğur, A.**, 2005. Refinance (Yeniden Finansman veya Mevcut Konut Kredisinin Daha Düşük Faizli Konut Kredisi İle Yenilenmesi) Nedir?, <http://www.dunyagazetesi.com.tr>
- [16] **Pentiuk, R., A.**, 2003. Refinancing Your Mortgage, <http://www.pck-law.com>
- [17] **Renaud, B.**, 2003. Housing Finance in Emerging Markets: An overview of Current Issues”, *Housing Finance in Emerging Markets Kongre Bildirisi*.

- [18] **Özsan, O.**, 2005. Mortgage Sisteminin Temelleri, *Active Dergisi*, Sayı:43.
- [19] **European Mortgage Federation**, 2005. What are Mortgage Bonds?,
<http://www.hypo.org>.
- [20] **Fannie Mae**, 2004. Mortgage Focus, <http://www.fanniemae.com>.
- [21] **Coles, A., Hardt, J.**, 2001. Why US and EU Markets are so Different?, European Mortgage Federation.
- [22] **Koç Holding A.Ş. Stratejik Planlama Başkanlığı**, 2005. Türkiye Ekonomisi Ana Büyüklükler, <http://www.koc.com.tr>
- [23] **GYODER**, 2005. GYO Sektör İstatistikleri 2005, <http://www.gyoder.org.tr>
- [24] **BDDK**, 2005. Türk Bankacılık Sistemi 2005 İlk Yarı Basın Toplantısı Sunumu, <http://www.bddk.org.tr>.
- [25] **Temiz, C.**, Akbank Bireysel Pazarlama Konut Finansmanı Müdür Yardımcısı., 2006. Kişisel görüşme
- [26] **Güven, U.**, Garanti Bankası Konut Finansmanı Birim Müdürü, 2006. Kişisel görüşme
- [27] **Telekoğlu, H.**, TEB Bireysel Pazarlama Ürün Yönetimi Müdürü, 2006. Kişisel görüşme.
- [28] **Ertemel, E.**, Denizbank Bireysel Pazarlama/Satış Bölüm Müdürü, 2006. Kişisel görüşme.
- [29] **Dağlı, E.**, Garanti GYO Yönetim Kurulu Danışmanı, 2006. Kişisel görüşme.
- [30] **Şener, A.**, Başbakan Yardımcısı, 2006. 05.05.2006 tarihli *Hürriyet Gazetesi*

-Sermaye Piyasası Kanunu

-Medeni Kanun

-İcra Ve İflas Kanunu

<http://www.tuik.gov.tr>

<http://www.toki.gov.tr>

<http://www.konut.gov.tr>

<http://www.dpt.gov.tr>

<http://www.hazine.gov.tr>

<http://www.spk.gov.tr>

<http://www.tbb.org.tr>

<http://ekutup.dpt.gov.tr>

<http://www.ecb.int>

ÖZGEÇMİŞ

1976 yılı Erzurum doğumlu olan Alper Tolga Selimoğlu 1994 yılında Kocaeli Anadolu Lisesi'nden, 1998 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun oldu. Aynı yıl yine mezun olduğu okulda Proje ve Yapım Yüksek lisans Programına başladı. Halen 2000 yılında İşletme Bankacılığı Portföy Yöneticisi olarak işe başladığı Garanti Bankası'nda 'Şube Planlama Yönetmeni' olarak çalışmaktadır.