



T.C.  
BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
İŞLETME ANABİLİM DALI

**KONUT FİNANSMANINDA  
TUTSAT (MORTGAGE) SİSTEMİ  
VE TÜRKİYE UYGULAMASI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Yasin BOZKIR**

**DANIŞMAN  
Prof.Dr. Adem ÇABUK**

**Balıkesir 2007**



Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü ..... işleme .....  
Ana Bilim Dalında hazırlanan Yüksek Lisans / Doktora tezi jürimiz tarafından incelenerek, aday  
... Yasin DOZKIR ..... 21/08/2007 tarihinde tez savunma sınavına alınmış ve  
yapılan sınav sonucunda sunulan Konut Finansmanında  
Tutsat (Mortgage) Sistemi ve Türkiye Uygulaması  
başlıklı tezin başarılı olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

ÜYE

Prof. Dr. Adem Gurbak

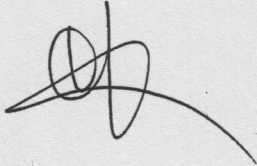
ÜYE

ÜYE

Doc. Dr. Cengiz Toraman

ÜYE

Yrd. Doc. Dr. Özcan Karahan



ÜYE

**T.C.  
BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
İŞLETME ANABİLİM DALI**

**KONUT FİNANSMANINDA  
TUTSAT (MORTGAGE) SİSTEMİ  
VE TÜRKİYE UYGULAMASI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Yasin BOZKIR  
200312507003**

**Balıkesir - 2007**

## ÖZET

### KONUT FİNANSMANINDA TUTSAT (MORTGAGE) SİSTEMİ VE TÜRKİYE UYGULAMASI

**Yasin BOZKIR**  
**Yüksek Lisans Tezi İşletme Ana Bilim Dalı**  
**Danışman; Prof. Dr. Adem ÇABUK**  
**Temmuz 2007, 236 Sayfa**

Konut bir ülkedeki bireyler için en önemli refah kavramlarından biridir. Bir ülkenin konut finansmanı problemini çözmek için, ülkenin kendi ekonomik ve sosyal durumuna göre yapılandırılmış kurumsal konut finansman sistemlerinin devlet tarafından uygulanması gerekmektedir. Günümüzde, dünyadaki en gelişmiş kurumsal konut finansman sistemi tutsat sistemidir. Tutsat, kişilerin ödedikleri kira bedeli seviyesinde hatta kira seviyesinin dahi altında uzun vadeli planlarla kira öder gibi ev sahibi olmalarını sağlayan bir sistemdir. Buradan hareketle, bu çalışmada kavram olarak konut ve konut sorunu, konut finansmanı, konut finansman sistemleri, konut finansmanında tutsat sistemi, kurumsal ve yasal çerçevesiyle sistemin Türkiye uygulaması ve gelişmiş ülkelerdeki tutsat sistemleri incelenmiştir. Türk tutsat sistemi, gelişmiş ülkelerde uygulanan tutsat sistemleri ile karşılaştırılmış ve Türk tutsat sisteminin gelişmiş ülkelerde uygulanan sistemlerle benzer ve farklı yönleri belirlenmeye çalışılmıştır.

**Anahtar Kelimeler;** Konut, Konut Sorunu, Konut Finansmanı, İpotek , Tutsat Sistemi

## **ABSTRACT**

### **MORTGAGE SYSTEM IN HOUSING FINANCE AND TURKEY APPLICATION**

**Yasin BOZKIR**  
**Master Thesis, History Department**  
**Supervisor : Prof. Dr. Adem ÇABUK**  
**July 2007, 236 Pages**

Housing is one of the most important concept for welfare of individuals in a country. In order to solve housing problem of a country, institutional housing finance systems that have been structured according to its own economic and social conditions should be applied by the government. Today mortgage system is the most developed institutional housing finance system in the world. Mortgage is a system which is make individual landowner by paying their house's instalments under long term payment plans around the rent amounts. With this motivation, In this study, as a concept, housing and housing problem, housing finance, housing finance systems, mortgage system in housing finance and Turkey application with intstitutional and legal framework and developed country's mortgage systems are examined. The turkish mortgage system is compared to other developed country's mortgage system and tried to determine similarities and differences with developed country's mortgage system applications.

**Keywords;** Housing, Housing Problem, Housing Finance, Mortgage, Mortgage System

## ÖNSÖZ

Bu çalışmada konut kavramı, konut sorunu, konut finansman sistemleri, konut finansmanında tutsat (mortgage) sistemi ve sistemin gelişmiş ülkelerde ve Türkiye’de uygulaması incelenmiştir. Konut, konut finansmanı ve tutsat sistemi konusunda Türkiye ve Dünya’daki mevcut literatür çalışması yapılarak gelişmiş ülkelerde uygulanan tutsat sistemleri ile Türkiye’de uygulanan tutsat sistemi arasındaki benzer ve farklı yönlerin ortaya çıkarılması amaçlanmıştır.

Ülkemizde kısa bir zaman önce uygulanmaya başlanan Tutsat Sistemi’nin ülkemiz açısından yeni bir kurumsal konut finansman sistemi olması ve konu ile ilgili olarak yapılan çalışma sayısının çok az olması nedeni ile, bu çalışmanın konu ile ilgilenenler açısından yararlı bir kaynak olacağı kanısındayım.

Çalışmanın bu hale gelmesindeki büyük katkılarından dolayı değerli hocam Prof. Dr. Adem ÇABUK ve emeği geçen herkese sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

**Balıkesir, 2007**

**Yasin BOZKIR**

## İÇİNDEKİLER

ÖZET	iii
ABSTRACT	iv
ÖNSÖZ	v
İÇİNDEKİLER	vi
ŞEKİLLER LİSTESİ	xiii
TABLolar LİSTESİ	xiv
GRAFİKLER LİSTESİ	xv
KISALTMALAR	xvi
EKLER	xvii
GİRİŞ	1
BÖLÜM I	4
1. KONUT VE KONUT FİNANSMANINA GENEL BİR BAKIŞ	4
1.1. KONUT KAVRAMI	4
1.1.1. Konut İhtiyacı ve Konut Sorunu	5
1.1.1.1. Konut Sorununu Ortaya Çıkaran Faktörler	6
1.1.1.1.1. Nüfus Hareketleri	6
1.1.1.1.2. Kentleşme ve Göç	7
1.1.1.1.3. Gelir Dağılımı	7
1.1.1.1.4. Konut Sunumu	8
1.1.1.1.5. Uygun Konut Talebinin Yetersizliği	9
1.1.1.1.6. Konut Üretiminde Örgütler	9
1.1.1.1.7. Finansman	10
1.2. KONUT FİNANSMANI	10
1.2.1. Konut Finansmanına İlişkin Genel Açıklamalar	10
1.2.2. Konut Finansman Kaynakları	11
1.2.2.1. Kurumsal Olmayan Finansman	12
1.2.2.2. Kurumsal Finansman	14
1.2.2.2.1. Uzman Konut Finansman Kurumları	14
1.2.2.2.2. Genel Finans Kurumları	17
1.2.2.3. Kamu Finansmanı	18
1.2.2.4. Uluslararası Kaynaklar	18
1.2.3. Konut Finansman Sistemleri	20
1.2.3.1. Doğrudan Finansman Sistemi	21
1.2.3.2. İpoteklerle İlgili Konut Finansman Sistemleri	22
1.2.3.2.1. Sözleşme Sistemi	23
1.2.3.2.2. Mevduat Finansmanı Sistemi	24
1.2.3.2.3. İpotek Bankası Sistemi	25
1.2.3.2.4. Tutsat (Mortgage) Sistemi	27
1.2.3.3. İpoteklerle İlgili Konut Finansman Sistemlerinde Kullanılan İpotek Türleri	29
1.2.3.3.1. Klasik (geleneksel) İpotek Kredisi	29
1.2.3.3.2. Artan Geri Ödeme Tutarlı	



İpotek Kredileri (GPM)	30
1.2.3.3.3. Fiyat Düzeyine Ayarlanan İpotekler	30
1.2.3.3.4. Çift Endeksli İpotek Kredileri	31
1.2.3.3.5. Diğer İpotek Kredisi Türleri	32
1.2.3.3.5.1. Karma İpotek Kredileri	33
1.2.3.3.5.2. Sabit Oranlı Basamak Geri Ödemeli İpotek Kredileri	33
1.2.3.3.5.3. Yüksek Ödemeli İpotek Kredileri	34
1.2.3.3.5.4. İki Aşamalı İpotek Kredileri	34
1.2.3.4. İpoteklerle İlgili Riskler	35
1.2.3.4.1. Faiz Oranı Riski	35
1.2.3.4.2. Erken Ödeme Riski	35
1.2.3.4.3. Kredi Riski	35
1.2.3.4.4. Likidite Riski	36
1.2.3.4.5. Satın alma gücü Riski	36
1.2.3.5. İpotek Piyasaları	36
<b>1.3.DÜNYA'DA VE TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMANI</b>	<b>37</b>
<b>1.3.1. DÜNYA'DA KONUT FİNANSMANI</b>	<b>37</b>
1.3.1.1. Dünya'da Konut Finansmanının Tarihçesi	38
1.3.1.1.1. Gelişmiş Ülkelerde Konut Finansmanının Tarihçesi	38
1.3.1.1.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Finansmanının Tarihçesi	41
<b>1.3.2.GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE KONUT FİNANSMANI</b>	<b>41</b>
1.3.2.1. Gelişmekte Olan Ülkelerde Kurumsal Olmayan Konut Finansmanı	45
1.3.2.2.Gelişmekte Olan Ülkelerde Kurumsal Konut Finansmanı	46
1.3.2.3.Gelişmekte Olan Bazı Ülkeler'de Uygulanan Konut Finansman Sistemleri	51
1.3.2.3.1.Polonya	52
1.3.2.3.2.Kore	53
1.3.2.3.3.Nijerya	54
1.3.2.3.4. Kolombiya	55
<b>1.3.3. TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMANI</b>	<b>57</b>
1.3.3.1 Türkiye'de Konut Finansmanına Yönelik Olarak Uygulanan Politikalar	57
1.3.3.1.1. 1928-1960 Arası Uygulanan Politikalar	58
1.3.3.1.2 Planlı Dönemde Uygulanan Politikalar	61
1.3.3.1.3. 1980 Sonrası Dönemde Uygulanan Politikalar	64
1.3.3.2. Türkiye Konut Finansman Sisteminin Yapısı	67

	1.3.3.2.1. Kurumsal Olmayan Yapı	67
	1.3.3.2.2. Kurumsal yapı	68
	1.3.3.2.2.1 Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)	70
	1.3.3.2.2.2. Bankalar	72
	1.3.3.3. Türkiye’de Konut Finansmanında Kullanılan Sermaye Piyasası Araçları	76
76	1.3.3.3.1. İpotekli Borç Senedi	
	1.3.3.3.2. İrat Senedi	
77	1.3.3.3.3. Rehinli Tahvilat	
	78	
	1.3.3.3.4. Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları ve Yatırım Fonları	79
	1.3.3.3.5. Konut Sertifikası	80
	1.3.3.3.6. Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler (VDMK)	81
	<b>BÖLÜM II</b>	83
	<b>2. KONUT FİNANSMANINDA TUTSAT (MORTGAGE) SİSTEMİ VE GELİŞMİŞ ÜLKLERDEKİ UYGULAMALAR</b>	83
	<b>2.1. KONUT FİNANSMANINDA TUTSAT (MORTGAGE) SİSTEMİ</b>	83
	2.1.1. Tutsat Sisteminin Tanımı ve İşleyişi	83
	2.1.2. Tutsat Sistemi İçerisinde Yeralan Taraflar	87
	2.1.2.1. Kredi Alanlar (Borrowers)	87
	2.1.2.2. Kredi Verenler (Mortgage Originators)	87
	2.1.2.3. İpotek Araçları (Mortgage Brokers)	87
	2.1.2.4. Emlakçılar ( Real Estate Agents)	88
	2.1.2.5. İpotek Hizmeti Veren Kurumlar (Mortgage Servicer)	88
	2.1.2.6. Sigorta Şirketleri (Mortgage Insurance Companies)	88
	2.1.2.7. Özel Amaçlı Kurumlar	89
	2.1.2.8. Yatırımcılar	89
	2.1.3. Tutsat Sistemi İçerisinde Yeralan Piyasalar	89
	2.1.3.1. Birincil İpotek Piyasası	89
	2.1.3.1.1. Birincil İpotek Piyasasının İşleyişi ve Yapılan İşlemler	90
	2.1.3.1.1.1. Başvuru ve Kriterlerin İncelenmesi	91
	2.1.3.1.1.2. Kredi İşleme (Processing)	93
	2.1.3.1.1.3. Kredi Çıkarımı (Underwriting)	93
	2.1.3.1.1.4. Teminat (Collateral)	94
	2.1.3.1.1.5. Kapasite (Capacity)	95
	2.1.3.1.1.6. Karakter (Character)	95
	2.1.3.1.1.7. Kapatma (Closing)	95

2.1.3.2. İkincil İpotek Piyasası	98
2.1.3.2.1. İkincil İpotek Piyasasının Bir Fonksiyonu Olarak Menkulkiymetleştirme	99
2.1.3.2.1.1. Bilanço Dışı Menkulkiymetleştirme (Off-Balance-Sheet Securitisation)	102
2.1.3.2.1.2. Bilanço İçi Menkulkiymetleştirme (On-Balance-Sheet Securitisation)	103
2.1.3.3. Tutsat Sistemi İçerisinde Bir Menkulkiymetleştirme Aracı Olarak İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (Mortgage-Backed Securities)	103
2.1.3.3.1. İpotekten Geçen Menkul Kıymetler (Mortgage Pass-Through Securities, MPS)	105
2.1.3.3.2. Teminatlı İpotek Yükümlülükleri (Colletarized Mortgage Obligations, CMO)	108
2.1.3.3.3. Getirisi Ayrılan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (Stripped Mortgage Backed Securities, SMB)	110
2.1.3.3.4. İpoteğe Dayalı Tahviller (Mortgage –Backed Bonds)	112
2.1.4. Hizmet Verme (Servicing)	113
2.1.5. Tutsat Sistemi İçerisindeki Sigorta Türleri	113
2.1.5.1. İpoteğe Dayalı Konut Kredisi Koruma Sigortası (Mortgage Protection Insurance MPI)	114
2.1.5.2. İpoteğe Dayalı Konut Kredisi Ödemeleri Sigortası (Mortgage Payment Protection Sigortası MPPI)	114
2.1.5.3. İpoteğe Dayalı Konut Kredisi Tapu Sicili Sigortası (Mortgage Title Insurance MTI)	115
2.1.5.4. Hayat Sigortası (Life Insurance)	116
2.1.5.5. Kritik Hastalık Sigortası (Critical Illness Insurance)	116
2.1.6. Tutsat Sistemi İçerisindeki İpotek Türleri	116
2.1.6.1. Sermaye Geri Ödemeli İpotekler (Capital Repayment Mortgage)	116
2.1.6.2. Yalnızca Faiz Ödemeli İpotekler (Interest-Only Mortgage)	118
2.1.7. Yeniden İpotek (Remortgage)	121
2.1.8. Tutsat Sisteminde Karşılaşılan Riskler	122
2.2. GELİŞMİŞ ÜLKELERDE UYGULANAN TUTSAT SİSTEMLERİ	122
2.2.1. AMERİKAN TUTSAT SİSTEMİ	122
2.2.1.1. Amerikan Tutsat Sistemi'nin Genel Karakteristikleri	123

2.2.1.2. Amerikan Tutsat Sisteminde Birincil Piyasalar	125
2.2.1.2. İpotek Kredilerinin Özellikleri ve Kredi Süreci	128
2.2.1.3. Amerikan Tutsat Sisteminde İkincil Piyasalar	130
2.2.1.3.1. Hükümet Destekli Kurumlar (Government Supported Enterprises – GSEs)	132
2.2.1.3.1.1. Federal İpotek Birliği (Federal National Housing Administration, FNMA- Fannie Mae)	132
2.2.1.3.1.2. Federal Konut İpotek Kredisi Kurumu (Federal Home Loan Mortgage Assosication, FHLMC – Freddie Mac)	134
2.2.1.3.1.3. Hükümet Ulusal İpotek Birliği (Government National Mortgage Assosication, GNMA – Ginnie Mae)	136
2.2.1.3.1.4. Federal Konut Kredisi Bankaları (Federal Home Loan Banks)	138
<b>2.2.2. AVRUPA BİRLİĞİ ÜLKELERİNDE TUTSAT SİSTEMLERİ</b>	139
2.2.2.1. Genel Yaklaşım	139
2.2.2.1.1. AB’de İpotek Piyasalarının Büyüklüğü	141
2.2.2.1.2. AB’de Tutsat Sistemlerinin Genel Karakteristikleri	142
2.2.2.1.2.1. AB’de Birincil İpotek Piyasaları	142
2.2.2.1.2.2. İkincil Piyasalar	143
2.2.2.1.2.2.1. İpotek Bankacılığı Sistemi	144
2.2.2.1.2.2.2. MBS’lere Dayalı Tutsat Sistemi	145
2.2.2.2. BİRLEŞİK KRALLIK (UNITED KINGDOM) TUTSAT SİSTEMİ	146
2.2.2.2.1. Birleşik Krallık Tutsat Sisteminin Genel Yapısı	146
2.2.2.2.1.1. Birincil Piyasalar	146
2.2.2.2.1.2. İkincil Piyasalar	151
2.2.2.3. DANİMARKA TUTSAT SİSTEMİ	154
2.2.2.3.1. Danimarka Tutsat Sisteminin Genel Karakteristikleri	154
2.2.2.3.1.1. Danimarka Tutsat Sisteminde Birincil Piyasalar	155
2.2.2.3.1.2. Danimarka Tutsat Sisteminde İkincil Piyasalar	159
2.2.2.4. DİĞER AB ÜLKELERİNDE TUTSAT SİSTEMLERİ	163

2.2.2.4.1. Almanya	163
2.2.2.4.2. İspanya	166
2.2.2.4.3. Fransa	167
2.2.2.4.4. İsveç	168
2.2.2.4.5. Hollanda	169
2.2.2.4.6. İtalya	170
<b>BÖLÜM III</b>	
<b>3. TÜRK TUTSAT (MORTGAGE) SİSTEMİ</b>	<b>171</b>
3.1. Genel Yaklaşım	171
3.1.1. Tutsat Siteminin Günümüze Kadar Uygulanmamasının Sebepleri	174
3.1.2. Tutsat Sistemine İhtiyaç Duyulmasının Nedenleri	174
3.1.3. Tutsat Sisteminden Beklenenler	175
3.2. Birincil Piyasalar	176
3.2.1. Konut Finansman Kuruluşları	176
3.2.2. Konut Finansman Kuruluşlarından Kredi Alma Süreci	176
3.2.3. Kredi sürecinde Dikkat Edilmesi Gerekenler	178
3.2.3.1. Kredi Alanlar Açısından	178
3.2.3.2. Kredi Veren Kurumlar Açısından	180
3.2.4. Kredi Sözleşmeleri	180
3.2.5. Konut Finansman Kurumu Tarafından Verilen Kredilerin Özellikleri	181
3.2.6. İcra Süreci	183
3.3. İkincil Piyasalar	183
3.3.1. İpotek Finansman Kuruluşu	184
3.3.1.1. İpotek Finansman Kuruluşu'nun Likidite Fonksiyonu	184
3.3.1.2. İpotek Finansman Kuruluşu'nun Menkul kıymetleştirme Fonksiyonu	185
3.3.2. Konut Finansman Fonu	186
3.3.3. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler	188
3.3.4. Menkul Kıymetlerle İlişkin Vergisel Düzenlemeler	193
3.3.5. Sistemle İlgili Olarak Ortaya Çıkabilecek Kanun Dışı İşlemler	194
3.3.6. Tutsat Sistemi ile İlgili Olarak Yapılan İkincil Düzenlemeler	195
3.3.6.1. Sermaye Piyasası Kurulu	195
3.3.6.1.1. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Olarak Yapılan Düzenlemeler	195
3.3.6.1.2. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Olarak Yapılan Düzenlemeler	199
3.3.6.2. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı	205
3.3.6.2.1. Konut Finansman Sisteminde Erken Ödeme İndirimi ve Yıllık Maliyet Oranı Hesaplama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik	205
3.3.6.2.2. Konut Finansmanı	

<b>Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik</b>	<b>207</b>
<b>3.3.6.2.3. Değişken Faizi İçeren Konut Finansmanı Sözleşmelerine Dair Tüketicilerin Bilgilendirilmesi Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik</b>	<b>210</b>
<b>3.3.6.3. Merkez Bankası</b>	<b>212</b>
<b>3.3.6.4. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu</b>	<b>212</b>
<b>3.3.6.5. Hazine Müsteşarlığı</b>	<b>212</b>
<b>3.3.6.6. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü</b>	<b>216</b>
<b>3.3.6.7. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı</b>	<b>216</b>
<b>3.3.6.8. Toplu Konut İdaresi, Belediyeler ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü</b>	<b>216</b>
<b>3.3.6.9. İçişleri Bakanlığı</b>	<b>216</b>
<b>3.3.7. Tutsat Sistemi'nin Mevcut Türkiye Uygulaması</b>	<b>217</b>
<b>3.3.7.1. Kredi Çıkarım Süreci (Birincil Piyasa İşlemleri)</b>	<b>217</b>
<b>3.3.7.2. Gelir Analizi</b>	<b>221</b>
<b>3.3.7.3. Menkul kıymetleştirme</b>	<b>223</b>
<b>3.3.8. Gelişmiş Ülkeler'in Tutsat Sistemleri ve Türk Tutsat Sistemi Üzerinde Değerlendirmeler</b>	<b>224</b>
<b>SONUÇ VE ÖNERİLER</b>	<b>230</b>

## ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1; Geleneksel Kredi Modeli	84
Şekil 2; Tutsat Sisteminin genel işleyiş modeli	85
Şekil 3; Amerikan Tutsat Sisteminin İşleyişi	124
Şekil 4; Amerikan Tutsat Sisteminde İkincil Piyasalar	131
Şekil 5; FNMA MBS'lerinin fonksiyonu	133
Şekil 6; FHLMC'nin ikincil piyasadaki rolü	135
Şekil 7; GNMA'nın ikincil piyasa faaliyeti	136
Şekil 8; Federal Konut Kredisi Bankaları Sistemi	138
Şekil 9; BK tutsat sisteminde İkincil piyasa	151
Şekil 10; Danimarka Tutsat Sisteminin İşleyişi	154
Şekil 11; Danimarka Tutsat Sisteminde ikincil piyasalar ve katılımcıları	160
Şekil 12; Bakiye prensibine göre İpotek bonusu ihracı	162
Şekil 13 ;Türk Tutsat Sistemi'nin Genel Yapısı	173
Şekil 14; İFK'nın likidite fonksiyonu	185
Şekil 15; İpotek Finansman Kurumu'nun Menkul kıymetleştirme Fonksiyonu	186
Şekil 16; Konut Finansman Fonu'nun işleyişi	187
Şekil 17; İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlerin İşleyişi	189
Şekil 18, İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin Oyuncuları	190
Şekil 19; Örneğe İlişkin Menkul kıymetleştirme yapısı	223

## TABLolar LİSTESİ

<b>Tablo 1 ; TOKİ'nın Konut Faaliyetleri</b>	<b>71</b>
<b>Tablo 2; TOKİ'nin Belediye Projeleri Kredileri</b>	<b>72</b>
<b>Tablo 3; TOKİ'nin Şehit Kredisi Uygulamaları</b>	<b>72</b>
<b>Tablo 4; Bankaların Konut kredilerinde Uyguladıkları Aylık Faiz Oranları</b>	<b>75</b>
<b>Tablo 5; A.B.D.'de Kredi Kurumlarının Konut Kredisi Faaliyetleri (2006)</b>	<b>126</b>
<b>Tablo 6; A.B.D.'de Geleneksel ve Garantili İpotekler (Milyar \$)</b>	<b>129</b>
<b>Tablo 7; A.B.D.'de İpotek kredilerinin ikincil piyasa faaliyetleri</b>	<b>137</b>
<b>Tablo 8; AB ülkelerinin ipotek borçları ve GSYİH'ya oranı</b>	<b>141</b>
<b>Tablo 9; BK'da İpotek kredilerinin geri ödenme şekilleri (ilk defa konut alanlar için)</b>	<b>149</b>
<b>Tablo 10; Örneğe İlişkin Özet Ödeme Planı</b>	<b>220</b>
<b>Tablo 11; Tüketiciler Açısından Gelir Analizi</b>	<b>222</b>
<b>Tablo 12; Ülkelerin İpotek kredileri ile ilgili genel karakteristikler</b>	<b>225</b>



## **GRAFİKLER LİSTESİ**

<b>Grafik 1; Avrupa Ülkelerinin İpotek Bonosu Pazar payları</b>	<b>144</b>
<b>Grafik 2; Ülkelerin Konut İpotek kredilerine dayalı MBS ihracı</b>	<b>146</b>
<b>Grafik 3; BK'da Yıllara göre MBS ihracı</b>	<b>152</b>
<b>Grafik 4; Danimarka'da İpotek Bankalarının Yüzde olarak Pazar Payları</b>	<b>156</b>
<b>Grafik 5; Türkiye'de Konut Ediniminde Banka kredileri Kullanımı</b>	<b>171</b>

## KISALTMALAR

- AB;** Avrupa Birliği  
**A.B.D.;** Amerika Birleşik Devletleri  
**BK;** Birleşik Krallık  
**BSMV;** Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi  
**CML;** İpotek Kredisi Veren Kurumlar Kurulu (Council of Mortgage Lenders)  
**EMF;** Avrupa İpotek Federasyonu (European Mortgage Federation)  
**EP;** Hayat Poliçeleri (Endowment Policy)  
**FHA;** Federal Konut İdaresi (Federal Housing Administration)  
**FHLB;** Federal Konut Kredi Bankaları (Federal Housing Loan Banks)  
**FHLMC;** Federal Konut İpotek Kredisi Kurumu (Federal Home Loan Mortgage Association)  
**FMBN;** Federal Nijerya İpotek Bankası (Federal Mortgage Bank of Nigeria)  
**FNMA;** Federal İpotek Birliği (Federal National Housing Administration)  
**GNMA;** Devlet Ulusal İpotek Birliği (Government National Mortgage Association)  
**GSE ;** Devlet destekli Kurumlar (Government Supported Enterprises)  
**GYSİH;** Gayrisafi Yurt içi Hasıla  
**İFK;** İpotek Finansman Kuruluşu  
**ISA;** Bireysel Tasarruf Hesapları (Individual Saving Account)  
**İTMK;** İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler  
**KFK;** Konut Finansman Kuruluşları  
**KGO;** Konut Kredisinin Gelire Oranı  
**KKDO;** Konut Değerinin Krediye Oranı  
**MBS;** İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (Mortgage Backed Securities)  
**MPI;** İpoteğe Dayalı Konut Kredisi Koruma Sigortası (Mortgage Protection Insurance)  
**MPPI;** İpoteğe Dayalı Konut Kredisi Ödemeleri Sigortası (Mortgage Payment Protection Insurance)  
**MTI;** İpoteğe Dayalı Konut Kredisi Tapu Sicili Sigortası (Mortgage Title Insurance)  
**PP;** Emeklilik Planları (Pension Plans)  
**REMIC;** Gayri Menkul İpotek Yatırım Kanalları (Real Estate Investment Conduits)  
**SPK;** Sermaye Piyasası Kurulu  
**TOKİ;** Toplu Konut İdaresi  
**VA;** Emekliler İdaresi (Veterans Administration)

## **EKLER**

**EK-1 İpotekli Konut Finansmanı Başvuru Formu**

**EK-2 Kat Mülkiyeti Tapusu**

**EK-3 Yapı kullanım izin belgesi**

**EK-4 Kredi Raporu**

**EK-5 Ekspertiz talebi formu**

**EK-6 Ekspertiz raporu**

**EK-7 Takyidat raporu**

**EK-8 Sözleşme öncesi bilgi formu**

**EK-9 Zorunlu Deprem Sigorta Poliçesi**

**EK-10 Hayat Sigortası Poliçesi**

**EK-11 Konut Sigortası Poliçesi**

**EK-12 Muvafakat belgesi**

**EK-13 Konut Finansmanı Sözleşmesi**



## GİRİŞ

Ülkemiz, konut piyasasının son derece canlı olduğu ülkelerden birisi olmasına karşın, tüm gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de konut sektörüne ve bu sektörün finansmanına yeterince önem verilmemiş ve sektörün yatırımcı sayısı sınırlı kalmıştır. Bunun başlıca nedenleri, yatırımların konut sektörüne yapılması yerine diğer sektörlerde ağırlık verilmesinin yanında, ülkemizde tasarruf ve sermaye birikiminin yetersiz olması, gelir dağılımındaki bozukluk, hızlı nüfus artışı, yüksek enflasyon ve yüksek faiz gibi ekonomik sorunlar, sektöre yönelik olarak finans yapısının tam olarak kurumsallaşmamış olması sayılabilir. Diğer taraftan zamanında altyapısıyla arsa üretilip, konut ihtiyacı olanlara ve sektöre yatırım yapanlara sunulmamış olması gecekondulaşma ve çarpık kentleşmeye neden olmuştur. Konuta ilişkin sorunlar bu yukarıda bahsettiğimiz nedenlerin yanı sıra birikim yapma ve harcama kültürünün zayıflığı, tasarrufları değerlendirmek için yeterli yatırım olanaklarının bulunmaması, finansal piyasaların az gelişmişliği, finansal araçların yetersizliği gibi çeşitli sosyal ve ekonomik nedenlerden de kaynaklanmıştır.

Bugün ülkemizde konut sahipliği oranı yaklaşık %60 seviyesindedir. Bu oran düşük sayılmamasına rağmen, toplam konutların %55'i izinsiz, %60'ı yirmi yaş üzerindeki konutlar ve %40'ı tadilata ihtiyacı olan konutlardan oluşmaktadır. Diğer taraftan hızlı nüfus artışı nedeni ile her yıl 300.000 yeni konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bu sonuçlara göre ülkemizdeki konut sorunu, mevcut konutların yenilenmesi ve daha kullanılabilir nitelikli konutlarla değiştirilmesi, yeni ortaya çıkan konut ihtiyacının karşılanması gerekliliğini ifade etmektedir.

Konut sorununun çözülmesi herşeyden önce sağlam ve sağlıklı temeller üzerine inşa edilmiş finansal bir yapının oluşturulmasına bağlıdır. Bugün ülkemizde kendi kaynaklarıyla ve yakınlarından borçlanarak konut sahibi olma oranı %89, kooperatif sisteminin kullanılması yolu ile konut sahibi olma oranı %8 seviyesindedir. Konut sahibi olmak isteyenlerin, konut edinebilmek için kurumsal bir şekilde finansman sağlayabildiği tek yol banka konut kredileridir. Banka konut kredilerinin konut alımında kullanılma oranı ise %3 seviyesindedir. Bu sonuçlar konut sahibi olmak isteyenlerin

dışarıdan kaynak sağlayamamaları nedeni ile konut alımında zorlandıklarını ortaya koymaktadır.

Konutların çok pahalı olması ve kişilerin konut satın almak istedikleri ana kadar yapmış oldukları birikimleri ile satın alınmasının güç olması diğer bir deyişle konut satın alımının büyük miktarlarda finansman gerektirmesi, konut satın almak isteyen kişi ve kurumların gelecekteki gelirlerinin de konut finansmanında kullanılmasını gerekli kılmaktadır. Bu gereklilik ise, bu kişi ve kurumlara, gelecekteki gelirleri çerçevesinde uzun vadeli olarak konut kredisi temini ile aşılabilmektedir.

Ülkemizde son zamanlara kadar uzun vadeli finansman modellerinin uygulanmasını engelleyen yüksek enflasyon yüksek faiz oranları, ekonomideki belirsizlikler gibi nedenler artık ortadan kalkmaya başlamıştır. Ülkemiz ekonomisindeki olumlu gelişmeler ile birlikte konut sorununun çağdaş finansal araçlarla çözülebilmesi konusundaki umutlar artmıştır. Buna bağlı olarak dünyanın çeşitli ülkelerinde kısmi farklılıklarda olsa uygulanmakta olan uzun vadeli ipoteğe dayalı konut finansman sistemi olarak bilinen Tutsat'ın (Mortgage sistemi) ülkemiz şartlarına adapte edilerek uygulanması için Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından çalışmalar başlatılmıştır. Nitekim SPK Tutsat sisteminin uygulanabilmesi için gerekli düzenlemeleri tamamlamış ve sisteme ilişkin yasa tasarısı 21/02/2007 tarihinde TCBMM tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Tutsat sistemi, ana hatları konut sahibi olmak isteyenlere, konut alımlarında uzun vadede kira öder gibi taksitlerini ödeme imkanı veren bir sistemdir. Ülkemizde de uygulanmaya başlanan bu sistem, hem uzun vadeli konut finansmanı sağlayacak hem de ülkemiz insanına uluslararası standartlarda , kaliteli konut sahibi olma imkanı verecektir. Diğer taraftan sistemin, menkul kıymetleştirme fonksiyonunu da içine alması nedeniyle konut kredisi vermeye yetkili kuruluşlara konut kredilerinde kullanılmak üzere uzun vadeli fon sağlayabilme ve yatırımcılara da alternatif yatırım araçları sunmayı da kapsamaktadır.

Çalışmanın birinci bölümünde konut kavramı, konut finansman sistemleri, konut finansmanının tarihi gelişimi ve bu konudaki mevcut durum genel hatları ile ele alınmıştır. Ülkelerin gelişmişlik düzeyi, uygulanan politik sistemler ve sermaye piyasalarının yapısı gibi çeşitli faktörlere bağlı olarak konut finansman sistemleri değişik özellikler göstermektedirler.

Çalışmanın ikinci bölümünde ise Konut finansmanında Tutsat (Mortgage) sistemi ve bu Sistem içinde yapılan uygulamalar, sistem içerisindeki piyasalar ve sistemle ilgili olan finansal araçlar incelenmiş ve konunun daha iyi anlaşılabilmesi için sistemin gelişmiş ülkelerdeki uygulamaları incelenmiştir

Çalışmanın üçüncü bölümünde ise ülkemizde uygulanan Tutsat Sistemi, sistemin ülkemizde çok yeni olması nedeniyle, sistem üzerinde yapılması öngörülen ikincil düzenlemeler incelenmiş ve sistemin işleyişine ilişkin bir uygulama örneği gerçekleştirilmiş ve ülkemizde uygulanan tutsat sistemi ile gelişmiş ülkelerde uygulanan sistemler arasındaki benzerlik ve farklılıklar belirlenmeye çalışılmıştır.

## BÖLÜM I

### 1. KONUT VE KONUT FİNANSMANINA İLİŞKİN GENEL AÇIKLAMALAR

#### 1.1. KONUT KAVRAMI

Konutu kısaca barınma ihtiyacını karşılayan, ihtiyaca göre özellikleri ve boyutu değişebilen mekan olarak tanımlayabiliriz. Ancak konut kavramı sağlık, güvenlik ve rahatlık açısından; konfor düzeyi, su, kanalizasyon, elektrik gibi altyapı tesisleri. Ticaret, ulaşım, kültür ve eğlence gibi çevre ilişkileri, ekonomik ve toplumsal boyutları ile bir kültür olarak da ele alınmalıdır. Konut için yapılan diğer bir tanımlama ise konut etrafı kapalı, tavanı örtülmüş, bir grup insanın veya bir ailenin diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkan veren, doğrudan doğruya sokağa koridora veya genel bir yere açılan ayrı kapısı olan, ikamete ayrılmış bina veya binanın bir bölümüdür (Ardıçlı;2003:3).

Bir toplumda yaşayanlar için konut sadece tek bir amaca hizmet etmekle kalmaz aynı zamanda birçok fonksiyonu da yerine getirir. Birçok kişi kullanım yani tüketim, hayattan zevk almak gibi birçok nedenden dolayı konut sahibi olmaya çalışır. Bu yönü ile konut bir evi teşkil etmektedir. Bu da fiziksel güvenliğin bir biçimi olarak sığınacak bir yeri ifade eder. Buradan hareketle konut yeme içme gibi birincil bir tüketim malı olarak ifade edilebilir çünkü konut olmadan bireylerin hayatını devam ettirmeleri neredeyse imkansızdır. Diğer taraftan kişiler konut üzerinden kira veya sermaye geliri elde edebilmektedir. Çünkü konut getirisi olan bir duran varlık niteliğindedir(Garnett,Reid ve Riley;1990:2-3). Bu yönü ile de konut bir yatırım aracı olarak değerlendirilebilmektedir. Buradan hareketle konutun yerine getirmiş olduğu fonksiyonları şu şekilde sıralayabiliriz;

- ✓ Barınacak bir yer,
- ✓ Üretilen bir meta,
- ✓ Bir tüketim malı,
- ✓ Toplumda kişilerin ve ailelerin geleceği için bir güvence,
- ✓ Toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinin aracı,



- ✓ Emeğin yeniden üretildiği yer,
- ✓ Kendisini enflasyona karşı koruyan bir tasarruf aracı,
- ✓ Kent rantından pay alma yolu,
- ✓ Bir kültürel üretim faktörü olarak çevresi ile iletişim içinde bulunmak,
- ✓ Yaşam çevresinin yapı taşlarını oluşturmak,
- ✓ Ekonominin canlandırılmasının, bunalımdan çıkarılmasının aracı olmak.

Konut olgusuna en üst ölçekle bakıldığında, ülkenin kalkınma stratejisi ve hedefleri ile konut politikalarının birbirine uygun olup olmadığının değerlendirilmesi gerekir. Konut, insanın en temel ihtiyaçlarından biri olmasının yanı sıra, çevresi ve ona ait olan altyapı ile ele alındığında; büyük yatırım gerektirmesi nedeniyle giderilmesi oldukça pahalı bir gereksinimdir. Türkiye gibi ülkelerde, geçmiş dönemlerden gelen konut ve kentsel altyapıya ilişkin yeterli olmayan miras; köyden kente göçün yarattığı ihtiyacın talep ile birleşmesi, konuta ve kentsel altyapıya büyük kaynakların aktarılmasını zorunlu kılmaktadır (Ardıçlı,2003:1).

### **1.1.1.Konut İhtiyacı ve Konut Sorunu**

Kişilerin en düşük düzeyde barınma ihtiyaçlarını giderebilmek için ihtiyaç duyulan konut sayısı ve kalitesi belirli bir miktarda var olan konut sayısı ve kalitesinden farklı ise aradaki fark konut ihtiyacı olarak tanımlanmaktadır. Daha basit bir ifade ile konut ihtiyacı kişi başına gerekli en küçük yeterli kalacak yeri ifade etmektedir ve kişilerin ödeme gücü ve bireysel tercihlerinden bağımsız olarak tanımlanmaktadır. Her birey ödeme gücüne sahip olsun yada olmasın, insan olması sebebi ile, bir ailenin üyesi olması sebebi ile belirli bir konuta ihtiyaç duyar. Konut ihtiyacı durağan (statik) ve devingen (dinamik) konut açığı olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Durağan konut ihtiyacı, belli bir andaki konut ihtiyacı yani belli bir andaki konutların sayısı ile konut edinmek isteyen hane halkı sayısı arasındaki fark olarak tanımlanırken devingen konut ihtiyacı, gelecekteki belli bir tarihteki konut ihtiyacıdır. Diğer bir ifade ile gelecekteki barınma ihtiyacının nüfus yoğunluğunu karşılamasının kestirilebilmesidir. Bu kavram, gelecekte nüfusun artış yada azalışına ilişkin tahminde bulunmayı, hane halkı kurma eğilimlerini yaklaşık olarak kestirmeyi

gerektirmektedir. Temel olarak durağan konut ihtiyacının saptanması söz konusu olduğu halde, devingen konut ihtiyacı tahmin gerektiren bir kavramdır. Konut ihtiyacı kavramından ayrılmayan ve konut sorunun ilk belirleyicilerinden biri olan bir kavramda konut açığıdır. Konut açığı varolan hane halkı sayısı ile varolan konut sayısı arasındaki dengesizliği ifade etmektedir ve “Açık Konut Açığı” ve “Gizli Konut Açığı” olmak üzere iki şekilde görülmektedir. Açık konut açığı gözle görülebilen nicel bir özellik olmakla birlikte gizli konut açığı barınma koşullarından kaynaklanmaktadır ve nitel bir özelliğe sahiptir. Eğer bir konut birden fazla hanehalkı tarafından paylaşılıyor ise gizli konut açığı ortaya çıkar. Diğer bir ifade ile konutların normalden çok daha fazla kalabalık olması anlamındadır (Keleş,1993:285-287).

Niceliksel ve niteliksel olarak sürekli sorun olmuş konutu sorun olarak ortaya çıkartan iki değişkenden bahsetmek mümkündür,

- 1.) Konutun mekanda şekil almasını, üretilme şeklini ve kullanılan malzemeyi belirleyen ekolojik çevre özellikleri,
- 2.) Konutun boyutunu, yoğunluğunu, yapılan gelir ve teknoloji düzeyine göre farklılaşmasını, konut arz biçimini, üretimini kısaca niteliksel ve niceliksel boyutlarını belirleyen üretim biçimi ve ilişkileridir (Ardıçlı,2003:3).

#### **1.1.1.1. Konut Sorununu Ortaya Çıkaran Faktörler;**

Günümüzde, özellikle gelişmekte olan ülkeler, bir çok sorun ve güçlüklerle karşı karşıyadır. Kişi başına düşen gayri safi milli hasılanın artış göstermemesi, hızlı enflasyon, hızla artan kentleşme, elverişsiz olan ekonomik koşullar, hızlı nüfus artışı, ciddi finansal sıkıntılar, artan işsizlik ve yüksek düzeydeki dış borçlar bir çok ülkenin kalkınma programları, stratejileri, siyasi ve sosyal istikrarı önemli ölçüde etkilemektedir (Turan,1999:25). Bu etkilerin yansımaları konut sorunu şeklide ortaya çıkmaktadır. Bunları şu şekilde açıklayabiliriz; (Çetin,2002:6-8)

##### **1.1.1.1.1. Nüfus Hareketleri;**

Gelişmekte olan ülkelerin genel özelliği nüfus artışlarına bağlı olarak yoğun nüfus hareketlerinin meydana gelmesidir. Buna bağlı olarak kentlere yönelik göçler nedeni ile genel olarak kentlerin çevresinde ve merkezlerinde ayrı ayrı yerleşim yerleri ortaya çıkmış

ve çıkmaya devam etmektedir (Yenigül,2005:275). Gerek kentlerin gecekondulu alanlarında, gerekse fakir kırsal alanlarda yaşayan son derece sağlıksız ve kötü konutlarda yaşayan nüfus kitlesi, gelişmekte olan ülkelerde nüfusun üçte birini oluşturmaktadır (Turan,1999:25). Buradan hareketle, Gelişme çabası içinde bulunan az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde son 50 yıldır karşılaşılan önemli iki sorun hızlı nüfus artışı ve kentleşmedir. Bu ülkelerin çoğunda yıllık ortalama nüfus artışı %2-3 arasında değişirken kentlerde yaşayanların sayısı ise yılda ortalama %6-7 oranında artmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerin kentlerinde nüfus artış hızı ve nüfus büyüklüğü, ülkelerin toplumsal ve ekonomik yapılarına bağlı olarak konut sorununu ortaya çıkaran temel etkenlerdendir (Çetin,2002:6).

#### **1.1.1.1.2. Kentleşme ve Göç;**

Kentleşme, sanayileşme ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumun yapısında büyüyen oranda örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma meydana getiren, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikim sürecidir. Kentleşme toplumun ekonomik ve doğal yapısındaki değişimleri içine alsada temel anlamda, toplumdaki demografik yani nüfus artışları ile ilgilidir (Yenigül,2005:280). Gelişmekte olan birçok ülkede, kentlerin yüksek yaşama standartlarına sahip olması ve bu şehirlerde yüksek ücret ödeyen, çekici iş imkanları bulma umudu, çoğu zaman asgari yaşama seviyesinin de altında ve son derece düşük gelirli olan köylülerin kırsal bölgelerden şehirlere doğru iç göç yapmalarına neden olmaktadır (Turan,1999:107). Büyük nüfus yığılmalarının olduğu kentlerde yeni iş olanaklarına, kentsel hizmetlere ve konuta duyulan ihtiyaç büyümüş ve ihtiyaç bu alanlarda belirgin bir biçimde ortaya çıkmıştır.

#### **1.1.1.1.3. Gelir Dağılımı;**

Konut arz ve dağılımının çeşitli sınıflara sahip toplumlarda gelir dağılımı ile direkt ilişkisi vardır. Gelir dağılımındaki eşitsizliklerin ana kaynağı ise özel mülkiyet ve bunun oluşturduğu büyük gelirlerdir. Konut ve topraktaki özel mülkiyetin varlığı, kentsel hayatı, kentleşmeyi ve biçimini çeşitli şekillerde etkilemektedir. Kentlerin

mekansal yapılarındaki bu etki konut alanlarında, gelir düzeyi ile alakalı olarak kira haklarının oluşmasına sebebiyet vermektedir. Çeşitli sınıflara sahip toplumların kentlerinde yalnızca üst gelir grubundakiler insanca bir yaşam sürdürmeye imkan veren tipteki konutların bedelini yada kirasını karşılayabilmektedir. Dar gelirli gruplar ise kent hizmetlerinin çoğundan veya tümünden faydalanamamakta kalitesi düşük, geri kalmış çevrelerde yaşamak zorunda kalmaktadırlar. Tüm bu açıklamalardan anlaşılacağı gibi, konut talebini etkileyen en önemli etkenlerden biri konut sahibi olmak isteyen kitlelerin gelir seviyesidir. Potansiyel konut talebinin gerçek talebe dönüşmesi, gelir ve dolayısıyla birikim imkanları ile yakından ilişkilidir (Çetin,2002:8).

#### **1.1.1.1.4. Konut Arzı;**

Konutun kendine has özellikler taşıyan bir mal olması arz yönünden de diğer mallardan farklı olarak değerlendirilmesine yol açmaktadır. Bir ülkede yeni inşa edilen konutlar, o ülkedeki konut varlığının tamamını ifade eden konut stokunun sadece bir bölümünü içine almaktadır. Bu nedenle konut arzının belirlenebilmesi için mevcut konut stokunun ne kadarının kullanıma sunulabileceğinin bilinmesi gerekmektedir. Mevcut stok yıkılma, terk edilme başka amaçlar ile kullanılma gibi nedenlerle zaman içinde değişikliğe uğrayabilmektedir. Stoktaki net değişme yeni yapılan inşaattan bu bahsettiğimiz kayıpların çıkarılması ile elde edilir. Bu durumda yeni yapılan inşaatlar konut arzının temelini oluşturmaktadır (Turan,1999:93).

Konut açığının çözümü ancak ihtiyaç kadar arzın yeterli oranda gerçekleşmesi ile mümkün olmaktadır. Bu seviyede bir arz bina yapım finansmanı, örgütlenmesi, teknolojisi ile arsa, altyapı vb. faktörlere bağlıdır. Bu faktörlerde oluşan problemler konut sektörüne yansımakta, ülkedeki konut üretiminin ruhsatlı konut şeklinde gerçekleşmesini etkilemektedir (Çetin,2005:8).

#### **1.1.1.1.5. Uygun Konut Talebinin Yetersizliği;**

Konut talebi, ailelerin belli bir konutun bedelini yada kirasını ödemeye istekli ve ödeyecek güçte olmaları sonucu oluşur. Yıllık konut ihtiyacının yüksekliğine karşılık ihtiyaç bazı nedenlere bağlı olarak karşılanamıyor ise bu durumda potansiyel konut talebi, gerçek talebe dönüştürülemediğinden genel arz-talep durumu konut pazarında oluşmamaktadır. Düşük gelirli kesimlerin sahip oldukları tasarruflarla elde edebilecekleri konutun yüzölçümünün oldukça küçük olması hane halkının özkaynakları ile konut edinmelerinin imkansız olduğunu ortaya koymaktadır. Ayrıca hane halkının sahip oldukları tasarruflara uygun fiyattan konutların pazara sunulmaması, ihtiyaca bağlı olarak karşılanamayan bir talep oluşturmaktadır. Bu durum ise uygunsuz bir şekilde gecekondü yapımına yönelmeye yol açmaktadır (a.g.e,2002:7-8).

#### **1.1.1.1.6. Konut Üretiminde Örgütler;**

Konut üretiminde kamu, özel ve kooperatif olmak üzere üç ana sektör bulunmaktadır. Konut üretiminde bulunabilmek için, gerekli olan tüm faktörlerin bir araya getirilerek bunları üretime yönlendirecek girişimci örgütlere ihtiyaç duyulur (Turan,1999:98-101). Bu örgütler içerisinde özel sektör genel olarak “yap-satçılar” yani müteahhitlerden oluşmaktadır. Müteahhitler genel olarak kendi sermayeleri ile aldıkları yada arsa sahibinden kat karşılığı konut üretmek üzere devraldıkları arsalar üzerinde konut üretmekte yada satış tutarının tamamını yada büyük bir kısmını peşin almak sureti ile satış yapmaktadır. Bu yöntemde, kişilerin konut satış değerinin yarısından fazlasını peşin ödemeleri gerekmektedir. Dolayısı ile bu yöntem dar gelirli nüfusa hitap etmemektedir (DPT,2001:59). Kooperatifler, uzun bir ödeme dönemi ve başlangıç ödemelerinin düşük düzeyde olmaları nedeni ile dar gelirli insanların konut edinimi için uygun örgütler olarak ortaya çıkmaktadır. Fakat arsa ve altyapı finansmanı nedeni ile konut üretiminin uzun zaman alması kişilerin konut sahibi olma isteklerini kırmakta ve bu örgütlerin başarısını azaltmaktadır. Kamu kuruluşlarındaki organizasyon eksikliği, teknik sorunlar

yeterli kaynağa sahip olmaması ve bürokratik engeller nedeni ile küçük ölçekte konut üretmekte, buda konut sorununun çözümüne yetmemektedir (Çetin,2002:9).

#### **1.1.1.1.7. Finansman;**

Konut finansmanında gönüllü tasarruflar ve konut kredileri ana kaynakları oluşturmaktadır. Kredi kullanıcılarının sermayeleri olan gönüllü tasarruflar ise, gelir düzeyi ve tüketim harcamaları ile doğrudan ilişkilidir. Ancak tasarrufların konut alımında yetersiz kaldığı ve mevcut tasarruflarında başka kesimlere aktarıldığı bir ekonomide konut finansmanını oluşturan ana kaynaklarda açık var demektir. Bankalar ve sosyal güvenlik kurumları gibi kuruluşların uzun geri ödeme süreli düşük faizli olarak verdikleri kredilerin günün koşullarının gerisinde kalması ve konut alımında ufak bir yüzde olarak kalması konut finansmanındaki açığı büyütmektedir. Konut üreticisinin özkaynaklarının sınırlı olması ve olumsuz piyasa koşulları nedeni ile konut üretiminde isteksiz olması konut finansmanını darboğaza sokmaktadır. Bu nedenle konut sorununu ortaya çıkaran en önemli etkenlerden biri olan konut finansmanı sorununa eğilmek ve çözüme kavuşturmak gereklidir (a.g.e s:10).

Yukarıdaki etkenlere ek olarak yapı malzeme fiyatları, arsa ve altyapı durumu, kullanılan teknoloji gibi etkenlerde konut sorununa etki etmektedir

## **1.2. KONUT FİNANSMANI**

### **1.2.1. Konut Finansmanına İlişkin Genel Açıklamalar**

Konut, çok sayıda toplumsal ve ekonomik faktörün etkileşimini gerektiren, ekonominin hemen hemen tüm alt sektörleriyle bağlantılara sahip olan, sosyal ve simgesel boyutlarının da eklenmesiyle, kavramsallaştırılması son derece zor olan bir üründür. Konutun anlamı ve taşıdığı önem bu kadar derinken, konut finansmanı da üzerinde önemle durulması gereken bir konudur (Günüşen, 2002;4).

Konut finansmanı herhangi bir ülkede konut sektörünün gelişmesinde en önemli yönlerden birini oluşturmaktadır. Konut finansmanı finans sektörünün özelleştirilmiş bir alt sistemidir. Konut sektörünün iyi bir gelişim gösterebilmesi için, finans sektörü içinde uygun finansal hizmetlerin konut sektörüne aktarılması gerekmektedir. Yeterli konut finansman sistemi daima iki boyuta sahiptir. Birincisi konut üretiminin finanse edilebilmesi, ikincisi ise konut satın almak isteyenler için finansal hizmetlerin sağlanabilmesidir (Diamond,2000;2). Etkin bir konut finansman sistemi, fon fazlası olan ekonomik birimlerden (hane halkı, şirketler, kamu kesimi gibi) gerekli fonları toplayarak, bunları fon talebinde bulunan (konut almak için borçlanma ihtiyacında olan) orta ve dar gelirli kişilere aktarma fonksiyonuna sahip olmalıdır. Sistem, bu fonksiyonu yerine getirirken elindeki tasarrufu borç olarak verebilecek kişilere bir getiri sağlamalı ve diğer taraftan da bu fonları alarak borçlanan kişilere, geri ödeyebilecekleri kredi koşullarını temin edebilmelidir. Bu sistem ne kadar etkin çalışırsa; kişiler konut sahibi olabilmek için maddi birikim yapmaya mecbur kalmayacak ve uygun geri ödeme koşulları çerçevesinde, birikimlerini aldıkları kredinin geri ödenmesinde kullanarak konut sahibi olabileceklerdir (Uludağ, 1997:27).

Şehirlerin imar ve iskan şekilleri onların finansman tarzını yansıtır. Finans sisteminin etkin çalıştığı başka bir deyişle konut finansmanı sağlam temeller üzerine oturtulmuş ülkelerde, inşa edilen konutların ve bunlardan oluşan şehirlerin çok daha düzenli olduğu görülürken, finansman sorununun kurumsal yollarla çözümlenemediği ülkelerde inşaatların düzenli bir şekilde tamamlanamadığı ve şehirlerin çarpık bir yapılaşma içinde olduğu görülmektedir (Alp ve Yılmaz, 2000:1). Konut finansmanının kapsamlı olarak anlaşılabilmesi için ilk olarak konut finansman kaynakları ve daha sonra konut finansman sistemleri izleyen bölümlerde incelenmiştir.

### **1.2.2. Konut Finansman Kaynakları;**

Konut finansmanının amacı, konut satın almak isteyen kişilere yada büyük konut projelerini gerçekleştirmek isteyen kurumlara, gerekli olan fonların sağlanmasıdır( Demir, Kurt ve Çağdaş, 2003;2). Bu amaç yerine getirilirken, çeşitli kaynaklardan yararlanır. Gelişmiş ülkelerde konut finansmanının ihtiyaç duyduğu

kaynaklar daha çok para ve sermaye piyasalarından sağlanırken, gelişmekte olan ülkelerde ise bu konuda özel kurulmuş kamu kuruluşlarının fonlarının yanında bütçeden tahsis edilen fonlar da yer almaktadır. (Uludağ,1997:1)

Kişilerin konut satın alabilmeleri için finansman elde etmelerini sağlayan süreç hayati öneme sahiptir. Sanayileşmiş ülkelerde Hane halkının büyük bir kısmı kurumsal kaynaklardan sağladıkları kredilerle konut satın alırken, bu oran gelişmekte olan ülkelerde %10 - %20 düzeylerinde seyretmekte ve konut finansmanı genellikle kurumsal olmayan kaynaklardan elde edilmektedir (Alp,2000:5).

Konut finansmanının temel kaynağını hane halkı gelirleri oluşturmaktadır. Genel olarak konut finansmanında dört tip finansman kaynağı bulunmaktadır. Bu kaynakları şöyle sıralayabiliriz; (Demir, Kurt ve Çağdaş, 2003:2)

#### **1.2.2.1. Kurumsal Olmayan Finansman;**

Kurumsal olmayan konut finansmanı, finansmanın genellikle adi borçlanma senetlerine dayalı olarak düzenli bir niteliği olmayan küçük hacimli, oldukça yerleşmiş ve karşılıklı güvene dayanan bir boyutudur (Çetin,2002:18).

Kurumsal olmayan konut finansman sektörü resmi kural ve düzenlemelerin mevcut olmadığı ve faaliyetlerin geleneksel kurallara göre işlediği konut finansman sektörüdür. Gelişmekte olan ülkelerde, konut satın almak veya inşa etmek isteyen kişi ve kurumlar resmi bir kurumsal sektör olmadığından dolayı kurumsal olmayan kaynakları kullanırlar. Kurumsal olmayan finansman kaynakları fonların akrabalarından, arkadaşlardan ve işverenlerden, kredi birliklerinden veya konut kooperatiflerinden krediler şeklinde sağlandığı hane halkı gelirleri olarak detaylandırılabilir (Demir, Kurt ve Çağdaş, 2003:3). Bu sebeple kurumsal olmayan finansman sektörü kayıtlara girmemekte ve hukuki düzenlemelere konu olmamaktadır (Alp,2000:7).

Konut finansmanında kullanılan kurumsal olmayan kaynakları şu şekilde sıralayabiliriz;

- ✓ *Hane halkının cari gelirinden yaptığı tasarruflar:* Gelişmekte olan ülkelerde gelir düzeyleri değişken olduğu için, konut sahibi olmak



isteyen kişiler genellikle bu doğrultu da tasarruf yapma yoluna gitmektedirler.

- ✓ *Akrabalardan, arkadaşlardan ve yakın aile çevresinden sağlanan fonlar:* Özellikle akrabalar arasında yaygın olan bu yolla, bireyler konut edinebilmeleri için karşılıklı olarak birbirlerine yardım ederler. Bu yöntemde genellikle faiz uygulanmaz.
- ✓ *İşverenden veya işyerinde çalışan arkadaşlardan sağlanan fonlar;* Bu tür ödünç alımlarda az da olsa genellikle faiz uygulanmaktadır.
- ✓ *Önceden yapılmış bireysel tasarruflar sonucu alınmış olan altın gibi değerlerin satılması yoluyla sağlanan fonlar.*
- ✓ *Gayri resmi olarak kredi veren kişilerden sağlanan fonlar:* Bu fonlar konut finansmanı için elverişli değildir. Çünkü, genellikle vadeleri düşük ve faiz oranları çok yüksektir.
- ✓ *Tasarruf ve Kredi Birlikleri gibi kurumsal olmayan kaynaklardan sağlanan krediler;* Tasarruf ve Kredi Birlikleri genellikle aynı işyerinde çalışan, aynı sosyal grubun içinde yer alan ve aynı çevrenin insanları gibi birbirine yakın ortak değerleri paylaşan kişilerce kurulur. Tasarruf ve Kredi Birlikleri'nin birikim sağlamanın tek nedeni konut finansmanı olmayabilir, çünkü bu konuda uzmanlaşmış değildirler. Konut bu birliklerin tek amacı olmayıp; konut üretilmesi halinde konutlar birliğin değil, üyelerin mülkiyetinde bulunur. Konut kredisi verildiğinde ise, krediler piyasa koşullarından daha düşük faiz oranında ve beş yıl gibi orta vadede kullanılır.
- ✓ *Konut Kooperatifleri:* Konut kooperatifleri ile konut edinme, bir konut sahibi olabilmek için yeterli fona sahip olmayan kişilerin başvurduğu bir yöntemdir. Konut kooperatifleri üyelerden topladıkları fonlara paralel olarak konut üretimi yapmaktadırlar (DPT,2001:59). 19. yüzyılda Avrupa ülkelerinde piyasa ekonomisinin işleyişindeki haksızlık ve eşitsizliklere karşı bir tepki olarak ortaya çıkan konut kooperatifleri, bireysel kâr dürtüsünü toplum yararına yöneltebilecek ve maksimum kâr peşinde koşan kapitalist girişimcinin karşısına rakip bir toplumsal ve ekonomik sistem yerleştirmek amacını taşımaktadır. Avrupa'nın bütün ülkelerine yayılan konut

kooperatifleri; özellikle İskandinav ülkeleri, Polonya, Mısır, Hindistan, Güney Amerika ülkeleri ve Doğu-Batı Afrika ülkelerinde etkinlik sağlamıştır. Yapı itibariyle, Tasarruf ve Kredi Birliklerine çok benzeyen kooperatifler, sadece konut işinde uzmanlaşarak aradaki farkı yaratmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerin çoğunda, konut ediniminin artmasında kooperatiflerin payı yüksektir. Kooperatifler kendine yardım ve karşılıklı yardımlaşma ilkelerine dayalı olduklarından bu sistem üyelerin dayanışması ve yardımlaşmasına da imkan tanımaktadır. Üye katılımı yalnız işleyiş ile ilgili kararlarda değil, aynı zamanda oluşacak çevrenin fiziki özellikleri ile tanımlanmasında da katılımı mümkün kılar. Bir konut kooperatifinin temel amacı ise, üyelerinin konut gereksinmelerini karşılamaktır.(Günüşen,2002:8)

- ✓ *İşçi Evleri*; Bu tür konut finansmanı, herhangi bir işyerinde çalışanların konutlarını işverenin finanse ettiği bir sistemdir. İşveren konutların maliyetini tamamen kendisi karşılayabileceği gibi, maliyetin bir kısmını çalışanların ücretlerinden belirli şartlar ile kesebilmektedir (Alp;2000:8).

### **1.2.2.2. Kurumsal Finansman;**

Kurumsal Finansman kurumsal olmayan konut finansmanından bütünüyle farklı olarak, hukuki bir temele dayanan ve de kamu otoriteleri tarafından onaylanan bir finansman şeklidir. Sistemde yer alan kurumların faaliyetleri incelenir ve kamuya açıklanır (Şen, 2002;9). Kurumsal bir konut finansman sisteminin yerleşmesi; gelişmekte olan ülkelerde konut kalitesinin gelişmesine, şehirlerin düzene girmesine, dolayısıyla yaşam ve çalışma standartlarının yükselmesine katkıda bulunacaktır. Gelişmekte olan ülkelerde finansman şekli kurumsallaşmaya doğru kaydıkça, şehirlerin kalitesinin iyileşmesi sonucunu doğurmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde kalkınma trendinin artması ve daha yüksek bir gelişme düzeyine ulaşılması için, finansmanda kurumsallaşmış bir sisteme geçiş çok önemlidir (Günüşen,2002:9). Kurumsal Konut Finansman kaynakları şu şekilde sıralanabilir;( Alp,2000;11)

#### **1.2.2.2.1. Uzman Konut Finansman Kurumları;**

İpotek kredisi düzenleyen kurumlar her ülkede çeşitli adlarla anılmaktadırlar. İsimleri değişik olmakla birlikte bu uzman konut finansman kurumları, faaliyet gösterdikleri gelişmiş ülkelerde düzenlenmiş olan ipotek kredilerinin büyük bir kısmına taraf olmaktadır. Uzman konut finansman kurumları, daha sonraki konularda ayrıntılı olarak inceleyeceğimiz birinci el piyasada düzenlemiş oldukları ipotek kredilerini, ikinci el piyasada yatırımcılara ipotek şeklinde yada düzenlenmiş olan ipotek kredilerine dayalı menkul kıymet şeklinde satabilirler (Alp ve Yılmaz,2000:43). Bu kurumlar aşağıdaki şekillerden birisine uygun olarak faaliyette bulunurlar,

*1. Kamu Tarafından Kurulan Bankalar ve Şirketler:* Bu kurumlar; sahip oldukları fonların büyük bölümünü, devletin sağladığı tahsislerden yada bu konu ile ilgili olarak konan vergi ve benzerlerinden sağlamaktadır. Bu kaynakların yanı sıra, özel yada kurumsal mevduatta toplayabilmektedirler. Kamu tarafından kurulan bankalar ve şirketler aynı zamanda, sermaye piyasalarında borçlanabilmektedirler. Bu şekilde fon tedariki, düzenlenmiş olan ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilerek satılmasıyla sağlanır (a.g.e. s:12).

*2. Özel Sektör Tarafından Kurulan Finansman Kurumları:* Özel sektör tarafından kurulan finansman kurumları, kamu kaynaklı yada uluslararası fon sağlayabilmelerine karşın, esas itibarı ile fon kaynakları topladıkları mevduat ve ihraç ettikleri ipoteye dayalı menkul kıymetlerden oluşmaktadır. Özel sektör finansman kurumları, kamu sektörü finansman kurumları ile benzer avantajlara sahip olmakta ve aynı şekilde faaliyet göstermelerine rağmen devletten sağladıkları mali yardımlar oldukça düşük düzeyde kalmaktadırlar (Çetin,2002:23).

İlerleyen bölümlerde ayrıntılı bir biçimde ele alınacak olan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler, menkul kıymetleştirme yöntemiyle para ve sermaye piyasalarında bir finansal araç olarak kullanılmak üzere oluşturulan, ipotekli taşınmaz kredilerinin ana para ve faiz taksitlerine yani ipotekle teminata bağlanmış alacaklara dayanan kıymetli bir evraktır. Menkul kıymetleştirme, finansal aracılıklara alternatif olarak geliştirilen ve para piyasalarından doğrudan fon sağlama amacına yönelik bir yöntem olup, ipoteye dayalı menkul kıymetler bu yöntemin başlıca ürünlerindedir (Eriş,1997:31). Diğer bir ifadeyle İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler, düzenlenmiş

olan konut ipotek kredilerinin bir araya getirilmesi ile oluşturulan ipotek grubuna dayalı olarak ihraç edilmiş olan menkul kıymetlerdir.

İpoteğe dayalı menkul kıymetler aracılığı ile kaynak yaratılması, konut finansman kurumlarının vade uyumsuzluğu problemini de kısmen çözmektedir. Bu kurumların uzun vadelerle mevduat toplamaları imkansızken, likit bir piyasaya sahip olan ipoteye dayalı menkul kıymetler yoluyla bu vadelerde yada yakın sürelerde fon bulmaları mümkün olmaktadır (Nurolbank,2002:35). Özel sektör tarafından kurulan finansman kurumlarının, devletten sağladıkları mali yardımlar oldukça düşük düzeydedir. Bu finansman kurumları ülke uygulamalarına göre şekillenmektedir. İngiltere'de faaliyet gösteren uzman konut finansman kurumları Yapı Toplulukları (Building Societies), ABD'de faaliyet gösteren kurumlar Tasarruf ve Kredi Kurumları (Saving and Loan Associations), Almanya'da faaliyet gösteren kurumlar ise Bausparkassen olarak adlandırılmaktadır. Bu üç tür kurum ele alındığında, işleyiş olarak İngiltere'deki Yapı Toplulukları ve ABD'deki Tasarruf ve Kredi Kurumlarının birbirine oldukça benzediği görülür. Bu kurumlar, kendileri için getirilmiş olan yasal çerçeve içinde mevduat toplamakta ve konut kredisi vermektedirler. Almanya'daki Bausparkassen'lerin işleyişi ise farklılık gösterir. Bu kurumlarda, konut sahibi olmak isteyen kişiler yatırdıkları mevduatlardan piyasa koşullarına göre düşük faiz getirisi elde ederler. Ancak konut alım sırası kendilerine geldiğinde, kendileri kullanmış oldukları fonlara ipotek kredilerine piyasa koşullarına göre düşük faiz öderler. Bu sistemde kişiler, sırasıyla birbirlerini düşük faiz almak ve düşük faiz ödemek yoluyla finanse ederler.

*3. İpotek Bankaları, Tasarruf Bankaları ve Konut Şirketleri:* Bu kurumlar esas olarak, konut satın almak yada inşa etmek isteyen kişilere ipotek kredisi vermektedirler. Bu ipotek kredilerinin koşulları seçilecek olan ipotek kredisine göre farklılık göstermekle birlikte, vadeleri genellikle 15-30 yıl arasındadır. Uzman finansman kurumları, verdikleri ipotek kredilerini tasarruf sahiplerinden toplamış oldukları mevduatlarla finanse edebilecekleri gibi, düzenledikleri ipotek kredilerini menkul kıymetleştirebilirler. (Günüşen,2002:11).

Uzman Konut finansman kurumları isimleri ve faaliyet şekilleri bakımından farklılıklar gösterse bile esas itibarı ile hepsi konut satın almak isteyenlere ipotek kredisi

tahsis etmektedirler. Bu ipotek kredisinin koşulları seçilecek olan ipotek kredisine göre değişmekle beraber, vadeleri 15 yıl ila 30 yıl arasında değişmektedir. Uzman konut finansman kurumları vermiş oldukları ipotek kredilerini tasarrufçulardan toplamış oldukları mevduatlarla finanse edebilecekleri gibi, düzenlemiş oldukları ipotek kredilerini menkul kıymetleştirerek veya bu iki yöntemi kullanarak kendilerini fonlamaktadırlar (Çetin,2002:24).

#### **1.2.2.2.2 Genel Finans Kurumları;**

Genel Finansman Kurumları, ticari bankalar, sigorta şirketleri ve emeklilik fonları olarak ortaya çıkmaktadırlar. Bu üç kuruma genel finansman kurumu denilmesinin nedeni; her birinin bir uzmanlık alanı olmasına karşın, hizmet portföylerinin uzman konut finansman kurumlarına göre çok daha geniş olmasıdır.

*1. Ticari Bankalar:* Ticari bankalar, genel olarak ticari ilişkileri finanse etmektedirler. Bu bankaların gayrimenkul sektörüne yönelmemelerinin; yönelseler bile genel kredi hacimleri içinde konut kredilerinin çok düşük kalmasının sebebi, konut kredilerinin uzun vadeli olmasıdır. Ticari bankalar mevduatlarını genelde kısa vadeli topladıkları için, bunları yine kısa vadeli satmayı tercih ederler. Konut kredileri ticari bankaların bilançolarında vade sorunu sebebiyle önemli rol oynamayacağı için, bankalardan uzun vadeli kredi vermelerini beklemek çok doğru olmayacaktır (Alp ve Yılmaz:2000:13-14).

*2. Sigorta Şirketleri:* Sigorta şirketleri kamu, özel veya çok ortaklı olmak üzere üç şekilde kurulmakta ve belli ölçüler ve koşullarda konut kredisi sağlayabilmektedir. Bu kurumların konut finansmanı sağlama şekilleri, düzenlenmiş olan ipotek kredilerini yada ihraç edilmiş ipoteğe dayalı menkul kıymetleri satın alma şeklindedir. Bu kurumlar konut finansman sektörüne doğrudan değil dolaylı bir şekilde fon sağlamaktadırlar.

*3. Emeklilik Fonları:* Bu kurumlar da, sigorta şirketleri gibi uzun vadeli fonlara sahip oldukları için gayrimenkul finansmanına dolaylı olarak fon sağlayabilirler. Bir çok ülkede emeklilik fonlarına, sigorta şirketleri gibi mevzuatla

ipoteke yada ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yatırım yapma zorunluluğu getirilmiştir (Çetin,2002:25-26).

Gelişmiş ülkelerde, sigorta şirketleri ve emeklilik fonları yasal zorunlulukları olmasa bile, ipoteke veya ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yatırım yaparlar. Bunun nedeni, bu kurumların uzun vadeli fonlara sahip olmaları ile uzun vadeli olan ve yüksek getiri sağlayan ipoteke kredilerini verimli bulmalarıdır. Ancak olaya gelişmekte olan ülkeler açısından bakılırsa, sigorta şirketleri ve emeklilik fonları gelişmekte olan ülkelerin mevcut koşulları çerçevesinde yeterli mali kaynağa sahip değillerdir. Gayrimenkul kredileri, uzun vadeli olmaları sebebiyle kısa vadeli fon toplayan kurumlar için yıllardır cazip olmayan bir plasman olarak görülmüştür. Ancak ikinci el ipoteke piyasası gelişmiş olan ve ipoteke kredileri menkul kıymetleştirilerek likidite sağlanan ülkelerde, gayrimenkul kredilerinin olumsuz yönleri ortadan kaldırılmaktadır (Alp ve Yılmaz, 2000:16-17).

#### **1.2.2.2.3. Kamu Finansmanı;**

Kamu finansmanı, devletin özel programlarla ve kamu kaynaklı gelirlerle finanse ettikleri konut finansmanı yöntemidir. Gayrimenkullerin finansmanında kontrol olmaksızın hem ekonomik hem de sosyal verimlilik sağlanamaz. Kamunun kontrol ihtiyacı özellikle gelişmekte olan ülkeler açısından büyük önem taşımaktadır. Konut; sağlık, eğitim ve sosyal güvenlikle birlikte sosyal politikanın en önemli unsurlarından biri olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle kamu tarafından konut sektörüne özel ilgi gösterilmekte ve bu sektöre fon aktarılmaktadır (Günüşen,2002:14). Konut sektörü gerek yeni iş alanları ve olanakları yaratarak milli gelire katkısı gerekse diğer endüstriler ile ilişkileri yönünden ele alındığında ekonominin en önemli faaliyet alanlarından biridir. Yatırım hacminin ve istihdam potansiyelinin yüksekliği, diğer sektörlerle ve sanayilerle yakın ilişki içinde bulunması kamunun, dolaysız yatırımlar ve teşviklerle fon transfer ederek bu sektörün gelişmesini sağlamaya çalışmasına neden olmaktadır (Şen,2002:11). Fakat kamunun konut sektörüne dolaysız yatırımının hem çok maliyetli olması nedeni ile devlet tarafından bu sektöre yapılacak dolaysız yatırımlardan ziyade teşvik sistemine (dolaylı fon transferi) geçilmektedir. Teşvik sistemi daha büyük bir kitle tarafından

yararlanılabilir ve piyasa mekanizmasına daha yatkın bir sistem olmaktadır. Bu nedenle kamu, çağdaş konut politikalarında teşvik sistemini kullanmaktadırlar (Alp,2000:16).

#### **1.2.2.2.4. Uluslararası Kaynaklar;**

Uluslar arası resmi düzeyde, konutun önemli bir insan hakkı olduğu konusunda beyanlar mevcuttur. Örneğin insan hakları evrensel beyannamesinin 25. maddesinde kişilerin konuta sahip olmalarının yiyecek, giyim ve sağlık gibi yaşam standardının bir gereği olduğu ifade edilmektedir (Alp,2000:16). Bunu uluslar arası düzeyde temin etmek için konut, inşaat ve planlama ile ilgili olarak çeşitli kuruluşlar birlikte yada bağımsız dünya genelinde konut alanında belli standartları yakalamak amacı ile çalışmalara başlamıştır (Günüşen,2002:15). Bir çok uluslar arası kurum özellikle gelişmekte olan ülkelerde en iyi uygulama şekillerini oluşturabilmek için, bu ülkelere yardımda bulunmaktadır. (Çetin,2002:26) Konut, inşaat ve planlama ile ilgili Birleşmiş Milletler Teşkilatı'na (BM) bağlı bir merkez oluşturulmuş ve bu konu ile ilgili çalışmalara başlanmıştır. 1972 yılında Birleşmiş Milletler nezdinde çevre programı oluşturularak kuruluşun merkezi Nairobi (Kenya) olarak belirlenmiştir. Bu kuruluş üye ülkelere konut üretimi ve finansmanı ile ilgili teknik yardım sağlamakta ; konut finansmanı sağlamamaktadır (Alp,2000:17).

“Dünya bankası” ve “Uluslararası Finans Kurumları” uluslar arası düzeyde konut ile ilgilenen diğer kurumlardır. Üye ülkeler konut ile ilgili olarak teknik ve mali yardım verebilmektedirler. Özellikle Dünya Bankası mali yardımda bulunduğu ülkenin garantisini isterken, Uluslararası Finans Kurumu ise ülkelerdeki finansal kuruluşlarla ortaklık kurarak yada bu kuruluşlara belli koşullarla kredi sağlayarak fon aktarımı yolu ile mali yardımda bulunur.(Şen,2002;12) "*Avrupa Konseyi Kalkınma Bankası*" da, bu doğrultuda kredi vermektedir. Gelişmekte olan ülkelere, gayrimenkul finansmanının % 30'u uluslararası kurumlar tarafından karşılanmaktadır. Birçok uluslararası kurum gelişmekte olan ülkelere teknik ve mali yardımda bulunmaktadır. "*Amerikan Uluslararası Gelişme Kurumu Konut Ofisi*" de bu

kurumlardan biridir (Nurolbank,2002:27). Ekim 1999'da kurulan "*Societas*" ise, gelişmekte olan pazarlarda gayrimenkul finansmanını geliştirmek ve uluslararası bir bilgi ağı yaratmak için Amerikan İpotek Bankaları Vakfı tarafından kurulmuş bir organizasyondur. Organizasyonun başlıca amaçları, düşük gelirli aileler için uygun ödeme koşullarına sahip finansal ürünlerin tasarlanması, mevcut kuruluşlarla bir arada çalışarak yerel ihtiyaçlara cevap verecek düşük maliyetli finansal hizmetlerin sağlanması ve gayrimenkul finansmanının içerdiği risklerin hesaplanıp yönetilmesidir. Hizmetleri arasında uluslararası gayrimenkul finansmanı bilgi kütüphanesinin oluşturulması, ülke ve risk analizi çalışmaları, bilgi ağını genişletmek amacıyla seminer ve eğitimler düzenlenmesi bulunmaktadır (Günüşen,2002:16).

### **1.2.3. Konut Finansman Sistemleri;**

Konut finansmanı yöntemlerinin etkinliği, o piyasada arz edilebilir yeterli hacimde uzun vadeli konut kredilerinin varlığı ile değerlendirilmektedir. Bu ise, finans ve sermaye piyasalarının gelişmişlik düzeyi ile ilişkilidir (Uludağ,1997:27). Bir ülkenin konut sorununun çözümü, o ülkenin şartlarına uygun olarak hazırlanmış ve ülkenin piyasa yapısına dayanan bir kurumsal konut finansman sistemine sahip olmasına bağlıdır. Etkin bir konut finansman sisteminde bulunması gereken özellikler şu şekilde sıralandırmak mümkündür (Günüşen,2002:17);

- 1.) İyi işleyen bir konut finansmanı sistemi, mevduat toplama bakımından diğer mali kuruluşlarla eşit düzeyde rekabet edebilecek seviyede olmalıdır.

- 2.) Uzun vadeli ipotek kredisi verirken, kredi veren kurumların karşılaşacağı faiz oranı riskini minimize etmek için uzun vadeli mevduat toplanmasında sıkıntıyla karşılaşıldığı takdirde, bu kurumların yurt dışından borçlanabilmeleri mümkün olmalıdır.

- 3.) Hanehalkının taleplerine göre ipotek enstrümanları geliştirilmiş olmalıdır. Yüksek enflasyon düzeyinin yaşandığı ülkelerde, enflasyona endekslenmiş ipotek enstrümanları olmalıdır. Ayrıca kredi verenlerin de yeterli bir şekilde korunmasını sağlayacak önlemler alınmalıdır.

- 4.) Devlet gerekli likidite imkanlarını sağlayarak, finansal aracılığın etkinliğini



arttırıcı önlemler almalıdır. Bu önlemler, uygun hukuki çerçevenin sağlanması, kredi veren kurumların gözetiminin yapılması, rekabetin teşvik edilmesi, fon toplama maliyeti ile ipotek kredilerinin faiz oranları arasındaki marjın azaltılmasıdır.

İyi bir finansman sistemi fon fazlası olanlar ile fon gereksinimi olanları aynı anda memnun edebilecek yapıda olmalıdır. Bu denge kurulduğu takdirde finansman sistemi uzun süre hizmet verebilmektedir (Gürbüz,2002:5). Çok değişik ve karmaşık finansman sistemleri olmasına karşın konut finansman sistemlerini şu şekilde sınıflandırabiliriz;

- ✓ Doğrudan Finansman Sistemi
- ✓ İpotekle İlgili Konut Finansman Sistemleri
  - Sözleşme Sistemi
  - Mevduat Finansmanı Sistemi
  - İpotek Bankası Sistemi
  - Tutsat (Mortgage) Sistemi

#### **1.2.3.1. Doğrudan Finansman Sistemi;**

Bu yöntem, konut sahibi olmak isteyenler çevrelerinden edindikleri birikimlere, kendi birikimlerini de ekleyerek konut üreticisine tamamen konutun bedelini ödeyerek yada bir kısmını taksitler halinde ödeyerek konut sahibi olma şeklindedir. Bu yöntem kaynak kullanım etkinliği açısından oldukça verimsiz bir yoldur. Kurumsal finansman sisteminin gelişmediği ya da talebi karşılayacak düzeyde fon arz edilmediği, yine mevcut finansal kuruluşların verimli bir şekilde çalışmadıkları ortamlarda kullanılmaktadır (Büyükdizgi, 200:3-4). Az gelişmiş yada gelişmekte olan ülkelerde mali piyasalar yeterince gelişmediği ve başka bir alternatif bulunmadığı için bu yol etkin bir ipotek finansmanı gibi kullanılmaktadır. Gelişmiş ülkelerde bile, göreceli olarak kurulan finansal mekanizmalardan faydalanılmadığı durumlarda doğrudan finansman yöntemi kullanılır. Özellikle konut almak isteyen kişilere finansman

sağlayan satıcılar tarafından (müteahhit gibi), artan bir şekilde kullanılmaktadır. Bu satıcılar, konut almak isteyen kişilere borç vermemektedirler. Sadece satılacak konutun tüm bedelinin peşin olarak ödenmesinde ısrar etmemekte ve konut bedeline ait ödemenin bir kısmını hatta tamamını belli dönemlere dağıtmaktadırlar.

Sanayileşmiş ülkelerde, finansal kurumların mali sıkıntıya düşmesi ve gayrimenkul sektörüne yönelik fon plasmanlarını azaltmaları halinde gayrimenkul almak isteyenler, gayrimenkul ediniminde doğrudan finansman yöntemi kullanmaktadırlar. Bu finansman yöntemi, az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere özgü bir yöntemdir (Alp ve Yılmaz, 2000:26)

#### **1.2.3.2. İpotekle İlgili Konut Finansman Sistemleri;**

Temel anlamda ipotek, borç ödemelerini güvence altına almak için, bir mülk teminatıdır. Genellikle, mülk deyince gayri menkuller ifade edilmektedir. İpotek işleminde söz konusu borç, herhangi bir mülkü almak isteyen kişiye verilmiş kredidir. (Alp,2000:55). İpotek kredisinin en kısa ve özlü tanımı ise şudur: İpotek kredisi, satın alma gücü olmayan insanlara destek olarak konut edindirmedir. İpoteğin temel işlevi, bir alacağa teminat sağlamaktadır. İpoteğin kurulabilmesi için borçlunun şahsen sorumlu olduğu bir alacağın bulunması zorunludur. Bu durum ipoteğin asıl alacağa bağlı yan bir hak olması sonucunu oluşturmaktadır. Ancak, bu alacağın doğumuna yol açan temel borç ilişkisinin rehin sözleşmesinde gösterilmesi zorunlu bulunmamaktadır. İpotekli alacaklı, biri borçlu ile arasındaki borç ilişkisi, diğeri ise konutun kendisine rehin edilmesini sağlayan rehin sözleşmesi olmak üzere iki ilişki içinde bulunmakta olup, bu iki ilişkinin taraflarının da aynı kişiler olması gerekli değildir. İpotek kredisinin süresi gayri menkul türüne göre değişmektedir. Bireysel konut kredilerinde vade 20-30 yıl arasında değişmektedir. Ticari gayri menkul kredilerinde ise bu süre daha kısadır. Konut kredilerinin uzun vadeli olmasının nedeni ödenmesini kolaylaştırmaktır. Ticari gayri menkullerde ise gayri menkul alındıktan sonra ticari faaliyetlerde kullanılıp, gelir sağlandığından daha kısa vadeli olarak düzenlenmiştir (Alp,2000:56-57). İpotek piyasası, konut üretim ve satışından başlayan, para ve sermaye piyasalarından geçerek

birikimlerin değerlendirilmesi aşamasına kadar uzanan bir dizi işlemin yapıldığı kısmen organize bir sistemdir (Nurobank,2002:51) Diğer bir ifade ile İpotek piyasaları konut finansmanı amacıyla talep edilen fonların arz edildiği bu konuda uzmanlaşmış fon kurumlarının içinde yer aldığı, bu kredilerle ilgili faiz ve diğer hizmetlerinin bedellerinin belirlendiği yurt çapında yasalarla düzenlenmiş piyasalardır (Uludağ,1997:30). İpotek piyasasının oluşumu ipotekli kredilerin ilk borç veren tarafından belirli bir kar marjı ücret yada masraf karşılıkları düşülerek başkasına satılmasıyla meydana gelmektedir. Buda ya devlet kuruluşlarının sosyal amaçlarla verilmiş ipotekli kredileri devralmasıyla yada özel güçlü finansal kuruluşların bu ipotekli kredileri menkul kıymete dönüştürüp birikim sahiplerine sunmasıyla gerçekleşmektedir (Günüşen,2002:29). İpotekle ilgili olarak bu temel bilgiler verildikten sonra ipotek ile ilgili olan konut finansman sistemlerini şu şekilde sıralayabiliriz,

#### **1.2.3.2.1. Sözleşme Sistemi;**

Sözleşme sistemi temel olarak kapalı bir konut finansman sistemidir. Çünkü konut edinimi için kredi almak isteyen kişi bu krediyi almadan önce ilk olarak mevduat biriktirmek zorundadır. Bu sistem içinde konut almak isteyen bir kişi biriktirdiği mevduat karşılığında bu mevduatı yatırarak biriktirdiği kurumdan piyasa faiz oranının altında bir faiz geliri elde eder. Fakat krediyi almaya hak kazandığında ise bu krediye piyasa faiz oranlarının altında faiz ödemesi yapmaktadır. Sözleşme sisteminin dezavantajı esnek olamayan bir sistem olmasıdır. Çünkü sistem içerisinde her zaman konut almak isteyen her mevduat biriktiren kişi için yeterli fon mevcut olmayabilmektedir (Haffner,2005:3). Bu sistem, konut edinmek isteyen kişilerin birikimleriyle birbirlerine destek olmaları ve böylece üretimi yada satın almayı sırasıyla yararlanmak üzere hızlandırmaları esasına dayanır (Eriş,1997:147). Sözleşme sistemi yaygın olmamakla birlikte yalnızca birkaç ülkede uygulanmaktadır. Genel olarak kamu, sözleşme sistemi ile finansman sağlanması sürecinde rol alan kurum ve kişilere özel ödemeler yapmakta ve sözleşme yönteminin cazibesini yatırımcılar açısından arttırmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde sözleşme yönteminin değişik versiyonları kullanılmaktadır. Örneğin sosyal güvenlik fonları konut

finansmanında kullanılmaktadır. Çünkü genelde gelişmemiş yada gelişmekte olan ülkelerde bu fonlar diğer kurumların sahip oldukları fonlara göre daha fazladır (Alp,2000:24).

#### **1.2.3.2.2. Mevduat Finansmanı Sistemi;**

Konut finansmanı sistemleri içinde en yaygın olarak kullanılan bu sistemde mevduat toplayan kurumlar, toplamış oldukları mevduatların bir kısmını yada hepsini daha sonra gayrimenkul finansmanına sevk ederler. Kısa vadeli mevduatların, genel veya konut finansmanında uzmanlaşmış fon kurumlarınca orta ve uzun vadeli konut kredilerine dönüştürülmesine dayanan bu yöntem, dünyada gelişmiş finans sektörü olan ülkelerde yaygındır. ABD'de Tasarruf ve Kredi Birlikleri, Tasarruf Bankaları ve İngiltere'de Yapı Toplulukları bu konuda önde gelen uzman kuruluşlardır (Uludağ,1997:28).

Bu sistem, tamamı ile bankacılık hizmeti veren ticari bankalar, büyük ölçüde kişisel sektör ile ilgilenen tasarruf bankaları ve genelde kişisel sektör ile ilgilenen ancak para havale gibi hizmetleri sağlamaktan ziyade, tasarruf hizmeti sağlayan tasarruf bankalarından da farklı olan Yapı Toplulukları ve Tasarruf ve Kredi Kurumları gibi konut finansman kurumları olmak üzere birçok kurumu kapsamaktadır. Tüm bu kurumlar mevduatlarını arttırarak ve mevduatlarını çeşitli yollarla ödünç vererek faaliyet gösterirler. Önemli olan önce mevduat toplanması ve sonra bu fonlara ne yapılacağına karar verilmesidir. Bu ise konut kredilerinin diğer alanlara verilen krediler ile rekabet etmesi anlamına gelmektedir. Faiz oranı uygun bir seviyede veya piyasa seviyesinde değil ise darlıklar meydana gelebilmektedir (Akçay,1992:19-20).

Mevduat finansmanı sistemi genel anlamda, konut satın almasında kullanılan kredilerin değişken faiz oranları ile kullanılmasıdır. Bunun sebebi mevduat toplayan kurumların genellikle uzun vadeli sabit faiz oranlı fonlara sahip olmaması sebebiyle yine sabit faizli ve uzun vadeli kredileri karşılayamıyor olmasıdır (Günüşen,2002:23).

Mevduat finansmanı sistemi ile toplanan kaynaklar çok önemli olmasına rağmen, bu kaynakların toplanabilmesi için bazı şartların oluşmuş olması gerekmektedir. Toplanan mevduatlara reel faiz ödenmesi, faiz oranları üzerinde kontrollerin bulunmamasına ve mali sistemde rekabete açık bir kurumsal yapı oluşturulmuş olmasına bağlıdır. Bunun yanı sıra bir çok ülkede uzun ve kısa vadeli mevduat toplayan mali kurumlar arasında ayrımlar yapılmaktadır. (Alp ve Yılmaz,2000:27)

### **1.2.3.2.3. İpotek Bankacılığı Sistemi;**

İpotek bankacılığı, verdiği konut kredilerini sigortalayan ve bunlara dayalı menkul kıymet ihraç edebilen, bu yolla tekrar kendini finanse edebilen ve mevduat kabul etmeyen bankacılıktır. Diğer bir ifadeyle ipotek bankaları, mevduat kabul etmeden konut satın alanlar ile ipotekli krediye ve bunlara dayalı menkul kıymetlere yatırım yapanlar arasında finansal aracılık yapan kurumlardır (Uludağ, 1997:233). İpotek bankacılığı başlı başına bir sistem olup, konuttan tarımsal taşınmazlara kadar çeşitlenen emlak sektörünün finansal olsun yada olmasın tüm işlemlerinin yapıldığı bir ipotek piyasasıyla ilişkilidir. İpotek bankacılığı ipotek piyasasındaki finansal işlemleri yapmakta, bu fonksiyonunu banka olmayan bazı finansal kuruluşlarla paylaşarak yerine getirmektedir. Gelişmiş ülkelerde, ipotek piyasası ve ipotek bankacılığı uygulamaları had safhadadır. (Eriş,1997:89)

İpotek bankacılığı bir uzmanlık işi olup, özel bir piyasası olan belli bir sektörün finansman ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik, fon temini ve tahsisi şeklindeki klasik finansal aracılık ile doğrudan fon aktarımına yarayan menkul kıymetleştirme işlerini birlikte kapsamaktadır. İpotek bankacılığı üç grup işlemde yoğunlaşır;(Köse,2002.5)

1. Kredilendirmek: İpotek bankasının bu fonksiyonu konut kredisi başvurularını toplamak, değerlendirmek ve gerekli olan fonu temin ederek krediyi vermek şeklindedir.

2. Menkul Kıymetleştirmek: Kredi havuzu oluşturarak, oluşan ipoteğe

dayalı menkul kıymetleri pazarlama şeklindedir. Menkul kıymetleştirme, kredi olarak kullanılmış fonların tekrar kullanıma sokulması anlamında bir kaynak yenilenmesi işlemidir.

3. Kredilerin ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin Yönetimini Yapmak: Kredilerin geri ödenmesinde aylık ödemeleri tahsil etmek, tahsil edilen fonların ipoteye dayalı menkul kıymet katılım sertifikası yada bonusu yatırımcıların aydan aya ödenmesini sağlamak şeklindedir (Eriş,1997:97).

İpotek bankaları gibi finansman kurumları, alıcılara genellikle sabit faiz oranıyla kredi temin etmektedirler. Bu kurumlar verdikleri kredileri cari faiz oranlarından sermaye piyasalarında satmış oldukları menkul kıymetlerden sağlarlar. Bu sistem, özel kesim kurumlarının da yer aldığı, etkin bir ikinci el menkul kıymet piyasasının olması halinde mümkün olabilir. Tipik olarak, ipotek bankaları tarafından basılan tahviller; sigorta şirketleri, bankalar, emekli sandıkları gibi finansal araçlar tarafından satın alınır. Gerçekten de bazı ülkelerde örneğin İsveç gibi, finansal kurumlar belli bir miktar ipotek senedi satın almaya ihtiyaç duyarlar. Bu senetlerin direk olarak bireysel yatırımcılar tarafından satın alınması da mümkündür. Bu sistemin iyileştirilmiş bir şekli, Amerika Birleşik Devletleri'nde hızla gelişmektedir. "İpotek Bankası" ismi altında piyasaya çıkan bu kurum, esasında hiçbir şekilde banka değildir. Amerikan İpotek Bankası, konut alıcılarına kredi servisi vermekte, ancak bu kredileri sigorta yada devlet garantisi altındaki bir başka finansal kuruma satmaktadır. Bu tür bir iyileştirme sadece, yatırımcılar kanalı ile fon yaratmak yerine kredileri yatırımcılara satması sebebi ile bir hizmet organı vazifesi görmekte ve ipotek bankacılığı kanallarının bir versiyonu olarak kabul edilmektedir. Bu tanıma alternatif olarak, yatırımcılar ve konut alıcıları arasında direk bir kanal yaratan bir sistem olarak da tanımlanabilir. Yatırımcının istediği zaman satış yapmasına imkan veren bir alışveriş garantisine sahiptir (Günüşen,2002:25).

İpotek bankacılığı, kira düzeyinde bir aylık taksit ödeme gücü olan kimselerden isteyen herkese, dilediği konutu yada taşınmaza alması durumunda 30 yıla (360 ay) kadar vade ile kredi sağlayan ve gerekli fonlamayı kendi bulduğu kaynaklara dayanarak sağlayabilen bir sistemdir.(Eriş,1997;90) İpotek Bankacılığı sisteminde, mevduatın parça parça artışına gerek duyulmaz. Sistemi kullanan

kurumla mevduat kabul eden kurumlar olmamaları nedeni ile, geniş bir şube ağına sahip değildirler (Akçay,1992:22).

İpotek bankacılığı sistemi temel olarak tezimizin ana konusunu oluşturan tutsat (mortgage) sistemi içerisinde yaygın olarak kullanılan bir konut finansman çeşididir. Özellikle Avrupa Birliği ülkelerinde etkin bir şekilde kullanılmaktadır. Tezimizin ilerleyen bölümlerinde ipotek bankacılığı sisteminin ülkelerdeki kullanımını inceleyeceğiz.

#### **1.2.3.2.4. Tutsat (Mortgage) Sistemi;**

Tutsat Sistemi dünya üzerindeki en gelişmiş konut finansman sistemidir. (Demir,Kurt,Çağdaş,2003:2) Bu sistem ipoteye dayalı uzun vadeli bir konut finansman sistemi olarak tanımlanmaktadır. İşleyişi ülkelere göre farklılık gösteren bu sistem, konut sahibi olmak isteyenlere finans kuruluşlarınca konut üzerinden tesis edilecek ipotek karşılığında 5-30 yıl gibi uzun vadeli konut kredilerinin kullanılmasına dayanmaktadır. Kredilerden doğan alacaklar, Özel Amaçlı Kurumlara devredilmekte ve bu kuruluşlar devraldıkları alacaklar karşılığında ipoteye dayalı menkul kıymetler gibi yatırım araçları ihraç ederek satmaktadırlar. Yani sistem kendi kendini beslemektedir. Konut kredilerinin menkul kıymetleştirilmesinden elde edilen fonlar, tekrar sisteme aktarılmaktadır.(Özhan,2004:3)

Tutsat sistemi varolan kredilerin menkul kıymetleştirilerek satıldığı ikincil ipotek piyasasının geliştirilmesi üzerine kuruludur. Sistem içerisinde uzman kurumlar kredi veren çeşitli kurumlardan elde ettikleri ipotekleri menkul kıymetleştirerek sermaye piyasalarında yatırımcılara satarlar. Bu konut finansman sisteminde iki adet piyasa bulunmaktadır. Birincil piyasalarda ipoteklere ilişkin anlaşmalar yapılarak , kredi almak isteyenlere kredi verenler tarafından ipotek krediler sunulmaktadır. İkincil piyasa ise ipotek kredilerine dayalı olarak çıkarılan menkul kıymetler alınıp satılmaktadır. Bunu daha ayrıntılı bir şekilde incelersek sistemde, kredi veren kurumlar kredi almak isteyenlere 5-30 yıla varan vadelerde kredi vermektedirler. Kredi alanlar aldıkları bu krediyi aylık ödemeler şeklinde kredi veren kurumlara krediyi aldıkları vade dahilinde geri ödemektedirler. Kredi verenler ise vermiş oldukları bu uzun dönemli ipotek kredilerini menkul kıymet ihraç eden kurumlara devretmektedirler ve devrettikleri bu

kredilerin bedelini bu kurumlardan tahsil etmektedirler. Böylece vermiş oldukları ipotek kredilerini vadelerinden önce nakite çevirmekte ve elde ettikleri bu nakitlerle yeni ipotek kredileri vermektedirler. Bu ipotek havuzunu devralan kuruluşlar ise bu ipotek havuzlarını karşılık göstererek menkul kıymetleştirme yapmakta ve bu menkul kıymetleri yatırımcılara satmaktadırlar (Arrieta:2005:113). Tutsat sisteminde kredi veren kurumlar tarafından verilen kredilerinin vadelerinin 20-30 yıl gibi uzun olması ve menkul kıymetleştirme yolu ile verilen kredilerin vadelerinden önce nakite çevrilmesi nedeni ile fon yaratma sorununun asgariye indirilmesi kredi alanlar tarafından yapılacak olan geri ödemelerin düşük olmasına olanak sağlamaktadır. Bu yönü ile sistem düşük gelir grubuna da ipotek yolu ile konut sahibi olmasına imkan sağlamaktadır. Tutsat sistemi günümüzde gelişmiş ülkelerde özellikle Amerika Birleşik Devletlerinde geniş ölçüde uygulanan bir sistemdir.

Tutsat sistemi tezimizin ana konusunu oluşturduğu için, sistem ve gelişmiş ülkelerdeki uygulamaları tezimizin ikinci bölümünde ayrıntılı olarak incelenecektir. Tüm bu açıklamalardan sonra, belirtilmesi gereken bir hususta konut finansman sistemleri içerisinde ipotek bankacılığı sisteminin ve tutsat sisteminin birbirleri ile benzer özellikler göstermesidir. Genel anlamda ipotek bankacılığı sistemi, tutsat sisteminin içerisinde bir sistem olarak da değerlendirilebilir. Fakat bu iki sistemi birbirinden ayıran bazı özellikler bulunmaktadır.

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı gibi, menkul kıymetleştirme hem ipotek bankacılığı sisteminde hem de tutsat sisteminde yer almaktadır. İpotek bankacılığı ve tutsat sistemi birbirine benzer olan sistemler olmakla birlikte aralarında belirgin olarak iki fark bulunmaktadır. İlk olarak ipotek bankacılığı sisteminde kredi yaratan kurumun fonksiyonu sistem içindeki tüm işlemleri (kredi yaratma, menkul kıymetleştirme vb.) içermektedir. Yani bir tek finansal kurum sistemdeki tüm işlemleri yerine getirir. Tutsat sisteminde ise bu işlemler temel olarak kredi yaratan kurum ve Özel Amaçlı Kurumlar arasında bölüşülmektedir. Kredinin ortaya çıkarılması kredi veren kurumlar tarafından yapılırken Özel Amaçlı Kurumlar, kredi veren kuruluş tarafından bir havuzda toplanmış olan kredileri satın alır ve bunları menkul kıymetleştirerek yatırımcılara satarlar. Bu iki sistem arasındaki ikinci farklılık ise, ipotek bankacılığı sisteminde menkul kıymetleştirilecek olan krediler bu işlemten sonra finansal kurumun bilançosunda varlık olarak kalmaktadır. Tutsat sisteminde ise bu



İpotekler Özel Amaçlı Kurumlar tarafından satın alındıktan sonra Kredi veren kurumun bilançosundan çıkmaktadır (Haffner,2005:5).

Bu sayılan finansman sistemlerinden hangisi kullanılırsa kullanılsın yüksek ve değişken faiz oranı ve enflasyon oranı ile karşılaşılır. Ülkemizde olduğu gibi, özellikle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan yüksek enflasyon sorunu konut finansman sistemlerinin etkin olarak işleyişini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu karşılaşılan sorunlar kredi alan yada kredi veren tarafı olumsuz etkileyebileceği gibi bazen de aynı anda her iki tarafı da olumsuz etkiler. Bazı sistemlerde bu sorunlar daha kolay çözülür. Artan faiz oranları ve enflasyonun olumsuz etkileri nedeni ile bir çok ülkede uygulanan finansman sistemleri yeni koşullara uygun olabilmesi için esnek sistemler olarak seçilir.

#### **1.2.3.3. İpoteklerle İlgili Konut Finansman Sistemlerinde Kullanılan İpotek Türleri;**

Daha öncede belirttiğimiz gibi ipotek borç ödemelerini güvence altına almak için yapılan bir mülk teminatıdır ve günümüzde kullanılan kurumsal konut finansman sistemlerinin temelini oluşturmaktadır. Bu yönüyle ipotek konut finansmanı içinde önemli bir yere teşkil sahiptir. Konut finansmanı içerisinde kullanılan temel ipotek kredilerini şu şekilde sıralayabiliriz,

##### **1.2.3.3.1. Klasik (geleneksel) İpotek Kredileri;**

Teknik olarak ipotek kredisi, krediyi alan ve krediyi veren arasında yapılacak olan anlaşmaya göre çeşitli şekillerde olabilir. Bununla birlikte klasik (geleneksel) ipotek kredisi, sabit faiz oranlı, eşit geri ödemeli, belirlenen vadenin sonuna kadar tamamen geri ödenebilen bir konut kredisi şeklinde verilmektedir. Klasik ipotek kredisi olarak ifade edilen bu ipotek türünün arkasındaki temel düşünce, ipotek kredisinin dönemi (vadesi) ya da süresi olarak ifade edilen ve üzerinde anlaşmaya varılan zaman içinde, ödünç alınan borcun, faiz ve ana para olarak eşit taksitlerle geri ödenmesidir. Böylece, dönem sonunda kredi tamamen geri ödenmiş olur.

Klasik konut kredileri için her ay yapılacak konut kredisi geri ödemeleri, bir önceki ayın başlangıcındaki mevcut konut kredisi bakiyesi üzerinden hesaplanacak yıllık faiz tutarının 1/12'si ile mevcut konut kredi bakiyesi üzerinden ödenecek anapara geri ödemelerinden meydana gelmektedir. Aylık konut kredisi geri ödemeleri yapıldıkça, bu tutarlar konut kredisi bakiyesi üzerinden düşülür. Kredinin vadesi boyunca eşit bir şekilde her ay yapılan ödemeler düşüldükçe dönem sonundaki kredi bakiyesi sıfıra inmiş ve kredi tamamen geri ödenmiş olur (Çetin,2002:73).

#### **1.2.3.3.2. Artan Geri Ödeme Tutarlı İpotek Kredileri (Graduated Payment Mortgage - GPM) ;**

Artan geri ödeme tutarlı ipotek kredileri, alınmış olan konut ipotek kredilerinin geri ödeme tutarlarının, kredi alanla veren kurum arasında, kredinin vadesi boyunca, belirli sürelerde artırıldığı konut ipotek kredisi türüdür (Nurolbank,2002:32). Geri ödeme tutarlarının ne zaman ve ne tutarda artırılacağı GPM sözleşmelerinde açıkça belirlenmektedir. Bu kredi türünde alınmış olan kredinin faiz oranı ve vadesinde bir değişme olmamakla beraber, değişen yalnızca geri ödeme tutarları olmaktadır.

Bu ipotek türünün uygulamaya başlamasının en önemli nedeni, bu kredi türünün konut satın alacakların şartlarına daha uygun ve buna bağlı olarak talebin daha yüksek olacağı düşüncesidir. Genellikle kişiler ilk iş hayatına girdikleri dönemlerde gelir düzeyleri ileriki yıllara göre daha düşük olmakta ve işlerindeki tecrübeleri arttıkça gelir düzeyleri de yükselmektedir. Bunun yanında kişilerin gençlik yıllarındaki tüketim harcamaları daha yüksek ve buna paralel olarak tasarruf düzeyleri düşüktür. Bununla birlikte zaman içinde tüketim harcamalarının oranı azalmakta ve tasarruf düzeyleri artmaktadır. Kişilerin yaşları ile ilgili olarak bu gelir-tüketim ve tasarruf şekillerini dikkate alan finansman kuruluşları, kredi geri ödeme tutarlarının, kredi vadesinin başlangıcından itibaren göreceli olarak daha düşük olduğu, zaman içinde ise arttığı bir ipotek kredisi türü olan GPM'yi uygulamaya koymuşlardır (Alp,2000:82).

#### **1.2.3.3.3. Fiyat Düzeyine Ayarlanan İpotek Kredileri (Price Level Adjusted Mortgage – PLAM);**

Fiyat düzeyine ayarlanan ipotek kredileri, bazı özellikleri bakımından hem değişken oranlı ipoteklerle hem de klasik ipotekler ile benzerlik göstermektedir. Krediye ayarlanan faiz oranı belirli dönemlerde değişir. Faiz oranlarının hazine bonusu, ipotek piyasası endeksi, diğer borsa endeksleri, mevduat piyasası faizleri yada fiyat endekslerine bağlı olarak değişmesi esasına dayanır. Bu değişimler sözleşmelere göre aylık, yıllık veya daha uzun vadelerde yapılabilmektedir. Sözleşmelerde faiz oralarının ayarlanması halinde nelere endeksleneyeceğinin, değişikliklerin ne zaman yapılacağına ne zaman taraflara bildirileceğinin ve yürürlüğe gireceğinin belirlenmesi önem taşımaktadır. Böylelikle de kredi veren kurum faiz oranı riskine karşı korunur. Bu özelliği, değişken oranlı ipotek kredileriyle benzerlik gösterir. Klasik ipotek kredilerinin aylık geri ödemeleri nominal olarak sabit meblağlardadır. Bu ipotek kredi türünde ise, aylık para ödemeleri enflasyona göre nominal olarak değişir, fakat reel bakımdan bu tutar sabit kalır. PLAM'da faiz oranı reel olmakta, klasik ipoteklerde olduğu gibi nominal olmamaktadır, Böylelikle enflasyon riski kalktığından satın alma gücünde elimine edilmiş olur (Şen,200:42). Daha basit bir ifade ile bu ipotek türünde faiz oranı yerine anapara değişkendir. Borçlu enflasyondan arındırılmış faiz oranını öder. Örneğin faiz oranı %12 ve enflasyon %8 ise gerçek faiz oranı %4'dür %4'lük bu oran anapara üzerinden ödenir. İlk yılın sonunda ve izleyen yıllarda borçlunun anapara borcu enflasyon oranında artar. Kredi taksitlerinin anapara kısmı ise üzerinde enflasyon etkisi bindirilmiş anapara borcu üzerinden hesaplanır. Örnek olarak yıl sonunda 100.000 YTL kredi borcu kalmış ve enflasyon %8 oranında gerçekleşmiş ise yeni borç bakiyesi 108.000 YTL olur. Faiz oranı ise sabit kalarak yeni yıl içinde %4 olarak uygulanır (Tekel,2000:20).

#### **1.2.3.3.4. Çift Endeksli İpotek Kredileri (Dual Rate Mortgages);**

Çift endeksli konut kredisi, fiyat seviyesine endeksli konut kredisi gibi enflasyonun geri ödemeler üzerindeki olumsuz etkisini ortadan kaldırmak için özellikle konut finansman alanında geliştirilmiş olan bir kredi türüdür.

Çift endeksli konut kredisi, birçok bakımdan fiyat düzeyine endeksli konut kredisine benzemekle beraber, bazı yönleri itibarıyla ayrılmaktadır. Fiyat seviyesine endeksli konut kredisinde olduğu gibi, çift endeksli kredide kredi bakiyesi enflasyon

oranına göre düzeltilmektedir Ayrıldığı nokta ise, kredi almış olan kişilerin geri ödeme tutarlarının gelir düzeyine göre hesaplanmasıdır (Çetin,2002:80). Örneğin, enflasyon oranının % 30, kredi almış kişilerin gelir artış oranının % 20 olması halinde, mevcut kredi bakiyesi % 30 yükselecek, kişilerin geri ödeme tutarları ise %20 oranında arttırılacak, arada oluşacak fark ise (kişilerin, enflasyona göre düzeltilmiş kredi bakiyesine kıyasla düşük geri ödemede bulunması nedeni ile) mevcut kredi bakiyesine ilave edilecektir. Farklar, zaman içinde birkaç şekilde (toplu ödemeler ya da kredi vadesinin uzatılması gibi) geri ödenecektir (Yılmaz, 2000:8). Farkların zaman içerisinde geri ödenmesi aşağıda sıralanan şekillerde sağlanabilir;

- ✓ Kimilerin gelir düzeylerindeki artışların enflasyon oranından fazla olduğu dönemlerde geri ödeme tutarları mevcut kredi bakiyesine göre fazla olacağından bu fazla ödemeler, gelir düzeyinin düşük olduğu dönemlerde oluşan kredi bakiyesindeki artıdan telafi edilecektir.
- ✓ Gelir düzeyindeki artışların enflasyon oranına göre düşük olduğu dönemlerde, oluşan kredi bakiyesindeki artışlar kredinin kalan vadesi içerisinde eşit geri ödemelerle itfa edilebilir.
- ✓ Kredi bakiyesinde oluşan ilave artışlar, kredinin vadesinin dolmasından itibaren belirli bir süre içerisinde yeni bir kredi imiş gibi geri ödenebilir.

Vade boyunca gelir artışlarının enflasyonun alımda gerçekleşmesi durumunda, önceden belirlenmiş vadenin sonunda kalan borcun ödenebilmesi için vadenin uzatılması yoluna gidilmekte, ya da başlangıçta kredi koşulları belirlenirken borcun, örneğin 20 yılda bitirileceği belirtilmekte, ancak taksit ve borç miktarı belirlenirken yapılan hesaplamalar 15 yıla göre yapılarak arada güvence (gecikme) dönemi bırakılmalıdır (Çetin,2002:81).

#### **1.2.3.3.5. Diğer İpotek Kredisi Türleri;**

Yukarıda açıklanan ipotek kredileri yaygın olarak kullanılır. Ülkelerin ekonomik koşullarına göre uygulanan başka ipotek kredileri de bulunmaktadır. Bu ipotek kredileri aşağıdaki gibidir.

#### **1.2.3.3.5.1. Karma İpotek Kredileri;**

Farklı ipotek kredilerinin özellikleri ile oluşturulan ipotek kredisi türüdür. Genellikle klasik ipotek kredisiyle değişken oranlı ipotek kredisinin özelliklerinden oluşturulan karma bir geri ödeme sistemi mevcuttur. Geri ödemeler, kredinin başlangıcından itibaren belirlenen bir süreye sahiptir. Bu dönemde de faiz oranları, kredinin düzenlenme aşamasında belirtilen orandadır. Genelde geri ödemelerin sabit kaldığı başlangıç dönemi 5, 7 veya 10 yıldır. Başlangıç dönemi bittiğinde faiz oranı ve geri ödeme tutarı, sözleşmede belirtilen endekse göre yeniden hesaplanır. Faiz oranları, 6 ay gibi kısa dönemlerde belirlenir. Karma ipotek kredileri, finansman kurumlarının faiz oranı riskine karşı korunmak amacıyla çıkardıkları bir ipotek kredi türüdür (Şen,2002:45).

#### **1.2.3.3.5.2. Sabit Oranlı Basamak Geri Ödemeli İpotek Kredileri (Tiered Payment Mortgage – TPM);**

Sabit oranlı ipotek kredileri, 30 yıl vadeli olabilmekle birlikte 15 yıl vadeli olarak ta düzenlenebilmektedir. Kredi faiz oranları kredi sözleşmesinde belirlenen endeks esas alınarak yine bu sözleşmede belirlenen dönemlerde değişmekle beraber, kredinin başlangıç döneminde uygulanan faiz oranları genellikle piyasa faiz oranlarına göre daha düşük olmaktadır. Bu ipotek türünde faiz oranları yılda en fazla bir kez belirlenmektedir. Ancak bu tip ipotek için yapılan sözleşmelerde genellikle belirlenecek olan yeni faiz oranının azami ve asgari sınırları önceden belirlenmekte ve faiz oranlarının belirli bir sınırın üstüne çıkması yada belirli bir sınırın altında kalması engellenmektedir. Bu ipotek türünün kredi alanlara sağladığı en önemli avantaj, çok düşük bir ön ödeme miktarı ile alınabilmesidir. Böylece konut satın

alabilmek için kredi talebinde olan taraflar, göreceli olarak daha yüksek bir satın alma gücüne kavuşmaktadırlar. Bu kredi türünün uygulamaya konması da, yüksek faizlerin piyasaya hakim olması ve kredi taleplerinin azalmasına bağlıdır. Kredi kurumlarının konut kredilerine talep yaratmak için geliştirdikleri kredi türlerinden ve hatta en çok talep görenlerden birisidir (Alp,2000:100).

#### **1.2.3.3.5.3. Yüksek Ödemeli İpotek Kredileri;**

Yüksek ödemeli ipotek kredileri, başlangıçtaki ödeme tutarı eşit geri ödemeli ipotek kredisine göre daha düşüktür. Ön ödeme tutarı da oldukça düşük düzeydedir. Bunda amaç bu krediye talebin artmasını sağlamaktır. Bu kredide faiz oranları sabit yada değişken olurken, vadeler genellikle 20-30 yıl arasında değişir. Kredinin vadesi içinde bazı ara ödemeler yapılır. Genelde bu ara ödemeler 5 yada 7. yılda gerçekleşir. Ara ödemeler kredinin bakiyesini aynı tutarda azaltır. Böylelikle vade içinde kredinin geri ödenmesi sağlanır. Bazı Yüksek Ödemeli İpotek Kredilerinde ara ödeme uygulanmaz. Kredi borcu, geri ödemelerle kapatıldığından vade sonunda tamamlanır. Kredi talep eden taraf, bu krediyi kapatmak için mevcut kredi bakiyesi tutarında kurumdan yeni bir kredi alır. Ayrıca, aynı meblağdaki krediyi başka bir kredi kurumundan kredi alarak ta mevcut kredi borcunu kapatabilir (Şen,2002:46).

#### **1.2.3.3.5.4. İki Aşamalı İpotek Kredileri (Two Step Mortgages);**

İki aşamalı ipotek kredileri, klasik ipotek kredileri ile benzerlik göstermektedir. Bu kredide faiz oranının değiştirilmesi kredinin vadesi boyunca yalnızca bir defa yapılmakta ve belirlenen faiz oranı kredinin geri kalan vadesinde devam etmektedir. Örnek olarak 30 yıl vadeli, ilk 7 yıl boyunca yıllık %10 faizli bir konut kredisinin faiz oranı yedinci yılın sonunda, önceden belirlenen endeks baz alınarak değiştirilmekte, ve yedinci yılın sonundaki bakiyesi üzerinden artık yeni faiz oranı çerçevesinde yeni geri ödeme tutarları tespit edilmekte ve kredinin vade sonuna kadar bu faiz oranı uygulanmaktadır. Bu ipotek kredilerinde, vade boyunca bile olsa faiz oranları mevcut koşullara göre yeniden belirlendiğinden kredi veren kurumlar faiz oranı riskini azaltmaktadırlar (Alp,2000:101). Kredi vadesi boyunca

faiz oranı bir defa belirlenir ve belirlenen faiz oranı geri kalan vadede devam eder. Kredi alan tarafa bu kredinin cazip gelmesi için, faiz oranları piyasa faiz oranlarına göre daha düşük tutulur. Kredi veren kurumlar için ise, vade süresince bir defa faiz oranı yeniden belirlendiğinden faiz oranı riski azalmış olur.

#### **1.2.3.4. İpoteklerle İlgili Riskler;**

İpotekler ile ilgili olarak temel anlamda beş adet riskten bahsedilir. Bu riskleri şu şekilde açıklayabiliriz

##### **1.2.3.4.1. Faiz Oranı Riski;**

İpotek kredisinin vadesi boyunca faiz oranlarında meydana gelen değişikliklerden dolayı ortaya çıkan risktir (Paz,2004:4). İpotek bir borçlanma aracı olması sebebi ile faiz oranları yükselirken fiyatı düşer. Faiz oranları düşerken de fiyatı artar. Genel olarak İpotek kredilerinde vade yapılarının uzun süreli olması faiz riskinin önemini arttırmaktadır (Teker,2000:20). Faiz oranı riskini kontrol altına alabilmek için, en fazla kullanılan yöntem sigorta yaptırmaktır. Sigorta yapıldığı takdirde faiz oranlarında meydana gelen büyük değişimlerde ortaya çıkacak zarar sigorta şirketi tarafından karşılanmaktadır (Alp,2000:70).

##### **1.2.3.4.2. Erken Ödeme Riski;**

İpotek kredisi alan taraf, halihazırdaki borcunu ödenmesi gereken tutardan daha fazla ödeme yapma yolu ile yada belirlenen vadeden önce borcunun tamamını ödeyerek almış olduğu krediyi kapatmak hakkına sahip olmaktadır (Köse,2002:8). İşte erken ödeme riski borçlunun erken ödemesi ile ortaya çıkacak nakit akınımdaki belirsizlikten doğan risktir. Faiz oranının düşmesi ile birlikte kredi almış kişiler mevcut kredinin vadesi içinde daha uygun koşullarda yeni kredi temin etmekte mevcut krediyi kapatmaktadır (Axa Oyak, 2001:42).

##### **1.2.3.4.3. Kredi Riski;**

Kredi almış olanların veya benzeri kişi ve kurumların almış oldukları krediyi ödeyememesi ve üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirememesi ihtimalinden kaynaklanan risktir (Paz,2004:4). Borçlunun yükümlülükleri ipoteğin dayanağını oluşturan konut ile ilgili olarak ortaya çıkan vergi, sigorta ve bakım masraflarını yapmaması gibi yükümlülükleridir. Borçlunun ölmesi ihtimali de bu risk kapsamındadır. Borçlunun yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda kredi veren kuruluş çoğu zaman yargı yoluna gitmeden sorunu çözmeye çalışır. Geriye yönelik ödemelerin kabul edilmesi veya yeni ödeme planlarının yapılması çözüm yollardan bazılarıdır. Ancak bu yollar ile çözüme ulaşılmaz ise kredi veren kuruluş ipoteğin dayanağını oluşturan konutun satılması ve alacağın ödenmesini talep edebilmektedir. Ancak bu yasal prosedürün uygulanması oldukça zaman alan ve masraflı bir süreçtir (Köse,2002:7).

#### **1.2.3.4.4. Likidite Riski;**

Bu risk satın alınmış olan ipotek kredilerinin herhangi bir durumda satılması yolu ile acil olarak nakite çevrilmek istendiği zaman karşılaşılabilecek olan zarardan kaynaklanmaktadır. Bu riskin ölçümü satılmak istenen ipotek kredisinin piyasadaki alım satım fiyatı arasındaki farka göre yapılmaktadır (Şen,2002:33).

#### **1.2.3.4.5. Satın alma gücü Riski;**

İpotek kredilerinin uzun vadeli olmasından dolayı önem taşıyan bu risk, yatırım araçlarının gelecekte meydana getirecekleri nakit akımlarının satın alma güçlerindeki belirsizliktir. Özellikle sabit faiz oranlı ipotek kredisine sahip olanlar vade boyunca bu risk ile karşı karşıya kalacaklardır. Bununla birlikte günümüzde bu riski azaltmak için ipotek kredilerinin faiz oranları vade boyunca sabit tutulmamakta ve belirli dönemlerde yeniden düzenlenmektedir (Alp,2000:72).



### **1.2.3.5. İpotek Piyasaları;**

İpotek piyasası, konut üretim ve satışından başlayan, para ve sermaye piyasalarından geçerek birikimlerin değerlendirilmesi aşamasına kadar uzanan bir dizi işlemin yapıldığı kısmen organize bir sistemdir (Nurolbank,2002:51). İpotek piyasaları konut finansmanı amacıyla talep edilen fonların arz edildiği bu konuda uzmanlaşmış fon kurumlarının içinde yer aldığı, bu kredilerle ilgili faiz ve diğer hizmetlerin bedellerinin belirlendiği yurt çapında yasalarla düzenlenmiş piyasalardır (Uludağ,1997:30).

İpotek piyasasının oluşumu ipotekli kredilerin ilk borç veren tarafından belirli bir kar marjı ücret yada masraf karşılıkları düşülerek başkasına satılmasıyla meydana gelmektedir. Buda ya devlet kuruluşlarının sosyal amaçlarla verilmiş ipotekli kredilerini devralmasıyla yada özel güçlü finansal kuruluşların bu ipotekli kredileri menkul kıymete dönüştürüp birikim sahiplerine sunmasıyla gerçekleşmektedir (Günüşen,2002:29).

İpotek piyasaları işlem yoğunluklarına göre birincil ipotek piyasaları ve ikincil ipotek piyasaları şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Bu piyasaları kesin bir şekilde birbirinden ayırmak mümkün değildir. Çünkü her iki piyasada ilgili tüm hizmetleri arz edebilir. İkincil piyasalar konut finansmanının likitidesini arttıran piyasalardır. Birincil piyasalarda yaratılan krediler bu piyasalarda menkul kıymetleştirilerek yatırımcılara satılır. Birincil piyasalar ise yapıları gereği likit olmayan ve ipoteklerin yaratılarak kredi almak isteyenlere verildiği piyasalardır.

Birincil ve ikincil ipotek piyasaları tutsat (mortgage) sistemi içerisinde birbirini tamamlayan piyasalardır. Tutsat sisteminin işleyişi açısından bu iki piyasa önemli görevler üstlendiği için bu iki piyasayı tezimizin ikinci bölümünde tutsat sistemi ile birlikte inceleyeceğiz.

## **1.3.DÜNYA'DA VE TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMANI**

### **1.3.1. DÜNYA'DA KONUT FİNANSMANI**

Dünya'da uygulanan konut finansmanı sistemleri incelendiğinde esas olarak iki sistem bulunduğu görülmektedir. Bunlardan birincisi; konut finansmanının ipoteğe

dayalı menkul kıymetlerle finanse edildiği Tutsat Sistemi, ikincisi ise Avrupa Birliği'nde özellikle Almanya ve Danimarka'da başarılı bir şekilde uygulanan ipotek bankacılığı sistemidir. Temel olarak bu iki sistemden söz etmek mümkün olmakla birlikte hiçbir ülkenin konut finansmanı sistemi, bir diğer ülke ile birebir örtüşmemektedir. Diğer bir ifade ile, ülkelerin uygulamakta olduğu sistemler, kendi ihtiyaçları doğrultusunda şekillenmektedir (Berberoğlu ve Teker, t.y.:2). Gelişmekte olan ülkeler bu sistemleri kendi koşullarına uyumlaştırmaya çalışmakla birlikte bu ülkelerde genel olarak daha önce açıklamış olduğumuz kurumsal olmayan konut finansman sistemleri uygulanmaktadır.

### **1.3.1.1. Dünya'da Konut Finansmanının Tarihçesi**

ABD başta olmak üzere, dünyanın birçok gelişmiş ülkesinde, özellikle 1970'lerden itibaren, konut alımı için verilen ipotek kredilerinin, devletin öncülüğünde kurulmuş olan yetkili bir kurumun kontrolündeki kredi havuzlarında toplanması ve bu kredilere dayanan menkul kıymet ihracı ile yapılan menkul kıymetleştirme yoluyla konut finansmanına olanak tanınması konut finansmanı alanında kaydedilmiş en önemli gelişmelerden biri olarak kabul edilmektedir. Ayrıca, geliştirilen yeni kredi çeşitleri sayesinde yüksek enflasyondan kaynaklanan bazı problemler giderilerek, borç sağlanan kesimin yanısıra borç veren kesim de genişletilmiş ve bazı atıl kurumsal yatırımcıların piyasaya girişi sağlanmıştır. (a.g.m.t.y.:2) Gelişmekte olan ülkelerde ise kurumsal konut finansmanında, gelişmiş ülkelerde uygulanan konut finansman sistemleri alınmış ve kendi ekonomilerine adapte edilmeye çalışılmıştır. Bu nedenle konut finansmanının tarihsel gelişiminde önem teşkil eden gelişmeler genel itibarı ile gelişmiş ülkelerde gerçekleştirilmiştir.

#### **1.3.1.1.1. Gelişmiş Ülkelerde Konut Finansmanının Tarihçesi;**

Tarihsel olarak incelendiğinde konut finansmanı konusundaki önemli gelişmeleri şu şekilde özetleyebiliriz,

Konuta dayalı en eski ipotek örneği, M.Ö. 2000 yılında Mezopotamya'da bulunmuştur. Dünya'da ilk bilinen uzman konut finansman kurumu ise 1775 tarihinde

İngiltere’de kurulmuştur (Akçay,1992:38). Konutun ekonomik değerinin tedavülü yoluyla finansman sağlanması ise ilk defa Prusya’da Büyük Fredrich’in 29.08.1769 tarihli Emirnamesi ile başlamıştır. İsviçre’nin Cenevre Kantonu’nda, 31.01.1857 tarihli kanun ile bazı kredi kuruluşlarına gayrimenkul teminatı karşılığında senet ihraç etme hakkı verilmiştir. Almanya’da 13.07.1899 tarihinde İpotek Bankaları kanunu ve 21.12.1927 tarihinde İpotekli Senetler Kanunu ile ipotek senetleri yatırımcılar tarafından alınıp satılabilen finansman araçlarına çevrilmiştir (Gürbüz,2000:9). Diğer taraftan Danimarka’da 1795 yılında büyük yangın olarak adlandırılan ve birçok konutun hasarlı hale gelmesine sebep olan yangının izlerini yok etmek amacı ile konut finansmanı konusunda çeşitli çalışmalar yapılmış ve ilk ipotek bankası devlet tarafından 1797 yılında “Hujernes Kreditbasse i Kobenhavn” adı altında kurulmuştur (Realkredirtardet,2005.7).

Bu gelişmelerin dışında konut finansmanı ile ilgili en önemli gelişmeler Amerika Birleşik Devletleri’nde gerçekleştirilmiştir. Büyük depresyondan önce konut edinimi için genel olarak kurumsal olmayan finansman sistemleri kullanılmakta ve ipotekler bu konuda çok farklı bir finansman aracı olarak görülmekteydi. Örnek olarak 1930’lu yıllara kadar ABD’de ipotekler 5-10 yıl gibi kısa vadelerde kullanılmaktaydı. Kullanılan ipoteklerde ise genel olarak geri ödemelerin yapılamaması gibi aksaklıklar meydana gelmekteydi. Bu dönemde konut finansmanı konusundaki sağlıksız durumu gidermek amacı ile devlet tarafından 1933 yılında Konut Sahipleri Kredi Birliği (Home Owners Loan Corporation, HOLC) kurulmuştur. Bu kurum devlet bonolarını kullanma sureti ile fon toplayarak finansal kurumlardan mevcut ve aksaklıklara uğramış olan ipotekleri satın almış ve bunları yeniden düzenlemiştir. Kurum devraldığı ipoteklerin vadelerinde değişiklik yapmış, değişken oranlı kısa vadeli amortize edilemeyen ipotek kredilerini sabit faizli uzun vadeli ipotekler haline getirmiştir. Burada devletin amacı ipotekleri pazarlanabilir hale getirmek ve konut finansmanında etkinliğini arttırmaktı. Fakat burada ortaya çıkan bir diğer sorunda geri ödemelerin sağlıklı bir şekilde yapılmasını sağlamaktı. Bu dönemde sigorta işlevini bazı özel sigorta şirketleri yapmaktaydılar. Fakat bu şirketler yetersiz sermayeye sahipti ve bundan dolayı görevlerini yerine getiremez hale gelmişlerdir. Bu konudaki eksikliğin giderilmesi amacı ile devlet tarafından 1934 yılında Federal Konut İdaresi (Federal Housing Association, FHA) kurulmuştur. Kurum verilen ipotek kredilerinin geri ödemelerinde bir aksama olması

durumunda sigorta işlevi görmüştür. 1938 yılına gelindiğinde ise FHA tarafından sigorta edilen ipoteklerin ikincil piyasada alım satımını düzenlemek amacı ile Federal Ulusal Kredi Kurumu (Federal National Mortgage Association, FNMA) kurulmuştur (Green, Watcher, 2005:94-95). FHA'nın sigortası uzun dönemli, tamamı amortismanına tabi ve tamamı sabit taksitlerle ödenebilir ipoteklerin standart olarak kabul edilip yaygınlaşması ile birlikte, kurumsal yatırımcıların ilgisini çekebilmiştir.

Konut finansmanı konusundaki en önemli değişiklik 1968-1970 döneminde meydana gelmiştir. Bu süreç içerisinde, fonların yetersiz kaldığı dönemlerde ipotek fonlarının ikincil piyasalarda yatırımcılar tarafından kaynak sağlanmasına imkan verilerek destek yaratılması sağlanmıştır. 1968 yılında kurulan Devlet Ulusal İpotek Kurumu (Government National Mortgage Association, GNMA) FHA tarafından sigorta edilen ipotek sözleşmelerinin, 1970 yılında kurulan Federal Konut Kredileri İpotekleri Birliği (Federal Housing Loan Mortgage Corporation FHLMC) ise geleneksel ipotek sözleşmeleri piyasasının desteklenmesini üstlenmiştir. (Teker, 2000:9) ABD'deki bu kuruluşlar düşük faizli uzun vadeli kredilerin finansmanı için ipotekli kredilerin toplandığı havuzlardaki fonlar karşılığında Katılma Senetleri (Mortgage Participation Certificates) veya İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (Mortgage- Backed Securities) ya da İpotekli Tahviller (Mortgage Bonds) ihraç etmektedirler.

Avrupa'da ise İngiltere ipotek kredilerinin ikincil piyasalarda menkul kıymetleştirilerek kredilerin bu şekilde fonlanmasına Avrupa'da öncülük etmiştir. İlk İpoteğe dayalı menkul kıymet Ocak 1985'te Amerika Bankası (Bank of America) tarafından kurulmuş olan MINI adında özel amaçlı bir kurum üzerinden ihraç edilmiştir (Holmans, Karley ve Whitehead, 2003:60). İpotek bankacılığı sistemi ise Almanya ve Danimarka'da uzun yıllardır uygulanmaktadır.

Avrupa Birliği'nde, Roma Antlaşması m.57/II-66 ve 12.12.1977 tarih 77/780/EEC sayılı Direktif uyarınca, kredi kurumlarının ipotek kredisi alanında faaliyet serbestliğini sağlamak için Ekonomik ve Sosyal Komisyon tarafından 27.5.1987 tarihinde COM 87/225 sayılı Direktif Önerisi hazırlanmıştır. Bu öneri, özellikle AT Banka Danışma Kurulu tarafından, çeşitli eleştirilere maruz kalmış ve aynı kurulca direktifin takip edilmemesine karar verilmiştir. Daha sonra kurulan ve görevi Avrupa'yı ipotek konusunda temsil etmek olan Avrupa İpotek Federasyonu (European Mortgage Federation- EMF) tarafından, Avrupa Birliği ülkelerindeki ipotek bankaları, ticari

bankaları, mevduat bankaları, birlik (co-operative) bankaları, yapı toplulukları (building societies) ve sigorta şirketleri gibi konut sektöründe ipotekle ilgili bulunan kuruluşlar bir araya getirilmeye çalışılmaktadır (Gürbüz,2000:10).

#### **1.3.1.1.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Finansmanının Tarihçesi;**

Gelişmekte olan ülkelerde daha önce belirttiğimiz gibi konut finansmanı genelde kurumsal olmayan konut finansman sistemleri ile yapılmaktadır fakat 1970’li yıllardan sonra kurumsal konut finansman sistemi oluşturmak amacı ile gelişmekte olan ülkelerde de çalışmalar yapılmıştır. Gelişmekte olan ülkelerde oluşturulmaya çalışılan kurumsal konut finansman sistemleri gelişmiş ülkelerdeki kurumsal konut finansman sistemleri örnek alınarak yapılmış ve gelişmiş ülkelerde faaliyet gösteren konut finansman kurumlarına benzer nitelikte kurumlar kurulmuştur. Amerika Birleşik Devletleri’ndeki FNMA benzeri kurumlar veya Almanya ve Danimarka’daki ipotek bankaları örnek alınmış ve bu kurumlar gelişmekte olan ülkelerin kendi ekonomilerine adapte edilmeye çalışılmıştır.

#### **1.3.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Finansmanı;**

Gelişmekte olan ülkelerde görülmekte olan nüfus artış hızı ve şehirleşmenin yüksek olması, konut talebini beraberinde getirmektedir. Bununla birlikte gelişmekte olan ülkelerdeki konut sorunu, ulusal kaynaklar ve kişilerin gelir düzeyi ile çözülecek bir sorun olarak gözükmemektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde çeşitli sebeplerle konut, yeterince önem verilen bir konu olmamıştır. Bunun sonucunda da uygun olmayan yerlerde sağlıksız ve yasal olmayan yapılaşma artmış ve konut büyük bir sorun haline gelmiştir. Bu sağlıksız yapılaşma büyüdükçe bunları düzenli hale getirmek neredeyse imkansız duruma gelmiştir. İnşa edilmiş olan bölgeleri yeniden düzenlemek ve bunlara altyapı hizmetlerini götürmek oldukça maliyetli bir hale gelmiştir (Çetin;2002:107).

Genel olarak bakıldığında, gelişmekte olan ülkeler globalleşen dünyada gerekli avantajları elde edebilmeleri veya globalleşme ile baş edebilmeleri için demografik geçiş sürecini hızla tamamlayarak, ekonomik büyümeyi sağlamak için konut sektörüne

yatırım yapmak yerine tarım,ticaret ve sanayiye öncelik vermeyi tercih etmektedirler. Gelişmekte olan ülkelerde yatırım yaparken karşılaşılan sorunlardan en önemlisi sermaye yetersizliğidir. Ulusal ve kişisel gelir düzeylerinin düşük olmasına bağlı olarak özel tasarruflar sınırlıdır ve finansal sistem yeterince gelişmemiştir (Nurolbank,2002:48).

Gelişmekte olan ülkelerde genel olarak yeterli bir konut finansman sistemi mevcut değildir konut finansmanı çoğunlukla hanehalkı gelirleri ve konut kooperatifleri ile sağlanmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerdeki konut finansmanı içindeki problemleri şu şekilde sıralayabiliriz;(Demir,Kurt,Çağdaş, 2003;4)

- ✓ Gelişmekte olan ülkelerde en büyük problem sermaye yetersizliği olmaktadır. Bireysel tasarruflar sınırlıdır. Çünkü kişisel ve ulusal gelir az ve finansal yapı gelişmemiştir.
- ✓ Konut finansmanı uzun vadeli krediler gerektirir. Gelişmekte olan ülkelerde varolan fonlar ekonomik istikrarsızlık nedeni ile kısa vadeli yatırımlar için kullanılmaktadır.
- ✓ Kişilerin gelirleri, ekonomik istikrarsızlık ve yüksek işsizlikten dolayı dengesizdir ve bu durum konut finansman sistemini negatif olarak etkiler ve ödeme güçlüklerine neden olur.
- ✓ Enflasyon finansal sistemi negatif olarak etkileyen en önemli etkenlerden birisidir. Gelişmekte olan ülkelerde enflasyon sürekli ve dengesizdir. Bu sebeple finansal kurumlar uzun vadeli kredi havuzları oluşturmayı riskli bulmaktadırlar. Kredileri enflasyona göre düzenlemek ise başka bir problemi beraberinde getirir çünkü kredi alanlar gelirlerini enflasyon oranında arttıramazlar.
- ✓ Kredi verme süreci çok uzun ve karmaşıktır ve gelişmekte olan ülkelerde bunları düzenleyen finansal kurumlar yoktur. Varolan kurumlar ise uzun dönemli ipotek kredileri vermeyi tercih etmemektedirler.

Yukarıda belirtildiği gibi birçok gelişmekte olan ülkede finansal piyasalar yeterince gelişmediğinden fon fazlası olan kesimlerden fon talebi olan kesimlere kaynakların etkin aktarımını sağlayacak kurumlar ve finansal araçlar yerleşmemiştir Bu nedenle, gelişmekte olan ülkelerde konut finansmanı büyük ölçüde kurumsal olmayan

sektör tarafından karşılanmaktadır. Az gelişmiş ülkelerde konut finansmanının %10'undan azı, gelişmekte olan ülkelerde ise %30 civarındaki kısmı kurumsal kaynaklar tarafından karşılanmaktadır. Dolayısı ile gelişmekte olan ülkelerde kamu otoritelerinin başarması gereken nokta kurumsal olmayan sektörü bütünleştirerek kurumsallaşmaya doğru gitmektir. Bu yolla, ülkenin gelişmişlik düzeyi arttıkça, konut finansmanı kurumsal kaynaklar ile karşılanabilecektir. Konut ve konut finansmanı için yapılacak olan önemli atılımlar gelişmekte olan ülkelerin gelişmişlik düzeyini arttıracaktır. Bu ülkelerde oluşturulacak uzman kuruluşlar, kurumsal ve kurumsal olmayan sektörleri bir araya getirmeye çalışacak ve büyük olasılıkla bu alanlarda önemli gelişmeler sağlanacaktır (Alp,2000:26-27).

Gelişmekte olan ülkelerin ekonomilerindeki istikrarsızlık, hızlı nüfus artışına paralel olarak konut açıklarının kapatılamaması ve fert başına gelir düzeyinin düşüklüğü nedeniyle birikimlerin yetersizliği, gelişmiş ülkelerdeki mali piyasaların bu ülkelerde oluşmaması gibi bir çok ortak problemlere bağlı olarak, konut finansman sistemlerinde de ortak özellikler hakimdir. Bu özellikler içinde fonların daha çok kamu tarafından kullanılması, kredilerin kısa vadeli ve ticari bankalar kanalıyla verilmesi, ipotek bankacılığı, ipotek piyasası ve menkul kıymetleştirme işlemlerinin gelişmemesi ortak özellikler olarak ortaya çıkmaktadır (Gürbüz,2002:18).

Gelişmekte olan ülkelerin temel bir sorunu da nüfus artışının yüksek olmasıdır. Nüfus artış hızının yüksek olması nedeni ile zaten varolan konut açığı daha da yükselmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde konut ve konut finansmanı ile ilgili olarak şunları göz önünde bulundurmak gerekir,

- Çok fakir bir nüfusa sahip olmaları
- Büyüyen bir nüfusa sahip olmaları
- Hızla şehirleşmeleri

Tüm bunlara ek olarak, gelişmekte olan ülkelerde finansal sistemler gelişmemiş durumdadır. Bunun en belirgin nedenleri arasında kişilerin mali birikimlerinin az olması veya hiç olmaması ve birikimlerini yatıracak mali kurumların bulunmamasıdır. Gelişmekte olan ülkelerde kişilerin finansal kurumlar hakkında endişe duymakta ve bu kurumlara güvenmemektedir. Finansal kurumların birçoğu devletin kontrolünde olmasına rağmen devlet, kendi kontrolü altında bulunan finansal kurumlardaki tasarruflarla ilgili olarak zaman zaman yatırımcıların istekleri ve yatırım koşullarının

dışında kararlar alabilmektedir. Örneğin, ülkemizde döviz mevduatlarının devlet kararı ile türk lirası mevduatına çevrilmesi uygulamaları yaşanmıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde, özel kurumsal konut finansmanının yeterince gelişmemiş olması genel olarak finansal sistemin gelişmemiş olmasından kaynaklanmaktadır. Ancak her durumda devletin bu konuya duyarlı olması ve bu piyasayı, kurumları ve ipotek kredisi araçlarını teşvik edici politikaları uygulaması gerekmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde devletin faiz oranları üzerinde kontrolünün olması da, finansal kurumları riske sokmakta, bu nedenle kurumlar uzun vadeli olan konut finansmanı yerine kısa vadeli olan plasmanları tercih etmektedir. İpotek kredilerini genel olarak sabit faizli ve uzun vadeli olması nedeniyle finansal kurumlara riskli gelmektedir. Finansal kurumların kısa vadeli fonlara yönelmesi aktif/pasif dengelerini bozmamak açısından bu kurumları kısa vadeli kredilere yönlendirmektedir (Alp,2000:29-30).

Gelişmekte olan ülkelerde bu bahsettiğimiz etkenler dışında finansal kurumları ipotek kredisi vermekten uzaklaştıran diğer bir neden de haciz prosedürünün çok uzun ve karmaşık olması ve uygun finansal araçların olgunlaşmamış olmasıdır (Demir ve Palabıyık,2005:7).

Gelişmekte olan ülkeler konut politikalarında çözüm üretmek için birleşmeler bile, Avrupa Birliğinin gelişmiş ekonomilerinin konut politikalarından yine farklı olacaktır. Özellikle günümüzde ticari bir temele dayanarak organize olmuş güvenli ve güçlü konut finansman sistemleri hızlı gelişmiştir. Çok az gelişmekte olan ülkenin finansal pazarları aktif ve düzenli bir şekilde birbirine bağlı konut finansman stratejilerine sahiptir. Finansal sektörle tam bir bütünleşme sağlamış uygun finansman stratejilerine çok az sayıdaki ülke bağımlı hale gelmeye başlamıştır. Bu stratejiler etkin ipotek pazarlarına yoğunlaşmakta ve son on yıl öncesinin devlet programlarından oldukça farklılaşmaktadır. Bunun nedeni dünyada kentleşme hızının ivme kazanması ve finansal sistemlerin küresel dönüşüm baskılarının günümüzde gerçekleşiyor olmasıdır.

Sonuçta günümüzde gelişmekte olan ülkelerde ağırlıklı konut finansman türü olarak başlıca iki uygulama bulunmaktadır. Bunlarda ilki ailelerin tasarrufları, arkadaş ve akrabalarından alınan destekler, işverenden veya kredi



birliklerinden alınan kredileri kapsayan kurumsal olmayan konut finansmanı, ikincisi ise konut finansman kurumlarının değişik biçimlerde vermiş oldukları kredilere ilave olarak ticari bankalardan, yapı birliklerinden, kooperatif birliklerinden ve tasarruf ve kredi birliklerinden alınan resmi özelliği olan ipotek kredileri biçimindeki kurumsal konut finansmanıdır (Çetin,2002:110).

### **1.3.2.1. Gelişmekte Olan Ülkelerde Kurumsal Olmayan Konut Finansmanı;**

Gelişmekte olan ülkelerde genel olarak kurumsal bir konut finansman sistemi bulunmamaktadır. Konut finansmanı daha çok hane halkının kendi birikimleri, konut kooperatifleri ve konut müteahhitleri ile kurumsal olmayan bir finansman sistemi içerisinde gerçekleşmektedir (Demir ve Palabıyık,2005:7). Gelişmekte olan ülkelerde konut finansmanının yaklaşık %70-80'i kurumsal olmayan kaynaklardan karşılanmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerin çoğunda konut açığı problemine yeterince önem verilmemektedir. Bu açığın neden olduğu sorunlar belirlenebilmesine rağmen kurumsal olmayan konut finansman sistemi bu açığı kapatamamaktadır. Bununla birlikte halen konut üretimine kurumsal olmayan kaynakların katkısı için ihtiyaç duyulmaktadır. Daha öncede belirttiğimiz gibi normal bir konut birimi genel olarak bir hane halkının yıllık gelirinin çok üstündedir. Buda hanehalkının kendi özsermayesi ile konut sahibi olmalarını zorlaştırmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde kurumsal olmayan sektörden uzun vadeli finansman çok az veya hiç elde edilemeyeceğinden, öz sermaye ile normal bir konut elde edebilmek, gelişmekte olan ülke hane halkının çoğunda olduğu gibi ileriye dönük yatırım yaklaşımı olarak da ifade edilen çok uzun bekleme sürelerini gerektirmektedir.

Satın alınmak istenen konutun kalitesi, bulunduğu yer, dayanıklılık gibi özel niteliği, kurumsal finansman talebini etkilemektedir. Yatırımın uzun dönemli yaşamı, konut gibi geniş ölçüde parasal olmayan hizmetlere bağlandığından, konut üretiminin genellikle uzun vadeli finansmanı (krediyi) göz önüne alması gerekmektedir. Kurumsal bir konut finansman sistemi böylelikle kurumsal olmayan finansmanın karşılayamayacağı uzun vadeli finansmanı sağlayabilmektedir (Çetin;2002:111-112).

### 1.3.2.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Kurumsal Konut Finansmanı;

Kurumsal konut finansman sistemi oldukça yenidir ve gelişmekte olan ülkelerin çoğunda yetersiz bir şekilde kurumsallaşmıştır. Bu ülkelerde kurumsal olan konut finansman düzenlemeleri genel olarak kentlerde yaşayan yüksek gelir gruplarına hitap etmektedir. Buna ilave olarak dolaylı ve doğrudan bazı düşük gelirli grupların bir kısmına ve asıl olarak da kamu çalışanlarına konutlar sağlanmaktadır. Bu konutlara ya devlet vasıtası ile veya özel kesimce uygulamaya sokulan kooperatif konut yapıları da dahildir.

Gelişmekte olan ülkelerde merkezi yönetim, dar gelirli kesimlere sübvansiyon sağlayan programları devreye sokarak girmiştir. Fakat bu ülkelerde daha önce yapılan bu uygulamalar göstermektedir ki, dar gelirli kesimlere yönelik sübvansiyonlardan genellikle orta ve üst gelir grubu faydalanmaktadır. Böylece sübvansiyonlar, kısıtlı merkezi yönetim kaynaklarının temel kentsel hizmetlerin sağlanması dışındaki amaçlar için harcanmaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke, konuta sübvansiyon sağlama yöntemi olarak uzun vadeli gerçek sermaye giderlerinin altında faiz oranları uygulamaktadır.(Tosun,s:9) Diğer taraftan gelişmekte olan ülkelerdeki konut finansman kurumlarının bir çoğu devlet vasıtası ile kurulmuştur ve çoğunluğu hazine fonları, devletçe yapılan para yardımları ve yıllık bütçeden yapılan tahsisler olmak üzere devlet tarafından aktarılan fonlarla finanse edilmektedir. Doğrudan kamu kurumları olarak hareket eden bu kurumlar bir devlet politikası aracı olarak kullanılmaktadır. Bunun sonucunda, kurumsal yapılarında olduğu kadar çalışma yöntemlerinde doğrudan devlet politikası yönlendirmelerine ve düzenlemelerine tabi tutulmaktadır. Bu kurumlar büyük ölçüde devlet tarafından finanse edildiklerinden ve kamu kaynakları bu kurumları sürekli olarak finanse edebilecek bir güce sahip olmadığından genellikle oldukça sınırlı ve yetersiz bir fona sahip olmaktadır. Fonların ciddi bir şekilde sınırlı olması bu kurumların esnekliklerini azaltmakta ve gelişimini kısıtlamaktadır.

Devlet politikası araçlarından faiz oranları mekanizmasını kullanan bir yönetim sıkı bir şekilde kontrol altına alınan mevduat ve kredi faiz oranlarından faydalanmada gerektiği kadar esnek olamamaktadır. Genel olarak devletin düzenleyici hükümleri bazen, istenmeyen sebepler ile, mevduatlara uygulanan vadeler üzerindeki

kontrollerden ve faiz oranı tavanlarına getirilen sınırlamalardan dolayı gelişmekte olan ülkelerdeki konut finansman kurumlarına fonların etkin bir şekilde aktarılmasını engellemektedir. Ülkelerin bazılarında hane halkının tasarruf mevduatları iki yıldan daha kısa bir vade ile mevduat toplayan konut finansman kurumları gibi banka olarak nitelendirilmeyen finansal aracılara sınırlayan kısıtlamaların bir sonucu olarak büyük ölçüde ticari bankaların rezervlerine bağlı kalmaktadır (Çetin,2002:113).

Makroekonomik dengesizlik ve bunun doğal sonucu olan yüksek ve değişken faiz oranları gelişmekte olan ülkelerde uzun dönemli etkili bir kurumsal konut finansman sistemini etkilemektedir. Bu sebeple bu ülkelerde makroekonomik istikrar sağlanması kurumsal konut finansmanı açısından önemli bir faktördür. (Renaud,2004:7) Diğer taraftan enflasyon faktörü de bu yönde etkili olmaktadır. Bu sebeple enflasyonda dizginlenmelidir.

Gelişmekte olan ülkelerde konut finansmanını etkin bir şekilde çalıştırabilmek için çalışmalar yapılmasına rağmen, sistemin genellikle tüm ulusal finansman sistemiyle güçlü bir şekilde bütünleşmemesi, kurumsal konut finansman kurumlarının sahip olduğu diğer bir olumsuz özelliğini oluşturmaktadır. Bu olumsuzluk düşük faiz oranları, sermayenin gerçek maliyeti olarak öngörülen nominal faiz oranları gibi çeşitli düzenlemelerle, düzeltilmeli ve olumlu hale getirilmelidir. Aksi durumda, kurumsal konut finansman kurumları yerel finansal pazarın karlılık marjında faaliyette bulunacak ve genellikle rekabetsiz bir çevreye sahip olarak tasarrufların hareketliliğinde dezavantajlı bir konumla karşılaşacaklardır. Bu özelliklerin sonucu olarak, gelişmekte olan ülkelerde kurumsal konut finansman kurumları, cari konut taleplerini karşılayan konut finansman sistemleri içerisinde çok küçük bir oranı oluşturmaktadırlar. Gelişmekte olan ülkelerde halihazırdaki kurumların sınırlı kaynakları olmasına rağmen, yüksek maliyetle de olsa hane halkının azınlığına hitap edecek şekilde hizmet vermektedirler. Gelişmekte olan ülkeler kurumsal konut finansman sisteminin kolay ve etkin gelişimi için gerekli faaliyet özgürlüğüne sahip olmalarına karşın birçok finansal olmayan kısıtlamalarla karşılaşmaktadırlar. Bunlardan en göze çarpanı, gelişmekte olan ülkelerin çoğunda kredi kurumlarının konut üzerine ipotek tesis etmelerinde ve tapu işlemlerinde mevcut arsa yönetim sisteminin sahip olduğu bürokratik düzenlemelerdir. Bir çok yerde ipotek işlemlerini sonuçlandırmayı zorlaştıracak şekilde, arsa sahipliği belgelerini elde etmek uzun zaman alabilmektedir. Tüm bunlara ek olarak, gelişmekte olan ülkelerde ipotek kredisi sigorta

sisteminin bulunmaması ipotek finansman sisteminin etkin gelişimini engellemektedir (Çetin,2002:114).

Gelişmekte olan ülkelerde kurumsal konut finansman sisteminin etkin gelişimi ve güçlenmesi için hem kamu hem de özel sektöre görüş birliğine varılmış ve üzerine eğilmeyi gerektiren birçok konu bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerin genel ekonomilerinin ve özel olarak ta konut finansman sistemlerinin yaygın özellikleri göz önünde tutulduğunda, bu ülkelerdeki kurumsal konut finansman sisteminin etkin gelişimi aşağıda sıralanan konulara bağlıdır (a.g.e, s:114-115).

- ✓ Konut finansman kurumlarının temel fon sağlama kaynakları,
- ✓ Kurulacak konut finansman kurumlarının yasalara, düzenlemelere ve devletin denetim mekanizmalarına uygun tasarlanması,
- ✓ Uygulanan faiz politikaları ve uygun ipotek kredisi türlerinin kullanımı,
- ✓ Konut finansman kurumlarının yönetiminin niteliği,
- ✓ Konut finansman sistemlerinin ulusal finansman sistemi ile bütünleşme derecesi ve ekonomideki enflasyon düzeyi ve fiyat istikrarı bakımından hüküm süren makro ekonomik çevre,

Konut edinimine fon kaynakları hareketlerine, rekabetçi yatırımlara, finansman yöntemlerine ve konut kredileri üzerinde bulunan kısıtlamalara birçok şekilde etki eden söz konusu konuları şu şekilde açıklayabiliriz;

#### 1.) Kaynak Tabanının Büyütülmesi ve Çeşitlendirilmesi;

Konut finansman sisteminin başarılı yada başarısız olması, kaynak tabanın hacmi ve çeşitlendirilmesi ile sisteme kaynak akışının devamlılığını sağlama gibi çok geniş bir alana bağlıdır. Bu bakımından birçok gelişmekte olan ülkede hane halkı tasarrufların en zengin kaynağı olarak görülmektedir.

Konut finansman kurumları yapabildikleri derecede yerel kaynakları çeşitlendirmeli ve hareketini arttırmalıdır. Yerel kaynaklar harekete geçirilirken kurumsal olmayan sektör için geliştirme programları içeren yenilikçi planlar olduğu kadar, hane halkı mevduatları, emeklilik fonları, sigorta şirketleri fonları ve yatırım fonları kullanılmalıdır. Hane halkı kesiminin sağlamış olduğu kaynakların hareketi üzerindeki yasal ve düzenleyici sınırlamalar, konut finansman sisteminin gelişimine

zarar vermesi nedeni ile yeniden gözden geçirilmelidir. Ayrıca gelişmekte olan ülkelerde kurumsal olmayan sektörün elinde oldukça büyük potansiyel kaynakların bulunduğunun vurgulanması ve kurumsal sektörün güvenine sahip olmasının sağlanması kurumsal konut finansman sisteminin başarısı üzerinde etkili olacaktır. Ekonominin kurumsal olmayan sektörünün elinde bulunan ve günümüze kadar yetersiz bir şekilde kaynak hareketi sağlanan tasarrufları çok daha etkin bir şekilde elde etmenin yollarını araştırmak gereklidir.

## 2.) Yasal ve Düzenleyici Çerçeve;

Etkin bir finansal sistem finansal açıdan güvenli, sağlam ve sistemli uygulamaları sağlayan yasal ve düzenleyici çerçevelere uygun olarak çalışmak zorunda olduğundan, finansal kaynakların konut finansman sisteminde serbestçe hareket ettiği bir ortamda yasal, düzenleyici ve kontrol edici hükümler konut finansman sisteminin etkin işlemedi ve faaliyet göstermesi için kaçınılmazdır. Bununla birlikte bazı gelişmekte olan ülkelerdeki yasal ve düzenleyici hükümler, kaynakların akışına yönelik olarak gereksiz kısıtlamalara gitmekte ve böylece konut finansman kurumlarının gelişimini engellemektedir. Ayrıca sabit faiz oranları dışında değişken faizli mevduat toplamayı yasaklamak, mevduat toplamının, kredilendirmenin ve ipotek kredisi faiz oranlarının kontrolü ve bazen konut finansman kurumlarının ayakta kalabilmesine zarar verebilecek şekilde haciz yasalarının getirilmesi gibi gereksiz sınırlamalara gidilmektedir. Bu şekildeki yasal ve düzenleyici hükümler, genellikle konut finansman sisteminin gelişimini sağlamak yerine yavaşlatıcı bir etki yapmaktadır. Bu nedenle yapılacak olan yasal düzenlemeler sistem içinde bulunan her kişi ve kurumu memnun edebilecek seviyeye uygun olarak düzenlenmelidir.

## 3.) Konut Kredisi Faiz Oranı Politikası;

Faiz oranları, kredi olarak verilen fonların arz ve taleplerinin dengelenmesinde veya eşleştirilmesinde önemli rol oynar. Fonksiyonunu yerine getirebilmesi içinde faizin reel oranları pozitif olmak zorundadır. Pozitif reel faiz oranları kredi alanlara uygulanmadıkça konut finansman sistemi sorun yaşayacaktır. Konut finansmanının

uzun vadeli olma amacı, günümüzde konut ediniminde zorluk yaratan kurumsal engeller ve politikalar varken finansal sistemle bütünleşmiş ve tasarrufların harekete geçirilmesine dayanan ve pazar faiz oranlarından ödenen ve gelirlerinden tasarruf yapıp bir konut satın almaya gücü yetmeyen ailelere yeterli konut tedariki, ucuz arsa temini ve iyi hedeflenmiş finansal desteklerin sağlanması gibi direkt vasıtalarla sürdürülebilir bir konut finansman sisteminin oluşturulması gereklidir.

Birçok gelişmekte olan ülkede olduğu gibi eğer ipotek faiz oranları aşırı düşürülmüş ise, konut finansman kurumlarının faaliyetlerini sürdürmenin tek çıkar yolu finansal destekler olacaktır. Bu ise ulusal bütçeye bir yük getirecektir. Bu ise ülkenin ulusal bütçesine bir yük getirecektir. İpotek faiz oranlarının aşırı düşürülmesinin nedeni düşük gelirli ailelerin konut edinimini sağlamaktır. Bununla birlikte ortaya çıkan sorun, baskı altına alınmış ipotek faiz oranlarının konut finansman kurumlarına olan tasarrufların akışına engel teşkil ettiği ve bu tasarrufların gelir getirici yatırımlara yönelttiğidir. Daha az tasarruf, daha az kredilendirme vardır ve daha az kredilendirme ile genellikle elde edilebilir kredilere sahip olanlar da düşük gelirli aileler olmamaktadır.

Konut finansman sistemlerinin gelişimi için ipotek kredisi faiz oranlarının değişken olması ve toplanan mevduatlara uygun faiz oranları ödeyebilmek ve fonların akışını sağlayabilmek için fonların Pazar maliyetine mümkün oldukça yakın tutulması gerekmektedir. Konut finansman kurumlarının esnekliğini sınırlandıran yasal ve düzenleyici önlemler, mevduatlara serbest faiz oranlarını ödeyebilmelerine imkan vermek için yeniden gözden geçirilmelidir.

#### 4.) Yönetim Yeteneğine Öncelik Vermek;

Hiçbir yasa, düzenleme veya teknik tek başına bir finansal kurumun çok iyi yönetilmesi için yeterli bir araç olamaz. Bu yüzden yönetim kabiliyeti konut finansman sisteminin başarılı olabilmesi için önemli bir etkidir. Konut finansman kurumları yöneticilerin seçiminde teknik ve uzmanlık yeteneklerini önemsemelidir. Uzmanlık niteliklerine ilave olarak yöneticiler oldukça dürüst olmalı ve işletme faaliyetleriyle bütünleşmelidirler.

#### 5.) Makro Ekonomik İstikrarın Sürdürülmesi;

Makro ekonomik denge konut finansman sistemi açısından büyük bir önem taşır. Yüksek faiz oranları, değişken ve yüksek enflasyon bu ülkelerin ekonomilerinin tipik özellikleridir. Bu özellikler kurumsal bir konut finansman sistemi içerisinde ipotek kredisi gibi araçların konut alıcıları tarafından edinimini etkilemektedir. (Lea,2000:3) Yüksek enflasyon nedeni ile reel gelir düzeylerinin azalışı hane halkı tasarruflarının da düşük düzeyde olmasına neden olmaktadır. Bundan dolayı genelde finansal sektör ve özelde konut finansman sistemi uygun fon kaynakları elde etmede ve bu kaynaklara hareket yeteneği kazandırmada çok az kabiliyete sahip olmaktadır. Hane halkı düşük düzeydeki net gelirleri ile, enflasyonun etkisi ile artan yapı malzemelerinin fiyatlarından dolayı ne borçlanabilecek nede kendi kaynaklarından inşa edebileceklerdir. İstikrarsızlık belirsizliğe yol açtığından ve faiz oranlarını arttırdığından ve zaman ufku kısıltığından makroekonomik istikrarın sağlanması en temel konulardan birini oluşturmaktadır. Konut finansman sistemi yüksek enflasyon seviyelerinde ve makroekonomik istikrarsızlığın yaşandığı bir çevrede çok ender hayatta kalabilir ve etkin olabilir (Çetin,2002:119).

### **1.3.2.3. Gelişmekte Olan Bazı Ülkeler’de Uygulanan Konut Finansman Sistemleri;**

Daha önce belirtildiği gibi her ülkenin uyguladığı konut finansman sistemleri ülkelerin kendi yapılarına göre değişiklikler göstermektedir. Genel olarak ipotekle ilgili konut finansmanı sistemlerini uygulamaya koyan gelişmekte olan ülkelerde , bu çeşit uygulamalar farklı şekillerde gerçekleştirilmektedir. Kıta Avrupa'sında örneğin Polonya, Çek Cumhuriyeti, Macaristan gibi gelişmekte olan ülkelerde ipotek bankacılığı sisteminin uygulamasına geçilmiştir. Bunun yanında dünyanın diğer bölgelerinde yeni gelişmekte olan ülkelerde Amerikan modeli olarak da bilinen Tutsat Sistemi tercih edilmiştir. Amerika'da FNMA benzeri kamu destekli piyasa yapıcı kurumlar kurulmuştur. Malezya'da Cagamas, Kolombiya'da Titularizadora, Güney Kore'de Komoco, Meksika'da Infonavit'i bunlara örnek olarak gösterebiliriz (Kılıç,2005). Bu kısımda seçilmiş bazı gelişmekte olan ülkelerdeki konut finansman sistemleri incelenecektir,

### 1.3.2.3.1. Polonya;

Polonya’da Konut finansman piyasası son yıllarda önemli gelişmeler göstermiştir. 2005 yılı itibari ile ipotek kredilerinin kullanımı önemli ölçüde artmıştır. Bugün Polonya’da maksimum kredi vadesi 25 – 30 yıla kadardır. Son yıllarda enflasyon oranında meydana gelen düşüş, geçmiş yıllarda genel olarak kullanılan çift endeksli ipoteklerin yerini değişken oranlı ipoteklerin kullanılmasına almıştır. İpotek faiz oranları ise 2005 yılı itibari ile %7,5 seviyesindedir (Poland, 2006:6).

Polonya’da 1990’lı yıllarda konut finansman pazarı bir devlet bankası olan PKO PB bankasının hakimiyetindedir. Konut finansmanı ile ilgili olarak başka kurumlarda faaliyet göstermesine karşılık bu bankanın konut finansman pazarında 2003 yılı verilerine göre toplam kredilerin %35 civarında bir paya sahiptir. Fakat diğer özel bankaların portföyleri daha hızlı artış göstermektedir (Lazsek, 2006:161 – 162).

Polonya’da 1997 yılında ipotekli tahviller ve ipotek bankaları belirlenen mevzuat çerçevesinde şekillendirilmiştir ve bu mevzuatla ipotek bankacılığında alman modeli tanıtılmıştır (OECD,2002:7). Bu mevzuatla birlikte Alman hukukunda öngörülen ihtisaslaşmış ipotek bankalarından sekiz adet kurulmuştur. Bu kuruluşların tamamı Alman bankaları ile Polonya bankalarının kurmuş olduğu ortaklıklardır.

1999 yılında kurulan kamu kaynaklı merkezi ikincil piyasa kuruluşu, kredilerin menkul kıymetleştirilmesi işlemine başlamıştır. Ancak bu dönemde çift endeksli ipotek kredileri verildiğinden çift endeksli sistemlerde varlık akışını ve dolayısıyla net bugünkü değerinin tespitindeki güçlüklerden dolayı kuruluş faaliyetlerini askıya almak zorunda kalmıştır (Karakas, Özsan, 2004:10).

Polonya bankaları tarafından verilen ipotek kredileri genel olarak kısa vadeli mevduatlarla fonlanmaktadır. Bu nedenle menkul kıymetleştirme iyi bir gelişim göstermemiştir. İhraç edilmiş olan ipotek tahvillerinin miktarı düşüktür (OECD, 2002:8). 2001 yılında ipotek kredilerinin Gayrisafi Yurtiçi Hasıla içindeki payı %2.8 iken 2004 yılında bu oran %5.5 civarındadır. 2006 yılında ise bu oran %7’ye yaklaşmıştır (Poland, 2006:2). Özetle Polonya etkili bir birincil piyasa oluşturmuş olmasına rağmen ikincil piyasa oldukça yenidir ve yeni yeni gelişim göstermektedir.



### 1.3.2.3.2. Kore;

Kore’de konut finansman sisteminin gelişiminde devlet büyük rol oynamıştır. 1967 yılında devlet tarafından Kore Konut Bankası (Korea Housing Bank) kurulmuştur. Ve bu banka konut finansmanında önemli rol oynamıştır. 1997 yılına gelindiğinde ise bu banka özelleştirilmiş ve Konut ve Ticaret Bankası (Housing & Commercial Bank) adını almıştır ve ülkedeki en büyük ipotek kredisi veren kurum haline gelmiştir. 1981 yılına gelindiğinde ise Ulusal Konut Fonu (National Housing Fund) kurulmuştur. Bu fon hem konut yapımını destekleme hem de düşük gelir gruplarına uygun düşük faizli ipotek kredileri sağlama görevini üstlenmiştir (Korea, t.y.:52).

1999 yılına gelindiğinde konut finansmanı açısından en önemli gelişmelerden biri olarak devlet tarafından Kore İpotek Kurumu’nun (Korea Mortgage Corporation, KOMOCO) kurulmasıdır. Bu kurumun kurulmasındaki amaç ipoteye dayalı menkul kıymetlerin sermaye piyasalarında ortaya çıkarılması ve yatırımcılara satılmasıdır (Lam,2002:133). Bu kurum finansal kurumlardan ipotekleri satın alarak bunları ipoteye dayalı menkul kıymet haline getirmekte ve geri ödeme garantisi vererek yatırımcılara satmaktadır (Lee,2002:4). Bu kurumun kurulması ile Kore’de konut finansman sistemi içerisinde ikincil piyasalarda dahil edilmiştir.

Kore’de uygulanan bir diğer konut finansman sistemi de bir kira sözleşmesine dayanan Chonsei sistemidir. Sistemde konut kiralayan kişi aylık kira ödemeleri yerine konut değerinin %30-70 arasında olan bir mevduata sahip olmak durumundadır ve bu mevduattan doğan faiz geliri konut sahibinin kira gelirini oluşturmaktadır. Belirlenen kira sözleşmesi süresi sonunda bu mevduat kiracıya tekrar geri ödenmektedir. Sistemin kullanımı özellikle orta ve üst gelir grubu hane halkında oldukça yaygındır. Chonsei sözleşmesinin süresi yasal olarak 2 yıldır (Hwang, Quigley ve Son:2006:209).

2004 yılında ise Kore Konut Finansman Kurumu, hane halkının uzun vadeli konut finansmanına erişebilmesini sağlamak amacı ile kurulmuştur. Bu kurum, bankaların ve diğer finansal kurumların verdikleri konut kredilerindeki vadelerin daha da uzamasını sağlamaktadır. Genel amacı 30 yıllık sabit faizli ipoteklerin yaygınlaşmasıdır. Bu kurum 2004 mart ayında kurulduğunda toplam konut kredilerinin sadece %25’i 10 yıllık vadenin üzerindeyken 2005 aralık itibarı ile 10 yıl üzerindeki vadeli kredilerin oranı ikiye katlanmış ve %50 seviyesine ulaşmıştır (Chan, Davies ve Gyntelberg,2006:72-74).

Kore’de toplam ipotek kredileri 2001 yılında 67 Milyar U.S.D. iken bu rakam 5 yıl içerisinde üçe katlanmış ve 2006 yılına gelindiğinde 200 milyar U.S.D.’nin üzerine çıkmıştır. 2005 yılı itibarı ile toplam ipotek kredilerinin GSYİH içindeki oran %26,6’ya ulaşmıştır (Zhu,2006:59-60).

Görüldüğü gibi Kore’de uygulanan konut finansman sisteminde oldukça modern finansman kurumları faaliyet göstermektedir. Etkili bir birincil piyasaya sahip olunmasına rağmen ikincil piyasada faaliyet gösteren menkul kıymetleştirme kurumları oldukça yenidir.

### **1.3.2.3.3. Nijerya;**

Konut probleminin çözülmesi amacı ile 1977 yılında Federal Nijerya İpotek Bankası (Federal Mortgage Bank of Nigeria -FMBN) kurulmuş ve bu kurum 1978 yılında faaliyetlerine başlamıştır. Bu kurumun kurulmasındaki amaç ipotek piyasasının canlandırılması ve devlet vasıtası ile kaynakların arttırılmasını sağlamaktır (Sansui,2003:7).

Nijerya’daki konut politikası iki parçadan oluşan bir konut finansman yapısına sahiptir. Birinci parça düzenleyici ve yönetici bir kurum olarak FMBN, ikinci parça ise yapı toplulukları, konut kooperatifleri, konut tasarruf ve kredi kurumlarından oluşan birincil piyasa kurumlarıdır. Bu konut finansman yapısı konut finansman sistemi içerisindeki organizasyonel ilişkilerin ve süreçlerin kolaylaştırılması amacını taşımaktadır (Ajenlekoko,2001:9).

FMBN’nin ülkedeki ipotek kurumlarının uzun dönemli kredi faaliyetlerini canlandırmak, ipotek piyasasındaki faaliyetleri yönetmek, düzenlemek ve bireysel ve şirket bazındaki konut inşaatlarına uzun dönemli kredi sağlamak gibi amaçları olmasına rağmen bu aktiviteler yönetim beceriksizliği, siyasi istikrarsızlık ve koordine edilememiş politikalar yüzünden istenildiği ölçüde gerçekleştirilememiştir (Nubi, t.y.:7).

Nijerya’daki konut politikasında önemli gelişmelerden biri de 1992 yılında kurulan Ulusal Konut Fonu’dur. (National Housing Fund,NHF) Bu politika ile ipotek kurumlarının geliştirilmesi konut piyasası ve diğer piyasalar arasındaki kaynakların bölüştürülmesini sağlamak, dar gelirli hane halkının da bu kaynaklardan faydalanmasını sağlamak, diğer taraftan da FMNB’nin ikincil piyasaları geliştirerek sistemin likiditesini

arttırması, birincil piyasa kurumları için bir garantör görevi görmesi gibi sistemin geliştirilmesi amaçlanmıştır.

Diğer taraftan Nijerya konut finansman sisteminde kurumsal olmayan konut finansman sektörü de önemli bir paya sahiptir. Bu sektör genel olarak bireysel ve hane halkı tasarrufları ve bireysel olarak borç veren kişilerden oluşmaktadır (a.g.m. s:6-7).

Yukarıdaki açıklamalarımızdan da anlaşılacağı gibi Nijerya modern konut finansman kurumlarına sahiptir. Çok çeşitli finansman kurumları ve finansman enstrümanları bulunmasına rağmen finansal faaliyetlerin düzeyi oldukça düşüktür (Uludağ,1997:162). İnşaat maliyetlerinin yüksek olması, gelir seviyesinin düşüklüğü, inşaat sektörünün çok gelişmemiş olması, inşaat yapılması için coğrafi olarak yer sıkıntısı gibi sebeplerden dolayı konut problemi hala çözüme ulaştırılmış değildir (Nubi, t.y.:8).

#### **1.3.2.3.4. Kolombiya;**

Kolombiya konut finansman sistemi, 1972 yılından itibaren ülkedeki yüksek enflasyona rağmen başarı ile uygulanmış bir programa dayanmaktadır. Bu program UPAC (Unit of Constant Purchasing Power-Sabit Satın Alma Gücü Birimi) olarak adlandırılmaktadır (Çetin,2002:121). Sistemde, 10 adet Konut Tasarruf ve Kredi Bankası bulunmaktadır. Bu bankaların toplam 500 şubesi ve 5 milyon da tasarruf sahibi vardır.

Sistemde konut bankaları ile ticaret bankaları ayrıştırılarak iş bölümüne gidilmiştir. Ticaret bankaları konut, konut bankaları da ticaret yapamazlar. Ticaret bankalarının mevduat faizlerine nominal faiz oranı uygulanırken, konut bankalarının mevduat faizlerine enflasyon endeksi günlük olarak uygulanmaktadır. Konut bankalarına %5 mevduat münzam ve dispoñibilite oranı uygulanırken, ticari bankalara %25 gibi yüksek bir oran uygulanmaktadır. Bu dolaylı teşviklerle mevduatlar daha çok konut bankalarında toplanmakta ve konut finansmanı için büyük kaynak oluşturulmaktadır (Gürbüz,2000:18-19).

Kolombiya’da ticari bankaların konut finansman işlemleri içine sokulmaması amacına uygun bir hareket olmuştur. Çünkü bankalar aslında bir yıl vadeyi geçmeyen kısa vadeli mevduat ve kredilerde uzmanlaşmış para piyasası fon kurumlarıdır. Ticari bankalar bu alanla sınırlı kalmışlardır. Konut finansmanında uzmanlaşmış bu yeni kurumlar da (orta vadeli krediler mekanizmasını kullanarak) kendi alanlarında fon transferini sağlamışlardır (Çetin,2002:122). Ülkede konut açığının giderek artması, yüksek enflasyon düşük tasarruf oranı gibi etkenlere rağmen bu yeni konut finansman sistemi ve kendine özgü kurumları ile devlet, gerçekten uzun yıllar başarı ile bu sistemi direkt sübvansiyon yapmadan bazı uygulamalara giderek özel sektör vasıtasıyla sürdürmüş, çok kısa sürede kurduğu 10 banka ve yüzlerce şube ile 3 milyar dolar tasarruf toplayarak amacına ulaşmıştır. Bu sistemde, enflasyonlu ortamda bile sisteme fon akışı sürekli hale gelirken, finansal kurumlarında riske girmesi engellenmiştir (Uludağ,1997:155-156).

2000’li yıllara gelindiğinde ise Kolombiya’da ikincil ipotek piyasasının geliştirilmesi ve ipoteye dayalı menkul kıymetlerin ihraç edilmesi yolu ile konut finansmanında kullanılan kaynakların arttırılması amacı ile Uluslar arası Finans Kurumu (IFC)’nin desteği ve Kolombiya’daki ipotek bankalarının iştiraki ile Titularizadora Colombiana kurulmuştur. Titularizadora Colombiana, Kolombiya’daki ilk ipotek ikincil piyasa kuruluşudur ve ipoteklere ilişkin menkul kıymetleştirme ve menkul kıymetleştirme ile ilgili işlemleri yerine getirmektedir. Bu kurum Kolombiya konut finansman piyasasının gelişimine önemli katkılar sağlamaktadır.([www.ifc.org/structuredfinance](http://www.ifc.org/structuredfinance))

Konut finansman piyasasında sermaye piyasalarının da konut finansman sistemine dahil edilmesi ihtiyacı gelişmekte olan ülkelerde de üzerinde durulan bir konudur. Bu sebeple gelişmekte olan ülkelerde de kamu tarafından bu yönde çalışmalar yapılmaktadır. Yukarıdaki incelemiş olduğumuz ülkelerin dışında diğer gelişmekte olan ülkelerde de sermaye piyasalarını konut finansman sistemine dahil etmek amacı ile çeşitli kurumlar kurulmuş ve günümüzde faaliyet göstermektedir. Örnek olarak Malezya’da bu amacın gerçekleştirilmesi amacı ile 1986 yılında Cagamas Bernhard kurulmuş ve Malezya’da ikincil ipotek piyasasının geliştirilmesinde önemli rol oynamaktadır. Diğer taraftan Meksika konut finansman sisteminde faaliyet gösteren

Infonavit, Hong Kong Konut finansman sisteminde faaliyet gösteren Hong Kong İpotek Kurumu (Hong Kong Mortgage Corporation-HKMC) bu kurumlara örnek gösterilebilir. Diğer taraftan Macaristan, Çek Cumhuriyeti gibi ülkelerde ikincil piyasa faaliyetleri Polonya'da olduğu gibi ipotek bankaları vasıtası ile yapılmakta ve bu yönde geliştirilmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerin konut finansman sistemlerine ilişkin olarak yaptığımız bu açıklamalardan sonra gelişmiş ülkelerin konut finansman sistemleri de incelenecektir. Fakat gelişmiş ülkelerde konut finansman sistemleri olarak tezimizin esas konusunu oluşturan Tutsat Sistemi veya İpotek Bankacılığı sistemleri olmakta ve bu ülkelerde uzun yıllardır uygulanmakta olduğu için gelişmiş ülkelerdeki konut finansman sistemleri tezimizin ikinci bölümünde incelenecektir.

### **1.3.3. TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMANI;**

#### **1.3.3.1. Türkiye'de Konut Finansmanının Tarihçesi ve Uygulanan Politikalar;**

Gelişmekte olan ülkeler arasında yer alan Türkiye'de nüfus artışının ve kentleşmenin hızına bağlı olarak konut ihtiyacı her yıl katlanarak artmaktadır. Cumhuriyetin ilanından sonra ülkemizde farklı dönemlerde değişik boyutlarda ortaya çıkan konut sorununa çözüm bulmak için her dönemde değişik politikalar denenmiştir. Cumhuriyetin ilanı ile birlikte yaşanan konut sorununa çözüm çalışmaları sadece Ankara'nın imarı ile savaştan zarar gören yerleşim yerlerinin ıslahı ve göçmenlerin yerleştirilmesi ile sınırlı kalmıştır. 1950'li yıllardan itibaren tarımda yaşanan makineleşme kırsal kesimlerde işsizliğin artmasına sebep olurken, büyük kentlerdeki sanayileşmeye bağlı olarak artan iş imkanları köyden kente göçü hızlandırmıştır. Yaşanan bu hızlı göçlerle bitlikte alt yapı yetersizliği, özellikle büyük şehirlerde barınma ihtiyacının son derece sağlıklı koşullarda gecekondularla karşılanmaya çalışılmasına neden olmuştur. 1980'li yıllara gelindiğinde ise gecekondulaşma problemi değişik bir boyut almaya başlamıştır. Bu dönemde gecekondular kurulacak arazilerin göreceli olarak azalması daha önceki

dönemlerde yapılmış gecekonduların birer ikişer yıkılarak yerlerine çoğu zaman gecekondulardan daha iyi koşullara sahip olmayan apartmanların yapılmasına sebep olmuştur. Kentlerde meydana gelen problemlerin çözümü konusunda bu güne kadar uygulanan projeler problemleri birbirinden ayırarak çözmeye çalışmıştır. Yasal ve idari düzenlemelerin sistemsiz ve karmaşık olmasının yanı sıra uygulamaların sık değişmesi karşılaşılan bir diğer sorundur. Çoğu zaman verimsiz bir sektör olarak tanımlanan konut sektörü, devletin politika değişikliklerinin ya kurbanı olmuş ya da sorumlusu olarak nitelendirilmiştir. Sahip olunan kıt kaynakların sektörler arasındaki paylaşımında konut arzı genelde dezavantajlı konumda kalmıştır. Özellikle yaşanan ekonomik krizlerin ardından konut sektörüne yapılan yatırımlar sınırlandırılmış, sanayileşme ya da ekonomik iyileşme adına konut sektörü ihmal edilmiştir (Köse,2002:73-74).

Türkiye'de uygulamaya konan konut politikaları 3 dönem içerisinde incelenebilir:

- 1.1928-1960 arası uygulanan politikalar
- 2.Planlı Dönemde uygulanan politikalar
- 3.1980 sonrası uygulanan politikalar

#### **1.3.3.1.1. 1928-1960 Arası Uygulanan Politikalar;**

Osmanlı döneminde kentlerin imar edilmesinden ve yangın sorununun çözümünden bağımsız bir konut sorunu yaşanmamıştır. Bu nedenle konut yapımını ucuzlatmaya ve sayısını arttırmaya yönelik özel önlemler alınmamıştır. Banka ve finans kesimi de inşaatlar için gerekli olan kredileri verecek ve taşınmaz ipotekleri yapacak biçimde örgütlenmemiştir. Kooperatif örgütlenme ise hemen hemen hiç gündeme gelmemiştir. Konut üretimi toprak sahibi olan kişinin gerekli sermayeyi sağlayarak kalfa ve ustalar aracılığıyla kendi konutunu üretmesi şeklinde olmuştur. Ancak büyük ve önemli binaların yapımında mimarlar kullanılmıştır. Bu dönemde büyük sermaye konut üretimi işine hiç girmemiştir.

Cumhuriyetin ilk yıllarında Başkent Ankara nüfusunun ve kamu görevlilerinin konut ihtiyacının artması, bu dönemde konut probleminin sadece Ankara'ya ve memurlara özgü

bir sorun olarak algılanmasına neden olmuş ve uygulanan politikalar genel olarak bu bakış açısını yansıtmıştır. 1925 yılında çıkarılan bir kanun ile Ankarada'ki memurlara konut kooperatifleri kurmak için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesi sağlanmıştır (Mutluay,1992:68). 1929'da kiraların çok yükselmesiyle memurların Ankara'da yaşamaktan hoşnut olmamaları nedeniyle çıkartılan bir başka kanun ile memurlara konut tazminatı ödenmeye başlanmış ve bu uygulama 1951 yılına kadar sürmüştür. 1937'den itibaren devlet bütçesine memur konutları için ödenek konmaya, 1944'te çıkarılan kanunla memurlara konut edindirmek devletin görevleri arasında sayılmaya başlanmıştır. Devlet konut arzını başlangıçta kendi görevleri arasında görmemekle birlikte, halkın konut yapımını kolaylaştıracak ve özendirecek önlemleri alma ilkesini benimsemiştir. Ancak zaman içinde merkezi yönetim memur konutları yapımıyla başlayan süreç sonunda, özel kanunlarla, deprem konutları, göçmen konutları vb. gibi alanlarda konut yapımı işlevini doğrudan üstlenmiştir.

II. Dünya Savaşı'nın başlamasıyla çimento gibi yapı malzemelerinin askeri amaçlı kullanılması, büyük bir ordunun beslenmekte oluşu , inşaatlarda kullanılan işgücünün askere alınması gibi nedenlerden dolayı savaş yılları boyunca konut üretiminde ciddi bir düşüş yaşanmıştır. 1939 yılında savaş nedeniyle yaşanan bunalımın halk üzerindeki etkisini hafifletmek amacıyla Milli Koruma Kanunu ile konut kiralarına çeşitli sınırlamalar getirilmiş ve bu sınırlamalar 1963 yılına kadar uygulanmıştır. Milli Koruma Kanunu ile kiraların dondurulması konut arzını engelleyen bir faktördür. Savaş dönemi koşullarında pek çok tüccar parasını arsa alımında kullanarak özellikle İstanbul'un doğu yakasında arsa spekülasyonunu canlandırmıştı. Yaşanan bütçe açıklarını kapatmak isteyen devletin hazine arazilerinin satışına hız vermesi de savaş sonrası dönemde arsa fiyatlarının ve dolayısıyla konut maliyetlerinin artmasına neden olmuştur (Köse,2002:75-76).

II. Dünya savaşı sonrası ortaya çıkan kentleşme ve sanayileşme olgusu gecekondulaşma sorununu beraberinde getirmiştir. Gecekondularını ilgilendiren ilk yasa 1948 yılında çıkarılmıştır. Bu kanunla, Ankara belediyesi sınırları içinde kalan gecekonduların durumunun iyileştirilmesi ve gecekonduların yapıtlara arsa sağlayarak gecekonduculuğun önlenmesi amacı güdülmüştür. Bu kanun çerçevesinde, ailelere eşit taksitlerle 10 yıl içinde ödenmek üzere arsa tahsis edilmiştir. Diğer taraftan aynı yıl Bina Yapımı Teşvik Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanun sadece Ankara için değil tüm

Türkiye içindir. Bu kanunla ihtiyaç sahiplerine yapım maliyetinin %75'ine kadar %5 faizle kredi verilmesi öngörülmüştür (Mutluay,1992:70).

1945 yılında kurulan Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) topladığı primlerin bir kısmıyla konut sektörünü finanse etmeye başlamıştır. 1946 Yılında Emlak ve Eytam Bankası Emlak Kredi Bankası adıyla yeniden düzenlenmiş ve konut sektörünü finanse etme görevini üstlenmiştir. 1951 yılında Belediye Kanunu'nda yapılan değişikliklerle konut yapımı belediyelerin zorunlu görevleri arasına sokulmuştur. Nihayet 1958 yılında konut mülkiyetini tabana yaymak ve kendi konutlarını satın alamayacak olanların uygun kiralar karşılığı barınmalarını sağlayacak düzenlemeleri yapmak amacıyla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı kurulmuştur (Köse,2002:76).

1956'da çıkarılan İmar Kanunu ile ilk kez imar denetiminin belediye sınırları dışına çıkabilmesi sağlanmıştır. Bu düzenleme, artık yerleşim planlamasının sadece belediye sınırları içinde yapılmasının sorunu çözmeyeceğinin anlaşıldığını göstermektedir. Bu kanun ile ruhsatsız yapıların yıkılması kolaylaştırılmış, bu tür yapıların inşasını zorlaştıran çeşitli önlemler alınmıştır. Bu önlemlerden en önemlisi kullanma izni olmayan bölgelere belediye hizmetlerinin götürülmemesi uygulamasıdır. Bu uygulamaya 1963'te son verilmiştir. Ayrıca taşınmaz mülkiyetine kamu yararına bazı sınırlamalar getirilerek arsa spekülasyonları engellenmek istenmiştir. Bu kanunla ayrıca belediyelere yapacakları istimlak uygulamalarını finanse edebilmeleri için tahvil ve bono çıkarma yetkisi verilmiştir.

Bu dönemde 1951 ve 1953 yıllarında olmak üzere iki kez daha imar affi yasaları çıkarılmıştır. Bu yasalarla bir yandan gecekondu mahalleleri meşrulaştırılmış, diğer yandan da kamu arazisi dışındaki bölgelere (Hazine, özel idare ve katma bütçeli kurumların arazileri dışında başka gerçek ve tüzel kişilere ait olan arazilere) yapılmış olan kaçak yapıların yıkılması süreci hızlandırılmış olmaktadır. Ancak bu dönemde mevcut sorunlar daha da büyümüş ve kronikleşmeye başlamıştır. Bir yandan kentlere doğru düşük gelir düzeyindeki nüfus akımı artmış, diğer yandan zaten yetersiz olan fonların verimli kullanılamaması nedeniyle konut maliyetleri ve kiralar yükselmiştir. Bu dönem içerisinde uygulamaya konan kanunlar sosyal konut üretimini arttıramamış, spekülatif konut üretimi hızlanmıştır (a.g.e. s:76-77)



### **1.3.3.1.2. Planlı Dönemde Uygulanan Politikalar;**

Bu dönem konut sorununun yoğunlaştığı ve tüm ülkeye yayıldığı yılları kapsamaktadır. Önceden sadece Ankara'da yaşanan %6'lık büyüme tüm ülke geneline yayılmıştır. Bu hızlı kentleşmede köyden kente göçün yanı sıra uygulanan nüfus artışını destekleyen politikaların da etkisi büyüktür. 1950-1965 döneminde ülke nüfusu %50 artarken kentlerde bu artış %100 oranında gerçekleşmiştir.

Planlı Dönem öncesinde kentleşmenin neden olduğu arsa talebini karşılama ve alt yapı yatırımlarını yapma görevi yerel yönetime bırakılmıştır. Ancak yerel yönetimler güçsüzdür. Bu nedenle şehirleşme alt yapı kıtlığı içinde gerçekleşmiş, şehirler bir yandan plansızca büyürken , diğer yandan temel alt yapı hizmetlerinden mahrum kalmış, yaşam standartları çok düşük olan konutlarda yaşayan kişi sayısı artmıştır. İmarlı arsaların değerinde yaşanan hızlı yükselişler belediye sınırları dışında bir yapılaşmayı özendirir olmuştur. Arsa fiyatlarının hızla yükselmesinin bir diğer olumsuz sonucu kent merkezlerinde yık-yap sürecinin doğması olmuştur. Yık-yap tarzı yapılaşmanın yaygınlaşmasıyla hem tarihi değerlerin tahrip olması hem de fiziki ömrünü doldurmadan yıkılan binalar nedeniyle ekonomik kayıplara uğranılması söz konusudur.

Konut sorununun giderek büyümesi devleti, sorunu sahiplenecek ve çözüm önerileri geliştirebilecek merkezi bir örgüt kurmaya itmiştir. 1958'de Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın kurulmasının ardından konut ve gecekondulaşma sorunu devlet programlarında açıkça yer almaya başlamıştır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı gecekondulu önleme bölgelerinde konut üreten kooperatifler ve belediyelere kredi vermiş, halk konutu uygulamaları, kiralık mülk konut uygulamaları ile konut üretimine fon desteği sağlamıştır.(Günüşen;2002;110) Bu bakanlığın araştırma ve incelemeye açıkça önem vererek kurulması, yaşanan sorunun büyüklüğünü göstermesinin yanı sıra devletin eski politikalarla sonuca ulaşamayacağını kavraması bakımından da ilginçtir. O zamana kadar yerel yönetimlerin görevi olarak görülen şehir planlaması Bayındırlık ve İskan Bakanlığının kurulmasıyla bu bakanlığın görevleri içinde yer almış, konut arzı sorunu devlet politikalarında ve programlarında yer almaya başlamıştır. Konut maliyetlerini düşürmek için yapı malzemesi sektörüne özel bir önem verilmiş ve ithal

ikameci politikalar çerçevesinde bu sektör desteklenmiştir. Etkin bir çalışma sahası yaratılabilmesi için konut ve kentleşme konusuyla ilgili iki büyük güç Emlak ve Kredi bankası ile İller Bankası Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na bağlanmıştır. Dönemin bir diğer özelliği ise bir önceki dönemde devletin özel önem verdiği memur konutları sorununa bakışın tamamen değişmesidir (a.g.e. s.:77-78). 1961 anayasası ile birlikte dar gelirli ve yoksul ailelerin sağlık koşullarına uygun barınma ihtiyacını karşılamak ödevi devlete verilmiştir. Konut ihtiyacının karşılanması amacı ile gecekonduların alanlarına altyapı götürülmesi, gecekonduların normalleştirilmesi, kent imarı ve mal oluşların karşılanması ilkesinin benimsenmesi ve bütçe dışı kaynaklarla Toplu konut fonu oluşturulması ve konut kesiminde özelleştirme politikaları güdülmüştür. Bu dönemde kentsel nüfustaki yığılmalar konut ve hizmet yapılarına ihtiyaçların genişlemesi, yapı artışlarını zorunlu kılmıştır. Ne var ki düşük düzeylerdeki sermaye birikimi, özel ve kamu kaynaklarının yetersizliği yapı üretiminin gereken düzeyde olmasını engellemiştir. Bu kısıtlamalar altında yeterli bir üretim düzeyine ulaşılması ancak taşınmazlar üzerinde paylaşımlı yeni haklar kurularak sermaye oluşturma ve yapı üretimi konusunda yaratıcı işbirliği yöntemlerinin geliştirilmesi ile gerçeklik kazanmıştır. Bu yöntem ile çok katlı yapı blokları ve apartmanlaşma başlamıştır (Tosun,t.y.s:7) Bu dönem içerisinde bir sosyal güvelik kurumu olan OYAK, 1963 yılında kendi üyelerine kredi vermeye başlamıştır. OYAK kredileri kooperatifler aracılığıyla kullanılabilirdiği gibi OYAK-İnşaat tarafından üretilen konutların alımında ya da piyasadan konut alımında kullanılabilmektedir. Kullandırılan kredilerin faizi %5-%7 arasında değişmiş, 1984 yılından sonra kademeli olarak %20'ye çıkarılmıştır. Yine bu dönemde vade 15 yıldan 10 yıla indirilmiştir (Köse,2002:91).

Planlı dönem içerisinde Devlet Planlama Teşkilatı'nın kurulması ve hazırlanan kalkınma planları ile ülke yeni bir döneme girmiştir. Bu dönemde birinci, ikinci, üçüncü ve dördüncü beş yıllık kalkınma planları olmak üzere dört adet plan dönemi yaşanmıştır (Demir ve Palabıyık,2005:5). Uygulamaya konulan planların hemen hepsinde konutla ilgili hedefler hemen hemen aynıdır. Bu hedefler şu şekilde sıralanabilir;(a.g.e. s:79)

- ✓ Eldeki kıt kaynaklarla daha çok konut yapmak
- ✓ Lüks konut yapımını sınırlandırmak
- ✓ Dar gelirlilerin konut ihtiyacını karşılamaya yönelik konut üretme
- ✓ Düşük kiralı konutlar üreterek dar gelirlilerin karşılaştıkları

olumsuzlukları gidermek

- ✓ Ucuz arsa sağlamak, arsa spekülasyonlarını önlemek
- ✓ Halk konutları yapımını teşvik etmek
- ✓ Gecekondulaşmayı önlemek
- ✓ Gecekonduların arsa mülkiyeti ve alt yapı sorunlarını çözmek

Birinci, ikinci, üçüncü beş yıllık kalkınma planlarında konut sorununa bir çözüm olarak kredili destekleme ile toplu konutun artışı sağlanmaya başlanmıştır. Dördüncü beş yıllık kalkınma planında ise sosyal anlamda, nüfus artışı, ailelerin küçülme eğilimi ve yenilenme faktörü ele alınarak konut ihtiyacı hesaplanmıştır. Kamu arazi ve arsalarının konut üretmek için kamu kredi kurumları ile yerel yönetimlere verilmesi ve kooperatifler yolu ile konut edinimi öngörülmüştür.(Demir ve Palabıyık,2005:5)

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı ülkenin yıllık %7 oranında büyümesini hedeflemiş ve bu büyümeyi finanse etmek için konut yatırımlarının GSMH'ın %3.6sını aşmaması gerektiğinin altını çizmiştir. Bu sınıra uyulmasını sağlamak için zorlayıcı tedbirler de içeren planın en belirgin özelliği halk konutları olarak adlandırılan küçük ve ucuz konutların standartlarının belirlenmesidir. Planın bir diğer ayırıcı özelliği ise gecekonduya yapılmış bir konut yatırımı olarak bakması ve bunların ortadan kaldırılmasını değil iyileştirilmesini savunmasıdır. Gecekondulaşmayı önlemek için seçilen yöntem ise düzenli konutlar yapılmasını teşvik ederek gecekonduya yaşayanların buralara yerleştirilmesini sağlamaktır. Planlı Dönemde uygulanan konut politikalarında süreklilik sağlanamamıştır. Bu dönemde temel amaç konut yatırımlarının GSMH içindeki oransal payını azaltırken daha çok sayıda konut üretmektir. Bu amacın bir kısmına ulaşıldığı söylenebilir. 1964-1977 döneminde konut yatırımlarının GSMH içindeki payı %2-%4 arasında değişmiştir. Ancak konut üretimini arttıracak politikalar uygulanamamış ve konut açığı Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Programı sonunda iyice artmıştır. gecekondulaşma engellenememiş, onun yerine bu tip kaçak yapılaşma çıkartılan af yasaları ile yasal hale getirilmeye çalışılmıştır. Bu dönemde birbiri ardına çıkarılan kanunlar uygulamada istenilen sonuçlara ulaşılmasını sağlayamamıştır. Bunun en önemli nedeni çıkarılan kanunların çok sık değiştirilmesi, alınan radikal önlemlerden biraz da popülist kaygılarla kısa sürede

vazgeçilmesidir.(Köse,2002:79-80) Bu dönemde konut arzının talebi karşılamakta son derece yetersiz kalması ve hızlı gecekondulaşma sorununa çözüm arayışları 1967 yılında kooperatifler vasıtası ile konut üretimini gündeme getirmiştir. 1969 yılında Kooperatifler yasası ve 1981 yılında kooperatiflerin konut alanındaki faaliyetlerini düzenleyen Toplu Konut Kanunu'nun ardından konut kooperatiflerinin sayısı hızla yükselme göstermiştir. Diğer taraftan bu dönem içerisinde BAG-KUR kendisine prim ödeyen sigortalılara 1976-1980 döneminde kredi kullandırmıştır. Kullandırılan kredi, ödenmiş sigorta priminin %25'ini geçmeyecek tutarda, en az 5 yıl BAĞ-KUR'a prim ödemiş sigortalılara konut kooperatifleri aracılığıyla ödenmekteydi. Krediler konut değerinin en çok %80 tutarında , %5 sabit faizli ve 15 yıl vadeli olarak düzenlenmiştir. Finansman sıkıntısı nedeniyle 1980 yılından beri kurum yeni kredi vermemektedir. Kurumun konut kredisi kullandığı dönemde konut yatırımlarının %2.7'si oranında kredi vermiştir. (a.g.e. s:91) BAĞ-KUR gibi bir sosyal güvenlik kurumu olan Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK), Toplu Konut Fonu kuruluncaya kadar bu dönemde konut finansmanı sağlama açısından en önemli kurum olmuştur. Kendisine prim ödeyen sigortalılar tarafından kurulan SSK, kooperatiflere yıllık %4-%5 sabit faizle 15 yıl vadeli kredi kullandırmıştır. 1984 yılında Toplu Konut Kanunu'nun çıkarılmasından sonra SSK'nın konut kredi sağlama fonksiyonu durdurulmuştur. SSK'nın finansman desteği sağladığı konutların sayısı 233.289 civarındadır. (Şen,2002;127)

#### **1.3.3.1.3. 1980 Sonrası Dönemde Uygulanan Politikalar;**

24 Ocak 1980 Ekonomik İstikrar Tedbirleriyle ekonomide politika değişikliği meydana gelmiş, enflasyonu önleyici para ve kredi politikaları uygulanmaya başlamıştır. Pozitif reel faiz uygulaması nedeniyle bankalara fon akışı hızlanmış, halkın tasarruf eğilimlerinde değişiklikler olmuştur. Kredilerin ihracatı finanse etmeye ayrılmış olması öz kaynak kullanımını sınırlı olan konut sektörünü olumsuz etkilemiş, korumasız ve desteksiz kalan sektörde maliyetler hızla yükselmiştir. Sektördeki yatırım eğiliminin azalmasıyla konut yatırımlarının GSMH içindeki payı %2 oranına kadar düşmüştür. Bu dönem için tahmin edilen konut ihtiyacının ancak %29,4'ü karşılanabilmiştir. Bu oran Birinci Beş Yıllık Kalkınma Programı döneminden sonra konut sektörünün karşılaştığı en düşük arzı ifade

etmektedir. Konut sektörüne yapılan yatırımların azalması sektöre girdi sağlayan diğer sektör kurumlarının da durgunluk yaşamasına ve işgücü talebinin azalmasına neden olmuştur. İnşaat sektöründe başlayıp yan sanayi kuruluşlarını da zincirleme etkisi altına alan bu daralma konut arzının ekonomi için taşıdığı önemi ortaya çıkarmıştır. (Köse,2002;81)

Konut sektörünün 1980'li yıllarda girdiği bu kriz üzerine 1981 yılında çıkarılan 1. Toplu Konut Kanunu uyarınca gider bütçesinin 1982 yılında 1.1'i, 1983 yılında 0,7'si fona aktarılmış ve emlak bankası aracılığı ile kredi olarak konutların yapımı süren kooperatiflere aktarılmıştır. Bu nedenle bankaların net konut kredilerinin özel konut yatırımları içindeki payı 1983 yılında %11,4'e yükselmiştir. 1984 yılında Toplu Konut İdaresi'nin kurulup Toplu Konut Fonu bağımsız gelir kaynaklarına sahip olunca kredilerin konut finansmanına katkısı yükselmiş ve 1985 yılında %31.52'ye yükselmiştir. 1985 yılından 1987 yılına kadar Toplu Konut Fonu kredileri üç kattan fazla artmasına rağmen özel konut yatırımlarının dört kat artmış olması nedeni ile kredilerin konut yatırımına oranı %26'ya gerilemiş, 1988 yılında bu oran, kredilerin azalması nedeni ile yüzde 10,67'ye gerilemiştir. 1990 yılından itibaren bankaların konut kredileri vermeye başlamaları nedeni ile 1991 yılında tekrar yükselme başlamış ve yüzde 15.2'ye ulaşmıştır (Tekel,2000;73). 1984 yılından sonra ülkemiz konut finansmanındaki en etkin kurumlardan biri Toplu konut İdaresi'dir. Bu nedenle Toplu Konut İdaresi'nin konut finansmanı konusundaki faaliyetleri ayrı bir başlık altında incelenecektir.

Diğer taraftan 1983 yılından itibaren ekonominin yeniden büyümeye başlaması ile önde gelen sektörlerden biri olarak değerlendirilen inşaat sektörüne verilen önem de artmıştır. Kamu Konut Fonu uygulamasının sona ermesinin ardından Toplu Konut Fonu oluşturulmuş, imar ve vergi kanunlarında konut üretimini teşvik edici düzenlemeler yapılmıştır. Bütçe dışında yer alan ve çeşitli vergi ve fon kesintileri ile ihtiyaç duyduğu finansmanı sağlayan Toplu Konut Fonu'nun uygulamaya başlanmasıyla ilk kez beşinci beş yıllık kalkınma planı dönemi sonunda tahmin edilen konut ihtiyacının %76'sı oranında bir konut üretimi gerçekleşmiştir. Bu dönemde konut yatırımlarının GSMH oranı %2-%4 'lerden %6'lara çıkmıştır. Yine bu dönemde tahmin edilen konut talebinin %76'sını karşılayacak bir üretim gerçekleşmiştir. Bu artışta Toplu Konut Fonu'nun payı büyüktür. Ancak ilerleyen yıllarda Toplu Konut Fonu'nun elde ettiği kaynağın büyük bir kısmı

Sosyal Yardımlaşma Fonu ile bütçeye aktarılmaya başlanmıştır. Toplu Konut Fonu'na aktarılan kaynakların %10'u 1987 yılından itibaren Sosyal Yardımlaşma Fonu'na, %30 'u ise bütçeye aktarılmaya başlanmıştır. Bütçeye verilen destek oranı 1990'dan itibaren %50'e çıkarılmıştır (Köse,2002:82).

Diğer taraftan 1984 yılında Toplu Konut Fonunun kurulması ile Konut Kooperatifleri'ne fondan kredi sağlama olanağı doğmuştur. Ancak kooperatiflerin büyük çoğunluğu konut üretmek yerine düşük faizli kredi kullanmak amacına sahip olduğu için inşaat bitirme oranları oldukça düşük kalmıştır. Özellikle 1985 sonrası yüksek enflasyon, inşaat malzemeleri fiyatlarındaki artışlar ve kooperatif yöneticilerinin hatalı uygulamaları vesilesi ile inşaatların tamamlanması güçleşmiştir. (a.g.e. s.:96) Türkiye'de Konut kooperatifleri SSK kredilerinin verilmeye başlandığı 1950'li yıllar, yerel yönetimler ile işbirliğinin yapılmaya başlandığı 1970'li yıllar ve Toplu Konut İdaresi'nin kurulması ile 1980'li yıllarda önemli gelişmeler kaydetmiştir. 1985-1990 yılları arasında geçen dönemde, kooperatiflerin sayısında %650 oranında artış yaşanmış ancak üretilen konut sayısındaki artış sadece %200 civarında kalmıştır. Konut kooperatifleri, sosyal güvenlik kurumları ve Toplu Konut İdaresi gibi kredi kullandıran kurumların, kendisine kredi verme koşullarına göre biçimlenmiş ancak kendi üretimlerinin finansmanını sağlayacak şekilde gelişme göstermemişlerdir. Günümüzde konut kooperatifleri, olumsuz etkilendikleri yüksek enflasyona rağmen dar ve orta gelir grubuna konut üretimi faaliyetinde bulunmaktadır.(Günüşen,2002:109)

1990'lı yılların sonlarında konut ihtiyacını karşılayabilmek ve konut sahipliğini özendirmek amacı ile uygun finansman modellerinin geliştirilmesi hedeflenmiştir. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı ile ilk defa konut üretiminde yapı ve çevre kalitesinin artırılması, tarihsel ve doğal doku ile toplumsal ve kültürel değerlerin korunması konularına yer verilmiştir. Ayrıca konut finansman sorununun sermaye piyasası içinde çalışarak konut kredisi veren kurumlar tarafından çözülmesi öngörülmüştür (Tosun, t.y.s:8) 1995 yılında yayımlanan Toplu Konut Tasarruf Sistemi ve Konut kredileri yönetmeliği uyarınca yapı tasarruf hesabı ile bireysel tasarrufların teşvik edilmesi geliştirilmiştir (Demir ve Palabıyık,2005:6). Diğer taraftan 1990'lı yıllarda ülkemizde konut finansmanına dayalı konut sertifikası, rehinli tahvilat, varlığa dayalı menkul kıymetler vb. sermaye piyasası araçları geliştirilmiştir. Bu araçlar ilerleyen kısımda ayrı bir başlık altında incelenecektir.

2000'li yılların başlarında ise Türkiye ekonomisinde meydana gelen olumlu değişimler sebebi ile gelişmiş ülkelerde başarılı bir şekilde uygulanan ve tezimizin esas konusunu oluşturan Tutsat (Mortgage ) Sistemi'nin ülkemizde de uygulanması konusu tartışılmaya başlanmış ve sistemin uygulamaya konulması için yasa tasarısı hazırlanmıştır. Bu doğrultuda, Sermaye Piyasası Kurulu Tutsat sisteminin uygulanabilmesi için gerekli düzenlemeleri tamamlamış ve sisteme ilişkin yasa tasarısı 21/02/2007 tarihinde TCMB tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ülkemizde de uygulanmaya başlanan olan bu sistem, hem uzun vadeli konut finansmanı sağlayacak hem de ülkemiz insanına uluslararası standartlarda , kaliteli konut sahibi olma imkanı verecektir. Tezimizin ilerleyen bölümlerinde ülkemizde uygulanan tutsat sistemi ve diğer gelişmiş ülkelerde uygulanan tutsat sistemleri ayrıntılı bir şekilde incelenecektir.

### **1.3.3.2. Türkiye Konut Finansman Sisteminin Yapısı;**

Ülkemizde ki mevcut konut finansmanı yapısı, kurumsal olan ve kurumsal olmayan yapı şeklinde iki açıdan incelenebilir.

#### **1.3.3.2.1. Kurumsal Olmayan Yapı;**

Türkiye'de kurumsal olmayan yapıyı oluşturan kesim; konut kooperatifleri, konut müteahhitleri (yap-satçılar) ve bireysel olarak kendi konutunu yapanlardan oluşmaktadır. Ülkemizdeki konut finansman yapısının yeterince kurumsallaşmamış olması ve toplumun büyük kesiminin kurumsal konut finansman şirketlerinden yararlanabilecek gelir düzeyinden yoksun olması sebebiyle, konut üretimi ve temini kurumsal olmayan bir yapı içinde gerçekleştirilmektedir. Bu çerçevede konut müteahhitlerinden vadeli olarak konut satın alınması, konut kooperatifleri kanalıyla konut edinme ve kişilerin kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesi veya ettirmesi gibi yöntemler geçerli olmaktadır (Günüşen;2002:108).

*Konut müteahhitleri (yap-satçılar)*, konut müteahhitleri tüzel yada gerçek kişi olarak faaliyet gösterirler ve iki yöntemle konut üretmektedirler. Bunlardan birincisi kat karşılığı yöntemidir. Bu yöntemde müteahhitler, arsaları sahiplerinden üzerinde konut inşa etmek üzere devralırlar ve inşaat bittikten sonra daha önceden

anlaşmaya varılan sayıda konutu arsa sahibine verirler. Bu yöntemde arsaya sermaye bağlanmadığından mevcut sermaye sadece inşaata harcanır ve konutlar daha kısa sürede tamamlanır. İkincisi ise sahip olunan sermaye ile alınan arsalar üzerine yapılan inşaatlardır. İnşaatı yapılan konutların buldukları bölgelere göre alıcı çevreleri ve satış fiyatları farklılık gösterir. Üretilen konutlar satılırken genel olarak konut fiyatının tamamı alınır yada satış tutarının bir kısmı vadeye yayılır. Böylelikle alıcılara kredi imkanı sağlanır. Bu vade genel olarak 1-2 yıl gibi kısa vadeli olmakta ve satış fiyatının %30'unu geçmemektedir. Bundan dolayı orta ve üst gelir grubu müteahhitlerden konut alabilmektedir (Şen,2002:116).

*Bireysel Tasarruflar;* Bu sistemde konut almak isteyenler ihtiyaç duydukları fonları kişisel ilişki içinde buldukları fon fazlası olan kişilerden doğrudan doğruya sağlamaktadırlar. Bu yöntem, genelde kişinin akraba ve arkadaşlarından sağladığı fonlara kendi tasarruflarını eklemesi şeklinde işlemektedir. Çoğunlukla aileler çocuklarının konut edinmesine yardımcı olmak amacıyla onların ihtiyaç duydukları fonların bir kısmını karşılamak yoluna gitmektedirler.

Teknik olarak konut finansman sisteminin bir parçası olarak kabul edilmemekle beraber gecekondular inşaatı da bireysel tasarruflar yoluyla konut finansmanının içinde yer almaktadır. Pek çok gelişmekte olan ülkede olduğu gibi Türkiye'de de 1960'lardan itibaren kırsal yapıda meydana gelen değişimler şehirlere olan göçü hızlandırmıştır. Bu göçün başlangıçta yoğunlaştığı yerleşim birimleri ise sanayi ve hizmet sektörlerinin yoğunlaştığı İstanbul , Ankara ve İzmir olmuştur. Hızlı göç karşısında şehirlerin gerekli hızla konut arzını sağlayamaması bu kişilerin kendi sorunlarını kendilerinin çözmesine neden oldu. Geleneksel olarak gecekondular, kentin çevresinde hiçbir imar planına uymadan. Hazine arazisi üzerine izinsiz olarak yapılan ve daha yapımı sırasında kullanılabilen, içinde yaşanırken ihtiyaca göre geliştirilip değiştirilebilen bir konut tipidir. Benzer ülkelerden farklı olarak Osmanlı toprak sisteminde özel mülkiyetin olmaması ve şehirlerin çevresinde çok miktarda hazine arazisi olması gecekonduların meşruiyetinin bir kaynağı olmaktadır (Köse,2002:85-86).



### 1.3.3.2.2. Kurumsal Yapı;

Kurumsal sektör kamu otoritesi tarafından onaylanmış olan ve hukuki bir temele dayanan, çoğu zaman faaliyet konusunda uzmanlaşmış kurumlardır. Özellikle gelişmiş ülkelerde konut ihtiyacının büyük bir kısmı bu sektör tarafından finanse edilmektedir. Bu piyasalarda gerek fon arz edenleri gerekse fon talep edenleri korur nitelikte düzenlemeler yapılmıştır. Ülkemizde konut sektöründe faaliyet gösteren kurumlar olmakla birlikte bu kurumların çoğu resmi niteliklidir ve kurumsal bir konut finansman sistemini oluşturmaktan çok uzaktırlar (Köse,2002:86). Ülkemizde kurumsal bir konut finansman sistemi oluşturulmaya çalışılmakla birlikte düzenli olarak çalışan sistematize olmuş kurumsal bir konut finansman sistemi yerleşik olarak bulunmamaktadır. Buna bağlı olarak büyük ölçüde konut alıcılarına fon desteği sağlayan ya yeni örgütlenmeler oluşturulmuş yada mevcut kurumlar bu yönde destek sağlamışlardır.(Günüşen,2002:109)

Ülkemizde konut finansmanı alanında yapılan tüm uygulamalarda kaynak problemi söz konusu olduğundan devamlılık sağlanamamıştır. Diğer taraftan konut finansmanında fazla sübvansiyonlu finansman katkısı sağlama yolu seçildiği için, bu katkıdan hem sınırlı sayıda kişi yararlanmış hemde uygulanan programların kısa sürmesine neden olmuştur. Çoğunlukla devlet yönetiminde olan bu kurumlar ya kısa sürede fon darboğazı yaşamaya başlamışlar ya da yüksek faizli ve kısa vadeli kredi vermeye başlamışlardır (Köse,2002:86-87).

Ülkemizde mevcut kurumsal konut finansmanında önemli faaliyetler gösteren en önemli kanallardan birisi yerel yönetimlerdir. Yerel yönetimler konut projeleri ve konut finansmanı konusunda önemli roller üstlenmektedirler. Konut finansmanına, özellikle bölgesel kalkınma programlarının uygulanmasında ve yeni konut bölgelerinin oluşturulmasında katılımda bulunmaktadırlar. Yerel yönetimler konut projelerinde katılımcı veya garantör rolü üstlenebilmektedirler. Belediyeler doğrudan konut üretimi projelerinde yer alabildikleri gibi kurdukları çeşitli şirketler aracılığıyla aktif olarak konut üretimine katılabilmektedirler (Teker,2000:84). Belediyelerin arsa üretimi yaparak konut arzına destek olmasına örnek olarak Batıkent projesi gösterilebilir. Bu projede Ankara Belediyesi gerekli alt yapı yatırımlarını yaparak ürettiği arsaları konut kooperatiflerine düşük fiyattan satmıştır. Böylece

kooperatiflerin maliyetleri önemli ölçüde düşmüş ve düşük ve orta gelirli ailelerin konut edinmeleri sağlanmıştır. (Köse,2002:91-92). Yerel yönetimler dışında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, OYAK gibi sosyal güvenlik kurumları ve konut kooperatifleri de konut edinimi için kurumsal anlamda konut finansmanı sağlamaktadırlar. Bu kurumlar dışında kurumsal konut finansmanı içerisinde faaliyet gösteren en önemli kurumlar Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) VE Bankalardır. Bu kurumların Faaliyetlerini Şu şekilde açıklayabiliriz,

#### **1.3.3.2.2.1 Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ);**

1980'li yılların başında konut sektöründeki gelişmelerin ekonomideki diğer sektörleride olumlu etkileyeceği düşüncesi ile 17 Mart 1984 Tarihli Kanun ile Başbakanlığa bağlı ve kamu tüzel kişiline sahip olarak Toplu Konut İdaresi, bu kuruma fon sağlamak amacı ile de Toplu Konut Fonu kurulmuştur (Şen,2002:118). Konut ihtiyacının karşılanması , konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi ,memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleriyle araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemelerin düzenlenmesi amacıyla kurulan TOKİ'nin görevleri kuruluş Kanununda şöyle sıralanmıştır:

- ✓ Devlet garantili ya da garantisiz tahviller ile her türlü menkul kıymetin ihracı
- ✓ Toplu konut alanında kullanmak üzere yurt içi ve dışından kredi kullanmak
- ✓ Konut finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak önlemleri almak
- ✓ Konut inşaatı ile ilgili sanayiye desteklemek
- ✓ Özellikle gelişmekte olan bölgelerde bulunan konut inşaat şirketlerine iştirak etmek
- ✓ Geliştirme ve destekleme fonunu yönetmek

TOKİ 'nin faaliyetlerini sürdürmek için ihtiyaç duyduğu kaynak Merkez Bankası bünyesinde kurulan Toplu Konut Fonu'ndan karşılanmaktadır. Bu fonun kaynakları arasında çeşitli fon ve vergilerden yapılan kesintiler , verilen kredilerin geri dönüşleri, satılan gayrimenkul gelirleri vb. bütçe dışı fonlar sayılabilir. TOKİ

'nin faaliyetleri toplu konut projelerine kredi açmak, ferdi konut kredisi vermek, yurt dışındaki işçilere konut kredisi açmak, memur işçi ve emeklilere konut edindirme yardımı yapılması, yatırım ve işletme kredileri ve turizm alt yapılarının finansmanı olarak sıralanabilir. Kurum ayrıca konut edinmeyi kolaylaştırmak amacı ile 1996 yılında Toplu Konut Tasarruf Sistemi adı ile bir uygulama başlatmıştır. Ayrıca belediye arsaları üzerinde toplu konut üretiminin desteklenmesi konusunda da çeşitli projeler yürütülmektedir. TOKİ bu faaliyetlerin dışında afet bölgelerinin yeniden yerleşime açılmasını sağlamak görevini de üstlenmiştir (Köse;2002:88). Günümüze kadar Toplu Konut İdaresi 126 adet uygulamayı tamamlamış ve bu 126 adet uygulama ile 41.099 adet konutun inşasını tamamlamıştır. Diğer taraftan 282 adet uygulama devam etmekte ve bu uygulamalar toplam 126.091 adet konutu kapsamaktadır. Bununla birlikte TOKİ çeşitli şekillerde kredi kullandırma işlevini de yerine getirmektedir. Bu doğrultuda 14 Haziran.1997 Tarih ve 23019 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği hükümlerine göre Toplu Konut İdare'sinden; Toplu Konut Yapımcılarına (Kooperatiflere, Kooperatif Birliklerine, Sosyal Yardımlaşma Kurumlarına, Yapımcılara-satmak üzere konut üreten gerçek ve tüzel kişiler- ve Belediyelere) konut ve altyapı inşaatları için kredi desteği sağlanmaktadır.

Tablo1 TOKİ'nin Konut faaliyetleri;

	1984 - 2005	<b>GENEL TOPLAM</b>
Kredi Açılan Konut Sayısı	944.347	<b>944.347</b>
Tamamlanan Konut Sayısı	936.182	<b>936.182</b>
İnşaatı Devam Eden Konut Sayısı	8.165	<b>8.165</b>

Kaynak; [www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr)

14.11.1992 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik" çerçevesinde, Belediye mülkiyetinde en az 400 konutun sığabileceği büyüklükte, toplu konut yapımına fiziki ve maliyetler açısından engeli olmayan, Valilikçe Toplu Konut Alanı ilan edilmiş bölgelerde, Belediye ve İdare işbirliği ile geliştirilen ve

konut büyüklüğü 100 metrekareyi geçmeyen toplu konut projelerine kredi desteği verilmektedir.

Tablo 2 TOKİ'nin Belediye Projeleri Kredileri,

BELEDİYE PROJELERİ KREDİLERİ	D Ö N E M İ		GENEL TOPLAM
	1992 - 2004	2005	
YUB* Verilen Konut Sayısı	20.559	-	<b>20.559</b>
KKUB** Verilen Konut Sayısı	19.574	-	<b>19.574</b>
Tamamlanan Konut Sayısı	19.430	-	<b>19.430</b>
KKUB Düzenlenebilecek Konut Sayısı	-	985	<b>985</b>

(\*) YUB: Yatırım Uygunluk Belgesi

(\*\*) KKUB: Konut Kredisi Uygunluk Belgesi

Kaynak; www.toki.gov.tr

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

Tablo 3 TOKİ'nin şehit kredisi uygulamaları

ŞEHİT KREDİSİ UYGULAMASI	D Ö N E M İ		GENEL TOPLAM
	1986 – 2005	2004	
Kredi Kullanan Kişi Sayısı	11.147	<b>604</b>	11.147

Kaynak; www.toki.gov.tr

### **1.3.3.2.2. Bankalar;**

2001 yılında bankacılık yapma yetkisi kaldırılarak aktif ve pasifleri Ziraat Bankasına devredilinceye kadar, Emlak Bankası Türkiye’de konut kredilerinde uzmanlaşmış ve ipotek kredisi uygulaması olan tek banka olmuştur. Banka bireysel yada kooperatif kredileri olarak kullandırmıştır. Bankanın fon kaynaklarını ticari bankacılık faaliyetleri neticesinde topladığı mevduatlar, bütçe ödenekleri, satışı yapılan inşaatlardan elde edilen gelirler ve tahvil ihracı ile sağladığı fonlar oluşturmaktaydı. Emlak Bankası Kredileri 1989 yılına kadar 15 yıl vadeli ve sabit oranlı olarak kullanılırken bu yıldan sonra daha kısa vadeli, değişken oranlı veya dövizde endeksli krediler ağırlık kazanmıştır. Likidite sıkıntısı ve kaynaklardaki erime nedeni ile Emlak Kredi Bankası’nın Ticari faaliyetleri konut kredileri ve inşaat faaliyetleri birbirinden ayrılmış, konut kredileri TOKİ’ye bankacılık faaliyetleri ise Ziraat Bankasına devredilmiştir (Köse,2002:93-94).

Günümüzde Türkiye’de konut kredileri için ipotek bankacılığı oluşturulmaya çalışılmaktadır. Önceden emlak bankası tarafından sağlanan konut sektörünün finansmanı günümüzde Toplu Konut İdaresinin çalışmalarına bağlı olarak yapılmaktadır. Bu kurumların dışında bankalar tarafından bireysel krediler çerçevesinde tüketici kredileri adı altında konut kredileri verilmektedir. Konut kredilerinde kredi, genellikle konutun bedelinin % 50'si ile % 90'u arasında değişen bir bölümü için verilmektedir. Bazı bankalar konut kredisini kullanırken, belli bir bina yaşı arayabilmektedir. Bankaların hemen hepsi, kredi kullanıcısının net serbest geliri ile kredi kullanıcılarına tahsis edilen kredinin aylık taksit tutarının birbirine oranının belli seviyelerde tutulmasına özen göstermektedir. Bazı bankalarda krediyi kullanan kişinin ödeyeceği taksit, kişinin aylık gelirinin yarısından fazla olamaz. Bankaların hesaplama tablolarını kullanmak yoluyla herhangi bir bankanın koşullarına göre kredi taksitlerini hesaplayabilmek mümkün olmaktadır. Özellikle vadelerin uzadığı kredi işlemlerinde, bankalar vade süresince değişen kredi oranlarını uygulamaktadırlar. Bu durum, bankanın kendi fon maliyetlerini ilerideki olası değişimlere göre kontrol edebilmesine imkan sağlamaktadır. Söz konusu değişkenlik ileride kredi kullanıcısının lehine veya aleyhine sonuç verebilmektedir. Bu bir anlamda Türkiye gibi istikrarın korunmasının

güç olduğu bir finans piyasasında bankanın ileriye dönük risklerini, kredi kullanıcısı ile paylaşmasıdır. Vade ile birlikte faiz oranlarının değişimi banka tarafından önceden belli olacak şekilde düzenlenebilir veya TÜFE (Tüketici Fiyat Endeksi) ve/veya LIBOR (London Interbank Borrowed Rate-Uluslararası bir döviz cinsinin baz borçlanma faiz oranı) gibi değişkenlere de bağlanabilir. Değişimlerin önceden belli olması halinde kredi kullanıcısının maliyetini ve kredi taksitlerini önceden net bir şekilde hesaplama avantajı söz konusudur. Kredi faiz oranının sözü edilen değişkenlere endekslenmesi durumunda ise kredinin maliyetinin ve ileride oluşabilecek kredi taksitlerinin bugünden kestirilebilmesi zorlaşmaktadır. (Günüşen;2002;93-94)

Tüm bu anlatılanlara paralel olarak ülkemizde son yıllarda görülen ekonomideki iyiyeye gidiş ve bankalar arasındaki rekabet bankaların uygulamakta olduğu konut kredilerinin faiz ve vade yapısında da değişikliklere neden olmuştur. Bu bağlamda bankaların uyguladıkları konut kredileri faiz oranları düşmüş ve vadeler uzamıştır. Günümüzde 20-30 yıla kadar varan vadelerle düşük faizli konut kredisi bulmak konut kredisi almak isteyenler açısından imkanı hale gelmiştir. Aşağıdaki tabloda bankaların son dönemlerde konut kredileri konusunda uygulamakta oldukları vade ve faiz oranları görülmektedir.

Tablo 4 Bankaların Konut kredilerinde uyguladıkları aylık faiz oranları

Banka Adı	5 Yıllık Faiz Oranı	5 Yıllıkta Aylık Ödeme	10 Yıllık Faiz Oranı	10 Yıllıkta Aylık Ödeme	20 Yıllık Faiz Oranı	20 Yıllıkta Aylık Ödeme	En Uzun Dönemi ve Faizi (Yıl/Faiz)	En Uzun Dönemde Aylık Ödeme
<a href="#">Akbank</a>	% 1.80	2.800,69	% 1.80	2.113,46	Uygulamıyor	Uygulamıyor	10 Yıl / % 1.80	2.113,46
<a href="#">Anadolubank</a>	% 1.61	2.665,33	% 1.65	1.985,22	Uygulamıyor	Uygulamıyor	10 Yıl / % 1.65	1.985,22
<a href="#">BankEuropa</a>	% 1.69	2.721,90	% 1.69	2.019,12	Uygulamıyor	Uygulamıyor	15 Yıl / % 1.69	1.852,62
<a href="#">Denizbank</a>	% 1.80	2.800,69	% 1.80	2.113,46	Uygulamıyor	Uygulamıyor	10 Yıl / % 1.80	2.113,46
<a href="#">Finansbank</a>	% 1.62	2.672,36	% 1.66	1.993,67	% 1.66	1.771,00	30 Yıl / % 1.66	1.746,47
<a href="#">Fortis</a>	% 1.80	2.800,69	% 1.80	2.113,46	Uygulamıyor	Uygulamıyor	10 Yıl / % 1.80	2.113,46
<a href="#">Garanti</a>	% 1.85	2.836,89	% 1.85	2.156,88	% 1.85	1.961,88	20 Yıl / % 1.85	1.961,88
<a href="#">Halkbank</a>	% 1.80	2.800,69	% 1.80	2.113,46	Uygulamıyor	Uygulamıyor	10 Yıl / % 1.80	2.113,46
<a href="#">Hsbc Bank</a>	% 1.85	2.836,89	% 1.80	2.113,46	% 1.80	1.911,37	30 Yıl / % 1.80	1.892,24
<a href="#">İşbank</a>	% 1.79	2.793,48	Uygulamıyor	Uygulamıyor	Uygulamıyor	Uygulamıyor	5 Yıl / % 1.79	2.793,48
<a href="#">KuveytTürk</a>	% 2.50	3.328,08	% 2.50	2.747,62	Uygulamıyor	Uygulamıyor	10 Yıl / % 2.50	2.747,62
<a href="#">Ovakbank</a>	% 1.94	2.902,63	% 1.94	2.235,85	Uygulamıyor	Uygulamıyor	12 Yıl / % 1.94	2.155,13
<a href="#">Şekerbank</a>	% 1.90	2.873,32	% 1.90	2.200,63	Uygulamıyor	Uygulamıyor	10 Yıl / % 1.90	2.200,63
<a href="#">TEB</a>	% 1.79	2.793,48	% 1.79	2.104,82	Uygulamıyor	Uygulamıyor	10 Yıl / % 1.79	2.104,82
<a href="#">Tekstilbank</a>	% 1.85	2.836,89	% 1.88	2.183,09	Uygulamıyor	Uygulamıyor	10 Yıl / % 1.88	2.183,09
<a href="#">Vakıfbank</a>	% 1.80	2.800,69	% 1.80	2.113,46	% 1.80	1.911,37	20 Yıl / % 1.80	1.911,37
<a href="#">Yapı Kredi</a>	% 1.85	2.836,89	% 1.85	2.156,88	% 1.85	1.961,88	20 Yıl / % 1.85	1.961,88
<a href="#">Ziraat Bankası</a>	% 1.75	2.764,73	% 1.75	2.070,37	Uygulamıyor	Uygulamıyor	10 Yıl / % 1.75	2.070,37

Aylık Ödemeler 100.000 YTL'lik konut kredisi kullanımı üzerinden hesaplanmıştır.

Kaynak ; www.emlak.gen.tr

### **1.3.3.3. Türkiye’de Konut Finansmanında Kullanılan Sermaye Piyasası Araçları;**

Türkiye’de Medeni Kanun, konutların ekonomik sisteme katılmasını sağlamak açısından kullanılacak kıymetli evrak türleri saptanmıştır. Hukuk sistemimizde düzenlenmesi yapılmış mali araç ve kurumları şu şekilde sıralayabiliriz;

1. İpotekli Borç Senetleri
2. İrat Senetleri
3. Rehinli Tahvilat
4. Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları ve Yatırım Fonları
5. Konut Sertifikası
6. Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler

#### **1.3.3.3.1. İpotekli Borç Senedi;**

Medeni kanunumuza göre ipotekli borç senedi, taşınmaz rehni ile güvence altına alınmış kişisel bir alacak meydana getiren bir senettir (Ünal,2004:3). İpotekli borç senedinde, irat senedinden farklı olarak borçlu, rehin konusu olan konutun değeri ile değil kişisel olarak bütün malvarlığı ile sorumlu olmaktadır.(Nurolbank,2002:88) Bu senetle gayrimenkul değeri bağımsızlaştırılmış ve kıymetli evraka bağlanarak tedavülü sağlanmıştır. İpotekli borç senedinde hem konut rehini hem de borçlunun şahsi sorumluluğu söz konusudur, konut satışıyla elde edilen tutar borcu ödemeye yeterli olmazsa borçlunun icra yada iflasla takibi mümkündür. İpotekli borç senetlerinde borçluluk borca teminat teşkil eden gayri menkulün mülkiyetine bağlanmamıştır. Bu nedenle üçüncü şahısların gayri menkullerinin teminat olarak kullanılması mümkündür. Bu durumda borçlu borcun tamamından sorumlu iken, konut sahibi sadece konutun değeri kadar sorumluluk taşır (Köse,2002:100)

İpotekli borç senetleri taşınmazın sahibinin başvurusu üzerine tapu siciline tescil ile düzenlenmektedir. Eğer mevcut bir borç için rehin düzenlenecek ise, alacaklı ile maliki arasında bir rehin sözleşmesi yapılır. Çok sayıda senet sahibini bir



araya getirmek mümkün olmadığı için, müşterek bir vekil atanması kanun tarafından uygun görülmüştür. M.K. madde 829 uyarınca hem borçluyu hem de alacaklıyı temsil etmek üzere atanacak olan vekilin ödemeleri yapma, tebligatı kabul etme, teminatın azaltılmasına onay verme ve tarafların çıkarlarını gözetme görevi vardır. Vekilin ismi Rehin senedine ve tapu siciline kaydolmaktadır. Tesis edilecek ipotekli borç senedinin tutarı, konutun tapu idaresi tarafından belirlenecek değerini aşamaz ve yapılan hatalı değerlemelerden devlet sorumlu olmakla birlikte senetler tapu memuru, ilgili hakim, senedin borçlusunu ve taşınmazın sahibi tarafından imzalanmaktadır.

İpotekli borç senetlerini ihraç eden kuruluş, faizin yanı sıra anaparanın belli bölümlerini de bir plan çerçevesinde ödemeyi taahhüt edebilmektedir. Bunun dışında senet tutarları, ihraç esnasında kararlaştırılan veya verilen yetkiye göre vekil kuruluşça düzenlenen bir ödeme planına göre ödenir ve ödenen senet iptal edilir.(Teker,2000:88) Borcun ödenmemesi durumunda önce konut paraya çevrilir, ardından ödenmemiş tutar için borçlu haciz ya da iflas yoluyla takip edilir.

Konut rehini hakkı kapsamındaki ipotekli borç senetlerinin sermaye piyasası aracı olarak kullanılmasında bazı eksiklikler vardır. Tebligat zorunluluğu, gayrimenkul değerinin tapu idaresince tespiti ve değer doğruluğunun sorumluluğunun devlet tarafından üstlenilmesi, alacağın temlik halinde önceki hak sahiplerinin sorumluluğunun devam etmesi, uzun süren bürokratik işlemler ve bu işlemlerin maliyeti gibi pek çok konu bu senetlerin sermaye piyasalarında tedavül edilmesini engeller niteliktedir.(Köse,2002:100)

#### **1.3.3.3.2. İrat Senedi;**

İrat senedi Medeni Kanunumuzun, madde 898 hükmüne göre kıymetli evraka bağlanmış ve alacaklıya taşınmazın değeri ile sınırlı bağımsız talep hakkı sağlayan taşınmaz rehni şeklinde ifade edilmektedir. Medeni Kanunumuz irat senetlerinin tarifini yapmaktan ziyade hukuki vasıflarını açıklamaktadır. Kanuna göre irat senetleri, tarım arazisi konutlar ve üzerine bina yapılabilecek arsalarla güvence altına alınabilen, kişisel bir borç meydana getirmeyen ve borcun sebebini de göstermeyen, bir taşınmazın üzerine taşınmaz yükü şeklinde kurulmuş bir alacak hakkının (M.K.m 903) tecessüm edildiği kıymetli evrak niteliğine haiz bir menkul kıymet türüdür

(Ünal,2004:3). İrat senedi, genel itibarı ile fon ihtiyacı olan kurumun ihraç ettiği tahvillere teminat olarak konut rehini kullanmasıdır. Tahviller toplam alacağı belirli miktarlarını temsil etmektedirler ve sahiplerine konut üzerinde doğrudan rehin hakkı vermektedirler. Ancak tahviller birbirlerinden bağımsız olmadıkları için sahip oldukları rehin hakkı yeddi emin aracılığıyla kullanılabilir (Köse,2002:99). İrat senedi, konut üzerinde Medeni Kanunumuzun 817/1 maddesi uyarınca konut mükellefiyeti şeklinde kurulan bir alacak hakkı olduğundan borçlu olan kişi yalnızca konutun değeri ile sınırlı olarak sorumludur. Diğer bir deyişle, senetteki tutar borcunun ödenmesi ve bunun konutun değeri ile teminat altına alınması konut mükellefiyetinin içeriğini oluşturur. İrat senedindeki borcun eşyaya bağlı bir borç olması nedeni ile, borçlu olan kişi, teminatı oluşturan konutun malikidir. Konutun el değiştirmesi durumunda yeni malik irat senedinin borçlusu durumuna gelecektir (Şen,2002:136).

Tahvil sahiplerinin birden fazla olacağı göz önünde bulundurularak hem tahvil sahiplerini hem de borçluyu temsil edecek bir üçüncü kişinin(yeddi emin) tayini söz konusudur. Bu kişi finansal bir aracı da olabilmektedir. Yeddi emin, tahvillerle ilgili bütün işlemleri yürüten kişidir, konut rehini yeddi emin lehine düzenlenmektedir. Tahvillerin pazarlanması, geri ödemelerin tahvil sahiplerine ulaştırılması gibi görevler yeddi emin tarafından yürütülmektedir (Köse,2002:99).

#### **1.3.3.3.3. Rehinli Tahvilat;**

Rehinli tahvilat, menkul rehini kapsamında düzenlenmiştir. Menkul rehni bir alacağı teminat altına almak amacıyla eşyanın, hak ve alacak üzerinde tesis edilen bir yükümlülük olup, alacaklıya borcun ödenmemesi durumunda teminat konusu hakkı, nakite çevirerek alacağını tahsil etme yetkisi verir. (Köse,2002:101) Hamiline ve nama yazılı olarak ihraç edilebilirler ve sahiplerine senet değeri ve faizleri alma, talep etme hakkını vermeleri yanında bu hakkın teminatı olarak, tahvili ihraç eden kuruluşun diğer tarafa kendi sunduğu kişi ve kurumlardan elde ettiği rehinli alacakları üzerine 'Kanuni Rehin Hakkı'nıda tanımaktadır. Bu hak tahvil sahiplerine yasa tarafından sağlanmıştır. Muhatapları ve teminatları ihraç eden kişi yada kurum ve bunların rehinli alacaklarıdır

(Nurolbank,2002:90). Rehinli tahvil ihraç eden kuruluş bu ihraçla toplamış olduğu fonları, taşınmaz rehni karşılığında çeşitli kişilere kredi olarak vermektedir. Kredi kuruluşunun bu rehin alacağı üzerinde tahvil sahiplerinin kanuni rehin hakkı vardır. Rehinli tahvilat sahibi, vadeden önce tahvil bedelinin ödenmesini talep edememektedir. Medeni kanunumuzda yeralan bu hüküm, rehinli tahvilatın erken paraya çevrilebilir biçimde ihracını önleyecek mahiyettedir. Bu yolla kredi kuruluşunun, topladığı fon ile verdiği kredi arasında dengenin bozulmaması amaçlanmıştır. Diğer taraftan tahvili ihraç etmeye yetkili kuruluşun devletçe tayin edilmesi öngörülmüştür. Bunun sebebi kredi kuruluşunun bir güven kuruluşu olması gereğidir. Zira tahvillerin teminatını oluşturan rehin alacağın, kredi kuruluşu tarafından üçüncü şahıslara temlik halinde tahvil alacaklıları kanuni rehin haklarını kullanmayacaklardır. Bu sebeple kredi kuruluşunun gerek finansal gerekse işletme ilkeleri bakımından güvenli bir kuruluş olması gerektiği gibi, ihraç esnasında ilgili kamu kurumuna yeterli bir teminat göstermesi de gerekecektir.(Teker,2000:89-90)

#### **1.3.3.3.4. Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları ve Yatırım Fonları;**

Sermaye Piyasası Kanunu'nda 1992 yılında meydana gelen değişikliklerle yatırım fonlarına gayri menkule yatırım yapma imkanı sunulmuştur. Yatırım fonlarının, Sermaye Piyasası Kanunu'nda "halktan katılma belgeleri karşılığında toplanan paralarla ,belge sahipleri hesabına riskin dağıtılması ve inanca mülkiyet esasına göre sermaye piyasası araçları, gayrimenkul, altın ve diğer kıymetli madenler portföyü işletmek amacıyla kurulan mal varlığı" şeklinde yapılmıştır. İlgili yönetmeliğin yayınlanması ve gerekli şartların oluşmaması nedeni ile gayri menkul yatırım fonları uygulama olanağı bulamamıştır (Teker,2000:90). Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ise Sermaye Piyasası Kanunu'nda "yatırım ortaklıkları sermaye piyasası araçları, gayrimenkul, altın ve diğer kıymetli madenler portföylerini işletmek amacı ile kurulan anonim ortaklıklardır" şeklinde tanımlanmıştır. Gayri menkul yatırım ortaklıklarının amacı getiri potansiyeli yüksek gayri menkullere ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyünde bulunan gayri menkullerden kira geliri elde etmek ve bu şekilde kira geliri alım-satım kazançları yolu ile gayrimenkullerin rantına ulaşmak olarak belirlenebilir. Bu genel amacın yanında yer alan alt amaç ise, büyük ölçekli gayrimenkul projelerini yürütebilmektir. Büyük miktarlarda

finansman gerektiren bu projelerin finansman ihtiyacını giderebilecek şirket sayısı ise oldukça azdır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları bu tip projeleri, gerçekleştirmeyi mümkün hale getirebilecek şekilde finansman yöntemi sağlayarak, hisse senedi karşılığında kaynak toplanmasını ve böylece tüm finansman yükünün inşaatı yapan şirket üzerinden alınmasını temin etmektedir. Hisse senedi satın alarak bir gayrimenkul yatırım ortaklığına yatırım yapan yatırımcının amacı ise bireysel olarak küçük miktarlı tasarrufları ile büyük tutarlı yatırımları gerektiren gayrimenkul piyasasına yönelme imkanına kavuşmak ve bu piyasanın kazandırdığı gelirlerden yararlanmak olmaktadır. Gayrimenkullerin alım satımından ve kiralamasından kar sağlayan Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, dönem sonunda bu karı ortaklarına kar payı olarak dağıtarak, ortakların bu piyasadan dolaylı fakat etkin bir şekilde yararlanmasını sağlamaktadır (Çolak ve Alıcı,2001:36). Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının organize denetim altında ve halka açık olarak faaliyet göstermeleri nedeniyle portföy işletmekten doğan kurum karının kurumlar vergisinden muaf tutulmuş olması, özellikle son yıllarda, başta gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren şirketler olmak üzere pek çok firmanın ilgisini çekmesine neden olmuştur. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ekonomideki en önemli işlevi sermayenin tabana yayılmasına öncülük etmesidir, gayrimenkul yatırımlarına likidite kazandırması, yüksek maliyetli projelerin yapılabilirliğini sağlaması ve yabancı sermayenin gayrimenkul piyasasına yatırım yapmasını kolaylaştırıcı olması diğer özellikleridir. Ayrıca alt yapı yatırımlarının hızlanması, atıl arazilerin değerlendirilmesini sağlama, özellikle inşaat sektörünün gelişmesini sağlayarak daha kaliteli ve daha düşük maliyetli inşaatların yapılmasını sağlama gibi fonksiyonları vardır (Köse,2002:103).

#### **1.3.3.3.5. Konut Sertifikası;**

Konut sertifikası, belirli bir konut projesinin finansmanında kaynak yaratılması amacı ile, değeri bir metrekare brüt konuta eşdeğer olarak hamiline düzenlenmiş menkul kıymetleridir (Nurolbank,2002:97). Konut sertifikası tasarrufların teşviki, konut maliyet artışlarına karşı korunması ve toplu konut projelerinin finansmanı için yeni bir kaynak oluşturulması amacıyla , 2983 sayılı “Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkındaki Kanun” uyarınca TOKİ tarafından çıkarılan bir enstrümandır. Konut sertifikası uygulaması, tasarrufların teşvikini ve

konut maliyet artışlarına karşı korunmasını sağlamak amacıyla, TOKİ'nin toplu konut projelerinin finansmanında kullanmak amacıyla oluşturulmuştur.

Konut sertifikası uygulamasında, bir yandan konut edinmek isteyenlerin birikimlerini konut fiyatlarına endeksli bir enstrümana yatırmalarını sağlayarak aşınmalarını önlemek, bir yandan toplu konut projeleri için kaynak sağlamak ve diğer yandan da gayri menkule yatırım yapmanın sağladığı yüksek getiriden toplumun geniş kesimlerinin yararlanmasını sağlamak amaçlanmıştır. Bu amaca ulaşabilmek için konut sertifikaları gelir ve kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Ancak uygulamada amaçların hiçbirine ulaşılammıştır. Bunun en önemli nedenlerinden biri vadenin 5 yıl gibi bir süreyle kısıtlanmış olmasıdır. Bu süre içinde konut almak için yeterli düzeyde birikimi ancak kısıtlı sayıda kişi yapabilmiştir. Konut sertifikalarına tasarrufların değerini enflasyondan korumak için yatırım yapanlar açısından bakıldığında da uygulamanın yine başarısız olduğu görülmektedir. Çünkü konut sertifikalarının getirisi diğer yatırım araçlarının getirisinden daha az olmuştur (Köse,2002:103-104).

#### **1.3.3.3.6. Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler (VDMK);**

3794 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 2499 sayılı kanununda değişiklik yapılarak yürürlüğe girmesi ile birlikte kanunun 13/A maddesinde Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler hukuksal olarak tanımlanmıştır. Bu tanımlamada varlığa dayalı menkul kıymetlerin alacaklar ve duran varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilebilecekleri hükme bağlanmıştır. 31.07.1992'de resmi gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren sermaye piyasası kanununun seri:3 no:14 sayılı "Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin Kurul Kaydına Alınmasına ve Genel Finans Ortaklıklarının Kuruluş ve Faaliyet İlkelerine Dair Esaslar Tebliği" ile uygulama esasları belirlenerek kredi alacaklarının menkul kıymetleştirilmesi yolu açılmıştır. Menkul kıymetleştirme en temel tanım ile tek bir borç veren tarafından yüklenilmekte olan riskin daha geniş bir yatırımcı kitlesine yayılması için, varlıkların nakit akımlarının alınıp satılabilir araçlara dönüştürülmesidir. (Öcal,1997:4) Menkul kıymetleştirme Geleneksel finansman yöntemleri ile karşılaştırıldığı zaman karmaşık bir yapıya sahiptir ve çok sayıda katılımcıyı gerektirmektedir. Menkul kıymetleştirme sürecinde her işlem

katılımcılar vasıtası ile yürütölmekte ve böylelikle uzmanlaşma sağlanmaktadır. Ülkemizde ise tüm fonksiyonlar ihraççı banka tarafından yerine getirilmektedir. Bu hali ile menkulkıymetleştirme bankaların tahvil ihracından farklı olmamaktadır.(a.g.e. s.113) Ülkemizde menkulkıymetleştirme temel olarak ABD'deki uygulamalardan yararlanılmıştır. Ancak getirilen bazı koşullar nedeni ile uygulamada farklı bir hal almıştır. Bankalar dışındaki kurumların ihraçlarında banka garantisi aranması, temlik edilen alacakların ödenmemesinden kaynak firmanın sorumlu olması, vergi açısından avantajlı olmaması ve sürecin karmaşık olması kurumların VDMK uygulamalarına sıcak bakmamalarına neden olmuştur. Diğer taraftan ikincil piyasanın düzenlenmiş olmaması ve menkul kıymetleştirme sürecinde faaliyet gösteren kurumların yokluğu ülkemizde VDMK ihracının çok sınırlı düzeyde kalmasına neden olmuştur (Köse,2002:105).

Konut finansman sistemi açısından menkulkıymetleştirme tezimizin ana konusunu oluşturan Tutsat sisteminin en önemli parçalarından birini oluşturmaktadır. Ülkemizde de son yıllarda konut finansmanı sağlamak amacı ile menkulkıymetleştirme konusunda çeşitli düzenlemeler getirilmiştir. Tutsat sistemi içerisinde menkulkıymetleştirme ve bu konu ile ilgili olarak ülkemizde yapılan düzenlemeler ilerleyen bölümlerde incelenecektir.

## BÖLÜM II

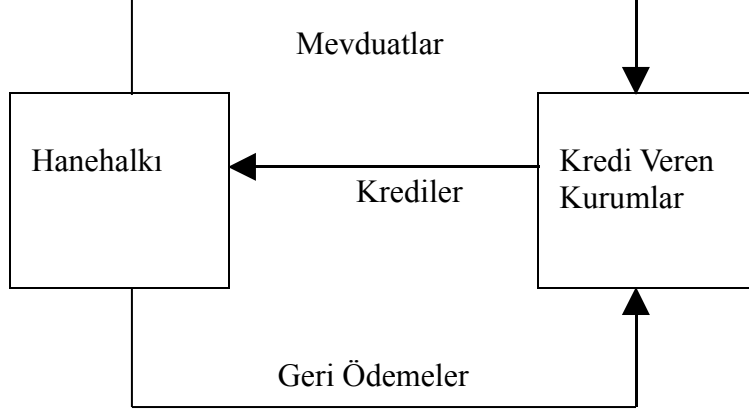
### 2. KONUT FİNANSMANINDA TATSAT (MORTGAGE) SİSTEMİ VE GELİŞMİŞ ÜLKELERDEKİ UYGULAMALAR

#### 2.1. KONUT FİNANSMANINDA TATSAT (MORTGAGE) SİSTEMİ

##### 2.1.1. Tattsat Sistemi'nin Tanımı ve İşleyişı

Birinci bölümde de belirtildiği gibi konut finansmanı, herhangi bir konut politikasının anahtarı niteliğindedir. Genel anlamda konut finansman sistemlerini gerçekleştirebilmek için iki ana amaç dikkate alınmaktadır. İlk olarak kurulacak olan sistem katılımcılar için fayda sağlayabilir nitelikte olmalıdır. Aksi takdirde bu seçenekler, özellikle konut sektöründeki özel yatırımlarda uygulanabilir ve cezbedici yatırımlar haline gelmeyecektir. İkinci olarak konut finansman sistemi potansiyel borç alanların almış oldukları bu borcu geri ödeyebilmeleri için uygun bir şekilde piyasaya adapte edilmiş olmalıdır. Aksi takdirde düşük gelir grupları konut finansmanı konusundaki Pazar faaliyetlerinin dışında kalabilmektedir. Konut uzun dönemli duran bir varlıktır. Belki de aile bireyleri açısından en önemli fiziksel varlık niteliğindedir. Diğer taraftan fiyat olarak genellikle potansiyel konut almak isteyen kişilerin yıllık gelirlerinin birkaç katı üzerindedir (Arrieta:2005:113). Anlaşıldığı gibi birçok insan konut satın alabilmek için yeterli birikime sahip değildir aynı zamanda kişilerin mevcut gelirleri ile bu birikime sahip olmaları uzun zaman almaktadır. Diğer taraftan finansal piyasalar, kişilerin konut sahibi olabilmeleri için uzun vadeli krediler yolu ile konut edinimini olanaklı hale getirmektedir. Böylelikle kişiler belirli dönemlerdeki geri ödemelerle uzun vadede konut sahibi olabilmektedir (Bostic,2004:5). Konut finansmanı için gerekli olan kaynakların ortaya çıkarılmasında en geleneksel model finansal sistem aracılığı üzerine kuruludur. Finansal sistem içerisinde bu aracılık bankalar yada buna benzer diğer finansal kurumlar tarafından gerçekleştirilmektedir.

Şekil 1; Geleneksel Kredi Modeli



Kaynak; Arrieta:2005

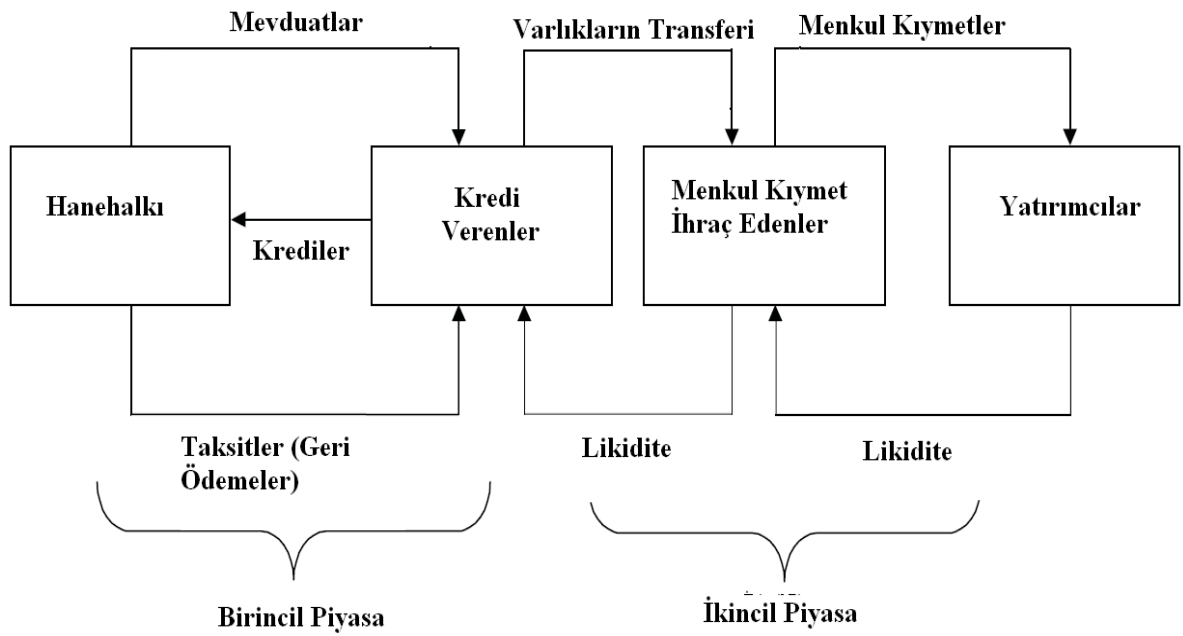
Geleneksel modelde ana hatları ile krediler bu finansal kurumlar tarafından yaratılır ve bilançolarında verilmiş olan kredinin değeri varlık olarak kalır. Ayrıca bu kurumlar kredi üzerindeki yönetim ve geri toplama sorumluluklarını da üzerlerine alırlar. Diğer bir deyişle bu kurumlar ipotek süreci içerisindeki kredi ile ilgili olan fon toplama, kredi verme ve hizmet verme gibi tüm fonksiyonları yerine getirmektedirler.

Konut sektörü içerisinde daha fazla fon aktarabilmek için yeni yatırım acentalarının ve daha fazla uzun dönemli fon imkanı sağlayan sermaye piyasalarında konut finansman sistemi içerisinde dahil etme ihtiyacı ortaya çıkmıştır (Arrieta:2005:113). İşte tutsat sistemi sermaye piyasalarını da içine alan bir konut finansman sistemidir. Ana hatları ile tutsat sistemi, ipoteye dayalı uzun vadeli bir konut finansman sistemi olarak tanımlanmaktadır. İşleyişi ülkelere göre farklılık gösteren bu sistem, konut sahibi olmak isteyenlere kişi ve kurumlara finans kuruluşlarınca konut üzerinden tesis edilecek ipotek karşılığında 5-30 yıl gibi uzun vadeli konut kredilerinin kullandırılmasına dayanmaktadır. Kredilerden doğan alacaklar, İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet kuruluşlarına devredilmekte ve bu kuruluşlar devraldıkları alacaklar karşılığında ipoteye dayalı menkul kıymetler gibi çeşitli yatırım araçlarını ihraç ederek satmaktadırlar. Böylece kendi kendini besleyen bir sistem ortaya çıkmaktadır. Konut kredilerinin menkul kıymetleştirilmesinden elde edilen fonlar, tekrar sisteme aktarılmaktadır (Özhan,2004.3). Gelişmiş finans piyasalarında sermaye piyasalarının



derinleşmesine yardımcı olan ve kişilerin konut satın alabilmelerini daha kolay duruma getirerek konut piyasalarının canlanmasına öncü olan ipoteğe dayalı konut kredileri dünyada yaklaşık 900 yıldır kullanılan bir finansal araçtır. Dünyada ilk olarak ipoteğe dayalı konut kredileri uygulaması 1190 yılının başlarında İngiltere’de görülmüştür. O dönemde İngiltere’de kredi verenler konut tapusunu kendi üzerinde tutarak kredi verirken borç geri ödenmediği durumda konutu satın paralarını geri almaktaydılar.(Oksay,t.y.:10)

Şekil 2; Tutsat Sisteminin genel işleyiş modeli



Kaynak; Arrieta:2005

Geleneksel konut finansman modelinden farklı olarak tutsat sistemi varolan ipoteklerin menkul kıymetleştirilerek satıldığı ikincil ipotek piyasasının geliştirilmesi üzerine kuruludur. Sistem içerisinde uzman kurumlar çeşitli kredi veren kurumlardan elde ettikleri ipotekleri menkul kıymetleştirerek sermaye piyasalarında yatırımcılara satarlar. Şekilde de görüldüğü gibi sistemde, iki adet piyasa bulunmaktadır. Birincil piyasalarda ipoteklere ilişkin anlaşmalar yapılarak, kredi almak isteyenlere kredi verenler tarafından ipotek krediler sunulmaktadır. İkincil piyasa ise ipotek kredilerine dayalı olarak çıkarılan menkul kıymetler alınıp satılmaktadır. Bunu daha ayrıntılı bir

şekilde incelersek sistemde, kredi veren kurumlar kredi almak isteyenlere 5-30 yıla varan vadelerde kredi vermektedirler. Kredi alanlar aldıkları bu krediyi aylık ödemeler şeklinde kredi veren kurumlara krediyi aldıkları vade dahilinde geri ödemektedirler. Kredi verenler ise vermiş oldukları bu uzun dönemli ipotek kredilerini menkul kıymet ihraç eden kurumlara devretmektedirler ve devrettikleri bu kredilerin bedelini bu kurumlardan tahsil etmektedirler. Böylece vermiş oldukları ipotek kredilerini vadelerinden önce nakite çevirmekte ve elde ettikleri bu nakitlerle yeni ipotek kredileri vermektedirler. Bu ipotek havuzunu devralan kuruluşlar ise bu ipotek havuzlarını karşılık göstererek menkul kıymetleştirme yapmakta ve bu menkul kıymetleri yatırımcılara satmaktadırlar.

Tutsat sistemi içerisindeki bu süreç yani ipoteklerin borç almak isteyenlere satılması ve bunların menkul kıymetleştirilmesi piyasa içinde birçok imkan sunmaktadır. İlk olarak kredileri veren kurumlar, bu varlıkları (ipotekler) bilançolarından vadelerinden önce çıkardıkları için yani nakite çevirdikleri için kaynakların geri dönüşümünü daha hızlı bir şekilde yapmış olurlar. Böylelikle geri dönmüş olan bu fonlar karşılığında yeni krediler yaratma imkanına sahip olurlar. İkincil olarak konut finansmanı ile sermaye piyasaları arasındaki bağlantı kurulmuş olur. Daha ayrıntılı bir şekilde bu sistemde tutsat süreci içerisindeki fonksiyonların uzmanlaşmasına yönelik bir eğilim vardır. Kredi veren kurumlar temel olarak krediyi yaratırlar ve kurumların aldıkları risk sadece kendi üzerlerinde kalmaz ve sistem sayesinde sermaye piyasalarına transfer edilir ve yayılır. Sistem fonların kaynaklarını çeşitlendirmek, kredi yönetimini uzmanlaşmış kurumlara transfer etmek ve bu şekildeki uzmanlaşmış kurumların ortaya çıkarılmasında yardımcı olabilmektedir (Arrieta,2005:113-114).

Özetle tutsat sistemi üç temel fonksiyondan oluşmaktadır. Bu fonksiyonları şu şekilde özetleyebiliriz; (Claudhary,Green,Mahmoudi,Ting,2004:5)

1. Kredinin yaratılması ve fonlanması (Birincil Piyasa)
2. Yaratılmış olan kredilerin menkul kıymetleştirilmesi (İkincil İpotek Piyasası)
3. Hizmet verme

Bu üç fonksiyona ek olarak sigorta işlemleri de tutsat sistemi içerisinde önemli rol oynamaktadır ve sistemin tamamlayıcı parçalarından birisidir. Bu fonksiyonlar ilerleyen bölümlerde açıklanacaktır.

### **2.1.2. Tutsat Sistemi İçerisinde Yeralan Taraflar;**

Tutsat sisteminin işleyişi bu sisteme katılmak isteyen kişiler tarafından ilgilenilen bir konudur. Sistem içerisinde oluşturulan her ipotek ve hizmet beraberinde birçok aktör getirir. Bu aktörlerin bazıları direkt olarak konut sahibi olmak isteyenler ile ilişki içerisindedir bazıları ise arka planda sistemde faaliyet gösterirler. Diğer bir değişle bu oyuncuların bazıları

Sürecin başlangıcında bazıları kredi alındıktan sonra bazıları da süreçteki hatalarda rol alırlar (Renuart,2004:470). Aşağıda sistem içerisinde yer alan en yaygın oyuncular ve bunların yerine getirmiş oldukları görevler incelenmiştir.

#### **2.1.2.1. Kredi Alanlar (Borrowers);**

Kredi veren kurumlardan kredi sağlayan bireyler yada kurumlardır. Diğer bir ifade ile kredi alanlar faizi ile birlikte geri ödeme zorunluluğuyla ipotek kredilerini konut alımı amacı ile sağlayan kişilerdir. (Atutonu,2002;13)

#### **2.1.2.2. Kredi Verenler (Mortgage Originators);**

Kredi almak isteyen kişilerin alacakları kredileri ortaya çıkaran ve kişilere kredi veren kurumları oluşturmaktadır. Bu kurumlar bankalar, kredi birlikleri yada yapı ve tasarruf birlikleri olabilmektedir (Kolev,2004:3). İpotek kredisini yaratan ve kredi almak isteyenlere veren bu kurumlar zaman içinde açmış oldukları bu kredileri bir ipotek havuzu şeklinde toplamakta ve bu ipotek havuzunu özel amaçlı kurumlara satmakta yada devretmektedirler.

#### **2.1.2.3. İpotek Aracıları (Mortgage Brokers);**

Genel olarak ipotek aracıları kredi yaratmazlar fakat potansiyel konut alıcıları ile kredi veren kurumlar arasında bir köprü görevi görerek aracılık hizmetini yerine getirirler (Davies;2002:52). Diğer taraftan bu aracılar potansiyel kredi alanlar adına çalışırlar ve bunlar için en uygun kredileri bulma görevini yerine getirirler. Kısaca

aracıların temel görevi müşterileri için tavsiyeler üretmek onların bütçeleri ve durumlarına göre bu kişiler için en uygun krediyi elde etmelerine yardımcı olmaktır.

#### **2.1.2.4. Emlakçılar ( Real Estate Agents);**

Konut genel olarak Emlakçılar vasıtası ile satılmaktadır. Bu kurumlar genel olarak ev satmak isteyenleri temsil ederler ve bu gayrimenkuller için reklam gibi çeşitli yollarla müşteri bulmaya çalışırlar ve sattıkları gayrimenkulun değeri üzerinden sağlanan belirli bir yüzde bu kurumların gelirlerini oluşturur (Renuart,2004:471). Gelişmiş ülkelerde yaygın olarak bu kurumlar ipotek hizmeti veren bir yada birkaç kurum adına çalışmaktadırlar. Bunun anlamı gayrimenkul sattıkları kişilere ancak bağlı buldukları bu kurumların ipotek hizmetlerini teklif ederek müşterilerini bu kurumlara yönlendirmektedirler.

#### **2.1.2.5. İpotek Hizmeti Veren Kurumlar (Mortgage Servicer);**

Kredi verildikten sonra ikincil piyasalara devredilmiş olan ipotekler genel olarak bir banka yada bu hizmeti yerine getiren kurumlar tarafından hizmetlendirilmektedir. Bu kurumlar kredi veren kurumlar tarafından kredi verildikten sonra borç alanlarla ilgili hizmetleri vermekle sorumludurlar. Bu kurumlar kredi alanların yapacakları aylık geri ödemeleri toplarlar ve kredi kurumu adına kredi almış olan kişilerle karşılıklı iletişim içerisinde dirler.(Renuart,2004;473)

#### **2.1.2.6. Sigorta Şirketleri (Mortgage Insurance Companies);**

İpotek sigortası konut satın alımı süreci içerisinde çok yaygın olan bir işlemdir. Borç alanların krediyi alırken yaptıkları peşin ödeme konut satış fiyatının %20 sinin altında olduğu zaman genel olarak özel ipotek sigortası gerekli olmaktadır. Bu sigortanın maliyeti borç veren tarafından borç alanların aylık ödemelerine eklenir yada peşin ödeme gibi diğer yollarda yapılabilir. Eğer borçlu ödeme yükümlülüğünü yerine getirmez ise İpotek sigorta şirketi haciz süreci içerisindeki müşteri tarafından

ödenmemiş olan nakit miktarını borç veren kuruma ödeyecektir. İpotek sigorta şirketleri sistem içinde ipoteklerle ilgili olan sigorta çeşitlerini oluşturma hizmetlerini sunarak sistem içerisinde rol almaktadırlar (a.g.m. s.473).

#### **2.1.2.7. Özel Amaçlı Kurumlar;**

Tutsat sistemi içerisinde, kredi veren kurumların oluşturmuş oldukları ipotek havuzunun satın alarak veya devralarak bunlara dayalı menkul kıymet ihraç etme görevini yapan kurumlardır (Erdönmez,2006:76).

#### **2.1.2.8. Yatırımcılar;**

Tutsat sistemi içerisinde ipoteklere dayalı olarak meydana getirilen menkul kıymetleri satın alan kurumlardır. Bu bir banka, sigorta şirketi ve emeklilik fonu olabilmektedir (Atutonu,2002:14).

#### **2.1.3. Tutsat Sistemi İçerisinde Yeralan Piyasalar;**

Yukarıda da belirtildiği gibi Tutsat Sisteminde birincil ve ikincil ipotek piyasası olmak üzere iki adet piyasa bulunmaktadır. Birincil piyasalarda ipoteklere ilişkin anlaşmalar yapılarak , kredi almak isteyenlere kredi verenler tarafından ipotek krediler sunulmaktadır. İkincil piyasa ise ipotek kredilerine dayalı olarak çıkarılan menkul kıymetler alınıp satılmaktadır. Sistem içerisinde etkili bir ikincil piyasanın kurulabilmesi için sağlam temeller üzerine oturtulmuş iyi çalışan bir birincil piyasanın varolmasına bağlıdır. Sistemde bu iki piyasa birbirleri ile etkileşim içinde olduklarından her biri büyük önem taşımaktadır.

##### **2.1.3.1. Birincil İpotek Piyasası;**

Sistem içerisinde Birincil İpotek Piyasaları uzun dönemli olan ipotek kredilerinin kendi mevzuatları çerçevesinde belli usullerle ve standartlarla oluşturularak halka sunuldukları piyasalardır. Temel olarak Birincil piyasa, konutların el değiştirdiği,

konut satın almak isteyenlerin kurumsal konut finansman kaynaklarından faydalandıkları piyasayı oluşturmaktadır (Küçükkoçaoğlu,2006:2). Etkili bir ikincil piyasanın oluşabilmesi için Birincil piyasanın yapısı ve etkin çalışması önemli bir faktördür (Lea,2000:3). İpotek kredilerinin yaratılması Birincil İpotek Piyasasının en önemli parçası olmakla birlikte bu kredilerin menkul kıymetleştirilmesi ve menkul kıymet olarak işlem görmesi için ikincil piyasalara aktarılması bu piyasanın bir fonksiyonudur.

Kısaca tutsat sistemi içerisinde birincil piyasa konut edinimi için kişilerin kurumsal konut finansman kurumlarından ipotek elde ettikleri süreci oluşturmaktadır.

#### **2.1.3.1.1. Birincil İpotek Piyasasının İşleyişi ve Yapılan İşlemler;**

Yukarıda belirttiğimiz gibi tutsat sistemi içinde birincil piyasalar, konut satın almak isteyenlerin konut satın almak için konut finansman kredi kuruluşlarından ipotek karşılığında kredi alma işlemi gerçekleştirilmektedir. Daha sonra alınan bu krediler borç alanlar tarafından belirli bir dönem içinde geri ödenmektedir.

Kredi veren kurumlar Birincil İpotek Piyasasında önemli rol oynamaktadırlar, genel olarak birincil piyasadaki işlemlerin birçoğu kredi veren kurumlar tarafından yapılmaktadır. Kredi veren kurum tarafından kredinin yaratılması burada önemli bir konu olmaktadır. Kredi yaratılması bir ipoteği oluşturmak için gerekli olan tüm süreçleri beraberinde getirmektedir. Kredi alacak kişinin bulunması ile başlar ve ikincil ipotek piyasasında pazarlanabilecek yeterli krediler için gerekli olan tüm faaliyetleri içerir. Kredi yaratılması ve kapsadığı işlemleri şu şekilde sıralayabiliriz; (Lea,2000:7)

- ✓ Çeşitli pazarlama araçları ve dağıtım kanallarını kullanarak kredi alacak olan kişileri bulmak,
- ✓ Kredi alacaklar hakkında, kredi almak isteyen kişinin almak istediği konut hakkında, verilecek olan kredinin teminat altına alınabilmesi için gerekli olan bilgileri toplamak,
- ✓ Kredinin teminat altına alındıktan sonra kredi alan kişiye verilmesi,

- ✓ Yatırımcıların ihtiyaç duydukları tüm gerekli dökümanların sağlanması ve yatırım kararlarını destekleyici garantilerin sunulması (faiz oranlarını garantilemek vb.)
- ✓ Konut hakkında vergi ve sigorta düzenlemeleri ve gerekli ise yatırımı korumak için sigorta işlemlerinin düzenlenmesi
- ✓ Kredinin kapatılması ve kredi alan kişi açısından, kredinin geri ödenmesi ve faizler konusunda gerekli bilgilerin ortaya çıkarılması.

Yukarıdan da anlaşılacağı gibi ipotek kredilerinin yaratılması ve bunlarla ilgili kredi alanlar tarafından yapılan ödemeler tutsat sisteminin birincil piyasa işlemlerini oluşturmaktadır.

Birincil piyasada kredilerin meydana getirilmesi için kredi veren kurumlarla kredi almak isteyenlerin karşılaşması gereklidir. Bu noktada kredi veren kurumlar çeşitli pazarlama kanallarını kullanarak kredi almak isteyenlere ulaşmaktadır. Diğer taraftan kredi kurumları kendi hesaplarına çalışan İpotek Aracıları (Mortgage Brokers) vasıtası ile de kredi almak isteyenlere ulaşabilmektedirler. Bu durumda genel olarak ipotek aracıları kredi almak isteyenlerle direkt olarak muhatap olur (Claudhary,Green,Mahmoudi ve Ting,2004:7). Bu noktadan sonra yapılan işlemleri başlıklar halinde şu şekilde sıralayabiliriz;

#### **2.1.3.1.1.1. Başvuru ve Kriterlerin İncelenmesi;**

Kredi başvurusu geleneksel olarak konut satın almak isteyenlerin bir tutsat aracısı veya kredi veren kurumun bir temsilcisi ile kredi alımı konusunda karşılaşması ile başlar. Temsilciler kredi almak isteyenlere standart başvuru formu doldurmasında ve hangi kredi türünün borçlu için uygun olduğu konusunda bilgilendirme yapmaktadırlar. Daha sonra kişinin finansal bilgilerinin doğrulanması amacı ile kredi almak isteyen kişi hakkında gerek kendisinden gerekse üçüncü kişiler vasıtası ile geliri, iş durumu ve varlık durumu ile ilgili finansal belgeleri talep edilmektedir (a.g.m. s.7-8) Bu aşamada amaç, borçlunun finansal durumu göz önünde bulundurularak borçlunun ihtiyacı olan kredinin ne şartlarda ve ne türde kullanılacağına karar verilmesidir (Dalaman,1998.10).

Bu noktada borçlu ile ilgili yapılan analizde kredinin geri ödenmesinde temel olarak iki kriter göz önüne alınmaktadır.

a.) Kredi Ödemelerinin Gelire Oranı - KGO ( Payment to Income - PTI);

Bu kriter kredi almak isteyenlerin başvurdukları kredinin talep edilen vade ve faiz koşulları çerçevesinde aylık geri ödeme tutarlarının ne olacağını ve kişilerin aylık gelirleri içinde ne oranda bir paya sahip olacağını ortaya koymaktadır. KGO oranının düşük olması, kredi ödeme tutarının, krediyi almış olan kişilerin gelirleri içindeki payının düşük olmasını ve dolayısı ile kredinin geri ödenmeme riskinin düşük olmasını ifade etmektedir. Örnek olarak KGO oranının %30 olması kredi geri ödeme miktarının bu kişinin geliri içindeki payının %30 olduğunu ifade eder. KGO oranı aylık veya yıllık olarak hesaplanabilir, burada önemli olan nokta hesaplamada temel alınan kredi ödemeleri ve gelirler toplamının dikkate alınmasıdır (Alp,2000:60-61).

b.) Kredi Alınan Tutarın Konut Değerine Oranı - KKDO (Loan to Value, LTV);

Analizde kullanılan diğer bir kriterde kredi alınan tutarın mülkün değerine oranıdır. Kredi almak isteyen kişilerin alacakları kredi ile alacakları konutun fiyatı arasındaki fark peşin ödeme anlamına gelir (Dalaman,1998.9). Genel olarak krediyi verecek olan kurum kredi başvurusu yapmış olan kişiden almak istediği konut için belirli bir oranda peşin ödeme yapmalarını beklemektedirler. Bunun anlamı kredi alan kişi konut değerinin belli bir bölümünü alacağı krediden ayrı olarak karşılamak durumundadır. Çünkü genel olarak kredi veren kurumlar konut değerinin tamamını değil belli bir oranını kredi olarak vermektedirler. Eğer bu oran %70 ise bu kredi veren kurumun konut değerinin %70'ini kredi olarak vereceği ve kredi alacak kişinin konut değerinin en az %30'unu karşılayacak bir peşin ödeme yapabilecek nakite sahip olması gerektiği anlamına gelmektedir. (Bostic,2005;13)

Bu analizler sonucunda kişinin kredi konusunda uygun olup olmadığı belirlenmeye çalışılmaktadır.



#### 2.1.3.1.1.2. **Kredi İşleme (Processing);**

Kredi işleme aşamasında kredi alanla ilgili kredi dosyası oluşturularak bu bilgilerin doğruluğu ve kriterlere olan uygunluğu incelenmektedir. (Dalaman,1998;10) Bu aşamada kredi veren kurum kredi almak isteyen kişi hakkında kendisinden alınan finansal bilgilerin doğruluğunu teyid edecek doğrulama sürecini gerçekleştirmektedir. Bunun anlamı kredi veren kurum kredi almak isteyenlerden alınan bilgilerin doğruluğunu üçüncü kişiler veya diğer kaynaklardan faydalanarak teyid eder. Üçüncü kişiler kişinin işvereni, bankalar, kişinin hesabının bulunduğu diğer finansal kurumlar olabilmektedir. Böylelikle doğru bilgilere dayanılarak kişinin kredi için uygun olup olmadığı belirlenir (Claudhary,Green,Mahmoudi,Ting,2004:7). Kredi dosyası ekspertiz kredi ve gelir durumunu gösteren belgeler, konuta ait olan diğer belgeler ve kredi veren kurumun ihtiyaç duyduğu diğer belgeleri içerir. Dosya tamamlandığı zaman kredi çıkarımı süreci başlayacaktır.

#### 2.1.3.1.1.3. **Kredi Çıkarımı (Underwriting);**

Kredi çıkarımı kredinin onaylanması veya reddedilme işlemidir (Dalaman,1998:11). Kredi çıkarımı kredi almak isteyen hakkında oluşturulmuş kredi dosyası gözden geçirilerek doğruluğu tespit edilmiş olan bu bilgiler ışığında kredinin kredi alan tarafından geri ödenip ödenmeyeceği konusunda emin olmak için yapılır (Claudhary,Green,Mahmoudi,Ting,2004:8). Kredi çıkarımı aşaması burada çok önemli bir rol üstlenmektedir. Çünkü bu aşama tutsat sistemi içerisinde birincil piyasa yanında ikincil piyasayı da önemli ölçüde etkilemektedir. Şöyle ki ikincil piyasa da bu ipoteklere yatırım yapacak olan yatırımcılar yatırım yapacakları ipoteklerin ortaya çıkarıldığı kredi veren kurumların verdikleri bu kredileri etkili bir biçimde değerlendirip değerlendirmedeği ve risklerini belirleyip belirlemediği konusunda güvene sahip olmak isterler. Bu açıdan bakıldığında kredi çıkarımı aşamasının fonksiyonlarını şu şekilde sıralayabiliriz; (Lea,2000;7-8)

- ✓ Krediyi alanların yükümlülüklerini yerine getirip getiremeyeceği konusunda oluşabilecek kayıpları ve bunların ortaya çıkabilme ihtimalini kontrol etmek.

- ✓ İpoteğe sahip olan kurumun korunması amacıyla ipotek için bir teminat olarak konut hakkında tüm yasal ve finansal gerekliliklerin tatmin edici bir şekilde tamamlanmasını sağlamak.
- ✓ İpoteğin güvenli olduğu konusunda ilgisi olan üçüncü kişilerin ihtiyaç duydukları şartları yerine getirmek. Bu üçüncü kişileri şöyle sıralayabiliriz;
  - Kredi veren kurumların sağlam ve güvenilir olup olmadığı konusunda ilgisi olan kişi veya kurumlar
  - Verilen ipotekleri satın alma ihtimali bulunan ikincil piyasa organizasyonları
  - İpotekleri, bu ipoteklere dayalı olarak çıkarılacak menkul kıymetler için teminat olarak şart koşabilecek menkul kıymet derecelendirme servisleri.

Anlaşılacağı gibi kredi çıkarımı süreci tutsat sistemi içerisinde hem birincil hem de ikincil piyasalar açısından büyük öneme sahiptir. Kredi çıkarımı sürecinde çeşitli işlemler yapılmaktadır. Bu işlemleri şu şekilde sıralayabiliriz;

#### **2.1.3.1.1.4. Teminat (Collateral) ;**

Kredi alanın ödeyeceği teminat ve kredinin mülkün değerine oranı (KKDO) kredi veren kurumun vereceği maksimum kredinin belirlenmesinde önemli rol oynamaktadır (Dalaman,1998:11). Bu aşamada kredi alacak olanın yapacağı peşin ödeme ve konut değerinin tespiti olmak üzere iki faktör temel alınmaktadır (Lea,2000.8). Bundan dolayı KKDO oranının belirlenmesi yanında kredi başvurusu yapan kişinin almak istediği konutun değerini saptamakta en önemli noktalardan birisidir. Çünkü daha önceden belirttiğimiz gibi verilecek olan ipotek kredisi konut üzerine dayalı bir kredidir. Bu sebeple konut değerinin piyasa şartlarına göre gerçekçi olarak belirlenmesi hem kredi alan hem de kredi veren açısından büyük önem taşımaktadır. Bu noktada genel olarak kredi veren kurum kendi bünyesindeki uzman kişiler vasıtası ile, konutun bulunduğu yer, daha önceki yıllardaki el değiştirme durumu vb. etkenleri göz önünde bulundurarak konutun piyasa değerini tespit eder (Bostic,2005:15).

#### **2.1.3.1.1.5. Kapasite (Capacity);**

Kapasite aşamasında kredi alanın almış olduğu krediden doğan aylık geri ödemelerini ödeyebilecek finansal güce sahip olup olmadığına bakılmaktadır. Bu aşamada daha önce belirttiğimiz kredi ödemelerinin gelire oranı temel alınmaktadır (Dalaman,1998:11). Bu aşamada yapılan analizde kredi alanın yalnızca alacağı kredi için yapacağı ödemeleri değil aynı zamanda kredi almak için yapılacak diğer masraflar ve kendi hayatını sürdürebilecek niteliklere sahip gelir düzeyine sahip olması gerekmektedir (Bostic,2005:14).

#### **2.1.3.1.1.6. Karakter (Character);**

Bu aşama kredi alan kişinin kredi ilişkisi içindeki tavrının belirlenebilmesi amacı ile kişinin geçmiş yıllardaki borçlanma durumunun araştırılması ve bu kredileri ödeyip ödemediği yada bunlarda bir aksaklık olup olmadığına belirlenmesini oluşturmaktadır. Daha önce aksatılmış yada yapılmamış kredi ödemeleri kredi başvurusunun kesinlikle olumsuz sonuçlanacağı anlamına gelmese de borçlunun kredi sorumluluğunun tespit edilmesi konusunda kredi veren kuruma fikir vermektedir (Dalaman,1998:11).

#### **2.1.3.1.1.7. Kapatma (Closing);**

Kapatma, kredinin yaratılmasındaki son aşama olup kredinin onaylanması, kapatma belgelerinin hazırlanması ve işleme konması, belgelerin kayıt edildikten sonra kredi tutarının kredi alana transfer edilmesini içermektedir. Bu aşamada alınan konutun tapusu da borçluya geçmektedir (a.g.e. s.12).

Tüm bu aşamalar gerçekleştirildikten sonra eğer kredi başvurusu kredi veren kurum tarafından kabul edildiği takdirde kurum borçluya alınan ipotek kredisi hakkında detaylandırılmış bilgileri içeren kredinin kabul edildiğine dair borçlu tarafından imzalanması gereken bir belge göndermektedir. belgedeki detaylar verilen ipotek kredisinin çeşidi, toplam kredi miktarı, aylık ödemelerin ne tutarda nasıl yapılacağını ve krediye özgü özellikleri içerir. Belge borçlu tarafından imzalanıp kredi veren kuruma

gönderildikten sonra kredi veren kurum krediyi fonlar (Claudhary,Green,Mahmoudi,Ting,2004:8). Kredi başvurusu reddedildiğinde ise kredi veren kurum kredi başvurusunun reddedilmesi ile ilgili olan detaylı gerekçelerin yer aldığı bir mektup ile başvuruyu yapan tarafı bilgilendirmektedir.

Birincil piyasada yapılan tüm bu ipotek düzenleme süreci kredi almak isteyen kişiler açısından çeşitli masrafları da beraberinde getirmektedir. Bu masrafları şu şekilde sırlayabiliriz;

#### 1. Başvuru Ücreti (Application Fee);

Kredi almak isteyen kişinin kredi almak için başvuruda bulunduğu zaman ödemesi gereken ücretten oluşur. Bu ücret bazı durumlarda ipotek tamamlandıktan sonra geri iade edilebilmektedir.(www.purely.co.uk s.6)

#### 2. Düzenleme Ücreti (Lenders Arrangement Fee);

Kredi veren kurumlar vermiş oldukları ipotek kredileri üzerinden düzenleme ücreti almaktadırlar. Bu ücret toplam kredi miktarının %1'ine kadar olabilmektedir. Bazı kurumlar bu krediyi onayladıkları zaman istemekte bazı kurumlar ise bu ücreti verecekleri kredinin üzerine eklemektedirler.(www.money.net.co.uk s.12)

#### 3. Yönetim Ücreti (Administration Fee);

Kredi veren kurum alınan krediyi kredinin vadesi boyunca yönetecekse bu durumda kredi veren tarafından yönetim ücreti uygulamaktadır. Bu ücret kredi veren kurumun politikalarına göre farklılık gösterebilmektedir. (www.purely.co.uk s.6)

#### 4. Değer Tespiti Ücreti (Appraisal Fee);

Değer tespiti ücreti konutun piyasa değerine göre değerinin tespit edilmesi ve buna bağlı olarak alınan ücretten oluşur. Bu belli bir ücret olabildiği gibi değeri tespit

edilen konuttun büyüklük yada özelliklerine göre de belirlenebilir. (www.cambweb.org s.2)

#### 5. Yer Ölçme (Surveying) Ücreti;

Kredi veren kuruluşlar konutun üzerinde bulunduğu arazinin yer tespitini kadastro firmasına yaptırmaktadır. Buna bağlı olarak da yer ölçme ücreti talep etmektedirler (Dalaman,1998:14).

#### 6. İpotek Kredisinin Takibi ile İlgili Hizmet ücretleri;

İpotek kredisi almış olan kişilerin doğru ve zamanında ödeme yapmaları için kredi veren kuruluşlar bazı hizmetleri yerine getirmekte ve bunun karşılığında hizmet ücreti almaktadırlar.(Alp,2000;66-67) hizmet verme kredi veren kuruluş tarafından yapılabileceği gibi tutsat sistemi içerisinde bu hizmetleri yerine getiren uzman kuruluşlara da yaptırabilmektedirler.

#### 7. Diğer Ücretler;

Bu yukarıda belirttiğimiz ücretlerin dışında, ipoteğin kapatılması sürecine kadar diğer bazı ücretler de söz konusu olmaktadır. Bu ücretler, tapu araştırmaları ücreti, tapu sigortası ücreti, vergi hizmetleri, kayıt ücretleri ve noter ücretleri gibi ücretler olmaktadır. (www.cambweb.org s.2)

Yukarıda açıklamış olduğumuz bu işlemlerden sonra yaratılmış olan konut kredileri ikincil piyasalara aktarılarak tutsat sisteminin ikinci parçası olan ikincil piyasa işlemleri başlamaktadır.

### **2.1.3.2. İkincil İpotek Piyasası;**

Daha önce belirttiğimiz gibi Tutsat sistemi içerisinde birincil piyasalarda yeni konut kredilerine ilişkin anlaşmalar yapılmakta ve yeni krediler yaratılmaktadır. İkincil

piyasalar ise tutsat sistemini tamamlayan ikinci adımdır. Tanım olarak ikincil piyasalar, kredi verenler tarafından yaratılmış olan ipoteklerin yatırımcılar olarak tanımladığımız alıcılara yığın olarak satıldığı yeri ifade eder (Renuart,2004:471). Başka bir ifade ile ikincil piyasalar, sermaye piyasalarından birincil tutsat piyasasına fon sağlayan piyasadır (Küçükkocaoğlu,2006:2) İkincil piyasanın en önemli fonksiyonunu menkulkiymetleştirme oluşturmaktadır. Tutsat sistemi içerisinde yapılan menkulkiymetleştirme ikincil piyasada yer alan aracılar tarafından yapılmaktadır. Şöyle ki, birincil piyasada faaliyet gösteren finansal kurumlar (kredi verenler) ipotek kredilerini yaratırlar, yaratılmış olan bu kredilerden doğan alacaklar ikincil piyasada faaliyet gösteren Özel Amaçlı Kurumlar (Special Purpose Vehicle, SPV) olarak bilinen araçlara satılır ve böylelikle kredi verenler fon elde etmiş olur. Özel Amaçlı Kurumlar satın almış oldukları alacakları spesifik menkul kıymetler (İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler) haline getirerek yatırımcılara satarlar ve böylece fon elde ederler. Bu menkul kıymetleri satın almış olan yatırımcılar, kredi veren kurum ve özel amaçlı kurumun maliyetleri düşüldükten sonra ipoteği almış olan borçlulardan gelecekte gelecek olan anapara ve faiz ödemelerine sahip olmaktadır (Haffner,2005:4).

İkincil piyasa ekonominin geneline etki edecek birçok faydayı birlikte getirmektedir. Bu piyasa sayesinde ipotek kredisi kullanımına ayrılmış özkaynakların devir hızının artırılması, özkaynakların verimli değerlendirilmesini sağlamaktadır. Aynı şekilde menkul kıymetleştirmeye konut ipotek kredisi havuzunun çok sayıda kredinin katkısı ile oluşması kredilerin konut teminatı ile tahsisi nedeniyle düşük riskli menkul kıymetlerin yaratılmasına imkan tanımaktadır. İkincil piyasalar yolu ile oluşturulan ipoteğe dayalı menkul kıymetler uzun vadeli sorumlulukları bulunan yatırımcılar tarafından (sigorta şirketleri, emeklilik fonları vb.) risk yönetimi amaçlı kullanılabilir (Karakaş ve Özsan, 2004.3).

#### **2.1.3.2.1. İkincil İpotek Piyasasının Bir Fonksiyonu Olarak Menkulkiymetleştirme;**

Tanım olarak menkulkiymetleştirme, likit olmayan kredileri ve benzer finansal araçları aktif olarak alınıp satılabilecek sermaye piyasaları menkul kıymetleri haline getirmektir (Jaffe ve Rosen;1). Diğer bir ifade ile Menkulkiymetleştirme, bankalar ve

finansal kurumlar vasıtasıyla ipoteklerin satılabilir menkul kıymetlere dönüştürülerek sermaye kazanımının gerçekleştirildiği finanslama sistemidir (Haffner,2005.4).

Menkul kıymetleştirme Tutsat sistemi içinde büyük önem arz etmektedir. Çünkü ikincil piyasanın temel fonksiyonu olan birincil piyasaya fon sağlama işlemi menkul kıymetleştirme vasıtası ile yapılmaktadır.

Tutsat sistemi ile birlikte ipotek piyasalarında menkul kıymetleştirme yaygın hale gelmeden önce bu piyasalarda ipotekler esas olarak bankalar tarafından verilir ve bu ipotekler banka müşterilerinin mevduatları ile fonlanırdı ve ipotek kredileri banka mevduatlarının hacmine göre belirlenirdi. Tutsat sistemi ile birlikte bankalar ve diğer ipotek kredisi veren kurumlar vermiş oldukları ipotekleri kendi portföyünde tutmak yada menkul kıymetleştirme yaparak ipoteklere dayalı menkul kıymetler adı altında ikincil piyasalarda satma şansına sahip olmuşlardır. Bazı bankalar yada kredi kurumları kendi ipoteğe dayalı menkul kıymetlerini, kendileri yarattıkları yada satın aldıkları ipoteklere dayalı olarak çıkarırlar. Diğer ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraççıları ise bunu direkt olarak yapmaz fakat ipotek havuzlarını, geleneksel bankalar gibi çeşitli kredi veren kurumlardan satın alır ve bu ipotek havuzlarını menkul kıymet ihracında kullanabilir yada yatırım olarak elde tutabilirler. Her iki durumda da kredi veren kurumlar yeni ipotekler sunabileceği yeni sermaye kazanmaktadır (The Bond Market Assosication, 2004:3).

Menkul kıymetleştirme sürecinde ipoteklerin sermaye piyasalarında işlem görebilecek menkul kıymetler haline getirilebilmesi için bu süreçte daha önce açıklamış olduğumuz kredi yaratan kurum, özel amaçlı kurum ve yatırımcılara ek olarak bazı oyuncular bu süreç içerisinde faaliyet göstermektedirler. Bu oyuncuları şu şekilde açıklayabiliriz;

### ***1. Kredi Derecelendirme Kuruluşları (Credit Rating Agencies);***

Kredi derecelendirme kuruluşları İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin dayanmış oldukları ipotek havuzundaki ipotek kredilerinin kalitesini değerlendiren bağımsız kuruluşlardır. Yatırımcılar yatırım yapacakları menkul kıymetin riskli olup olmadığına dayanmış olduğu ipotek havuzunun kalitesine bu kurumların vermiş oldukları derece ile karar verirler (The Bond Market Assosication,2004:4). Diğer bir deyişle bir yatırımcı bu

menkul kıymetlere yatırım yaparken dayandığı ipotek havuzundaki ipoteklerin niteliklerine, nakit akımlarının uyumuna, faiz oranlarına ve likiditesine bakmaktadır. Her bir yatırımcının bunları ayrı ayrı değerlendirmesi yerine bu kurumlar devreye girerek bu değerlendirmeleri yapar ve menkul kıymetlere derece verir. Böylelikle yatırımcı menkul kıymete yatırım yaparken bu kuruluşlar tarafından verilen derece yatırımcılara yatırım yapmak konusunda yardımcı olmaktadır (Öcal,1997:16).

## ***2. Güvence Mekanizmaları (Credit Enhancements);***

Menkul kıymetleştirme ile ortaya çıkarılacak menkul kıymetlerin yüksek derecelendirme alabilmesi için genel olarak ek bir güvenlik çeşidi olan güvence mekanizmalarına ihtiyaç duyulur. Bir güvence mekanizması yatırımcıların sahip oldukları menkul kıymetlerden doğan alacak haklarını gelecekte alıp alamayacaklarından emin olmak için içsel ve dışsal iki güvence mekanizmasından yararlanır (Tegova,2002:5).

Güvence mekanizması ihraççı tarafından sağlanır ise içsel güvence mekanizmaları, üçüncü kişiler tarafından sağlanır ise dışsal güvence mekanizmaları adını alırlar.

İçsel güvence mekanizmaları, alacakların herhangi bir şekilde geri ödenmemesi durumunda ihraççının menkul kıymetleri geri satın alması, ödeme öncelikleri olan menkul kıymetlerin yaratılması, menkul kıymetler karşılığında daha fazla teminatlandırma (Overcollateralisation) veya ihraççının ödemeleri karşılayamaması durumunda kullanılacak ek bir fon yaratmak (Reserve Account) şeklinde olabilmektedir (Öcal,1997:15).

Dışsal güvence mekanizmaları ise sigorta şirketlerinden alınmış sigorta şirketleri poliçeleri ile olmaktadır. Bu yolla sigorta şirketleri ipotek havuzunun nominal değerinin belirli bir yüzdesini korumaya almaktadır. Bu oran ipotek teminatının kalitesine göre değişebilmektedir. Bu sigorta güvence mekanizmalarının aşırı teminatlandırma veya ek fon yaratılması gibi şekillerle de desteklenebilmektedir (Tegova,2002:5).



### 3. *Yedd-i Emin (Trustee);*

Yedd-i emin menkulkıymetleştirme sürecinde yatırımcı ile hizmet veren firma ve kredi garantisi veren kuruluşlar yatırımcılar arasında aracılık görevi yapan kuruluştur. Özel amaçlı kurum tarafından satın alınan alacak havuzu ile ilgili satın alma ve bunlara dayalı menkul kıymet ihracı işlemlerinin sorumluluğu yedd-i emine verilmiştir. Ayrıca hizmet veren firma tarafından kredi borçlularından tahsil edilen anapara ve faiz ödemeleri güven kuruluşu (garantör trust) hesabına yatırılmakta ve yedd-i eminde bu ödemeleri ilgili hesaptan alarak yatırımcılara aktarmaktadır. Yedd-i emin hizmeti veren tarafından varlıklar hakkında hazırlanan raporları da denetlemekte ve bunları yatırımcılara iletmektedir. Yatırımcılara güvence sağlamak amacı ile oluşturulan güvence mekanizmaları da yine yedd-i emin bünyesinde saklanmaktadır (Hepşen,2005:30).

İpoteklerin menkulkıymetleştirilmesi bazı sebeplerden dolayı büyük önem taşımaktadır. Kredi almak isteyenler açasından menkulkıymetleştirme, daha rekabetçi bir ipotek pazarı yaratır ve yeni firmaların, ipotek kredisi oluşturma faaliyetlerine katılımını teşvik eder (Jaffe ve Rosen:1) Borç verilebilecek mevcut kredilerin miktarının yükselmesi kredi veren kurumları düşük faiz oranları ile kredi vermeye zorlar. Böylece konut alıcıları daha geniş çapta ve düşük faizlerle kredi temini imkanı bulur ve bu Şekilde ikincil piyasalardan fayda sağlarlar (The Bond Market Assosication, 2004:3). Kredi veren kurumlar açasından Menkulkıymetleştirme daha önce belirttiğimiz gibi likit olmayan kaynakları likit ve alınıp satılabilen varlıklar haline getirmekte bir araç olmaktadır. Böylelikle ipoteklerin satılması ile elde edilen kazançlar daha sonra yapılacak kredi yaratma aktiviteleri için fon kaynaklarının doldurulmasında yardımcı olmaktadır. Menkulkıymetleştirme yalnızca etkin ve düşük maliyetli finansman kaynakları sağlamakla kalmaz aynı zamanda finansman kaynaklarının çeşitlendirilmesinde bir araç niteliği taşır. Diğer taraftan menkulkıymetleştirme ile yapılan varlıkların kurumun bilançosundan çıkarma işlemi, kurumun bazı finansal oranlarının iyileşmesinde de etkili olmaktadır (Franscini ve Schillinger,2001:8). Yatırımcılar açasından ise menkulkıymetleştirme yatırım araçlarının çeşitlendirilmesi yönünde fayda sağlamaktadır.

İkincil ipotek piyasasında menkul kıymetleştirme iki şekilde yapılmaktadır;

#### **2.1.3.2.1.1. Bilanço Dışı Menkul Kıymetleştirme (Off-Balance-Sheet Securitisation);**

İkincil piyasada yapılan bu tip menkul kıymetleştirme, kredi veren kurumlar tarafından verilen ipoteklerin bu kurumun bilançosunun dışında uzman bir ikincil piyasa kuruluşu tarafından menkul kıymetleştirilmesidir (Karakaş ve Özsan,2004:3). Diğer bir ifade ile ipotek kredisi açan kurumlar bu kredileri tüm hakları ile birlikte iflas riskinden uzak bir şekilde yapılandırılan özel amaçlı kuruma satarlar veya devrederler. Özel amaçlı kurum ise bir araya topladığı bu ipotek kredilerine dayalı olarak İpoteğe Dayalı Menkul kıymet ihraç eder. Menkul kıymetlere sahip olanlara yapılan ödemeler, ipotek kredilerinin faiz ve anapara geri ödemelerinden yapılır. Alacaklara ilişkin anapara ve faizlerin takip ve tahsil işlemlerinin yürütülmesi ve nakit girişlerinin özel amaçlı kurumlara iletilmesi genel olarak kredi veren kurum yada hizmet veren firma (Mortgage Servicer) tarafından yapılır. Diğer taraftan İpoteğe dayalı menkul kıymet ihracında, kredi veren firma ve menkul kıymetlerin ödenmesine garanti veren firma ile yatırımcılar arasındaki ilişkiyi sağlayan, menkul kıymetlerin dayanağını oluşturan varlıkları özel amaçlı şirket adına almak ve yatırımcıların satın alacağı belgeler haline getirmek sorumluluğunu yüklenen bir yed-i emin (Trustee) vardır (Yılmaz,2000:13).

Tutsat sistemleri açısından Bilanço dışı menkul kıymetleştirmenin uygulandığı en başarılı sistem Amerikan Tutsat Sistemidir. İlerleyen bölümlerde ABD tutsat sistemi ve bu sistemde yer alan kurumlar ayrıntılı şekilde incelenecektir.

#### **2.1.3.2.1.2. Bilanço İçi Menkul Kıymetleştirme (On-Balance-Sheet Securitisation);**

İpoteklerin menkul kıymetleştirilmesinde, bilanço içi menkul kıymetleştirme, kullanılan diğer bir yöntemdir. Bu yöntemde ipotek tarafından temsil edilen konut kredisinin riskleri menkul kıymetin yatırımcısına devredilmemekte, krediyi veren ihraççı kuruluşun bilançosunda kalmaktadır. Dolayısı ile bu tip menkul kıymetlerin kredi risk derecesi bir ölçüde menkul kıymeti bilançosunda tutan ihraççı kuruluşun kredi riski ile ilişkilidir. Daha düşük riskli bilanço içi ipoteğe dayalı menkul kıymetler, bilanço dışı ipoteğe dayalı menkul kıymetlere oranla daha düşük iskonto oranları ile

alınıp satılmaktadır (Karakaş ve Özsan,2004.4) Bu tip menkulkiymetleştirme genel olarak Avrupa birliği ülkelerinde uygulanan tutsat sistemlerinde uygulanmaktadır. İlerleyen bölümlerde bu ülkelerdeki uygulamaları inceleyeceğiz.

### **2.1.3.3. Tutsat Sistemi İçerisinde Bir Menkulkiymetleştirme Aracı Olarak İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (Mortgage-Backed Securities -MBS);**

Yukarıda belirtildiği gibi tutsat sistemi içinde menkulkiymetleştirme süreci ile İpoteğe dayalı menkul kıymetler ortaya çıkarılarak yatırımcılara satılmaktadır. Bu nedenle ipoteğe dayalı menkul kıymetler tutsat sistemi içerisinde büyük önem arz etmektedir.

Tanım olarak ipoteğe dayalı menkul kıymetler, oluşturulmuş konut kredilerinin bir grup haline getirilerek bu ipotek grubuna dayalı olarak ortaya çıkarılmış menkul kıymetlerdir ve nakit akımları dayalı oldukları ipotek grubunun nakit akımlarına bağlıdır (Alp,2000:109). Tutsat sistemi ile birlikte ipoteğe dayalı menkul kıymetler ortaya çıkarıldıklarından bu yana muazzam bir gelişme göstermiş ve bireysel ve kurumsal yatırımcılar arasında çok yaygın bir yatırım aracı haline gelmiştir. Bu durum cazip kazançlar, asgari kredi riski ve likit bir piyasa gibi ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin yatırımcılara sunmuş olduğu faydalardan kaynaklanmaktadır.(Surkow,2004;4)

İpoteğe dayalı menkul kıymetler sayesinde; (Şen,2002;60)

- ✓ İpotek piyasalarının sermaye piyasalarına entegrasyonu hızlanmıştır.
- ✓ İpoteklerin likiditesi artmıştır
- ✓ Kurumlar karşılaştıkları riski menkulkiymetleştirme ile azaltma ve ek kaynak yaratabilme imkanı sağlamışlardır.
- ✓ Yatırımcı tabanı genişletilmiştir.
- ✓ İpoteğe dayalı türev ürünlerin gelişmesi ve ikincil piyasalarda artan rekabet ve etkinliğin ortaya çıkması sağlanmıştır.

İkincil tutsat piyasasındaki en önemli gelişme, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin geliştirilmesi ile bu piyasanın sermaye piyasaları ile bütünleşmiş olmasıdır. İpoteğe dayalı menkul kıymetler esas itibarı ile, ipoteğe dayalı araçların daha rahat işlem görmesi ve bu piyasaya olan katılımların arttırılması için geliştirilmiştir

(Alp,2000:109). Tarihsel olarak ipoteğe dayalı menkul kıymetler ipotek piyasasına 1970 yılında Amerikan tutsat sistemi içinde faaliyet gösteren GNMA tarafından çıkarılmıştır. 1970'li yıllar boyunca ve 1980'li yılların başında ana temel ipoteğe dayalı menkul kıymet çeşidi ilerleyen kısımda inceleyecek olduğumuz Ödeme Aktarımlı menkul kıymetlerdir. Daha sonra İpoteğe dayalı menkul kıymetler piyasasında önemli bir yenilik 1983 yılında yine Amerikan Tutsat Piyasasında faaliyet gösteren bir kurum olan FNMA tarafından ilk defa Teminatlı İpotek Yükümlülüklerini ihraç etmesi ile gerçekleşmiştir. Bu yeni yatırım enstrümanları yatırımcıları, özel vadeler ve nakit akımları ile cezbe etmişlerdir. Bununla birlikte ilk teminatlı ipotek yükümlülükleri çok karmaşık vergi düzenlemeleri ile ortaya çıkarılmıştır. Fakat 1986 yılındaki Vergi Reform Yasası (Tax Reform Act of 1986) ile bu karmaşıklıklar yeniden düzenlenmiştir. Bu yasadan sonra teminatlı ipotek yükümlülüklerinin ihraç edilmesi muazzam bir şekilde artış göstermiştir. Diğer taraftan bu vergi yasası Getirisi Ayrılan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler gibi yeni ipotek yatırım enstrümanlarının da ortaya çıkmasına izin vermiştir (Kolev,2004:2).

Günümüzde Tutsat sistemi içinde etkin bir menkul kıymetleştirme aracı olan ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin temel özelliklerini şu şekilde sıralayabiliriz; (Ateş,2004:5)

- Anapara ve Faiz ödemeleri garanti edilmektedir.
- Piyasa koşullarında getiri sağlamaktadır.
- Sermaye yeterliliği açısından avantajlıdır.
- Likiditesi mevcuttur istenildiği an alınıp satılabilirler.
- Esnektir; çeşitli özelliklerde (değişik vade ve tutarlarda) alınıp satılabilirler.
- İşlem maliyeti düşüktür.

Faiz oranlarında ortaya çıkan değişiklikler ipotek kredisinin ödeme planı ve buna bağlı olarak teminatlı ipotek yükümlülüklerinin ortalama ömrü ve getirisini etkileyeceğinden diğer yatırım araçlarına göre ipoteğe dayalı menkul kıymetlere etkisi oldukça fazladır. Faiz oranları düştüğü zaman ipotek kredisi almış olanlar kredilerini yeniden yapılandırmak isteyeceklerinden erken ödemeler artış gösterecektir. Kredi alanlar tarafından olumlu olan bu durum yatırımcılar açısından çok olumlu olmamaktadır. Bu durumda yatırımcılar anaparalarını beklenenden daha kısa sürede tahsil edecekler ve fonlarını daha düşük faizlerden (call risk) yeniden bağlamak zorunda

kalacaklardır. Faiz oranları yükseldiğinde ise erken ödemeler yavaşlayacak, ancak bu durumda yatırımcılar anaparalarını çok uzun dönemler için bağladıklarından yükselen faiz oranlarından yararlanamama riski (extension risk) ortaya çıkacaktır. (Ateş,2000:44).

İpoteğe dayalı menkul kıymetler, uygulamaların niteliğine göre değişmekle beraber, esas itibarı ile dört tür ipoteğe dayalı menkul kıymet bulunmaktadır;

- 1.) İpotekten Geçen Menkul Kıymetler (Mortgage Pass-Through Securities-MPS)
- 2.) Teminatlı İpotek Yükümlülükleri (Collateralized Mortgage Obligations- CMO)
- 3.) Getirisi Ayrılan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (Stripped Mortgage Backed Securities - SMBS )
- 4.) İpoteğe Dayalı Tahviller (Mortgage –Backed Bonds)

#### **2.1.3.3.1. İpotekten Geçen Menkul Kıymetler (Mortgage Pass-Through Securities - MPS);**

İpotekten geçen menkul kıymetler ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin en yaygın çeşididir. İpotekten geçen menkul kıymetleri ihraç eden, oluşturulmuş olan ipotek grubunu orijinal ipotek borç veren kurumdan satın alır. İhraç eden kurum ipotekleri incelemektedir (Kolev,2004:4). İpotekten geçen menkul kıymetlerde, ipotek havuzundan gelen tüm nakit akımları, sahip olduğu oran dahilinde anapara ve faiz olarak bu menkul kıymeti elinde bulunduran yatırımcıya geçmektedir. Yani yatırımcılar kredilerden doğan nakit akımlarını belli oranlarda satın almaktadırlar (Franscini ve Schillinger,2001.11). Bunu şu şekilde örneklendirebiliriz, vade ve getiri olarak benzer nitelikteki ipotekler bir havuzda toplanmaktadır ve hizmet veren kurum tüm anapara ve faiz ödemelerini yatırımcılara oranlı olarak ödemektedir. Eğer bir yatırımcı ipotek havuzunun %2'sine yatırım yaparsa yatırımcı bu ipotek havuzu vasıtası ile elde edilen tüm anapara ve faiz gelirlerinin %2'sini elde edecektir (Kolev,2004:4). Bu menkul kıymetler bir veya ayrı ayrı birden fazla ipoteğe yatırım yapmak yerine sadece bir ipotek grubuna yatırım yapmayı imkanı kıldığı için çeşitlendirme yolu ile riskin azalmasına imkan vermektedir. Diğer taraftan bu menkul kıymetlerin likiditeleri yüksektir. İpotekten geçen menkul kıymetler, ipotekle ilgili menkul kıymetlerin en önemli biçimi olup hacim bakımından da büyük öneme sahiptir. İkincil ipotek

piyasasında ipotekten geçen menkul kıymetlerin büyük ağırlığı olduğundan, çoğu defa ipoteğe dayalı menkul kıymetler ile ipotekten geçen menkul kıymetler aynı anlamda veya biri diğerinin yerine kullanılmaktadır.(Alp,2000;112)

Yukarıda belirttiğimiz gibi İpotekten geçen menkul kıymetler düzenlenmiş olan ipotek kredilerine dayalı olarak yaratılmaktadır. İpotek kredilerini veren veya daha sonra düzenlenmiş olan ipotek kredilerini satın almış olan kurumlar tarafından ipotek kredisinin geri ödemeleri tahsil edilip, hizmet, garanti ve diğer ücretleri düşüldükten sonra menkul kıymet sahiplerine transfer edilmektedir. Geri ödemeler ipotekten geçen menkul kıymet sahiplerine geçtikçe, ipotekten geçen menkul kıymetlerin bakiyesi azalacaktır (a.g.e. s.113). Bununla birlikte ipotekten geçen menkul kıymetler bazı nedenlerden dolayı yatırımcılar açısından sınırlı bir çekiciliğe sahiptir. İlk olarak ipotek kredisi almış olan kişinin almış olduğu krediyi tamamen ödemesi ve anaparanın geri dönüşü uzun yıllar almaktadır (Sarıtaş,2001:10). Bu menkul kıymetlerin satın alınması zamanında yatırımcı tipik olarak menkul kıymetin gelecekteki erken ödeme davranışı hakkında varsayımlarda bulunmaktadır. Bu varsayımlar, o andaki ve gelecekteki faiz oranlarının seviyesi, menkul kıymetin dayandığı konut, krediyi almış olan kişinin ödeme davranışı, kredinin ortalama miktarı gibi etkenlere dayanabilmektedir. Yatırımcı bu varsayımları menkul kıymetin getirisi ve gelecekteki nakit akımlarının hesaplanmasında kullanabilmektedir. Bununla birlikte bu varsayımlarla hesaplanmış getiri ve nakit akımları beklenenden farklı olabilmektedir (Dwight:2). Çünkü ipotek kredisi almış olan kişinin ipotek kredisinin geri kalan kısmını vadesinden önce ödeme imkanı olması ve bu hakkın kullanılabilmesi nedeniyle bu menkul kıymetlere yapılan ödemeler yatırımcının beklediğinden daha değişik planlarda yapılabilmektedir (Sarıtaş,2001:10).

İhraç edilen İpotekten geçen menkul kıymetler ihraç edilen kurumlarda farklı adlarla adlandırılmaktadır. Örnek olarak Kamusal Kurumların ihraç etmiş oldukları ipotekten geçen menkul kıymetlere, Kurumların ihraç ettiği ipotekten geçen menkul kıymetler (Agency Pass-Through Securities) ve özel kesim tarafından ihraç edilen ipotekten geçen menkul kıymetlere ise Klasik İpotekten Geçen Menkul kıymetler (Conventional Pass-Through Securities) denmektedir. (Alp,2000;115)

Klasik ipotekten geçen menkul kıymetler özel finansman kurumları tarafından oluşturulan havuzdaki ipotek kredilerine dayalı olarak ihraç edilen menkul kıymet

türüdür. Uzman konut finansman kurumları ve genel nitelikli finansman kurumları tarafından verilir. Bu menkul kıymetler devlet yada kamusal kurumlar tarafından garanti edilirler. Kamusal kurumların ihraç ettikleri ipotekten geçen menkul kıymetlerle rekabetin sağlanması açısından birtakım önlemler alınmıştır;

- ✓ Bankalardan sağlanan kredi veya garanti mektupları; bunlar menkul kıymetin belirli bir yüzdesini kapsamaktadır.
- ✓ İpotek sigorta şirketlerine yaptırılan ipotek grubu (pool) sigortaları ve buna benzer önlemler.

Bu önlemlere rağmen yatırımcılar bu menkul kıymetlere yatırım yaptıklarında hem erken ödeme hemde kredi riski söz konusu olabilmektedir.(Şen,2002;65)

Özellikle Amerikan tutsat sistemi içerisinde faaliyet gösteren kamusal kurumlar ipotekten geçen menkul kıymetlerin ihracında büyük önem taşımaktadır. Bu kurumların başında FNMA (Federal National Mortgage Assosication), GNMA (Government National Mortgage Assosication), FHLMC (The Federal Home Loan Mortgage Corporation) gelmektedir. İlerleyen bölümlerde inceleyeceğimiz Amerikan Tutsat sisteminde Bu kurumları ve ipotekten geçen menkul kıymetleri ihracını inceleyeceğiz.

#### **2.1.3.3.2. Teminatlı İpotek Yükümlülükleri (Colletarized Mortgage Obligations - CMO);**

Teminatlı İpotek Yükümlülükleri ilk olarak 1983 yılında Amerikan Tutsat sistemi içerisinde faaliyet gösteren bir kurum olan FNMA tarafından ihraç edilmiştir. Teminatlı İpotek Yükümlülükleri bir ipotek kredisi havuzu veya ipotekten geçen menkul kıymetler havuzuna dayalı olarak çıkarılan menkul kıymetlerdir . Bu tip menkul kıymetlerde ipotek nakit akımları, ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraç eden tarafından önceden belirlenmiş bir dizi kurala göre yatırımcılara dağıtılır. Bazı yatırımcılar kendilerine yapılacak ödemeleri, bu menkul kıymetlere yatırım yapan diğer yatırımcılardan daha önce alırlar. Kurallara göre ihraççı, menkul kıymetleri seri (tranche) olarak adlandırılan sınıflara ayırır ve teminatlı ipotek yükümlülüklerini ihraç eden ilk olarak her serideki menkul kıymetlere yatırım yapmış olan yatırımcılara faiz ödemelerini yapmaktadır. Bundan sonra yapılacak olan anapara ödemeleri ilk olarak toplam menkul kıymetler içinde en kısa vadeli olan menkul kıymet grubuna yatırım yapmış olan yatırımcılara

yapılmaktadır. Bu ilk menkul kıymet grubunun anapara ödemeleri yapıldıktan sonra, ödenen bu gruptan sonraki en kısa vadeli olan menkul kıymetlerden oluşan ikinci gruba ödenmektedir. Anapara ödemeleri süreci bu şekilde tüm seriler ödenene kadar devam etmektedir.

Tipik olarak teminatlı ipotek yükümlülükleri A,B,C ve D serisi olmak üzere dört seriden oluşmaktadır. A serisi bu menkul kıymet serileri arasında en kısa vadeli olan menkul kıymet grubundan oluşmaktadır ve A serisinin ödemeleri yapıldıktan sonra B serisinin ödemeleri yapılmaya başlanmaktadır. D serisi menkul kıymetler arasında en uzun vadeli menkul kıymetlerden oluşan gruptur. Diğer taraftan bu bahsettiğimiz serilerden ayrı olarak teminatlı ipotek yükümlülükleri birde Z serisi içermektedir. Z serisindeki menkul kıymetler önceki serilerin ödemeleri bitmeden ne anapara nede faiz ödemesi almamaktadırlar. İlk serilere yapılan ödemeler bittikten sonra ödeme almaktadırlar (Kolev,2004:7-8).

Teminatlı ipotek yükümlülükleri ile ödeme aktarımlı menkul kıymetler arasındaki en önemli farklılık anapara ödeme şekilleri arasındadır. Ödeme aktarımlı menkul kıymetlerde ipotek kredi geri ödemeleri servis ücreti çıkarıldıktan sonra aynen yatırımcılara geçirilir. İpotek kredileri geri dönüşleri her ay itibarı ile anapara geri ödemelerini de içermektedir. Anaparaların tamamen ödenip menkul kıymetin itfası ancak ipotek havuzundaki en son kredinin kapatılması ile mümkün olmaktadır. Bu durum ödeme aktarımlı menkul kıymetin itfa süresinin menkul kıymetin vadesinden farklı olmasına sebep olarak yatırımcılar için belirsizlik yaratmaktadır. Teminatlı ipotek yükümlülüklerinde ise menkul kıymetin dayandığı teminat havuzu ile menkul kıymetin yapısı aynı paralellik içerisinde değildir. Örneğin bir seri menkul kıymet havuzunun içinde sadece o dönemde ödemesi yapılacak anaparaları esas alınarak bunlara dayalı olarak ihraç edilebilir. İpotek havuzundaki krediler ödeninceye kadar bu şekilde ayrı seriler halinde menkul kıymet çıkarılması mümkündür. Teminatlı ipotek yükümlülüklerinin yapısındaki bu tarzdaki değişiklikler menkul kıymet üzerindeki belirsizlikleri ve riskleri büyük ölçüde ortadan kaldırmaktadır (Teker,2000.48-49). Diğer taraftan teminatlı ipotek yükümlülükleri yüksek kredibiliteye sahip olmalarına rağmen, ödeme aktarımlı menkul kıymetlere göre daha karmaşık bir yatırım aracı olmalarından dolayı genellikle portföy yönetim şirketleri, yatırım fonları, sigorta



şirketleri ve emeklilik fonları gibi kurumsal yatırım ve finansman kurumları tarafından tercih edilmemektedir (Alp,2000:125).

Teminatlı ipotek yükümlülükleri mekanizmasında teminatlardan elde edilen gelir ile ihraç edilen menkul kıymetlere ödenen paralar arasında bir miktar nakit artar. Bunlara kalanlar (Residual) adı verilir. Bu kalanlar menkul kıymet ihraç eden kuruluşun kazancını oluşturur (Teker,2000:50).

Bazı yatırımcılar ellerinde bulundurdukları menkul kıymetler konusunda oldukça dikkatli davranmaktadırlar. Bu nedenle ipotekleri erken ödeme riskinde ayrı tutmak amacıyla teminatlı ipotek yükümlülükleri içinde Planlanmış Amortisman Sınıfları (Planned Amortisation Class) ve Hedeflenmiş Amortisman Sınıfları (Targeted Amortisation Class) olarak iki çeşit menkul kıymet ortaya çıkarılmıştır (Sarıtaş,2001:22).

Planlanmış Amortizasyon sınıfları iki önemli özellik ile teminatlı ipotek yükümlülüklerinden farklılık göstermektedirler. İlk olarak bir fon oluşturularak teminattaki erken ödemelere karşı ek bir teminat kullanılarak nakit akışlarının düzenli olmasını sağlayacak şekilde amortize edilmelidir. Ek teminat, teminat havuzundaki erken ödemelerin belirli aralıklarla değişeceği varsayımına dayanılarak oluşturulur. Diğer farklılık ise planlanmış amortisman sınıflarının yapısında anapara ödemelerinin bütün serilere aynı zamanda yapılmasıdır. Bu nedenle geleneksel teminatlı ipotek yükümlülüklerinin yapısındaki serilere sırasıyla ödeme yapılması prensibi planlanmış amortisman sınıflarında uygulanmamaktadır. Çok fazla miktarda erken ödeme olmaması durumunda planlama, bu menkul kıymete anapara ödemeleri ek teminatında yardımı ile tam olarak yapılabilmektedir (Teker,2000:53).

Hedeflenmiş amortisman sınıfları, planlanmış amortisman sınıfları ile aynı yapıyı içerir fakat erken ödemeler planlandığından hızlı yükselirse yatırımcıyı korur. Erken ödemeler hızlı yükseldiğinde Hedeflenmiş amortisman sınıfları diğer serilere göre önceliğe sahiptir ve önceden planlanmış erken ödeme planını korur. Eğer erken ödemeler hızla düşerse hedeflenmiş amortisman sınıflarının yatırımcı için bir koruma mekanizması yoktur (Sarıtaş,2001:22).

### **2.1.3.3.3. Getirisi Ayrılan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (Stripped Mortgage Backed Securities - SMBS);**

Ödeme aktarımlı menkul kıymetlerin popülaritesini kaybetmesiyle yerlerine birçok türev ipotek menkul kıymet devreye girmiştir. Getirisi ayrılan ipoteye dayalı menkul kıymetler 1986 yılında Amerikan tutsat sistemi içinde faaliyet gösteren bir kurum olan FNMA tarafından ihraç edilmiştir. İpotek havuzunda yer alan ipotek kredilerinin faiz ve anapara nakit akımlarının birbirinden ayrılarak iki veya daha çok getirisi ayrılan ipoteye dayalı menkul kıymet ihracına dayanak teşkil etmek üzere yeniden dağıtım yolu ile yatırımcının erken ödeme ve faiz oranlarına karşı daha iyi pozisyon almalarını sağlayan yeni bir ipotek menkul kıymet türü ortaya çıkarılmıştır. Getirisi ayrılan ipoteye dayalı menkul kıymetlerde her seri ayrı bir özelliğe sahip olarak ihraç edilmiştir. Bir seri sadece teminatlardan gelen faizlere dayanılarak ihraç edilirken diğer seri sade anapara geri ödemelerine dayanmaktadır (Tekel,2000:55).

Menkul kıymetin tamamen getirisi ayrıldığı zaman bu menkul kıymetler iki çeşit menkul kıymet haline gelirler. Birisi sadece nakit akımının anapara kısmını alır (Principal-Only,PO) diğeri ise nakit akımının sadece faiz kısmını (Interest-Only,IO) alır.

Anapara kısmını alan menkul kıymetler, nominal değerine göre belirli bir indirim oranıyla alınıp satılır. Bu menkul kıymetlerde geri dönüşler erken ödeme oranına bağlıdır, yatırımcı anapara kısmını alan menkul kıymeti nominal değere göre belli bir indirimle satın aldığı ve ipoteklere yapılan erken ödemelerden dolayı menkul kıymetin nominal değerini geri aldığı, yüksek erken geri ödeme oranı yüksek geri dönüş anlamına gelmektedir. İpotekler üzerindeki faiz oranları düştüğünde ipotek sahibi kişilerin daha fazla erken ödeme yapacağı umulur ve bu erken ödemelerin menkul kıymetin değerini yükselteceği düşünülür.

Faiz kısmını alan menkul kıymetler, yatırımcıların ipotek kredisi üzerindeki ödenmemiş anapara miktarı üzerindeki faiz gelirini elde etmeleri üzerine yapılandırılmıştır. Bundan dolayı faiz kısmını alan menkul kıymet üzerindeki nakit geri dönüşü anapara kısmını alan menkul kıymetin aksine erken ödemelerin hızı ile ters orantılıdır. Erken ödemeler hızlı olduğu zaman faiz elde edilebilecek olan ödenmemiş anapara miktarı azalacağından bu miktar üzerinden hesaplanan faiz ile elde edilebilecek nakit miktarı düşük olacaktır (Kolev,2004:9).

Yukarıda belirttiğimiz gibi anapara kısmını alan menkul kıymetler ve faiz kısmını alan menkul kıymetler kredi erken geri ödemeleri konusunda son derece hassastır. Bununla birlikte faiz oranlarında meydana gelebilecek değişiklikler konusunda da aynı oranda hassasiyete sahiptirler. Çünkü faiz oranlarının seviyesi erken ödeme davranışı üzerinde oldukça etkilidir.

Bu menkul kıymetler genel olarak faiz oranı riskine ortalamadan daha yüksek toleransa sahip yada faiz oranlarının gelecekteki durumu ile ilgili agresif taktiksel bakış açıları olan yatırımcılar tarafından satın alınmaktadır (Dwight,t.y.:6).

Yukarıda yaptığımız bu açıklamalardan sonra Getirisi ayrılan ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin genel özelliklerini şu şekilde sıralayabiliriz; (Alp,2000:132)

- ✓ Getirisi ayrılan ipoteğe dayalı menkul kıymetler ipotek kredisi grubuna dayalı olarak ihraç edilirler
- ✓ Dayanılan ipotek grubundan elde edilen faiz ve anaparalar, getirisi ayrılan ipoteğe dayalı menkul kıymet sahiplerine eşit olmayan şekilde dağıtılırlar
- ✓ Getirisi ayrılan ipoteğe dayalı menkul kıymet türlerinden anaparalı olanlar, faizlerle ters orantılı kazanç sağlarlar. Sadece faizli olanlar ise, faizler düşerken aynı yönde, faizler yükselirken belirli aralıklarda aynı yönde ve diğer oranlarda ters yönde hareket ederler. Bu özellikleri korunmaya (hedging) imkan verir.
- ✓ Potansiyel risk ve getiri oranları yüksektir.
- ✓ Piyasa faiz oranlarına karşı çok hassastır.
- ✓ Getirisi ayrılan ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin anaparaları dayanılan ipotek grubundan bağımsız yapı olarak belirlenir.

#### **2.1.3.3.4. İpoteğe Dayalı Tahviller (Mortgage –Backed Bonds);**

Konut ipotek kredilerine dayalı olarak çıkarılan bir diğer menkul kıymet çeşidinde ipoteğe dayalı tahvillerdir. İpoteğe dayalı tahviller, bir ipotek teminat havuzuna dayalı olarak ihraç edilen ve ihraççının bazı zorunluluklar taşıdığı bir menkul kıymet çeşididir. Yatırımcılar, ihraççının iflas etmesi veya geri ödemeleri yapamaması durumunda teminata dayalı olarak geri ödemelerini alma hakkına sahiptirler (Lea,Hassler ve Chiquer,2004:4). Teminat tahvile sahip olan yatırımcının riskini ve krediyi vermiş olan kurumun finansman maliyetini azaltmaktadır (Franscini ve Schillingger,2001:20).

İpoteğe dayalı tahviller ipotek kredilerine dayalı olarak ihraç edilmelerine rağmen bu menkul kıymetin nakit akımları, dayanmış olduğu ipotek kredilerinin nakit akımlarından tamamen farklıdır. İpoteğe dayalı tahvillerin teminatı olan konut ipotek kredileri, yukarıda belirttiğimiz gibi ihraççının bazı nedenlerden dolayı geri ödeme yapamadığı zaman devreye girmektedir ve tahvil sahiplerine olan yükümlülüklerin yerine getirilmesinde kullanılır.

İpoteğe dayalı tahvillerin ipotek kredilerinden oluşan teminat tutarı, ihraç edilen tahvillerin tutarından daha fazla olmaktadır. Teminat tutarları bazı durumlarda yapılan tahvil ihracının %200'ü kadar olurken ipotek kredilerinin özelliklerine göre bu oran %140 ve hatta %115'e kadar düşebilmektedir. Teminat yüzdesi belirlenirken dikkate alınan nokta dayanılan konut ipotek kredileri grubunda yer alan ipoteklerin nitelikleridir. Örneğin grupta yer alan ipoteklerin kamusal kurumlar tarafından belirlenen standartlar taşıması ve bu kurumlar tarafında sigorta edilmesi halinde teminat yüzdesinin göreceli olarak düşük olması aksi durumda ise teminat yüzdesinin %200 gibi rakamlara ulaşması beklenmektedir. Yüksek teminata sahip olmaları nedeni ile ipoteğe dayalı tahviller ihraççı kurumlar açısından çok cazip menkul kıymetlerdir. Bu menkul kıymetlerin teminatları nedeni ile kredi risklerinin düşük olması, yatırımcılar açısından bu menkul kıymetleri cazip kılıp göreceli olarak daha düşük faizleri kabul etmeleri ve ihraççılar açısından da daha düşük maliyetlerle borçlanabilmeleri sonuçlarını ortaya çıkarmaktadır (Alp,2000:134).

#### **2.1.4. Hizmet Verme (Servicing);**

Hizmet verme işlemi tutsat siteminin temel fonksiyonlardan birisi olmakla birlikte hem birincil piyasayı hem de ikincil piyasayı kapsayan bir fonksiyondur.

Hizmet verme süreci birincil piyasalarda kredi verildikten ve fonlandıktan sonraki aşamalarda yer alır ve ortaya çıkarmış olduğu masraflardan dolayı her zaman krediyi yaratmış olan kurum tarafından yapılmamaktadır. Sistem içerisinde genel olarak hizmet veren kurumlar (Mortgage Servicer) tarafından yerine getirilmektedir ve genel olarak hizmet verdikleri kredi başına ücretlendirilmektedir. Ücretlendirme genel olarak kredi faiz oranının %0,25-%0,375 arasında değişmektedir. Diğer bir ifade ile ipotek üzerindeki faiz oranı %8 ise bu faiz oranının kredi alan tarafından yapılan faiz geri

ödemesinde ödenen miktarın %0,25'i hizmet veren firmaya geri kalan %7,75'i ise yatırımcıya gitmektedir (Claudhary,Green,Mahmoudi ve Ting,2004:6). Bu açıklamalardan sonra hizmet verme fonksiyonlarını şu şekilde sıralayabiliriz;(Lea,2000:14)

- ✓ Borçlular tarafından yapılan geri ödemeleri toplamak
- ✓ Bu süreçle ilgili tüm finansal işlemlerin muhasebesini tutmak
- ✓ Yapılan geri ödemelerin yatırımcılara ulaştırılması
- ✓ Hacize uğramış olan konutların satılması veya diğer yollarla elden çıkarılması
- ✓ Haciz süreci işlemlerinin takip edilmesi

Tüm bunlara ilave olarak hizmet verme vergi ve sigorta işlemleri gibi işlemleri de yerine getirebilmektedirler.

#### **2.1.5. Tutsat Sistemi İçerisindeki Sigorta Türleri;**

Tutsat sistemi içerisinde sistemin bir bakıma tamamlayıcısı rolünde olan sigorta çeşitleri bulunmaktadır. Bu sigortalar hem borçluları hem de kredi veren tarafı gerçekleştirebilecek olumsuz durumlara karşı korumaktadır. Temel olarak bu sigorta çeşitlerini şu şekilde sıralayabiliriz;

- 1.) İpoteğe Dayalı Konut Kredisi Koruma Sigortası (Mortgage Protection Insurance MPI)
- 2.) İpoteğe Dayalı Konut Kredisi Ödemeleri Sigortası (Mortgage Payment Protection Insurance MPPI)
- 3.) İpoteğe Dayalı Konut Kredisi Tapu Sicili Sigortası (Mortgage Title Insurance MTI)

##### **2.1.5.1. İpoteğe Dayalı Konut Kredisi Koruma Sigortası (Mortgage Protection Insurance MPI);**

MPI, genel anlamda kredi almak isteyen kişinin konut değerinin %20'sinin altında peşin ödeme (down payment) yapabilecek durumda olması durumunda diğer bir

ifade ile borçlu tarafından alınacak olan kredi konut değerinin %80'inin üzerindeyse kredi veren tarafından talep edilen bir sigorta türüdür. Bu sigorta türü tutsat sistemi içerisinde kredi vereni korumak ve aynı zamanda kredi alan açısından da önemli rol oynamaktadır. Bu sigorta sayesinde konut almak isteyen kişiler küçük miktarlardaki peşin ödeme oranı ile kredi alabilmektedir. Böylece kişiler büyük miktarlarda peşin ödeme yapmak için nakit biriktirmek zorunda kalmamaktadır (Federal Reserve Bank of San Fransisco, t.y:2).

Diğer taraftan MPI, borçlunun ölmesi durumunda kredinin ödenmesini garanti altına alarak kredi veren kurumu koruyan bir sigorta çeşididir. Bu sigorta tipinin yaptırılmaması durumunda borçlunun ölmesi gibi bir durumda, borçlunun eşi ve çocukları konuta sahip olmayacak ve konut satılarak konutun alımından doğan borç kredi veren kurum tarafından tahsil edilecektir.(Oksay, t.y.:13)

#### **2.1.5.2. İpoteğe Dayalı Konut Kredisi Ödemeleri Sigortası (Mortgage Payment Protection Insurance MPPI);**

MPPI, kredi almış olan kişiyi hastalık, kaza veya işten çıkarılma gibi kişinin finansal durumunu etkileyecek durumlarda, kişinin ipotek kredisi geri ödemelerini genel olarak belirli bir oranda garanti altına alan bir sigorta çeşididir (www.purely.com,s.:5). Bu sigortada borçlu, ihtiyaç duyduğu kadar miktarı kapsayan sigorta tipini seçmektedir. Bu, hem anapara hemde faiz ödemelerini kapsayabildiği gibi, seçilen poliçeye göre ipotek ile ilgili diğer masrafları karşılayabilmektedir. Daha sonra bu özelliklere göre belirlenen aylık primler borçlu tarafından sigorta şirketine ödenmektedir. Genel olarak bu sigortalar bir yıllık zaman periyodu için yapılmakta ve yıl sonlarında yeniden düzenlenmektedir (www.britisinsurance.com). İngiltere'de daha önceki yıllarda gerçekleştirilen bir uygulamada devlet işsiz kalma yada başka sebeplerle gelirden azalma meydana gelmesi durumunda kişilere, ilk 16 hafta faiz ödemelerinin %50'lik kısmının ödenmesi için gelir desteği sağlamaktaydı fakat 1995 yılında bu uygulamaya son verilmiş ve devlet kredi alanların ödemelerinin kendi vasıtaları ile garanti altına alınmasını ve bunun içinde MPPI yaptırımlarını istemiştir. Bu uygulamada 3 aylık bekleme dönemi bulunmaktadır (Oksay,t,y,s.:13).

### **2.1.5.3. İpoteğe Dayalı Konut Kredisi Tapu Sicili Sigortası (Mortgage Title Insurance MTI);**

MTI, genel olarak kredi verilerek ipotek altına alınmış olan konutun tapu sicili kaydında herhangi bir problem olmadığını ve ipotek nakde dönüştürülmek istendiği zaman bir sorun çıkmayacağını garanti eden ve akdi durumlarda zararı kapsamına alan bir sigorta çeşididir. Diğer bir ifade ile MTI, temel anlamda bir sigortalının konut üzerinde poliçenin düzenlediği tarihten önce varolan ancak açıkça poliçenin dışında bırakılmamış bulunan takdiyattan (rehin,ipotek, aynı haklar vb.) dolayı uğrayabileceği zararı kapsamaya yönelik olarak düşünülen bir sigorta çeşididir. Bu sigorta krediyi alarak ev sahibi olmak isteyenleri korumaya yönelik ve kredi veren kuruluşu korumaya yönelik olmak üzere iki şekilde yapılmaktadır (a.g.m s.:14).

Bu yukarıda bahsettiğimiz sigorta türlerinin dışında tutsat sistemi içinde başka sigortalar da yapılabilmektedir. Bu sigortaları şu şekilde açıklayabiliriz; ([www.purely.co.uk](http://www.purely.co.uk))

### **2.1.5.4. Hayat Sigortası (Life Insurance);**

Hayat sigortası kredi veren kurum tarafından bazı durumlarda krediyi almış olan kişiye hayat sigortası yaptırma konusunda ısrarcı olabilmektedir. Bu sigorta genel olarak borçlunun kredinin vadesinden önce ölmesi ihtimaline karşı istenmektedir. Kişinin ölümü durumunda bu sigorta kredinin ödenmesini garanti altına almaktadır.

### **2.1.5.5. Kritik Hastalık Sigortası (Critical Illness Insurance);**

Bu sigorta genel olarak kredinin değeri ve kişinin, kritik bir hastalığa (Kanser,felç vb.) yakalandığında finansal talebi ile bağlantılıdır. Bu durumda sigorta şirketi kişiye sigorta poliçesinin kapsadığı oranda para ödeyecek ve borçlu bu parayla krediden doğan borcunu ödeyecek yada kendisi için faydalı başka bir yola harcayacaktır.

### **2.1.6. Tutsat Sistemi İçerisindeki İpotek Türleri;**

Tutsat sistemi içerisinde kredi alan tarafların seçebilecekleri birçok ipotek alternatifi bulunmaktadır. Kredi alanların gelir düzeylerine, yaşlarına ve bunlara benzer birçok etken göz önüne alınarak bu ipotek alternatiflerinden uygun olan bir tanesi seçilir. Tutsat sistemi içerisinde geri ödeme şekillerine temel olarak iki adet ipotek çeşidinden sözedilir;

#### **2.1.6.1. Sermaye Geri Ödemeli İpotek (Capital Repayment Mortgage);**

Bu tip ipotek alınan kredinin her ay belirli ödemeler ile borcun doğrudan ödendiği ipotek çeşididir. Ödemeler hem anapara hemde faiz ödemelerini kapsar ve ödenen tutarlar her ay anapara borcundan düşürülerek belirlenen vade sonunda borcun tamamı geri ödenmiş olur. Borç alanlar geri ödemelere başladıktan belirli bir süre sonra anapara ödemelerini yükseltip faiz ödemelerini azaltabilmektedir. Böylelikle borç alanlar borçlarını vadelerinden önce ödeyebilme imkanına sahip olabilmektedir. Diğer taraftan eğer borç alanlar sık olarak evlerini değiştirmeyi planlamıyorlar ise bu çeşit ipotek bu kişiler için uygundur. Çünkü kredi alan kişiler krediyi aldıktan belirli bir süre sonunda daha pahalı bir eve taşınırlar ise daha uzun dönem faiz ödemek zorunda kalacaklar ve anapara ödemeleri belirli olmayacaktır. Diğer taraftan kredi alanlar krediyi aldıkları tarihten sonraki dönemlerde, kendilerine yapılacak olan bir borç ödemesi gibi toplu bir para bekliyorlar ise bu tip ipotek borçlarının bir kısmını ödeyerek anapara borcunu azaltmalarına izin vermektedir (Harper Collins:2004:37).

Bu ipotek türünde genel olarak faizler günlük hesaplanmaktadır ve yapılan anapara ödemeleri her ay alınan borç miktarından düşürülürken faiz eklentileri devam etmektedir. Bunu şu şekilde örneklendirebiliriz.

1 Ocak tarihinde borçlunun bakiyesinin 40.000 YTL olduğunu düşünelim. O dönemdeki faiz oranı eğer %7 ise 1 Ocak için yapılacak olan faiz ödemesini şu şekilde hesaplayabiliriz;

$$40.000 \times \%7 / 365 = 7.67 \text{ YTL}$$

2 Ocak,



$$40.000 + 7.67 = 40.007,67$$

$$40.007,67 \times \%7 / 365 = 7.67 \text{ YTL}$$

3 Ocak,

$$40.007,67 + 7.67 = 40.015,34$$

$$40.015,34 \times \%7 / 365 = 7.67 \text{ YTL}$$

4 Ocak,

$$40.025,34 + 7.67 = 40.023,01$$

$$40.023,01 \times \%7 / 365 = 7.68 \text{ YTL}$$

5 Ocak gününün aylık ödeme günü olduğunu ve anapara ödemesinin 233,33 YTL

Olduğunu kabul edersek;

$40.023,01 + 7,68 - 233,33 = 39.797.36 \text{ YTL}$  geri kalan borç miktarını oluşturacaktır. Ve aynı gün bu miktara o günün faizi eklenecektir.

5 Ocak faizi,

$$39.797,36 \times \%7 / 365 = 7,63 \text{ YTL}$$

buna göre 6 Ocaktaki borç,

$$39.797,36 + 7,63 = 39.804,99 \text{ olacaktır.}$$

Yukarıdaki basit hesaplamada görüldüğü gibi bu tip ipotekte zaman içinde faiz ödemeleri de düşmektedir (Yorkshire;2005:15).

#### 2.1.6.2. Yalnızca Faiz Ödemeli İpotek (Interest-Only Mortgage) ;

Sistem içerisindeki bu ipotek çeşidinde, adından da anlaşılacağı üzere kredi alanların yapacağı geri ödemeler yalnızca faiz ödemelerini kapsamaktadır. Fakat kredi alanlar vade sonunda kredi olarak alınan anaparayı ödemekle yükümlüdür. Bunun içinde başka yollar bulmaya ihtiyaç duymaktadırlar (Abbey;2005.4). Yani geri ödeme süresi sonunda kredi alanlar hala kredi verenden aldıkları kredi tutarı kadar borçlu durumda bulunmaktadır. Bu yüzden kredi alanlar kendilerine ayrı bir yatırım planı oluşturmak zorundadır. Bunun içinde piyasada yalnızca ipoteklere özel başka yatırım araçları bulunmaktadır. Örnek olarak İngiltere’de Bireysel Tasarruf Hesapları (Individual Saving Account, ISA), Hayat Poliçeleri (Endowment Policy, EP), Emeklilik Planları, (Pension Plans, PP) gibi yatırım araçları bulunmaktadır. Kredi alanlar ellerinde bulunan bir miktar nakit parayı bu yatırım araçlarına yatırırlar ve genel olarak kredi verenler kredi

alanlara bu konuda bilgi desteği sunarlar. İpotek için belirlenen vade sonunda borç alınan miktarın bu tür yatırım vasıtası ile elde edileceği umulur. Fakat bu durum garanti altında değildir ve kredi alanlar borç aldıkları kredi miktarının, belirlenen vade sonunda bu yatırımlar vasıtası ile geri ödeme için yeterli olup olmayacağı konusunda sorumluluğa sahiptirler. Bu durum bu tip ipotek çeşidinin kredi alan açısından riskini oluşturmaktadır (Harper Collins;2004:37).

Tutsat sistemi içerisinde önemli olan bir diğer konu ise kredi alanların yapacakları geri ödemelerin vade ve faizlerinin nasıl hesaplanacağıdır. Bunun için vade ve faiz oranlarına göre birçok ipotek çeşidi geliştirilmiştir. Bunlardan bazılarını ana hatları ile şu şekilde inceleyebiliriz;

#### 1.) *Esnek (Flexible) İpotekler;*

Bu tip ipoteklerde kredi alanlar her ay anı tutarda ödeme yapmak ile yükümlü değildirler bunun yerine kredi alanlar her ay fazla ödeme yapabilir veya ne zaman isterler ise toplu ödeme yapabilirler (RBS;2006:8). Yani kredi alanlar kendi ödeme güçlerine göre ödeme yapabilirler. Diğer taraftan kredi alanlar ekonomik durumlarından dolayı ödeme yapamazlar ise ödeme duraksaması (Payment Breaks) yapabilmektedir. Fakat ödeme duraksaması süresi içinde faizler eklenmeye devam eder bunun sonucu olarak duraksamanın sonunda kredi alanın ödeyeceği miktar artmış olur. Ayrıca kişi daha önceden yaptığı bir fazla ödemedi geri nakit çekebilme imkanına sahiptir. Faiz oranları aylık olarak hesaplanır ve ülkenin merkez bankasının temel faiz oranının biraz üzerindedir (Harper Collins;2004:40) Genel olarak bu tip ipotek kendi hesabına çalışan ve gelir düzeyleri aylık olarak değişen kişiler için uygun görülmektedir.

#### 2.) *Değişken Oranlı ( Variable-Rate Mortgages) İpotekler;*

Bu tip ipotekler de kredi alanların ülkenin merkez bankasının faiz oranları, ekonomideki değişiklikler gibi etkenler göz önüne alınarak kredi verenler tarafından belirlenmiş değişken faiz ödemeleri ile yapılmaktadır. Eğer faiz oranları düşerse kredi alanların yapacakları ödemelerde düşmekte, faiz oranları yükselir ise kredi alanların

yapacakları ödemelerde yükselmektedir (Yorkshire,2004:5). Güçlü ekonomik yapıya sahip ülkelerde uygulanması kolay olan bu ipotek çeşidi özellikle İngiltere’de geniş uygulama alanı bulmaktadır.

### 3.) *Sabit Oranlı (Fixed-Rate Mortgages) İpotekler;*

Bu ipotek çeşidinde ise kredi alanların aylık ödemeleri belirlenen vadede sabit kalmaktadır. Yada kredi alan ve kredi veren arasında yapılan anlaşmaya göre belirli bir süre için sabit kalır ve süre sonunda yeni bir anlaşma yapılabilir. Faiz oranlarında meydana gelen düşüşler veya yükselişler bu ipotek türünü bağlamaz , borç alanların yükümlü oldukları faiz oranı bellidir, bu nedenle bu ipotek türünde kredi alanlar bütçelerini önceden ayarlayabilmektedir. Ülkenin merkez bankasının belirlemiş olduğu faiz oranları yüksek olduğu zaman bu ipotek tipi kredi alanlar açısından faydalı olmakla birlikte faiz oranlarının düşük olduğu dönemlerde kredi alanlar diğer ipotek tiplerine göre daha fazla ödeme yapmakla yükümlü hale gelmektedir (Harpr Collins,2004:40).

### 4.) *Denkleştirme İpotek (Offset Mortgage);*

Bu ipotek çeşidi ana hatları ile şu şekilde açıklanabilir. Eğer kredi almak isteyen kişinin kredi alacağı bankada bir hesabı var ise hesabında bulunan nakit miktarını kullanarak aldığı kredi üzerindeki faiz oranlarını düşürebilmektedir. Başka bir deyişle kredi alan, hesabında bulunan para için banka tarafından işletilen faizden vazgeçecek ve bunu almış olduğu krediye yansıtacaktır. Kredi alanın hesabında bulunan bu tutar kredi miktarından düşülecek ve kalan miktar üzerinden faiz hesaplanacaktır. Kredi alan kişinin hesabında olan paraya faiz işletilmeyecektir (RBS;2006:8). Daha açık bir ifade ile kredi almak isteyen kişinin alabileceği kredi miktarının 70.000 YTL olduğunu varsayalım kredi alan kişinin bu kurumdaki hesabında sözgelimi 6.000 YTL tutarında bir nakit varsa bu tutar verilecek olan kredi miktarından düşülür ve faizler kalan tutar üzerinden hesaplanır. Yani örneğimizde banka tarafından ödenecek olan faizler 70.000 YTL yerine 64.000 YTL üzerinden hesaplanır.

### 5.) *Sınırlanmış Oranlı İpotek (Capped-Rate Mortgage);*

Bu ipotek çeşidinde kredi alanların ödeyecekleri faiz oranları belirli bir üst limit ile sınırlandırılmıştır. Eğer faiz oranları bu limitin üstüne çıkar ise kredi alanlar bu limitin üzerinde olan kısmı ödemekle yükümlü değildir. Kredi veren ile kredi alan arasında yapılan anlaşmaya göre bu tip ipotek bazen bir alt limitte içermektedir. Bu durumda da faizler bu oranın altına indiği zaman kredi alan bu alt sınır üzerinden ödeme yapmak durumundadır ( Harper Collins;2004:40-41). Uygulamada genel olarak bu tip ipotek de ilk olarak belirli bir süre için anlaşma yapılmakta ve anlaşma süresi sonunda alt ve üst limitler değiştirilerek yeni bir anlaşma yapılmakta yada ipotek tipi değiştirilmektedir.

### 6.) *İndirimli İpotek (Discounted Mortgage) ;*

Tutsat sistemi içerisinde bazı durumlarda kredi verenler bazı sebeplerden faiz oranlarında indirim yaparak kredi vermektedirler. ( ilk defa konut alma, öğrenci olarak konut kredisi alma vb.) bu indirim genel olarak %1 veya %2 düzeylerinde olmaktadır. Yani kredi alan kredi veren ile yaptığı anlaşma şartlarına göre belirlenen vadede genel faiz oranlarının, belirlenmiş indirim miktarı kadar altında ödeme yapacaktır. Faiz oranlarının değişmesi durumunda kredi alan bu değişime göre ödeme yapmakta fakat indirim oranı sabit kalmaktadır (Yorkshire;2005:4).

### **2.1.7. Yeniden İpotek (Remortgage);**

Yeniden ipotek genel anlamda kişinin ödemekle yükümlü olduğu krediyi almış olduğu kurumu başka bir kredi veren kurum ile değiştirmesi demektir. Diğer bir ifade ile krediyi almış olan kişi kredi vasıtası ile almış olduğu konuttan taşınmadan almış olduğu krediyi taşımaktadır (Harper Collins,2004:42). Bunun sebepleri arasında kişinin kredi veren kurumdan, almış olduğu krediyle ilgili hizmetlerden memnun olmaması veya kişinin diğer bir kredi ile aylık ödemelerden veya belirlenen vade sonuna kadar tasarruf yapacağı düşüncesi olabilmektedir (RBS,2006:9). Çünkü ipotek piyasası

oldukça rekabete açık bir piyasadır. Kredi veren kurumlar daha fazla kredi kullanıcısı bulabilmek için birçok yol denemektedirler. Bu sebeple kişiler krediyi almış oldukları kurumdan daha cazip tekliflerde bulunan kredi kurumlarına yeniden ipotek yolu ile geçmektedirler. Burada borçlu için önemli olan nokta yeniden ipotek işleminin çıkaracağı masraflardır. Bu sebeple yeni kredi kurumunun uygulayacağı ücretler ve değiştirilecek olan kredi kurumun talep edeceği ücretler dikkate alınarak bu işlem gerçekleştirilmelidir (www.money.net.co.uk,s:19). Özellikle standart değişken oranlı kredi kullananlar, kredi borcunu herhangi bir ceza ödemeksizin vadesinden önce kapatma hakkına sahip olanlar, KKDO oranının %90'ın altında olduğu bir kredi almış olanlar yeniden ipotek işlemi yaptıklarında tasarruf etmesi muhtemel olan kişilerdir. Yeniden ipotek işleminin kredi alanlar açısından faydalı olsa da bazı olumsuz yönleri de bulunmaktadır. Özellikle yeniden ipotek kullandıranlar, kredi alanları, önceden belirlenmiş bulunan süre için kendilerine bağlı kılmakta ve ayrılmak istediklerinde büyük cezalar ödemek zorunda bırakılmaktadırlar. Bazen bu cezalar yeniden ipotek işleminin sağladığı tüm faydayı ortadan kaldırmaktadır (Oksay ve Ceylantepe,2006:28).

### **2.1.8. Tutsat Sisteminde Karşılaşılan Riskler;**

Tutsat sisteminin çok sayıda olumlu özelliği bulunmasına karşılık sistemde gerek kredi veren gerekse kredi alanların karşı karşıya kalabileceği bazı risklerde bulunmaktadır. Bu riskler sistem ve hatta ekonominin geneli için tehlikeli sonuçlara yol açabilecek niteliktedir. İpotek kredileri ile ilgili olan tüm riskler tutsat sistemi için risk teşkil etmektedir. Sistemdeki risklerin en başında kredinin geri ödenmemesinden doğan kredi riski gelmektedir. Bu riskin temel sebepleri arasında KGO veya KKDO oranlarındaki artışlar yer almaktadır. Diğer bir risk ise kredinin erken ödenme riskidir. Kredi veren kurumlar gerekli olan fonları ihtiyaca uygun anlaşmalar yapmak kaydı ile temin ederler ve ihtiyacı olanlara kredi olarak verirler. Başka bir ifade ile, talep edilen vade ve geri ödeme koşullarına uygun fonları borçlanan kredi kurumları, karlarını da koymak sureti ile bu fonları konut almak isteyenlere kullandırır. Kredinin kredi alan tarafından erken ödenmesi durumunda, kredi alanın öngördüğü tüm kar planları ve planlanan ödeme koşulları geçersiz olacak ve bazı durumlarda kredi kurumları zarar

edebilecektir. Diğer bir risk ise likidite riskidir. İkincil piyasaların etkin olmadığı ekonomilerin ipotek piyasalarında kredilerin nakite çevrilememesinden kaynaklanmaktadır. Diğer taraftan ekonomilerde ortaya çıkabilecek faiz oranlarındaki değişimler tutsat sistemi için bir risk konusudur. İpotek faiz oranları, gerek mevcut faiz oranları gerekse ekonomik istikrara bağlı olarak belirleneceğinden, ülke ekonomisinde görülen beklenmedik bir gelişmeye bağlı olarak faizlerin artması piyasayı krize sokacaktır. Bu durum sabit faizli kredilerde kredi kurumlarını, değişken faizli kredilerde ise kredi alanları oldukça olumsuz etkileyecektir (a.g.e.s:28-29).

Etkin ekonomik istikrara sahip olmayan, yasal düzenlemeleri oturmamış, etkin denetim mekanizmasına sahip olmayan ülkelerde bu risklerle karşılaşmaktadır. Örnek olarak, Asya krizinde en çok zarar gören Endonezya, Tayland gibi ülkelerin ortak bir özelliği ipotek kredisi veren bankaların yeterince denetlenmemesi sonucu vermemeleri gereken kredileri vermeleridir.

## **2.2. GELİŞMİŞ ÜLKELERDE UYGULANAN TUTSAT SİSTEMLERİ**

Tutsat sistemini daha iyi anlayabilmek için çeşitli ülkelerdeki uygulamalarının incelenmesi faydalı olacaktır. Tutsat sistemi daha önce de belirttiğimiz gibi çeşitli farklılıklar taşısa da gelişmiş ülkelerde uzun yıllardır uygulanmaktadır. Özellikle Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa Birliği'ndeki uygulamalar oldukça başarılı ve gelişmekte olan ülkeler tarafından kendi konut finansman sistemleri için örnek alınan sistemler olmaktadır. Bu bölümde Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa Birliği'nde uygulanan tutsat sistemlerini inceleyeceğiz.

### **2.2.1. AMERİKAN TUTSAT SİSTEMİ;**

Amerikan tutsat sistemi bugün Dünya'daki en gelişmiş ve en iyi işleyen konut finansman sistemi olarak kabul edilmekte ve bugün tutsat sistemini ekonomisine adapte etmeye çalışan birçok ülke tarafından örnek olarak seçilmektedir.

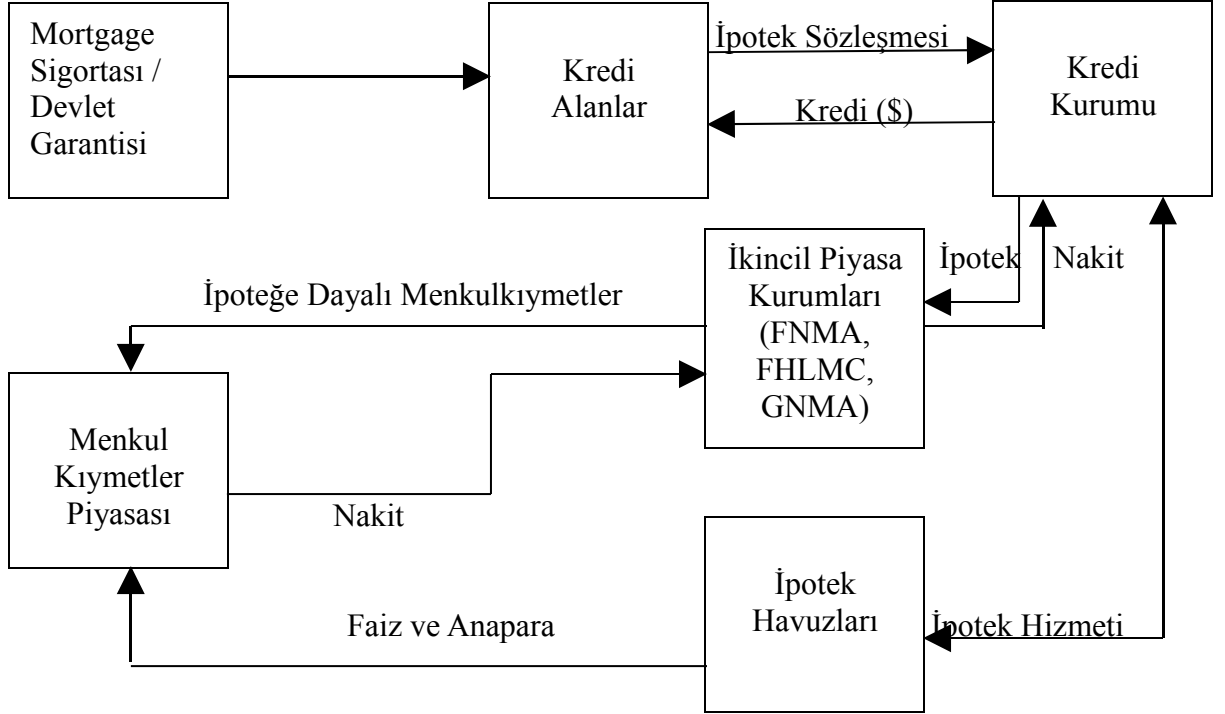
Amerika'da 1930'larda yaşanan derin ekonomik kriz sonrasında bankacılık sektörü halkın ev sahibi olma ihtiyacı için kaynak sağlayamaz durumdaydı. Konut piyasasındaki bu kötü gidişe çare bulmak amacı ile 1938 yılında devlet kontrolünde

başlatılan tutsat sistemi uygulaması sayesinde 2005 yılı itibarı ile konut alımı için borçlanmaların toplamı 8 trilyon \$'ın üzerine çıkmıştır. Oran olarak bu rakam gayri safi yurt içi hasılanın yaklaşık %60'ını oluşturmaktadır ( Lenhert, t.y.:1). Kredilere ilişkin bu bilgilere ek olarak konut sahipliği oranına baktığımızda ise 2006 yılının üçüncü çeyreğinde bu oran %69 seviyesindedir. (<http://www.census.gov/hhes/www/housing/hvs/qtr306/q306tab5.html>).

### **2.2.1.1. Amerikan Tutsat Sistemi'nin Genel Karakteristikleri;**

Amerikan Tutsat Sisteminin genel karakteristiğini birincil ve ikincil ipotek piyasası ve sermaye piyasası oluşturmaktadır. İpotek kredileri birincil piyasa içerisinde kredi kurumları tarafından yaratılmakta ve konut edinimi için kredi almak isteyen kişilere verilmektedir. Kredi veren kurumlar yaratmış oldukları her tip krediyi, oldukça gelişmiş, etkin çalışan ve birçok finansal kurumu içeren ikincil ipotek piyasasına aktarabilmektedir. İkincil piyasaya aktarılan bu ipotekler yasal olarak, kredi riski vb. risklerin azaltılması amacıyla çeşitli düzenlemelere tabiidir ve konut kredileri ile ilgili Federal İpotek Birliği (FNMA), Federal Konut İpotek Kredisi Kurumu (FHLMC) gibi Devlet Ulusal İpotek Birliği (GNMA) gibi Devlet Destekli Kurumlar (Government Supported Enterprises) tarafından menkul kıymetleştirilmekte ve sermaye piyasalarında yatırımcılara İpoteğe dayalı menkul kıymet şeklinde satılmaktadır. Menkul kıymetleştirme yapan bu kurumların ana amacı nakit akımları etkin olmayan ipotek havuzlarını yatırımcıları da zarara uğratmayacak şekilde satarak nakite çevirmek ve elde edilen fonu tekrar sisteme aktarmaktır (Lenhert, t.y.:2).

Şekil 3; Amerikan Tutsat Sisteminin İşleyişi



Kaynak; Eczacıbaşı Menkul Kıymetler, 2005

Yukarıdaki şekilde Amerikan Tutsat Sistemi'nin basit işleyişi görülmektedir. Şekilde, sigorta kurumları ve devlet garantisi sağlayan kurumlar, kredi alanlar ve kredi kurumları sistemin birincil piyasasını oluşturur. Sigorta kanallarının görevi kredi kurumlarına kredi alanların aldıkları kredileri geri ödeyeceklerine dair garanti sağlarlar. Sistemde bu görev özel sigorta şirketleri veya devlet garantisi sağlayan Federal Konut İdaresi (FHA) veya Emekli Askerler İdaresi (VA) tarafından sağlanmaktadır. Sistemde FNMA, FHLMC, GNMA ve benzeri kurumlar ikincil piyasayı oluşturmaktadır. Yukarıda bahsedildiği gibi kredi kurumlarından ipotek kredilerine dayalı havuzları satın alınarak bunları menkul kıymetleştirmekte ve sermaye piyasalarında yatırımcılara satılmaktadırlar. Menkul kıymet satışından doğan gelir ise tekrar kredi kurumuna aktarılmaktadır. Diğer taraftan bu kurumlar yatırımcılara, menkul kıymetlerden doğan anapara ve faiz ödemeleri konusundaki alacak haklarına garanti sağlamaktadırlar. Sistemdeki diğer bir fonksiyon ise hizmet verme sürecidir. Bu süreç kredi kurumunun ipoteklerden doğan anapara ve faiz ödemelerinin kredi alanlardan toplanması ve yatırımcılara dağıtılması sürecidir. Bu kredi kurumunun kendisi tarafından



yapılabileceği gibi bu hizmeti veren başka bir kurum tarafından da yapılabilmektedir. Sistemdeki temel prensip bu şekilde olmasına karşılık özellikle ikincil piyasa kurumlarının faaliyetleri konusunda çeşitli farklılıklar da bulunmaktadır. Bu farklılıkları ilerleyen bölümlerde ele alacağız.

### **2.2.1.2. Amerikan Tutsat Sisteminde Birincil Piyasalar;**

Daha öncede belirtildiği gibi Amerikan Tutsat Sisteminde ipotek kredileri birincil ipotek piyasasında faaliyet gösteren kurumlar tarafından konut edinimi için ipotek kredisi almak isteyen kişilere verilmektedir. Sistem içerisinde kredi verme fonksiyonu Geleneksel mevduat Kurumları (Thrifts) olarak adlandırılan Ticari Bankalar ve Tasarruf Kurumları, İpotek Şirketleri tarafından yerine getirilmektedir. Aynı zamanda sistem içerisinde direkt olarak kredi yaratmayarak ipotek kredisi konusunda kredi almak isteyen ile kredi veren kuruluş arasında aracılık görevini yerine getiren ipotek aracıları bulunmaktadır. (London Economics,2005:159)

Ticari bankaların fon kaynakları daha çok kısa vadeli tasarruf mevduatı ile vadesiz hesaplardan oluşmaktadır. Buna bağlı olarak fon kullanımını da kısa vadeli kredilerden oluşmaktadır. Ticari bankalar konut ile ilgili kredi açacaklarında daha çok inşaat firmalarına büyük kredileri tercih etmektedirler. Tasarruf Kurumları ise, Tasarruf ve Kredi Kurumları, Karşılıklı Tasarruf Bankaları (Mutual Saving Banks) ve Kredi Birlikleri'nden (Credit Unions) oluşmaktadır. Tasarruf ve kredi birlikleri A.B.D'deki ipotek piyasasına fon arzeden en büyük kuruluşlardır. Tasarruf ve kredi birlikleri konut ipotek finansmanında yasalardan kaynaklanan bir uzmanlığa ve dolayısı ile daha çok ipotek kredilerinden oluşan portföye sahiptirler. Karşılıklı Tasarruf Bankaları'nın fon kaynakları vadeli ve vadesiz mevduatlardır. Bu kurumlar kaynaklarının büyük bir kısmını konut kredisi açarak kullandırmaktadırlar. Kredi birliklerinin fon kaynakları, genellikle üye aidatları ile vadeli, vadesiz mevduatlardan oluşmaktadır. Toplanan fonlar daha küçük, tüketici kredileri için kullanılmaktadır. Konut için kullanılan krediler, aktif toplamının %10'u gibi düşük orandadır. Ayrıca kullanılan krediler, konut finansmanından çok, konut iyileştirmesini finanse etmeye yöneliktir. (Dalaman,1998:21-24) İpotek Şirketleri ise Amerikan Tutsat Sistemi'nde rol alan en önemli kredi kurumlarından biridir. Sistem içerisinde ipotek şirketleri mevduat kabul

etmeyen kurumlardır. Birincil piyasalarda ipotek kredilerini yaratırlar ve yaratmış oldukları bu ipotek kredilerini ikincil piyasalara aktararak fon elde ederler. İpotek şirketleri birincil piyasalarda ipotek kredileri yaratmak yanında, konut değerlemesi, sigortalar, krediler ile ilgili hizmet verme işlemleri gibi fonksiyonları da yerine getirmektedirler (Rose ve Haney, t.y.:108).

Tablo 5; Kredi Kurumlarının Konut Kredisi Faaliyetleri (2006);

	Kredi Miktarı (bin \$)		
	Ticari Bankalar	İpotek Şirketleri	Tasarruf Kurumları
Şubat	197,3	232,0	227,0
Mart	200,4	241,7	213,0
Nisan	201,9	236,9	212,8
Mayıs	209,6	236,9	213,3
Haziran	214,8	243,4	217,7
Temmuz	198,6	235,2	210,4
Ağustos	202,4	235,4	214,6
Eylül	191,2	238,4	207,0
Ekim	200,4	241,3	208,5
Kasım	203,7	248,0	208,0
Aralık	208,7	242,2	211,6

Kaynak;Federal Housing Finance Board

Amerikan Tutsat sistemi içerisinde kredi yaratan bu kurumlar yaratmış oldukları ipotek kredilerini oldukça gelişmiş ve birçok finansal kurumu içeren ikincil ipotek piyasasına aktarmaktadırlar. Bu ipotekler devlet tarafından yasal olarak kredi riski gibi risklerin azaltılması amacı ile çeşitli düzenlemelere tabi tutulmuştur (Lanhert,t.y.:2). Diğer bir ifade ile sistemde birincil piyasada oluşturulan ipotekler genel anlamda düşük gelirli hane halkının konut sahipliği oranını arttırmak amacı ile devlet tarafından açıkça garanti altına alınmaktadır. Sistemde bu işlev, iki adet program tarafından yürütülmektedir. Bunlardan birincisi Federal Konut İdaresi (Federal Housing Administration FHA) tarafından yönetilmekte ikincisi ise Emekliler İdaresi (Veterans Administration) tarafından yürütülmektedir.

Federal Konut İdaresi (FHA), Amerikan Tutsat Sisteminin gelişiminde en belirgin etkenlerden biri olmuştur. FHA direkt olarak kredi veren bir kuruluş değildir. Kurum ipotek kredisi veren kurumları, kredi alanların krediyi geri ödeyememelerine

karşı sigortalamak görevini yerine getirmektedir (Uludağ,1997:111). FHA, ipotekler konusunda sigorta hizmeti sağlayan dünyadaki en büyük kuruluştur, kurulduğu yıldan bugüne 34 milyondan fazla konutu sigorta etmiştir. FHA'nın ipotek sigortası kredi veren kurumu, kredi alanın yükümlülüklerini yerine getirememesi durumunda kayıplara karşı koruyan bir poliçedir. Bu poliçe ile kredi veren kurum kredinin geri ödenmesi konusunda daha az riske katlanmaktadır çünkü FHA kredinin geri ödenmemesi durumunda kredi vereni korumaktadır. Krediler FHA sigortasına sahip olabilmek için FHA tarafından hazırlanmış olan şartları taşımalıdır. Sıkı bir kredi çıkarımı sürecine sahip olan geleneksel kredilerden farklı olarak FHA tarafından sigorta edilmiş krediler, kredinin kapatılması için çok küçük nakit yatırımı gerektirir. Hane haklı gelir ve ödeme oranının hesaplanmasında daha esnek davranılır. Sağlanan sigortanın maliyeti tipik olarak aylık kredi ödemesinin içinde yer almaktadır.(<http://www.hud.gov/offices/hsg/fhahistory.cfm>) FHA, her ipotekli kredi işlemine bir sigorta primi eklemekte ve bu primler özel bir döner sermaye fonunda toplanmaktadır. Herhangi bir nedenle ödemelerini yapamayan borçluların bu ödemeleri söz konusu fondan karşılanmaktadır.(Uludağ,1997:112)

Amerikan tutsat sistemi içerisinde FHA'ya benzer şekilde faaliyet gösteren diğer bir kurumda Emekli Askerler İdaresi'dir (Veterans Administration - VA). VA'nın kredi programı FHA'nın kredi programı gibi devlet tarafından kredi veren kuruma kredinin geri ödeneceği konusunda garanti vermektedir. Asker olarak hizmet vermiş kişiler VA'nın düşük faiz ve küçük miktarlarda peşin ödeme gibi avantajları bulunan VA kredilerinden faydalanabilmektedir. Eğer kredi almak isteyen kişi II.Dünya Savaşı, Kore Savaşı, Vietnam Savaşı, Körfez Savaşı'nda en az 90 gün görev yapmışsa, 1980 yılından önce 180 gün görev yapmışsa, 1980 yılından sonra ise 2 yıl hizmet vermişse VA kredisini almaya hak kazanmaktadırlar.( <http://www.va-home-loans.ws/va-home-loans-application.html>)

Sistem içerisinde FHA ve VA dışında ipotek kredilerini sigorta eden diğer kurumlar ise Özel Sigorta Şirketleri'dir. Özel sigorta şirketlerinin yaptığı sigorta tipi daha önce belirttiğimiz özel ipotek sigortası (Private Mortgage Insurance – PMI) şeklinde olmaktadır ve FHA/VA sigortalarından farklı olarak borcun tamamını değil belli bir kısmını kapsamaktadır.(Dalaman,1998:18)

### 2.2.1.2. İpotek Kredilerinin Özellikleri ve Kredi Süreci;

Amerikan tutsat sisteminde kredi almak isteyen kişinin konut edinimi için kredi başvurusundan sonra kredi kurumunun krediyi çıkarma kararı temel olarak üç ana unsura bağlıdır,

- ✓ Başvuru sahibinin kredi geçmişi
- ✓ Başvuru sahibinin gelir durumu geçmişi
- ✓ Şu anki finansal durumu

Başvuru sahibi bu sayılanlar ışığında kredi alıp ödeyebileceğini ıspatlayabilmek için asgari şu belgeleri kredi kurumuna iletmek durumundadır,

- ✓ Son iki yıllık ödenmiş fatura bilgileri,
- ✓ Son iki yıllık ödenmiş maaş bordrosu (sistemde W-2 olarak bilinir)
- ✓ Tüm finansal hesapları (banka hesapları, varsa kredi kartları bilgileri, finansal birikimleri vb.)
- ✓ Ev sahibi yada kiracı olarak geçmişteki konutlara ilişkin ödemeleri,

Başvuru sahibi bu bilgileri kredi kurumuna ulaştırdıktan sonra kredi kurumu bu bilgilere dayanarak kişi için kredi ve geri ödemeler konusunda değerlendirme yapmaktadır. Bu noktada KKDO ve KGO oranları temel alınmaktadır. Eğer kredi kurumunun başvuru sahibini kredi vermeye uygun bulursa başvuru sahibine bir ön onay mektubu yollar. Eğer başvuru sahibi gönderilen onay mektubundaki bilgilere göre krediyi kabul ederse satın alınmak istenen konut eksper vasıtası ile değer tespiti yaptırılıp belirlenen şartlar doğrultusunda kredi sözleşmesi yapılmaktadır. (<http://www.webpages.ttu.edu/sbaugues/fin3323/16.%20Mortgage%20Markets.pdf>)

Sistem içerisinde FHA ve VA tarafından garanti edilmiş olan ipoteklere garantili ipotekler veya devlete dayalı ipotekler (Government Backed Mortgages) adı verilmektedir. Sistemde bu şekilde garanti edilmeyen ipotekler ise geleneksel ipotekler (Conventional Mortgages) adını almaktadır. (Lenhert, t.y:5)

Tablo 6; Geleneksel ve Garantili İpotekler (Milyar \$)

Yıllar	FHA Garantili	VA Garantili	Geleneksel	Toplam
2000	553.0	220.1	4,707.8	5,480.9
2001	551.5	221.2	5,246.5	6,019.2
2002	541.5	217.7	5,971.6	6,730.8
2003	494.6	214.6	6,872.2	7,581.4
2004	454.2	207.3	7,980.7	8,642.1
2005	404.6	202.0	9,244,1	9,850.7

Kaynak;www.fanniemae.com/ir/pdf/resources/housingmortgage.pdf;jsessionid=V4JD4X4KSC2WDJ2FQSHSFGA

Tabloda'da görüldüğü gibi geleneksel ipotekler toplamın yaklaşık %90'ını oluşturmaktadır. Kredi kurumları geleneksel ipoteklerde çeşitli özel sigortalar talep edebilmektedirler. En yaygın sigorta daha önce belirttiğimiz özel ipotek sigortasıdır ve genel olarak kredilerde KKDO oranı %80'i geçtiği zaman kredi kurumu bu sigortayı talep etmektedir. (Scanlon ve Whitehead,2003:143)

Tipik olarak Amerikan Tutsat Sisteminde en yaygın ipotek türü 15 veya 30 yıl vadeli sabit faizli ipoteklerdir. İpotek piyasasında sabit faizli ipotekler oldukça yaygın olmasına karşılık değişken oranlı ipoteklerde kullanılmakta yada örnek olarak 10 yıla kadar sabit, 10. yıldan sonra vade sonuna kadar değişken faizli olabilmesi gibi alternatiflerde bulunmaktadır. Anapara geri ödemeleri konusunda ise kredi alan kişiler anapara geri ödemeli veya yalnızca faiz ödemeli ipotek seçeneklerine sahiptir.(Lenhert, t.y.:3) Sistemde genel olarak KKDO büyük oranda %80 ve altındadır. Kredi kurumları açısından daha riskli olarak nitelendirilen %80 ve daha fazla KKDO'ya sahip olan ipotek kredileri de mevcuttur. Bu durumda kredi kurumları özel ipotek sigortası gibi bazı ek garantiler isteyebilmektedir. Burada bahsedilmesi gereken diğer bir konu ise sistem içerisinde yeniden ipotek işleminin oldukça büyük bir yer tutmasıdır. Yeni çıkarılan ipotek kredilerinin büyük bir oranı yeniden ipotek özelliği taşımaktadır. Sistemde genel olarak kredi alanlar, faiz oranlarının düştüğü zamanlarda düşük faiz oranlarından yararlanmak amacı ile sahip oldukları ipotek kredilerini yeniden ipotek işlemi ile değiştirmektedirler. Bu da genel olarak sabit faizli ipoteklere sahip olan kişilerin daha düşük faiz oranı ile tekrar bir sabit faizli ipotek elde etmeleri ile olmaktadır. Diğer taraftan kredi alanlar sahip oldukları kredilerin vadelerini değiştirmek amacı ile yeniden ipotek işlemine başvurabilmektedirler. (London Economics,2005:165)

Amerikan tutsat sisteminde erken ödeme konusunda herhangi bir oranda ceza bulunmamaktadır. Fakat bu kredi kurumundan kredi kurumuna değişmektedir. Sistemde rekabet fazla olduğundan bir çok kredi kurumu sabit faizli ipoteklerde erken ödeme cezası uygulamamaktadır. Erken ödeme cezasının olmaması kredi alanlar için uygun zamanlarda yeniden ipotek işlemini çekici hale getirmektedir. Amerikan Tutsat Sisteminde Kredi alan kişi kredi ile ilgili geri ödemelerini 90 günden fazla yapmadığı zaman kredi kurumları kredi alan kişi hakkında icra sürecini başlatmaya yetkilidir. (Lenhert,t.y.:3-4) Ortalama olarak icra takip süresi 8,4 aydır.

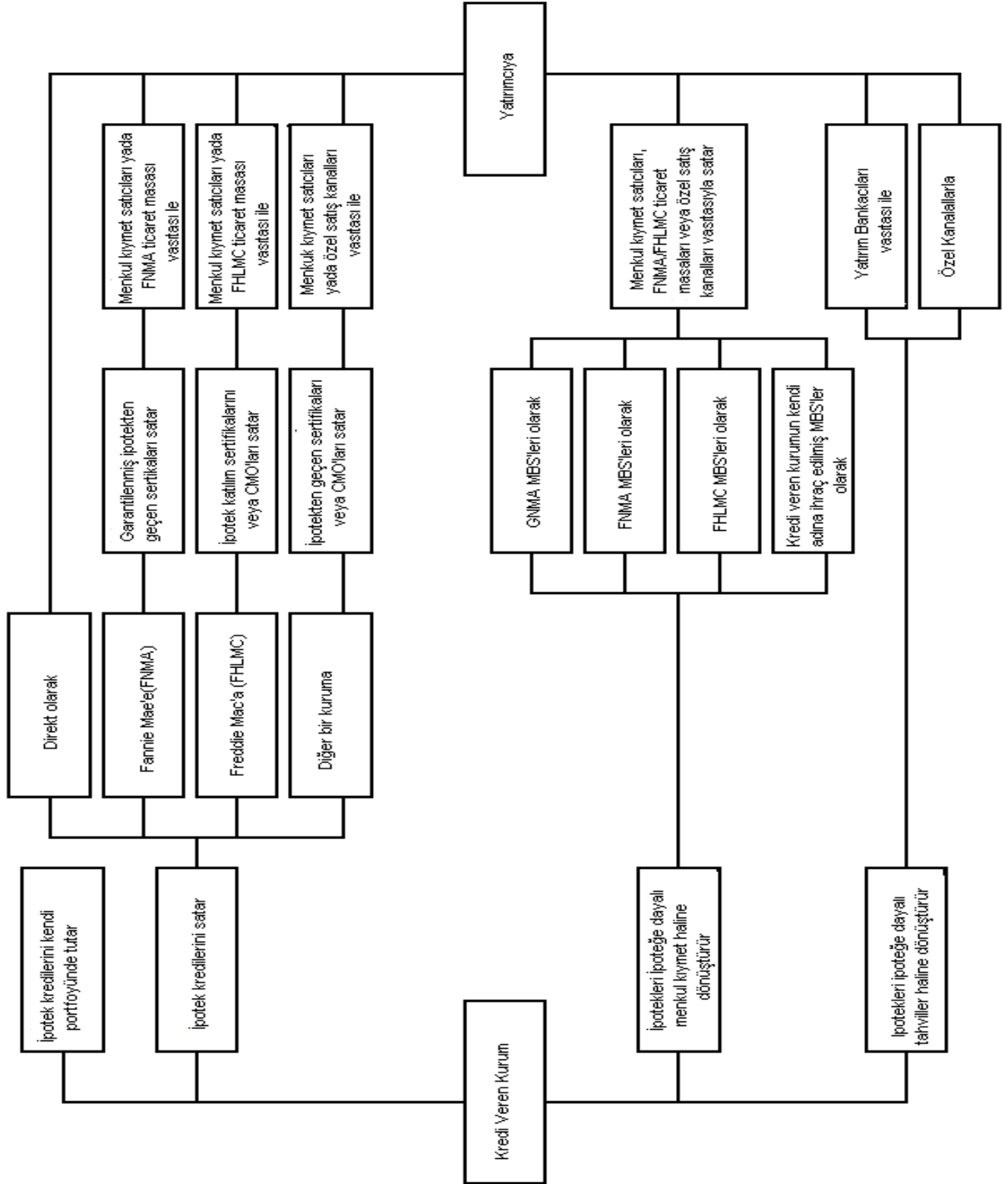
Sistemde ipotek kredilerine ait faiz ödemeleri vergiden düşülebilmektedir. Vergi indirimi tutarı kredinin alındığı tarihe, kredinin miktarına ve gelirlerinin kullanımına bağlı olarak değişmektedir. Sistemde, 13 Ekim 1987'den önce alınmış olan kredilerin faiz ödemeleri tamamı ile vergiden düşülürken bu tarihten sonra alınmış olan kredilerde kredinin durumuna göre çeşitli sınırlamalar getirilmiştir. Bu tarihten sonra konut edinimi, inşaatı veya iyileştirilmesi için alınmış olan kredilerde toplam kredi miktarı 1 milyon \$'ın altında ise vergi indirimine tabiidir.(<http://www.irs.gov/publications/p936/ar02.html#d0e1844>)

### **2.2.1.3. Amerikan Tutsat Sisteminde İkincil Piyasalar;**

Amerikan Tutsat Sistemi içersindeki ikincil ipotek piyasası birçok çeşitli finansal kurumlardan oluşmaktadır ve bu kurumlar tarafından geliştirilmiş birçok birincil piyasaya fon sağlama alternatifleri bulunmaktadır.

Aşağıdaki şekilde kredi veren kurumun kredi almak isteyenlere ipotek kredisini verdikten sonraki ikincil piyasa süreci basit bir şekilde gösterilmiştir.

Şekil 4; Amerikan Tutsat Sisteminde İkincil Piyasalar



Kaynak; Duncan,2005

Şekilde görüldüğü gibi kredi veren kurum kredi almak isteyenlere kredi verdikten sonra bir dizi alternatife sahip olmaktadır. Bu ipotek kredilerini kendi portföyünde tutabilmekte, ipotek kredilerini satabilmekte veya ipotekleri ipoteğe dayalı menkul kıymetlere veya ipoteğe dayalı tahvillere çevirebilmektedir. İpotekleri ikincil piyasa kurumlarına (Devlet Destekli Kurumlar) sattığı veya bu ikincil piyasa kurumlarının garantisini kullanarak ipoteğe dayalı menkul kıymetlere çevirme alternatifini kullandığı takdirde bu menkul kıymetler ikincil piyasa kurumları tarafından bir dizi işlemde geçirilerek yatırımcılara ulaşmaktadır.

#### **2.2.1.3.1. Devlet Destekli Kurumlar (Government Supported Enterprises – GSEs);**

Devlet destekli kurumlar, sistem içerisinde oldukça büyük bir rol oynamaktadır. Bu kurumlar birincil piyasada ipotek kredisi veren kredi kurumlarından ipotek kredilerini satın almakta, aldıkları bu ipotek kredilerini kendi bilançolarında tutabilmekte ve menkul kıymetleştirebilmektedir. (Coles ve Hardt, t.y.:3) Bu kurumların aralarında bazı farklılıklar olsa da temel olarak yatırımcıya garanti sağlama, menkul kıymetleştirme ve kredi kurumlarına kaynak sağlama gibi fonksiyonları üstlenmektedirler.

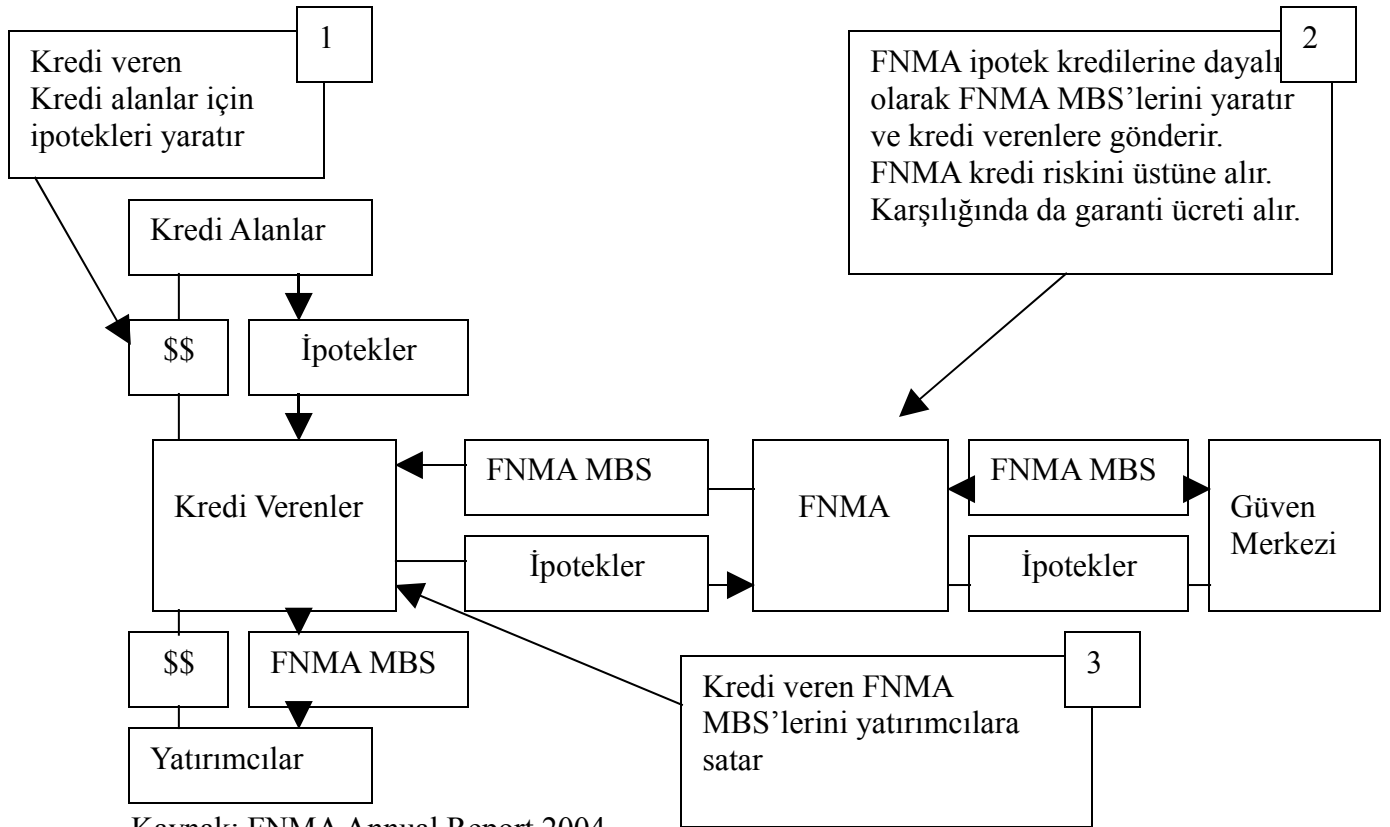
##### **2.2.1.3.1.1. Federal İpotek Birliği (Federal National Housing Administration, FNMA- Fannie Mae);**

FNMA, A.B.D. konut finansman piyasasının en önemli kurumlarından biridir. Kurulduğu günden bugüne 63 Milyondan fazla ailenin konut sahibi olmasına katkıda bulunmuştur(<http://www.fanniemae.com/aboutfm/index.jhtml;jsessionid=2PDRIKFZN42AVJ2FQSHSFGI?p=About+Fannie+Mae>). FNMA Konut edinimi için borç almak isteyenlere direkt olarak borç vermemesine karşılık, borç almak isteyenlere direkt olarak borç veren kredi kurumlarının sürekli olarak kredi verebilecekleri fona sahip olduklarından emin olma işlevini görür. FNMA ikincil piyasadaki faaliyetlerini iki şekilde yapmaktadır. Birincisi, FNMA kredi kurumlarından almış olduğu ipotekler karşılığında kredi kurumuna nakit para öder ve ipotekleri kendi portföyünde tutar. Böylece kredi kurumu yeni ipotekler verebilecek fona kavuşmuş olur. İkinci yolda ise



FNMA almış olduğu ipotek havuzuna karşılık olarak ipoteğe dayalı menkul kıymetler (MBS) çıkarır ve bu ipoteğe dayalı menkul kıymetleri aldığı ipoteklere karşılık kredi kurumuna verir. Bu MBS'ler kredi kurumu açısından elde tutma veya satış konusunda daha likit varlıklar olma özelliği gösterir. FNMA MBS'leri yüksek likiditeye sahip ve Menkul kıymet satıcıları (Securities dealers) vasıtası ile Wall Street'de satılabilen yatırım araçlarıdır. FNMA'nın satın aldığı ve menkul kıymetleştirme işlemine tabi tuttuğu ipotekler FHA tarafından sigortalanmış ve VA tarafından garanti altına alınmış ipoteklerdir(<http://www.fanniemae.com/aboutfm/industry/index.jhtml?p=About+Fannie+Mae&s=The+Industry>).

Şekil 5; FNMA MBS'lerinin fonksiyonu



Kaynak: FNMA Annual Report 2004

Şekilde görülen işlem FNMA'nın yaptığı en yaygın işlem olan kredi veren değişim işlemidir (Lender Swap Transaction). Bu işlemde kredi verenler vermiş oldukları ipotek kredilerini bir havuzda toplar ve bu kredi havuzuna dayalı olarak çıkarılacak FNMA MBS'leri ile değiştirmek için FNMA'ya gönderir. Kredi veren

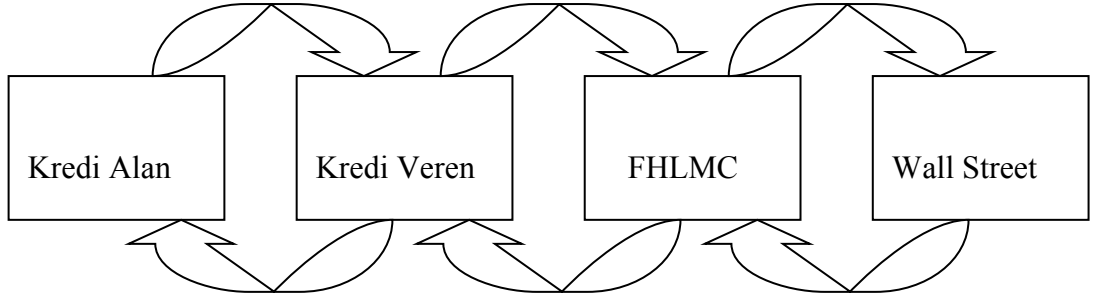
değiştirme işlemi içerisinde FNMA, bu kredi havuzunu aldıktan sonra bu kredileri kendi varlıklarından ayrı tutmak amacı ile oluşturulmuş olan güven merkezine (MBS Trust) koyar. FNMA burada güven için Yeddi Emin (Trustee) olarak hizmet vermektedir. Güvenin yaratılması üzerine, FNMA kredi havuzuna dayalı olarak ortaya çıkardığı MBS'leri kredi veren kuruma göndermektedir. Kredi veren kurumda bu MBS'leri yatırımcılara satmaktadır. Daha öncede belirtildiği gibi FNMA MBS'ler üzerindeki anapara ve faiz ödemeleri konusunda garanti vermektedir. İpotek üzerine, hizmet veren kurumlar (Servicer) kredi alanlardan, belirlenmiş olan ipoteklerin (kredi havuzuna dahil olmuş) anapara ve faiz ödemelerini toplamaktadırlar. FNMA bu kurumlara hizmet verme faaliyetlerinin karşılığı olarak kredi alanların yaptığı faiz ödemelerinin belirli bir kısmını, topladıkları anapara ve faiz ödemelerini FNMA'ya iletmeden önce almalarına izin vermektedir. Daha sonra FNMA yine faiz ödemelerinin belirli bir kısmını kendi garanti ücreti olarak keser ve son olarak da güven çerçevesinde FNMA MBS'lerine sahip olanlara aylık anapara ve faiz ödemelerinin dağıtımını yapar. (FNMA;2004:10)

#### **2.2.1.3.1.2. Federal Konut İpotek Kredisi Kurumu (Federal Home Loan Mortgage Assosication, FHLMC – Freddie Mac);**

FHLMC ipotek kredisi veren kurumlar ile yatırımcılar arasında önemli bir kanal görevi görmektedir. Kuruluşundan bu yana 46 Milyondan fazla ailenin konut sahibi olması konusunda finansman desteği sağlamıştır. Konut satın almak isteyenlere direkt olarak kredi vermez bunun yerine birincil piyasa kurumlarından ipotekleri satın alır. ([http://www.freddie.com/news/pdf/Just\\_the\\_Facts3.pdf](http://www.freddie.com/news/pdf/Just_the_Facts3.pdf)) Satın aldığı bu ipotekleri menkul kıymetleştirme temelli finansman tekniğini kullanarak fonlamaktadır. Yani satın aldığı bu ipoteklere dayalı olarak menkul kıymetler ihraç etmektedir ve her menkul kıymet üzerindeki anapara ve faiz ödemelerini garanti etmektedir. ([http://www.freddie.com/corporate/about/what\\_we\\_do/business.html](http://www.freddie.com/corporate/about/what_we_do/business.html))

Aşağıdaki şekilde FHLMC'nin ikincil piyasadaki rolü basit bir şekilde gösterilmiştir,

Şekil 6; FHLMC'nin ikincil piyasadaki rolü



Kaynak;[http://www.freddiemac.com/corporate/about/what\\_we\\_do/secmkt.html](http://www.freddiemac.com/corporate/about/what_we_do/secmkt.html)

Yukarıdaki şekilden de anlaşılacağı gibi ilk adımda klasik birincil piyasa işlemleri çalışmaktadır. Kredi almak isteyen kişi kredi başvurusunu yaptıktan sonra kredi veren kuruluş gerekli kriterleri incelemekte ve uygun bulursa kredi almak isteyenine ipotek kredisi vermektedir. 3. adımda kredi veren çıkarmış olduğu ipotekleri FHLMC'ye satmakta ve karşılığında FHLMC'den fon almaktadır. 5. Adımda da FHLMC almış olduğu bu ipotek kredilerini ipoteğe dayalı menkul kıymet olarak menkul kıymetleştirmekte ve bu menkul kıymetleri New York Borsasında yatırımcılara satmakta ve karşılığında fon elde etmektedir. Anlaşılacağı gibi tüm bu işlemler sonunda FHLMC hem kredi verene fon sağlamakta hem de konut satın almak isteyenler için yeni fon kaynakları yaratmaktadır.

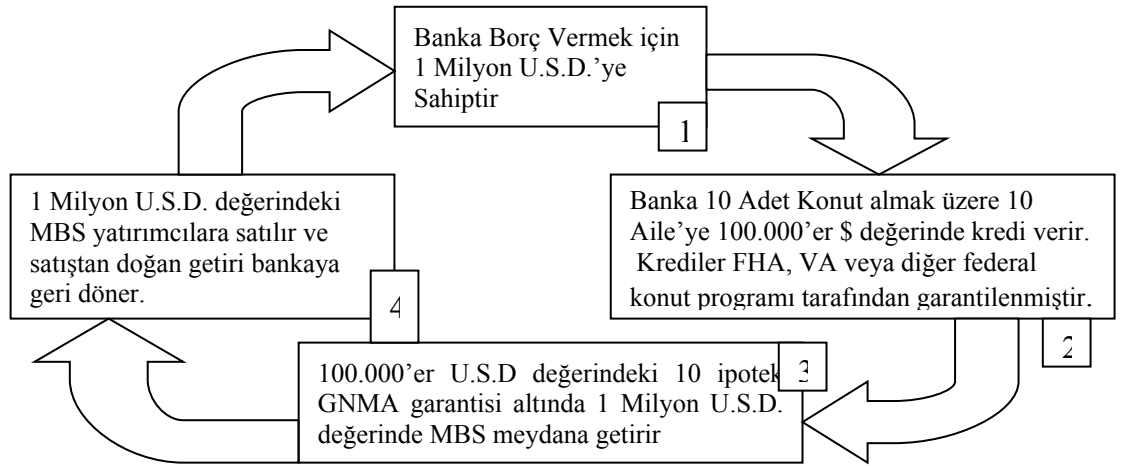
Tüm bu açıklamalardan anlaşılacağı üzere FHLMC Amerikan ikincil ipotek piyasasında FNMA'ya benzer bir rol oynamaktadır. Fakat aralarında bazı farklılıklar bulunmaktadır. Örnek olarak FHLMC'nin kredi kaynaklarının büyük bölümünü Geleneksel Mevduat Kurumları (Thrift Institutions) oluşturmaktadır. FNMA ise FHA veya VA tarafından garanti edilmiş yada sigortalanmış kredileri tercih etmektedir. Kurum geleneksel ipotek kredilerini satın alabilmek için menkul kıymet ihraç etmektedir. Bu ipotek kredileri federal olarak sigortalanmamıştır(<http://www.webpages.ttu.edu/sbaugues/fin3323/16.%20Mortgage%20Markets.pdf>).

#### **2.2.1.3.1.3. Devlet Ulusal İpotek Birliği (Government National Mortgage Assosication, GNMA – Ginnie Mae);**

Amerikan Tutsat Sisteminde faaliyet gösteren diğ er bir devlet destekli ikincil piyasa kurumu da GNMA'dır. GNMA, FNMA ve FHLMC'den farklı olarak MBS sözleşmelerini kendi bilançosunda tutmamaktadır. Bunun yerine MBS sözleşmeleri üzerinde çıkabilecek problemlere karşı yalnızca bir garantör rolü oynamaktadır.(London Economics,2005;161) Diğ er bir ifade ile GNMA, yatırımcılara FHA ve VA tarafından garanti edilmiş ve sigortalanmış ipoteklere dayalı olarak çıkarılan MBS'lerden doğ an periyodik anapara ve faiz ödemelerini alacakları konusunda garanti hizmeti sağlamaktadır. GNMA'nın MBS'leri devlet tarafından verilmiş tam garanti (full-faith) taşıyan tek MBS'lerdir. Bunun anlamı en kötü şartlarda bile GNMA MBS'leri yatırımcılar açısından en güvenli yatırım araçlarından birisi olma özelliğini taşımasıdır.(<http://www.ginniemae.gov/about/about.asp?Section=About>) Kuruluşundan bugüne GNMA 2,4 triyon U.S.D'dan daha fazla değ erde MBS'ye garanti sağlamış ve 32 Milyondan fazla Amerikalının konutlarını finanse etmede etkili rol oynamıştır. (<http://www.ginniemae.gov/issuers>)

Aşağıdaki şekilde GNMA MBS'leri kullanılarak konut finansman piyasasına fon sağ lama süreci görülmektedir,

Şekil 7; GNMA'nın ikincil piyasa faaliyeti;



Kaynak: GNMA Annual Report, 2005

Şekilden de anlaşılacağı üzere süreç 4 adımda gerçekleşmektedir. 1. Adımda örnek olarak, banka konut ipotek kredilerinde kullanılmak üzere 1 Milyon U.S.D fona sahiptir. 2. Adımda banka bu fonu 10 aileye konut edinimi için 100.000'er \$'lık FHA, VA veya diğ er bir federal ipotek garantörü tarafından garanti edilmeye uygun

bulunmuş olan ipotekleri vermektedir. 3. Adımda bu 10 ipotek kredisi anapara ve faiz ödemeleri GNMA tarafından garanti edilmiş MBS'lere dönüştürülmektedir. 4. adımda ise GNMA MBS'leri yatırımcılara satılır ve satıştan elde edilen gelir tekrar bankaya aktarılır. Bu banka için tekrar halihazırda kredi olarak verilebilecek başka bir 1 Milyon \$ meydana getirir ve süreç bu şekilde tekrarlanır.

Sonuç itibarı ile GNMA MBS'leri Kredi kurumlarına, daha fazla ipotek kredisi yaratabilmek için gerekli olan fonu sağlamak açısından kredilerini diğer yatırımcılara hızlı bir şekilde satma imkanı vermektedir. Aynı şekilde ihraççılarda daha fazla MBS İhraç edebilmek için gerekli olan daha çok ipoteği sağlama açısından MBS'leri hızlı bir şekilde satmak istemektedirler. GNMA bu süreci garanti hizmeti vererek organize etmektedir. Eğer çıkarılmış GNMA MBS'sinin ihraççısı yatırımcılara yapılacak olan ödemelerde yükümlülüklerini yerine getiremez ise federal devlet bu yükümlülükleri (Anapara ve faiz ödemelerini) yatırımcılara yapacaktır. Bu durum yatırımcılar açısından riski azaltmaktadır. Diğer taraftan GNMA sürekli olarak değişen konut ve sermaye piyasası içerisindeki yatırımcıların değişik ihtiyaçları ile uyumlaştırılmış çeşitli menkul kıymetler geliştirmiştir. Bu finansal ürünler genel olarak basit MBS'lerin türevidir. Bunlar arasında aynı tipteki ipoteklerden oluşan bir havuza dayalı olarak çıkarılan GNMA I MBS'leri, birden çok ihraççıdan oluşan ipotek kredisi havuzuna dayanan GNMA II MBS'leri ve bu iki menkul kıymet programlarının karşılayamadığı yatırımcı gereksinimlerini karşılamak amacı ile oluşturulmuş teminatlı ipotek yükümlülükleri sayılabilir. (GNMA,2005:3)

Tablo 10; İpotek kredilerinin ikincil piyasa faaliyetleri; (Milyar \$)

	<b>FNMA</b>	<b>FHLMC</b>	<b>GNMA</b>	<b>Toplam</b>	<b>Özel MBS</b>
2000	210.3	166.9	103.3	480.5	136.0
2001	525.3	389.6	172.7	1087.6	267.3
2002	723.3	547.0	172.1	1,442.5	414.0
2003	1,198.6	713.8	217.8	2,130.2	586.2
2004	527.1	365.1	125.0	1,017.2	864.2
2005	481.3	397.9	87.1	966.2	1191.3

Kaynak;[www.fanniemae.com/ir/pdf/resources/housingmortgage.pdf](http://www.fanniemae.com/ir/pdf/resources/housingmortgage.pdf);jsessionid=V4JD4X4KSC2WDJ2FQSHSFGA

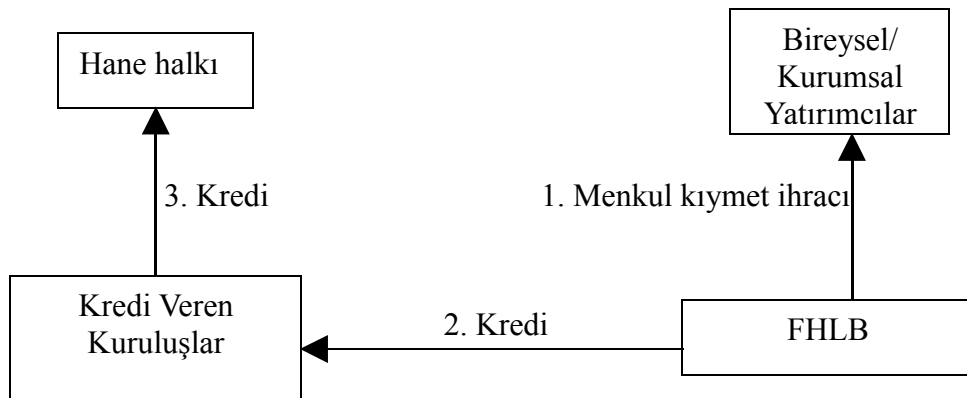
Tablo'da görüldüğü gibi ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesinde FNMA diğer devlet destekli kurumlara göre daha fazla ihraçta bulunmaktadır. Kredi

kurumlarının kendi özel kanalları ile ipoteye dayalı menkul kıymet ihracı devlet destekli kurumların ihraçlarına göre daha fazla olmaktadır. Sistem içerisinde kredi kurumları genel olarak yatırımcılar için kendi özel kanalları vasıtası ile garanti sağlayarak menkul kıymet ihracına gitmektedir.

#### 2.2.1.3.1.4. Federal Konut Kredisi Bankaları (Federal Home Loan Banks);

Amerikan Tutsat sistemi içerisinde önemli yer tutan bir diğer unsurda Federal Konut Kredisi Bankaları'dır. A.B.D.' de şu an farklı eyaletlerde faaliyet gösteren 12 adet Federal Konut Kredisi Bankası bulunmaktadır. Aynen GNMA, FNMA ve FHLMC gibi Federal Konut kredisi Bankaları sistemi devlet destekli kuruluşlardır. Bu 12 bankanın temel amacı ipoteye dayalı kredi kullanımının desteklenmesidir. Bu amaçla ipotek bankaları, kredi kurumlarının ipotek kredisi verme konusundaki ihtiyaçlarını karşılamak için kaynak aktarmaktadır. (<http://www.fhlbanks.com/html/history.html>) Diğer bir deyişle bu bankalar konut kredisi vermek isteyen finansal kuruluşların fon temin ettiği bir toptancı banka görevini üstlenmiştir. (Uğur,2007:57) Günümüzde bu 12 ipotek bankası üzerinden sistemin yaklaşık 8.125 adet üyesi bulunmaktadır. Bu üyelerin 5.871 adeti Ticari Banka, 1.245 adeti tasarruf kurumu ve 1.009 adeti kredi birliği ve sigorta şirkettir. (<http://www.fhlbanks.com/html/faq.html>)

Şekil 8; Federal Konut Kredisi Bankaları Sistemi



Kaynak,Uğur:2007

Şekilden de anlaşılacağı gibi sistemin işleyişi şu şekildedir. İlk adımda FHLB tarafından menkul kıymet ihracı (borçlanma senedi) yolu ile fon toplanmaktadır.

Toplanan bu fonlarla kredi kuruluşlarına konut kredisi vermeleri için kredi aktarılmaktadır. Kredi kurumları aldıkları bu kredi vasıtası ile tüketicilere konut kredisi vermektedir.

Federal konut kredi bankalarının ihraçları halka arz şeklinde olabileceği gibi, tahsisli satış şeklinde de olabilmektedir. Bu bankalar tarafından ihraç edilen menkul kıymetler, ticari bankalar, yatırım fonları, anonim şirketler, emeklilik fonları, kamu kurumları ve bireysel yatırımcılar tarafından satın alınmaktadır. Söz konusu menkul kıymetlerin geri ödemeleri devlet güvencesi altında değildir. Fakat derecelendirme kuruluşları tarafından oldukça yüksek derecelendirilmiş menkul kıymetlerdir. Diğer taraftan kurumun ihraç ettiği menkul kıymetler için çeşitli vergi istisnaları da bulunmaktadır (Uğur,2007:58).

Tüm bu bahsedilen kurumların dışında Amerikan tutsat sistemi içerisinde Yatırım Bankaları, ipotek sözleşmelerinin ikinci el piyasasını oluşturmak ve ipotek piyasasında da aracılık yüklemine bulunmaktadır (Tekel,2000:11). Sisteme katkıda bulunan bir diğer kurum ise İpotek Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarıdır. Uygulamadaki İpotek Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (Mortgage REITs), kredi veren bir karakterde olup aktiflerinin %75'ini gayrimenkul teminatlı ipoteklere yatırmaktadırlar. Yatırımcıların tercihler kısa vadeli ipotekler ve inşaat ipotekleri olabileceği gibi uzun vadeli ipotekler de olabilmektedir. Ayrıca çeşitli vade ve tutarda ipoteklerden havuz oluşturarak çıkarılan ipoteye dayanan menkul kıymetlerde portföylerinde yer almaktadır. Arz edilen ipotek kredilerinden tahakkuk eden faizler gelirlerini oluşturmaktadır (Dalaman,1998:26). Diğer taraftan hayat sigortası şirketleri Emeklilik fonları da tutsat sistemi içerisinde ipoteklere dayalı olarak çıkarılan yatırım araçlarına yatırım yaparak sisteme katkı sağlamaktadırlar (a.g.e.s.:27).

## 2.2.2.AVRUPA BİRLİĞİ ÜLKELERİNDE TUTSAT SİSTEMLERİ

### 2.2.2.1. Genel Yaklaşım;

Avrupa Birliği'ne tutsat sistemi açısından bakıldığında ortak bir tutsat sistemi uygulamasının mevcut olmadığı görülür. Bu nedenle verilen kredilerin yapı ve çeşitleri yanında, menkulkiymetleştirmeye ilişkin farklı uygulamalarda söz konusudur (Oksay ve Ceylantepe,2006:31). Uygulamalar arasındaki bu farklılık ise ülkeler arasındaki yapısal farklılıklardan kaynaklanmaktadır. Bu farklılıklar arasında kredi veren kurumların ülkeler arasında farklılık göstermesi, ipotek ürünleri arasındaki farklılıklar (ipotek kredilerinin sürekliliği, faiz oranlarının yapısı, KKDO oranlarındaki farklılıklar) sayılabilir. Diğer taraftan ülkeler arasındaki politik, tarihsel ve kredi kurumlarının faaliyet gösterdiği yasal çerçeveler arasındaki farklılıklar, ülkelerin konut piyasalarının ve inşaat endüstrisinin durumu, ülkelerin genel ekonomik koşulları da sistemler arasındaki bu farklılık üzerinde etkili olmaktadır (Franscini ve Schillinger, 2001:15). Bununla birlikte günümüzde Avrupa'da bulunan ve farklılıklar gösteren tutsat sistemi ve mevzuatlarının birbiri ile yakınlaştırılmasına ve Avrupa'da tek bir ipotek piyasasının ortaya çıkarılmasına yönelik olarak çeşitli çalışmalar yapılmaktadır. Bu çalışmalarda ortak olarak Avrupa'da tutsat sistemlerinde faaliyet gösteren tüm kuruluşların Avrupa'nın her yerinde aynı koşullarda hizmet vermesi ve kredi kurumlarının ipotek türleri ve düzenlemelerine ilişkin olarak aynı standartları kullanması hedeflenmektedir. Konu ile ilgili projelerden biri Avrupa İpotek Finans Kurumu Projesidir (European Mortgage Finance Agency Project-EMFA). Proje, uluslar arası kredilerin uyumlaştırılmasının Amerika tutsat sistemindeki gibi FNMA ve FHLMC tarzında kurumlar kurularak ipotek piyasasındaki pasif faaliyetler vasıtası ile gerçekleştirilmesi üzerinde yoğunlaşmaktadır (Anzar,2004:4).

Avrupa Komisyonu AB'deki ipotekli konut kredilerinin bütünleşmesinin önündeki engelleri kaldırmak ve ne gibi önlemlerin alınabileceğini belirlemek amacı ile dört aşamalı bir çalışma başlatmıştır. İlk olarak Mart 2003'de bir forum grup oluşturulmuştur. Bu forum grubu tarafından hazırlanan ve AB ipotekli konut kredileri piyasasının geliştirilmesine yönelik olarak 48 adet tavsiye içeren rapor Aralık 2004'de yayımlanmıştır. Komisyon söz konusu tavsiyelere dayanarak temmuz 2005'de Yeşil Rapor (Green Paper) adında bir rapor yayınlamış ve bütünleşme sürecini başlatmıştır.



Değerlendirme sürecinin diğer bir aşamasını ise bu piyasaların bütünleşmesini arttırmanın maliyet ve faydaları hakkında komisyon tarafından yapılan bir araştırma oluşturmaktadır (TBB,2006:70). Komisyon tarafından hazırlanan yeşil raporda AB ipotekli kredi piyasalarının bütünleşmesine yönelik olarak Tüketicinin Korunması, Yasal sorunlar, İpotek teminatları konusundaki düzenlemeler ve kredilerin fonlanmasına yönelik konular incelenmekte ve irdelenmektedir (European Commission,2005:6-14). Komisyon bu belirlenen tüm sorunlar hakkında, AB ipotekli kredi piyasalarının bütünleşmesine yönelik sorunlar hakkında tüm görüşleri 2005 sonuna kadar almıştır. Komisyonun değerlendirme çalışmalarının tamamlanmasının ardından birde beyaz rapor yayımlaması öngörülmüştür.

### 2.2.2.1.1. AB’de İpotek Piyasalarının Büyüklüğü;

İpotek piyasası Avrupa birliğinin en önemli unsurlarından birisidir. Avrupa Birliği’nin toplamı içinde ipotek piyasası GSYİH’nın yaklaşık yarısına tekabül etmektedir. Yukarıda da belirttiğimiz gibi AB’de sistemler arasındaki farklılıktan dolayı ülkelerin ipotek piyasasında almış oldukları paylarda aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi farklılık göstermektedir.

Tablo 8; AB ülkelerinin ipotek borçları ve GSYİH’ya oranı

Ülke	İpotek Borcu (Milyon €)	İpotek Borcunun GYSİH'a oranı
Belçika	98,06	32.89%
Danimarka	195,762	94.0%
Almanya	1,162,588	51.7%
Yunanistan	45,42	25.1%
İspanya	475,571	52.6%
Fransa	503,6	29.4%
İrlanda	98,956	61.7%
İtalya	243,622	17.2%
Hollanda	487,322	97.1%
Finlandiya	65,946	42.5%
Avusturya	53,815	21.9%
İsveç	159,025	55.2%
Portekiz	79,452	53.9%
Birleşik Krallık	1,414,386	80.0%
Litvanya	2,268	11.0%
AB 15	5,014,078	48.9%
AB 25	5,138,835	47.5%

Kaynak; EMF

Tablo'da görüldüğü gibi Birleşik Krallık, Almanya, Danimarka, İspanya ve Hollanda gibi birliğin eski ülkelerinde ipotek kredileri oldukça yüksek düzeyde iken birliğin diğer ülkelerinde bu oran düşük olmaktadır. Bu durum ülkelerin kendi uygulamış oldukları tutsat sistemlerinin gelişmişlik düzeyleri ile ilişkilidir.

#### **2.2.2.1.2. AB'de Tutsat Sistemlerinin Genel Karakteristikleri;**

Daha önce belirtildiği gibi AB'nin tümüne yönelik tek bir tutsat sistemi bulunmamaktadır. Uygulamalar her ülkede farklılıklar göstermektedir. Bu bölümde AB tutsat sistemlerini genel karakteristikleri ile inceleyip ülke uygulamalarını takibeden bölümde ele alacağız.

##### **2.2.2.1.2.1. AB'de Birincil İpotek Piyasaları;**

AB Tutsat Sistemi içerisinde birincil piyasalarda kredi verme fonksiyonunu yerine getiren birçok finansal kurum bulunmaktadır. Bu kurumlar ülkeden ülkeye farklılıklar göstermektedir.

1997 yılında Avrupa İpotek Federasyonu (European Mortgage Federation) ESA 95 adındaki bir yasa ile ipotek piyasasında faaliyet gösteren kurumları sınıflandırmıştır. Bu yasaya göre kredi kurumları şu şekildedir. (Franscini ve Schillinger, 2001:15)

1.) Finansal Kurumlar (Monetary Financial Institutions-MFIs); Uluslar arası/Ticari Bankalar, İpotek Bankaları/İpotek Kredi Kurumları, Kooperatif Bankalar, Bauspakassen ve diğer uzman kurumlar

2.) Diğer Finansal Aracılar:Şemsiye Şirketler (Umbrella Companies) olarak da adlandırılan bu firmalar MBS üzerinden menkulkiymetleştirilmiş ipotek varlıklarını tutmak için kurulmuş kurumlardır.

3.) Sigorta Şirketleri ve Emeklilik Fonları

4.) Diğer Kurumlar

Bu kurumlar içerisinde finansal kurumlar olarak sınıflandırılmış olan kurumlar AB'de toplam ipotek kredilerinin %90'ından fazlasını yaratmaktadırlar.

AB'de çok çeşitli ipotek ürünü bulunmaktadır fakat genel olarak ipotek kredileri sabit faizli ipotek kredileri, değişken faizli ipotek kredileri ve karma ipotek

kredileri olarak sınıflandırılabilir. Bunlardan en yaygın olarak kullanılan ipotek kredisi sabit faizli ipotek kredileridir (Suarez ve Vasallo,2004:19). Sözleşmeler kısa ve uzun dönemli olarak düzenlenebilmekte ve belirlenen zamanlarda faiz oranları düzenlemeleri yapılabilmektedir. Faiz oranları düzenlemeleri bazı ülkelerde kısa dönemli bazı ülkelerde ise uzun dönemli olarak yapılmaktadır. Uzun dönemli faiz düzenlemeleri (örnek olarak her 2 veya 3 yılda bir) Almanya, Danimarka gibi uzman finansman kurumlarının yaygın olduğu ülkelerde yapılmaktadır.

Kredi ölçüsü AB’de kredi alanlar açısından en büyük engellerden birini oluşturmaktadır. Düşük gelirli gruplar için kredi almak bazı zamanlarda zor olmaktadır. AB’de genel olarak ortalama KKDO %70-80 civarındadır. Genel olarak kredi kurumları kredi alanlardan yüksek gelire sahip olmalarını beklemekte ve krediler için bazı ek garantiler istemektedirler. Verilen ipotek kredilerinde ise vadeler 20-30 yıl arasında değişmektedir. Bazı durumlarda kredilerde vadeler 30 yılın üzerine çıkabilmektedir. Kredilerin erken ödenmesi konusunda birçok AB ülkesinde belli sınırlamalar yoktur fakat erken ödeme sebebiyle kredi kurumu tarafından kredi alana ceza uygulanması yasalar tarafından kabul edilmektedir. Erken ödeme cezaları ülkeden ülkeye, kredi kurumundan kredi kurumuna farklılıklar göstermektedir (London Economics,2005:133-134).

#### **2.2.2.1.2.2. İkincil Piyasalar;**

Amerikan tutsat sisteminde olduğu gibi ulusal ve Avrupa’nın geneline hitap eden, kredi veren kurumlara fon yaratmada yardımcı olacak GNMA, FNMA, FHLMC gibi kurumlar AB tutsat sisteminde bulunmamaktadır. İpotek kredileri kredi kurumunun kendi finansal gücüne veya ipotekler ile ilgili menkul kıymetlerin kalitesine dayalı olarak fonlanmaktadır (Hardt ve Coles,2000,t.y.:3).

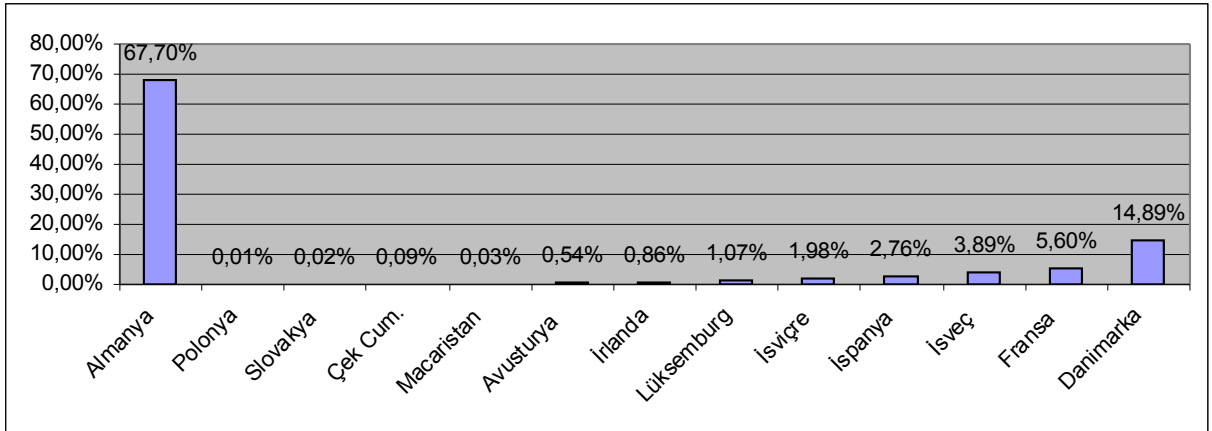
Avrupa’da tutsat sistemine ilişkin olarak hem ipotek bankacılığı sistemi hem de MBS ihracına dayalı tutsat sistemleri görülmektedir fakat Avrupa’da ikincil ipotek piyasası yavaş bir gelişim göstermiştir. Bu yavaş gelişimin sebepleri, menkul kıymetleştirme için yasal ve düzenleyici altyapının geç kalmışlığı, kredi kurumları tarafından ipotek varlıklarının satılmasının güç olması, yukarıda belirtildiği gibi devlet destekli ikincil piyasa kurumlarının olmaması sayılabilir (Franchini ve Schillinger, 2001:18). Öyle ki Avrupa İpotek Federasyonu (European Mortgage

Federation) verilerine göre günümüzde ipotek kredilerini en yaygın fonlama türü kredi kurumlarının kendi mevduatları olmaktadır. Mevduatlar ipotek kredilerini fonlamada toplamın 2/3'ünü alırken, ipotek bonoları ile ipotek kredilerini fonlama %15-20 civarında bir oranı temsil etmekte, MBS'ye dayalı fonlama ise %5 civarında kalmaktadır.( <http://www.hypo.org/content/default.asp?PageID=330>)

### 2.2.2.1.2.2.1. İpotek Bankacılığı Sistemi;

Bilanço içi menkul kıymetleştirme olarak da adlandırılan ipotek bankacılığı sistemi, AB'de en yaygın tutsat sistemidir. Sistemde kredi kurumları, vermiş oldukları ipotek kredilerine dayalı olarak ipotek bonusu ihraç etmektedirler. Özellikle Almanya, Danimarka, İsveç gibi ülkelerde ipotek kredileri genel olarak bu sistem ile ipotek bonoları ihraç edilerek fonlanmaktadır.

Grafik 1; Avrupa Ülkelerinin İpotek Bonusu Pazar payları



Kaynak; Kalberer,2006

2004 yılı sonu itibarı ile ipotek bonolarının Avrupa'daki toplam değeri 1,554 Milyar €'dur. Grafikte görüldüğü gibi Almanya ipotek bonoları piyasası içerisinde en yüksek paya sahip olan ülkedir. 2004 sonu itibarı ile toplam 1,056,7 milyar € değerindeki ipotek bonusu ile %68 paya sahip olan Almanya ve 231,6 milyar € değerinde ipotek bonusu ile %15 paya sahip olan Danimarka ipotek bonusu piyasasının büyük bir bölümünü paylaşmaktadırlar. Bu iki ülkenin ipotek bankacılığı sistemi grafikten de anlaşılacağı üzere Avrupa'daki en büyük iki sistemdir.

Avrupa birliğinde ipotek bonoları oldukça yaygın olduğundan konu ile ilgili AB genelinde çeşitli düzenlemelere tabii olmuştur. Bu konudaki temel mevzuat 85/611/EEC tarihli Transfer edilebilir Kolektif Yatırımlar için Girişimler (Undertakings for Collective Investments for Transferable Securities-UCITS) direktifleridir. Direktife göre ihraççı ve bonolar aşağıdaki şartları taşımalıdır; (Suarez ve Vasallo,2004:37)

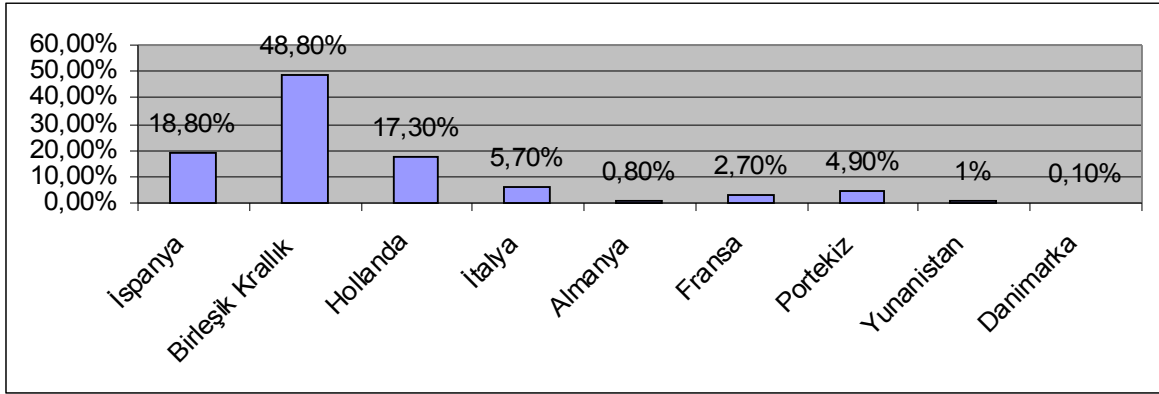
- ✓ Kredi kurumları tarafından ihraç edilmiş olmalı ve bono sahibini koruyacak yasal hükümlere sahip olmalıdır.
- ✓ Kamu otoriteleri tarafından özel denetimlere konudurlar.
- ✓ İpotek bonolarının ihracından doğan hesap kredi kurumunun varlıklarında kalmalıdır.
- ✓ İhraççının iflas etmesi ihtimaline karşı yatırımcıya öncelik hakkı tanınmalıdır. Diğer bir ifade ile ipotek bonolarının ihracından doğan bakiye, yatırımcı açısından vadesi gelmiş anapara ve faiz ödemelerini öncelikli tutmalıdır.
- ✓ İhraçlar Avrupa Komisyonu'na (European Comission) bildirilmelidir.

Mevzuat AB'deki hemen hemen tüm ülkeler tarafından kabul edilmiştir. Fakat Birleşik Krallık ve Hollanda'da bahsedilen mevzuat olmadan ipotek bonoları ihraç edilmektedir. Bu ipotek bonolarına yapılandırılmış ipotek bonoları (structured covered bonds) adı verilmektedir

#### **2.2.2.1.2.2.2. MBS'lere Dayalı Tutsat Sistemi;**

Bilanço dışı menkul kıymetleştirme olarak da bilinen MBS'lere dayalı tutsat sistemi de AB ülkeleri tarafından uygulanan bir sistemdir. Fakat bu sistem ipotek bankacılığı sistemi kadar yaygın değildir. Sistem genel olarak Birleşik Krallık, Hollanda ve İspanya'da görülmektedir. Diğer ülkelerde kullanımı oldukça azdır.

Grafik 2; Ülkelerin Konut İpotek kredilerine dayalı MBS ihracı,2005



Kaynak; European Commission

Grafikte görüldüğü gibi MBS ihracının en yaygın olduğu AB ülkesi Birleşik Krallıktır. Birleşik Krallık'ta UCITS direktifleri ile ilgili bir düzenleme olmadığı için genel olarak MBS ihracı ile ipotek kredileri fonlanmaktadır.

#### 2.2.2.2. BİRLEŞİK KRALLIK (UNİTED KINGDOM) TUTSAT SİSTEMİ

Birleşik Krallık (BK) Tutsat sistemi Avrupa'nın en gelişmiş tutsat sistemlerinden birisidir. Ülkede ki 60 milyonun üzerindeki nüfusa karşılık 1950 yılında %29 olan ev sahipliği oranı günümüzde % 70 seviyesindedir. (Scanlon ve Whitehead,2004:132) Ev sahipliği oranındaki bu artış sistemin etkin işlerliğinin bir göstergesidir. BK ipotek piyasası 2005 yılı itibarı ile 1,414,386 milyon € ödenmemiş ipotek borcu ile Avrupa'nın en büyük ipotek piyasasına sahiptir. Konut edinimi için alınan kredilerin GSYİH'ya oranı %80 civarındadır. (<http://www.hypo.org/content/default.asp?PageID=202>)

##### 2.2.2.2.1. Birleşik Krallık Tutsat Sisteminin Genel Yapısı;

###### 2.2.2.2.1.1. Birincil Piyasalar;

BK tutsat sistemi çok çeşitli kredi kurumlarının ve bir çok ipotek ürününün olduğu bir birincil piyasaya sahiptir. Sistem içerisinde kredi veren kredi kurumlar Ticari Bankalar, Yapı Toplulukları (Building Societies) ve Merkezleşmiş Kredi kurumlarıdır (Centralized Mortgage Lenders). Ticari bankalar müşterilerinin bankacılık

konusundaki tasarruf hesapları, sigorta ürünleri, yatırımlar, krediler ve konut kredileri gibi tüm işlemleri her seviyede yerine getirirler. (<http://www.studyoverseas.com/uk/uked/invest.htm>) 1980'li yıllarda yapılan düzenlemeler sonucu ticari bankaların üzerindeki sınırlamalar kaldırılarak tam olarak tutsat sistemi içerisine girmiş ve sektörde en önemli kredi kurumları haline gelmişlerdir. 1990'lı yıllarda krediler içindeki payı %40'lara ulaşmıştır (Pais,2001:8). Günümüzde ise önceden yapı topluluklarının hakim olduğu birincil piyasalara hakim hale gelmişlerdir (Scanlon ve Whitehead,2004:134). Yapı Toplulukları ise bireysel bankacılık, tasarruf hesapları ve konut kredileri gibi birçok finansal hizmet sunmaktadırlar. Finansal Hizmet Otoritesi ve BK devlet kuralları altında yapı toplulukları toplam faaliyetlerinin %75'ini konut ipotek kredileri ve benzer nitelikteki konut kredilerine tahsis etmek durumundadırlar. Ticari bankalardan farklı olarak yapı toplulukları karşılıklı (mutual) kurumlardır. Örnek olarak yapı topluluklarından konut kredisi almış olan bir kişi o yapı topluluğunun bir üyesi olarak kabul edilir ( <http://www.building-societies.arollo.com/>). BK içerisinde şu anda en büyük yapı topluluğu Eylül 2001'de BK'deki en büyük yapı topluluğu olan Halifax Yapı Topluluğu ile Bank of Scotland'ın birleşmesiyle ortaya çıkan HBOS yapı topluluğudur. Topluluk 540 milyar £'un üzerindeki varlığı ve 22 milyonun üzerindeki müşterisi ile yine BK'nın en büyük yapı topluluğudur (<http://www.hbosplc.com/about/bos/home.asp>). Merkezileşmiş Kredi Kurumları, 1980'li yıllarda ipotek piyasasındaki hızlı gelişim sonucu ortaya çıkmıştır. Bu kredi kurumlarının ana karakteristiği, banka statüsünde olmamaları ve bununla birlikte bir şube ağına sahip olmamalarıdır. Bu kurumlar vermiş oldukları ipotek kredilerini ikincil piyasalarda bu kredilerin menkul kıymetleştirilmesi vasıtası ile fonlarlar ( Pais,2001:9). Bu kurumlar kendi alanları içinde iyi bilgi ve altyapıya sahip uzman tavsiyeleri verebilecek genellikle küçük firmalardır. Müşterileri ile telefon veya internet üzerinden bağlantı kurarlar. Düşük giderlere sahiptirler bu sebeple düşük faizlerle kredi verebilmektedirler. BK tutsat sisteminde kredi alanlar ile kredi kurumları arasında genel olarak direkt bağlantı kurulmamaktadır. Bu noktada ipotek aracıları devreye girmektedir. 2004 yılında verilen ipoteklerin yaklaşık olarak %40'ı ipotek aracıları vasıtası ile yapılmıştır (Siebrits ve Tatch,2005:8). İpotek aracıları sistemde kredi kurumları adına çalışmakta ve kredi almak isteyenlere belgelerin

düzenlenmesi ve en uygun ipotek kredisini alabilmeleri konusunda tavsiyede bulunmaktadır.

BK Tutsat Sistemi içerisinde kredi çıkarımı süreci konut edinimi için kredi almak isteyen kişinin başvurusu ile başlar ve kredi başvuru sahibine verinceye kadar bir dizi işlem içerir. Kredi süreci, kredi almak isteyen kişinin kredi başvurusunu yapması ile başlar. Başvuru sırasında kredi kurumu, başvuru sahibinden kimlik bilgileri, gelir durumunu gösteren belgeler, banka hesapları vb. çeşitli belgeler talep ederler. Bu noktadan sonra kredi kurumları kendi kriterlerine göre analizler yapar. Bu kriterler başvuru sahibinin yaşı, maksimum ve minimum kredi miktarı, maksimum KKDO, kredi değerlemesi için gereken belgeler olabilir. Bu kriterler yasa tarafından belirlenmiş noktalar ışığında kredi kurumu tarafından belirlenir. Diğer taraftan eğer kredi kurumu menkulkıymetleştirmeye eğimli ise bu kriterler ihraççı tarafından da belirlenebilir. Bu aşamadan sonra ise kredi kurumu, kredi çıkarımı için krediye konu olan konutun taşınması gereken minimum kriterleri belirler. Kriterler kredi kurumu tarafından belirlenir ve sigorta ihtiyacını ortaya çıkarır. Daha sonra kredi kurumu, konut expertizi kullanılarak konut değerini belirler. Bu aşamadan sonra kredi kurumu başvuru sahibi hakkında kredi değerlemesi yapar. Kredi değerlemesi kredinin ödenmeme ihtimalini göstermektedir. Değerleme tipik başvuruda başvuru sahibinin geçmişteki kredi hikayesi ve bazı istatistiksel modeller kullanılarak yapılmaktadır. Daha sonra kredi kurumu, Başvuru sahibinin krediyi hak edebilmek için vermiş olduğu bilgilerin doğruluğunun tespitini yapar. Tüm bu aşamalardan sonra kredi kurumu tatmin olmuş ise belirlenen ölçüde kredi çıkarımı yapılır ( Dijk ve Garga,2006:15-16).

BK tutsat sistemi içerisinde oldukça çok sayıda ipotek kredisi çeşidi bulunmaktadır. Bu kredi çeşitleri genel olarak değişken oranlı ipotek kredileri ve sabit faizli ipotek kredileri olarak iki ana başlık altında toplanmaktadır. Sistemde değişken oranlı ipotekler son yıllara kadar sabit faizli ipoteklere göre daha baskınken sabit faizli ipotekler son yıllarda artış göstermektedir. Kredilerin faiz oranlarında ise sabit faizli ipoteklerin faizleri daha yüksek olmakta fakat genel olarak ipotek kredisi faizleri %4-6 arasında değişmektedir.

BK tutsat sisteminde ipotek kredileri geri ödeme şekillerine sermaye ve faiz geri ödemeli, yalnızca faiz ödemeli ve karma ipotek kredileri olmak üzere 3 grupta toplanmaktadır.



Tablo 9; İpotek kredilerinin geri ödeme şekilleri (ilk defa konut alanlar için)

Yıl	Sermaye ve	Toplam	Yalnızca faiz	Toplam	Karma	Yüzde	Toplam
	Faiz geri ödemeli	içindeki payı	ödemeli	içindeki payı	Krediler	içindeki payı	
	Miktar	%	Miktar	%	Miktar	%	Miktar
2000	344.200	69	132.600	15	23.500	5	500.200
2001	468.000	82	87.800	10	12.100	2	568.200
2002	468.900	88	57.300	6	4.300	1	531.800
2003	322.700	87	44.400	9	2.500	1	369.600
2004	301.400	84	51.900	13	4.600	1	358.100
2005	277.500	75	73.200	16	16.700	5	367.900
2006	291.200	71	97.500	17	21.600	5	410.800

Kaynak; CML istatistikleri

Grafikten de anlaşılacağı üzere anapara ve faiz ödemeli ipotek kredileri diğerlerine göre oldukça fazladır. Bu ipotek kredisinde kredi alan kişi belirlenen vadede kredinin hem anapara hem de faizini birlikte ödemektedir. Toplamın %17'sini oluşturan yalnızca faiz ödemeli ipoteklerde ise kredi alan kişi aldığı kredinin yalnızca faizini ödemektedir. Fakat kredi alanlar vade sonunda kredi olarak alınan anaparayı ödemekle yükümlüdür. Bunun içinde başka yollar bulmaya ihtiyaç duymaktadırlar (Abbey;2005:4). Yani geri ödeme süresi sonunda kredi alanlar hala kredi verenden aldıkları kredi miktarını borçlu durumda bulunmaktadır. Bu yüzden kredi alanlar kendilerine ayrı bir yatırım planı oluşturmak zorundadır. Bunun içinde sistem içerisinde yalnızca ipoteklere özel Bireysel Tasarruf Hesapları (Individual Saving Account, ISA), Hayat Poliçeleri (Endowment Policy, EP), Emeklilik Planları (Pension Plans, PP) gibi yatırım araçları bulunmaktadır (Harper Collins;2004:37). ISA, vade bitiminde bir kerede çekilebilen ve borcun ödenmesini amaçlayan bir tasarruf hesabıdır. ISA, ölüm riskini kapsamaz bu nedenle geri ödemelerde bu yatırım aracını seçenler hayat ve kritik hastalık poliçesi de yaptırmak zorunda kalmaktadır. ISA'da para vadeden önce çekilirse herhangi bir ceza uygulanmamaktadır fakat bir nevi tasarruf hesabına para yatırılma gibi çalıştığından ödemelerin sabit olma zorunluluğu da yoktur. Bu ödemede kolaylık sağlamakla birlikte belirlenen vadede ödenmesi gereken paranın birikmemesi riskini de beraberinde getirmektedir. PP ise yüksek vergi avantajı bulunan bir yatırım aracıdır. ISA'dan farklı olarak ölüm risklerini de kapsadığı için ayrı bir poliçe yaptırmak gerekmez. PP'ler bireysel yapılabileceği gibi işyerinde yaptırılan PP şeklinde de olabilmektedir. Bu durumda borçlu işten ayrılırsa yeni bir ödeme kaynağı bulma zorunluluğunda olmaktadır. Vadeden önce nakite çevrildikleri zaman ceza uygulanmaktadır (Oksay,s.:11). EP ise hem bir yatırım aracı hemde bir hayat sigortası

poliçesi olarak nitelendirilebilir. Vade sonunda borçlu bu poliçe sayesinde toplu bir para alır ve borcunu kapatır. Fakat borçlunun bu süre içinde poliçeyi iyi takip etmesi gerekmektedir. Eğer poliçe iyi yönetilmez ise gerekli olan nakit birikmeyebilmektedir. Bu poliçe hayat sigortasını da kapsadığından ölüm riskini de içerir. BK'da PP'ler İngiliz Sigortacılar Birliği (Assosication of British Insurers) tarafından düzenli olarak kontrol edilmektedir ve herhangi bir kötü durumda borçlu sahibi yönlendirilmektedir. Böylece poliçenin vade sonunda birikmemesi riski azaltılmış olmaktadır (Yorkshire,2005:7-8). Oldukça düşük bir paya sahip olan karma ipotek kredilerinde ise kredinin vadesi boyunca bir bölümü yalnızca faiz ödemeli diğer bölümü ise sermaye ve faiz geri ödemeli olmaktadır. Burada kredi alan kişinin garanti etmesi gereken nokta vade sonunda ödeyeceği yalnızca faiz ödemeli olan kredi miktarının ödeneceği uygun geri ödeme aracına (EP,PP,ISA) sahip olunmasıdır([http://www.cambridgebuildingsociety.co.uk/mortgages/what\\_repayment\\_method.htm](http://www.cambridgebuildingsociety.co.uk/mortgages/what_repayment_method.htm)).

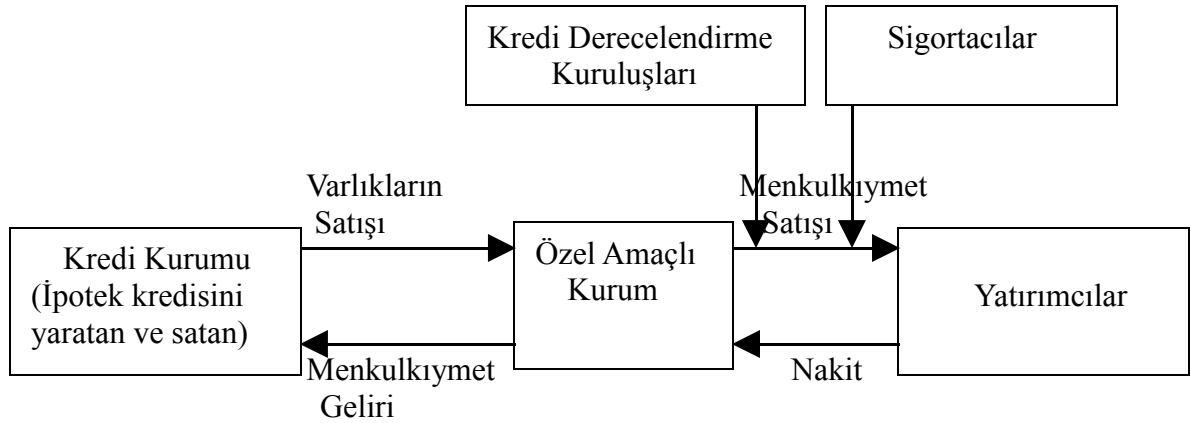
BK tutsat sisteminde ipotek kredilerinde vade genel olarak 25 yıldır. Fakat vadeler 30 yıla kadar çıkabilmektedir. Verilen kredilerde KKDO farklılık göstermektedir. Ortalama KKDO %75 iken 2003 yılında ilk defa ev alacaklar için KKDO oranı %89 olarak gerçekleşmiş ve bu oran eski konutlarından yeni bir konuta taşınanlar için ortalama %70 olarak gerçekleşmiştir. Fakat BK tutsat sistemi içerisinde %100 hatta daha fazla KKDO oranı ile kredi almak mümkündür. Bunun yanında kredi kurumları verilecek olan kredide eğer KKDO %75'in üzerinde olduğu zaman ipotek güvence sigortası, ipotek ödemelerini koruma sigortası gibi bazı ek garantiler talep etmektedirler (Scanlon ve Whitehead,2004:134-137). Sistem içerisinde erken ödeme cezası konusunda yasal bir limit bulunmamaktadır. Bu ceza kredi kurumunun kendi politikalarına göre belirlenmektedir (Schafer,2006:6).

BK tutsat sisteminde devlet tarafından verilen teşviklerde ipotek geri ödemelerinde ödenen faiz kredi alanların gelir vergisinden düşülmekteydi. Fakat bu uygulama 2000 yılında çıkarılan bir kanun ile sonlandırılmıştır (Franscini ve Schillinger,2002:46). Sistemde yeniden ipotek oldukça büyük yer tutmaktadır. Birincil piyasalarda kredi kurumları arasındaki rekabetin büyük olması nedeni ile erken ödeme cezalarının düşük tutulması ve düşük faizli kredi imkanları yaratılması yeniden ipotek işleminin artmasına neden olmaktadır (Siebritz ve Tatch,2005:6).

### 2.2.2.2.1.2. İkincil Piyasalar;

BK tutsat sisteminde ikincil ipotek piyasası 1980’li yıllarda merkezileşmiş kredi kurumlarının ipotek piyasasına girmesiyle başlamış ve hızlı bir gelişim göstererek AB’deki en büyük MBS piyasası haline gelmiştir. BK tutsat sisteminde ikincil piyasaların işleyişindeki temel yapı aşağıdaki şekilde gibidir

Şekil 9; BK tutsat sisteminde İkincil piyasa



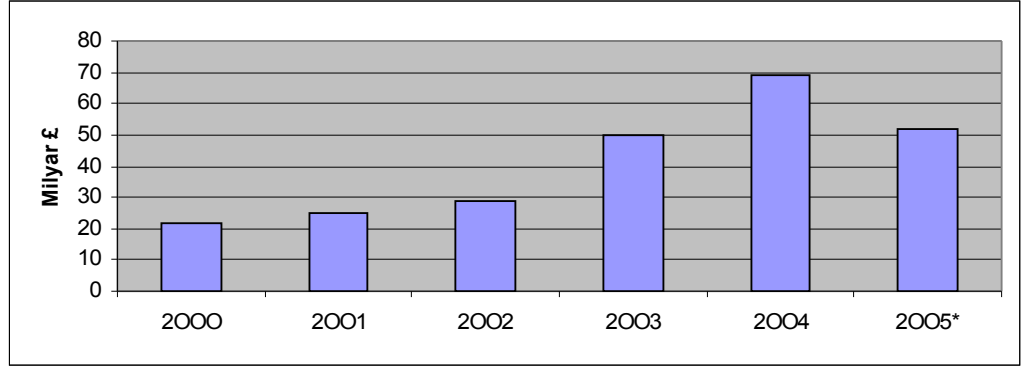
Kaynak; Holmas, Karley ve Whitehead, 2003

Şekilde de görüldüğü gibi kredi kurumları birincil piyasalarda yaratmış oldukları ipotekleri bir havuz haline getirerek bunları özel amaçlı kurumlara devretmektedirler. Özel amaçlı kurumlar ise almış oldukları bu ipotek havuzunu ipoteğe dayalı menkul kıymet haline getirerek yatırımcılara satmaktadırlar. Bu noktada ipotek havuzunda meydana gelebilecek olan aksaklıkların (kredi alanların yükümlülüklerini yerine getirmemesi vb.) ölçümünü ve ipotek havuzunun güvenilirliğini ölçen kredi derecelendirme kuruluşları ve yatırımcılara güvence sağlayan sigortacılar devreye girmektedir. Özel amaçlı kurum menkul kıymetlerin satışı karşılığında elde edilen nakiti tekrar kredi kurumuna aktarmaktadır.

BK tutsat sisteminde kredi kurumları ikincil piyasalarda MBS ihracını fon kaynaklarının çeşitlendirilmesi, varlıkları bilançolarının dışına çıkararak bilanço varlıklarının düzenlenmesi ve mümkün olan maliyet avantajını sağlamak için MBS ihracına yönelmektedirler. Bununla birlikte bir çok kredi kurumu vermiş oldukları ipotek kredilerini mevduatlar vasıtası ile fonlamaktadır. (Holmans, Karley ve

Whitehead,2003:62) Kredi kurumları arasında ana MBS ihracını yapan kurum Abbey National'dır. Abbey National BK'daki ikinci büyük kredi kurumu olmakla birlikte Avrupa'nın en büyük MBS ihraççısıdır.

Grafik 3; BK'da Yıllara göre MBS ihracı



\*Ekim 2005 tarihine kadar  
Kaynak; Balai,2005

Grafikte de görüldüğü gibi BK'da MBS ihracı 2000 yılında yaklaşık 20 milyar £ değerinde iken 2004 yılında 70 milyar£ değerine ulaşmıştır. 2005 yılının ilk üç çeyreğinde ise bu oran yaklaşık olarak 50 milyar £ değerindedir. Bu rakamlarla BK, AB'deki en büyük MBS ihracına sahip tutsat sistemine sahip olmaktadır

Genel olarak BK tutsat sisteminde ikincil piyasalardaki menkul kıymetleştirme fonksiyonuna bakıldığında ipotek kredisini yaratan kurum ile özel amaçlı kurumun bir firma yada gruba bağlı olduğu görülmektedir. Örnek olarak sistemde bir özel amaçlı kurum görevi yapan Holmes Financial, Abbey National Grubunun bir parçasıdır. Granite Mortgages, Northern Rock'a aitken yine özel amaçlı bir kurum olan Paragorn Mortgages plc, Paragorn Mortgages'in bir parçası olmaktadır. Bu durumda Özel Amaçlı Kurumlar kredi kurumunun bir yan kuruluşu gibi görünse de ipotek varlıkların sahipliği kredi kurumunun değil özel amaçlı kurumun olmaktadır. Bununla birlikte özel amaçlı kurumlar yasal olarak kendi grubu dışındaki kredi kurumlarından ipotek kredileri satın alabilmelerine rağmen birçok durumda kendi kurumu dışındaki diğer kredi kurumlarının ipotek kredilerini satın almamaktadır.

BK, MBS piyasalarındaki yatırımcılar MBS'nin dayalı olduğu ipotek havuzunda herhangi bir aksaklık olup olmadığı konusunda emin olmak eğilimindedirler. Bu sebeple kredi derecelendirme sistemde önem taşımaktadır. BK tutsat sisteminde faaliyet

gösteren kredi derecelendirme kuruluşları Moddy's Yatırımcı Servisi, Standart & Poors (S&P), Fitch IBCA ve Duff&Phelps firmalarıdır. Bu kurumlar içinde en yaygın olan kredi derecelendirme kuruluşu S&P'dir ve MBS'lerin çoğunun derecelendirmesini bu kuruluş yapmıştır. Moody's ise 1989 yılında piyasaya girmiş diğer kurumlar ise son zamanlarda faaliyet göstermektedirler.

BK'de MBS'lere ilişkin bir devlet garantisi bulunmamaktadır. Genel olarak ipotek havuzunun sigorta ettirilmesi ve aşırı teminatlandırma bu konuda bu yönde kullanılan en yaygın araçlardır. İpotek havuzu sigortasıyla sigorta şirketi havuzda meydana gelecek bir aksaklık durumunda riski üzerine almaktadır. Sigortanın kapsayacağı seviye kredi derecelendirme kuruluşu tarafından belirlenmektedir. Diğer taraftan İhraç edilen menkul kıymetler, değerinin üzerinde bir tutarda varlık ile teminat altına alınarak aşırı teminatlandırma yolu ile güvence mekanizmaları sağlanmaktadır. Böylelikle yatırımcılar açısından MBS'lere ilişkin garanti sağlanmış olmaktadır. (Holmans, Karley ve Whitehead,2003:56-57)

BK tutsat sisteminde MBS'ler yanında ipotek bonusu ihracı da yapılmaktadır. Fakat sistemde ipotek bonolarına ilişkin bir mevzuat bulunmamaktadır. İpotek bonolarının ihracı bazı kredi kurumları tarafından limitli bir şekilde yapılmaktadır ve ihraç payı MBS'lere göre oldukça düşüktür. 2004 yılının 3. çeyreği sonuna kadar BK'da ödenmemiş ipotek bonusu ihracı 14,25 Milyar £'dır. Bu tarihe kadar sadece 3 kredi kurumu (HBOS, Nothern Rock,Bradford&Bingley) ihraçta bulunmuştur. 2004 yılının ilk üç çeyreğinde ipotek bonusu ihracı 9,25 milyar £ (5,25 Milyar £ HBOS, Nothern Rock 2 Milyar £, Bradford&Bingley 2 Milyar £) tutarında ipotek bonusu ihraç edilmiştir. Fakat ipotek bonolarına ilişkin yasal bir altyapı olmaması ve güvence mekanizmalarının genel olarak MBS ihracı için kullanılması ipotek bonolarını daha riskli yatırım araçları haline getirmektedir (Earley,2005:5).

### **2.2.2.3. DANİMARKA TUTSAT SİSTEMİ;**

Danimarka tutsat sistemi bugün Dünya'da uygulanan en başarılı tutsat sistemlerinden birisi olarak gösterilmektedir. 5,4 milyon nüfusa ve 190 milyar € gayri

safi yurt içi hasılaya sahip olan ülkede ipotek kredilerinin gayri safi milli hasıla içerisindeki payı %90'ın üzerindedir. Ülkede ev sahipliği oranı yaklaşık %72 civarındadır (<http://www.housingfinance.org/pdfstorage/9750270605.pdf>). Danimarka tutsat sisteminde ipotek bankacılığı sistemi hakimdir. Sistem içerisinde verilen ipotek kredilerinin tamamı ipotek bankalarının ihraç ettiği ipotek bonoları vasıtası ile fonlanmaktadır. Sistem Avrupa Birliği'nde Alman tutsat sisteminden sonra ikinci büyük tutsat sistemidir. Sistem 200 yılı aşkın bir süredir uygulanmakta ve gittikçe daha güçlü hale gelmektedir. (Munch-Madsen,2006:1)

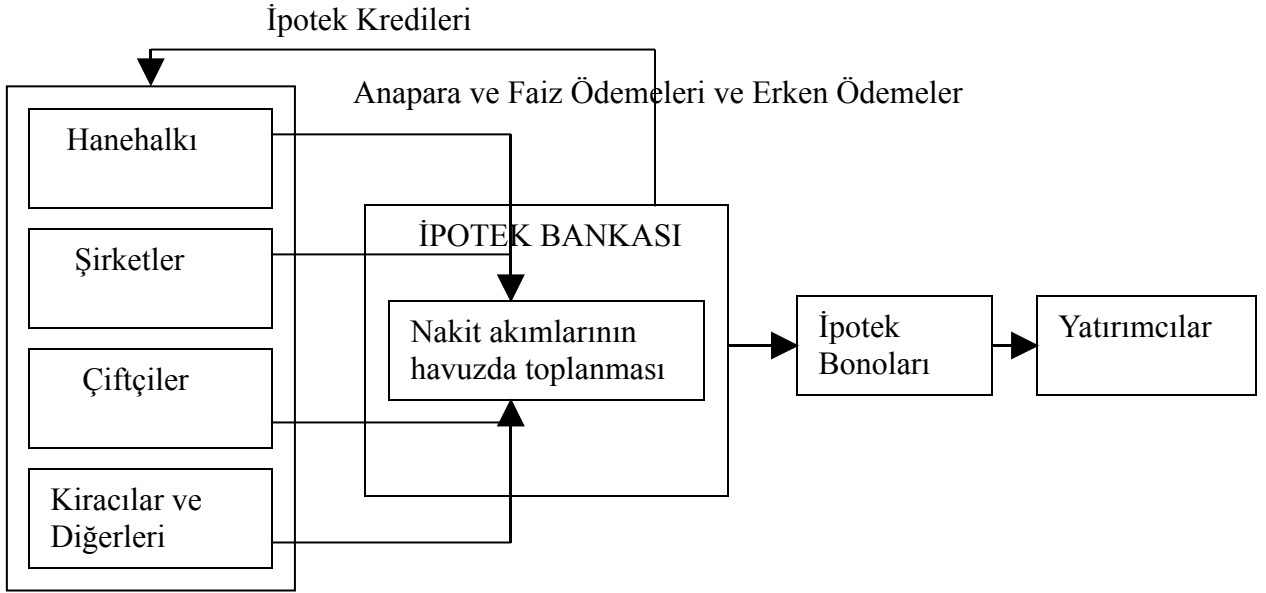
#### **2.2.2.3.1. Danimarka Tutsat Sisteminin Genel Karakteristikleri;**

Danimarka'da konutlar ipotek bankaları tarafından yaratılan krediler ile finanse edilmektedir. Danimarka Tutsat sistemi etkili ve düşük maliyetli krediler üzerine kuruludur ve şu özellikleri taşır (Realkredirtardet,2005:5);

- ✓ Krediler borçlunun konutu üzerinden güvence altına alınmıştır.
- ✓ Krediler uzun vadelidir.
- ✓ Krediler Danimarka İpotek Kredisi Kanunu (Danish Mortgage Credit Act) çerçevesinde verilmektedir.
- ✓ Krediler ipotek bonoları ihracı ile fonlanmaktadır.
- ✓ İpotek Bonoları'nın yatırımcıları bonoların güvenilirliği (Bonoların dayalı olduğu krediler ve kredilerin dayalı olduğu konutlar), yasal çerçeve ve ipotek bankasının ödeme gücü konusunda tam bilgiye sahip olmaktadır.

Danimarka ipotek piyasasının 200 yıllık tarihi boyunca hiçbir bono sahibi (yatırımcı) herhangi bir ipotek bankasının ödeme gücünün olmaması veya benzeri bir sebepten dolayı kayba uğramamış zor durumda kalmamıştır

Şekil 10; Danimarka Tutsat Sisteminin İşleyişi



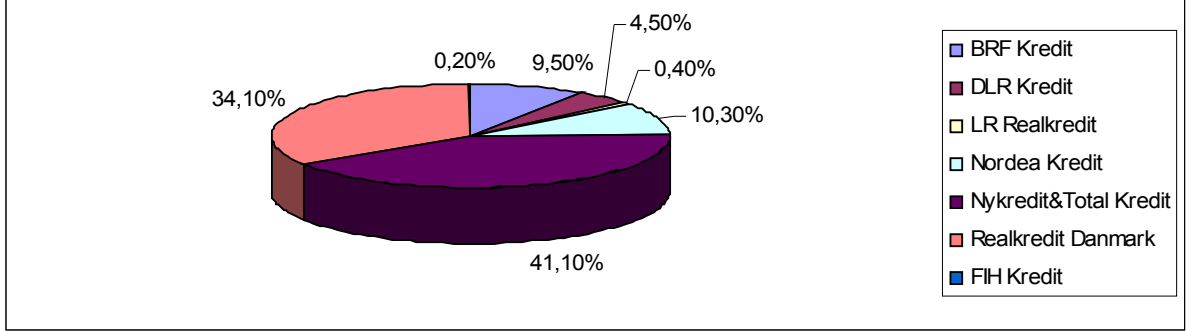
Kaynak; Frankel, Gyntelberg ve diğerleri, 2004

Sistemin genel olarak işleyişine baktığımızda şekilde de görüldüğü gibi ipotek bankası, kredi almak isteyen kişilerin almak istedikleri konuta dayalı olarak krediyi yaratır. Daha sonra bu kredileri fonlamak için bir havuzda toplayarak bunlara dayalı ipotek bonoları ihraç eder. Burada hizmet veren firma (Servicer) kredi alanlardan yapacakları ödemeleri toplamak ve bunları yatırımcılara dağıtmak fonksiyonunu üzerine alır. Çıkarılan bonolar ipotek bankasının kendi fonlarına dayalı bilanço varlığıdır. İpotek bankası tarafından ihraç edilmiş ipotek bonoları spesifik kredi havuzlarına dayalıdır. Her türlü kredi alana verilmiş olan krediler her bono ihracının teminatı olmaktadır ( Frankel, Gyntelberg ve diğerleri, 2004:102)

#### 2.2.2.3.1.1. Danimarka Tutsat Sisteminde Birincil Piyasalar;

İpotek bankaları Danimarka Tutsat Sistemi içerisinde çok büyük bir rol oynamaktadır çünkü sistem içerisinde hem kredi verme hem de menkul kıymet ihraççısı rolü oynamaktadır. Bugün Danimarka Tutsat Sistemi içerisinde faaliyet gösteren 8 adet ipotek bankası bulunmaktadır. Bu ipotek bankaları ve pazar payları şu şekildedir;

Grafik 4; İpotek Bankalarının Yüzde olarak Pazar Payları, 2004



Kaynak; Gjede,2004 03

Bu bankalar içerisinde en büyükleri Nykredit ve Realkredit Danmark'tır. Tüm ipotek bankaları ülkenin bütününe hizmet vermekte ve bazıları yurtdışında da hizmet vermektedir. FIH Realkredit bankası ise 2004 yılında yeni kredi çıkarımını durdurmuştur.

İpotek bankalarının vermiş oldukları kredilerde genel olarak KKDO oranı %80 ve maksimum vade 30 yıl olmaktadır. Fakat bu KKDO oranı bazı durumlarda değişmektedir. Örnek olarak tatil amaçlı veya hafta sonu gibi boş zamanlarda vakit geçirmek için alınacak bir kulube veya bir kır evi için KKDO oranı %60'a düşmekte, kar amacı gütmeyen konut projeleri için bu oran %91'e çıkmaktadır (Realkredirtardet,2005:13). Danimarka merkez bankası verilerine göre ipoteklere ilişkin faiz oranları %5-7 civarında değişiklik göstermektedir([http://www.nationalbanken.dk/DNUK/Publications.nsf/side/RS20070327Nyt/\\$file/rs20070327nyt.pdf](http://www.nationalbanken.dk/DNUK/Publications.nsf/side/RS20070327Nyt/$file/rs20070327nyt.pdf)).

Danimarka tutsat sisteminde krediler esas olarak vade tarihinden önce ödenebilir (Callable) ve vade tarihinden önce ödenemez şeklinde ikiye ayrılmaktadır.

**1.) Vade Tarihinden Önce Ödenmesi Mümkün (Callable) Krediler;** Bu krediler adından da anlaşılacağı üzere vadesinden önce ödenebilir kredilerdir. Eğer kredi alan kişi aldığı krediye dayalı olarak çıkarılmış olan bonoyu satın alır ve ipotek bankasına



teslim ederse veya borçlu erken ödeme yapacağını 2 aya kadar önceden haber verirse krediyi nakit olarak ödeyebilir.

**2.) Vade tarihinden önce ödemesi olmayan (Non-Callable) Krediler;** Bu krediler yukarıda bahsettiğimiz gibi sadece kredi alan kişi kendi kredisine dayalı olarak çıkarılan bonoları satın alıp ipotek bankasına teslim ederse erken ödenmiş sayılır. Önceden haber verme yolu ile erken ödenemez.

Kredilerin vade tarihinden önce ödenebilir veya ödenemez olduğu ipotek sözleşmesinde belirtilmektedir. Fakat burada belirtilmesi gereken nokta erken ödemenin önceden haber verilerek yapılabilmesi Danimarka tutsat sistemini diğer ülkelerin konut finansman sistemlerinden ayıran bir özelliktir. Bu özellik sayesinde kredi alanlar faizler düştüğü durumlarda erken ödeme yaparak düşük faizlerle yeni krediler alma imkanına sahip olmaktadır. Sistem içerisinde bu oldukça tercih edilen bir durumdur (Realkredirtardet,2005:17).Diğer taraftan burada belirtilmesi gereken bir nokta ise kredi alanların kendi kredisine dayalı olarak çıkarılan ipotek bonolarını satın alıp bunu ipotek bankasına geri vererek kredi borçlarını azaltması veya bitirmesidir. Danimarka tutsat sisteminde bu Geri satın alma alternatifi (Buy Back Option) olarak adlandırılır. Bu alternatife göre sistem içerisinde kredi alanlar kendi kredilerine dayalı olarak çıkarılan ipotek bonolarını geri satın almak ve bunları krediyi almış oldukları ipotek bankasına iletmek yolu ile kredi borçlarını azaltabilir veya bitirebilirler. Geri satın alma alternatifi tüm krediler için başvurulabilecek bir yöntemdir. Bu alternatif Danimarka tutsat sisteminin özel bir özelliği olmaktadır. Faiz oranlarının yükseldiği durumlarda geri satın alma alternatifi kredi alan açısından bir avantaj olmaktadır. Çünkü faiz oranlarının yükselmesinin bir sonucu olarak düşen konut fiyatları kredi alanın kredi borcunun düşmesine sebep olacaktır. Diğer taraftan bu alternatif ipotek bonosunu elinde bulunduran yatırımcının da pozisyonunu etkilemez. Belki bonoya olan talebin artmasından dolayı bono fiyatında yükselme olabilir. Eğer bono yatırımcısı bonoyu elinden çıkarmaya hazır değilse, kredi alan kişi yüksek fiyatlar vererek yatırımcıyı satışa zorlayacak ve çok likit olmayan bir bono yüksek fiyatlı likit bir bonoya dönüşecektir (Nykredit,2006:6).

Bu iki ana kredi içinde İpotek bankaları genel olarak kredi almak isteyen kişilere şu ürünleri sunmaktadır (United Nations,2005;31);

- ✓ Geleneksel ipotek kredisi; eşit geri ödemeli 30 yıl vadeli sabit faizli ipotek kredisidir. Daha kısa vadeli (10,15-20 yıl) olarak ta verilebilmektedir. Bu krediler vadesinden önce geri ödenebilir ( Callable Annuity Bonds) yıllık bonolar ile fonlanmaktadır.
- ✓ Ayarlanabilir Oranlı 30 yıllık geri ödemeli ipotekler; Anapara ödemesi sabit olmakta, faiz ödemesi ise her yıl (iki yılda bir, üç yılda bir vb.) ayarlanarak yapılmaktadır. Vade 30 yıla kadar değişebilmektedir. Banka faiz oranını gelecek dönem için sabitlenmiş yıldaki fon maliyetine göre belirlemektedir. Bu krediler itfa tarihinde bir kez geri ödemesi yapılabilen (bullet bonds) fonlar ile fonlanmaktadır.
- ✓ Yalnızca faiz ödemeli ipotekler; Sadece faizin ödendiği anaparanın ise vade sonunda ödendiği kredilerdir. Vadeler 30 yıla kadar değişebilmektedir.
- ✓ Geçim Endeksine (Index-Linked) dayalı ipotek kredileri; Geri ödemeler ve kredi miktarı Tüketici Fiyat Endeksine (Consumer Price Index) dayalıdır. Bu kredinin kullanımı son zamanlarda azaltılmıştır.
- ✓ Euro Krediler; Aynı kredilerin Danimarka Kronu (DKK) yerine Euro Bazında verilmesidir.

Danimarka tutsat sisteminde kredi süreci kredi başvurusu yapan kişinin özellikleri ve verilecek olan kredinin özelliklerine göre uzunluk gösterebilmektedir. Kredi süreci genel olarak bir gayrimenkul aracısının (genelde yetkili kılınmış bir emlakçı) müşteri adına bankaya başvurması ile başlar bu noktada kişi bu alternatif haricinde direkt olarak banka ile ilişki kurabilmektedir. Tüm kredilerin sürecinde kredi almak isteyen kişinin başvuru yapmasından sonra gerekli belgeler istenir (Gelir durumu, daha önceki kredi hikayesi vb.) ve değerlendirilir. Eğer sonuç ipotek bankası açısından olumlu ise banka kredi verilecek olan konutun değer tespitini yapar bu bankanın kendisi tarafından yapılabileceği gibi (maksimum konut değeri 3.2.milyon DKK'yı geçmiyor ise) dış kaynaklar yolu ile de yapılabilir. Belirlenecek olan değer verilecek ipotek kredisinin temelini oluşturur. Değer tespiti ve başvuranın kredi değerliliğinin ölçülmesinden sonra banka bir kredi teklifi yapar. Burada şartlar ve durumların belirtilmesi, ödeme şekillerinin açıklanması ve standart gereklilikler yazılı olarak belirtilmelidir. Bu belgeye göre başvuru sahibi karar vermektedir. Bu noktada başvuru sahibi bir ipotek danışmanına (mortgage advisor) danışabilir. Eğer başvuru sahibi ipoteği kabul ederse ipotek kayıt altına alınmak durumundadır. Bu kayıt işlemini

başvuru sahibi kendisi yapabilir veya başka kanallar (emlakçı vb.) ile de yapılabilir. İpotek kayıt altına alınmasa bile kredi borçluya verilebilir. Fakat bu durum da ipotek bankası tarafından ipotek kaydının yapılacağına dair ve diğer şartların yerine getirileceğine dair bir banka veya sigorta şirketi tarafından garanti istenmektedir. (Realkredirtardet,2005:20)

İpotek kredisi yaratıldığı zaman ipotekle ilgili konut üzerinden banka kendisine güvence sağlar. Sistemde tüm konut üzerinden verilen ipotekler kayıt edilmek zorundadır. İpotek doğru olarak kaydedildiği zaman ipotek bankası başka herhangi bir güvence olmadan ipotek kredisini çıkarabilmektedir. Kredi alan kişi tarafından ödeme yapılmaması durumuna karşılık olarak kredi kurumu tarafından sunulan bir zorunluluktur. Borçlu tarafından ödeme yapılmaması durumunda kredi kurumu zorunlu satış hakkına sahiptir. Zorunlu satış klasik Danimarka hukuk sisteminin bir parçası olan icra mahkemeleri tarafından yürütülür. Tipik olarak borçlunun yükümlülüğünü yerine getirmemesinden zorunlu satışın gerçekleşmesi arasındaki süre 6 ayı geçmemektedir (IMF,2006.40).

Sistemde ipotek kredisi kullananlar açısından kredileri için ödenen faiz ödemeleri vergiden düşülebilmektedir. Eğer kişi bir ipotek kredisine sahip ise belirli dönemlerde vergi otoriteleri tarafından gelir vergisine yansıtılmaktadır. Bugünkü sistemde ipotek kredisi üzerindeki faiz vergi indirimi faizin %33'ünü oluşturmaktadır. (<http://www.skm.dk/foreign/english/taxindenmark2007/section6propertyowners/>)

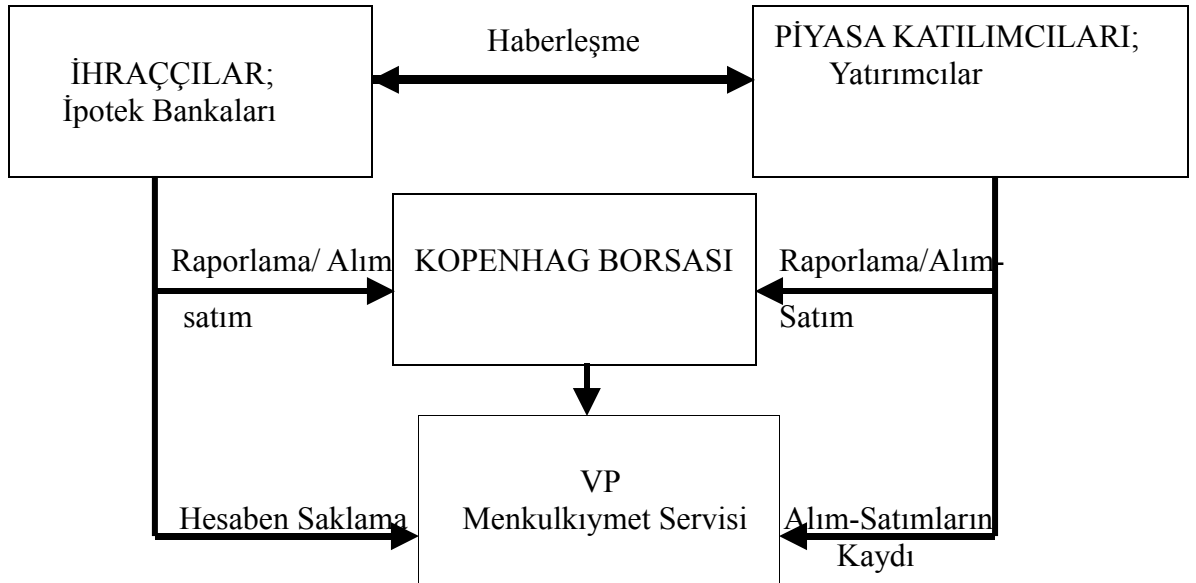
### **2.2.2.3.1.2. Danimarka Tutsat Sisteminde İkincil Piyasalar;**

Daha önce belirtildiği gibi Danimarka Tutsat Sistemi bir ipotek bankacılığı sistemidir. Birincil piyasalarda kredi veren ipotek bankaları verdikleri bu kredileri ikincil piyasalarda ipotek bonoları haline getirerek yatırımcılara satar. Birincil piyasalarda verilen ipotek kredilerinin tamamı bu şekilde fonlanmaktadır. Danimarka bono piyasası Avrupa'daki ikinci en büyük bono pazarıdır ve uluslar arası anlamda Danimarka ipotek bonoları düşük maliyetli yatırım araçları olarak bilinir. (Munch-Madsen,2006:1) 2005 yılı sonu itibarı ile ödenmemiş bono miktarı 2.427 milyar DKK (325 Milyar Euro) 'dur bunun içinde ipotek bonolarının miktarı 1.740 milyar DKK (233 milyar Euro) ve toplam bono piyasasının %72'sini oluşturmaktadır (Nykredit,2006:4).

İpotek bankaları tarafından verilen ipotek kredileri sürekli devam eden ipotek bonoları ihracı ile fonlanmaktadır. Bunun anlamı ipotek kredileri yaratılırken ipotek bonoları da çıkarılmaktadır. Daha açık bir ifade ile ipotek bankaları belirlenmiş ödeme planları ve vadeler ile birincil piyasalarda ipotek yaratmaktadırlar. Aynı zamanda ipotek bankası çıkarmış olduğu bu ipotek kredisinin değerine karşılık gelen miktarda aynı ödeme plan ve vadeler ile ipotek bonoları çıkarmaktadırlar. Bununla birlikte değişken faizli krediler krediden daha kısa vadeler taşıyan bonolar ile finanse edilmektedirler.(Realkreditradet,2005:23)

Danimarka tutsat sisteminde ikincil piyasa birbiri ile bütünleşmiş bir sistemdir. Katılımcıları birincil piyasalara kredi sağlayan ve bu kredilere dayalı olarak bono ihraç eden ipotek bankaları, yatırımcılar, Kopenhag Borsası (Copenhagen Stock Exchange) ve VP Menkulkiymet servsidir.

Şekil 11; Danimarka Tutsat Sisteminde ikincil piyasalar ve katılımcıları



Kaynak; Nykredit,2006

Şekilde görüldüğü gibi ipotek bankaları birincil piyasada yaratmış oldukları kredilere dayalı olarak çıkaracakları ipotek bonolarının ihraçlarını Kopenhag Borsası üzerinden düzenlemektedir. Tüm Danimarka ipotek bonoları Kopenhag Borsası'nda listelenmiş ve VP menkulkiymet servisine kaydedilmiştir. Kopenhag Borsası, Danimarka menkul kıymetleri için bir işlem merkezidir. VP Menkul kıymet Servisi ise

bir menkul kıymet deposu ve takas organizasyonu olarak hizmet vermektedir. İpotek bonoları VP’de elektronik ortamda hesaben saklanmaktadır ve bu kurum elektronik ihraçlardan sorumludur. Bu sorumluluk sahiplik ve hak kayıtları, tüm menkul kıymet işlemlerinin düzenlenmesi, menkul kıymetler ile ilgili yönetim hizmetlerinin gözetimini kapsar. Kopenhag Borsası ve VP birbirlerine elektronik ortamda bağlıdır ve Danimarka Finansal Denetim Otoritesi’nin (Danish Financial Supervisory Authority – DFSA) denetimine tabiidir. Yapılan Tüm işlemler rapor edilmelidir. Danimarka Tutsat sistemi içerisinde ipotek bonoları Kopenhag Borsası üyeleri arasında borsa üzerinden direkt olarak alınıp satılabilmektedir (Nykredit,2006:16).

Danimarka tutsat sisteminde ipotek bankaları genel olarak 3 çeşit ipotek bonusu ihraç etmektedirler. Bu bonoları ve karakteristik özelliklerini şu şekilde özetleyebiliriz;

**1.) Yıllık Bonolar (Annuity Bonds);** Bu tip bonoların karakteristik özelliği borçlunun yapacağı ödemeler bononun vadesinin ilk zamanlarında düşük olmakta fakat sonradan vade sonuna doğru yükselmektedir. Bu bonolarda erken ödeme imkanı bulunmaktadır.

**2.) Seri Bonolar (Serial Bonds);** Bu tip bonoların karakteristik özelliği yapılacak olan geri ödemelerin her ödeme tarihinde eşit olmasıdır.

**3.) Kurşun Bonolar (Bullet Bonds);** Bu tip bonolar ise dayalı olduğu krediye ait anapara toplamının vade tarihinde bir defada ödenebildiği bonolardır. Kısa vadeli olarak ihraç edilirler (1-11 yıl) ve erken ödeme olanağı yoktur.

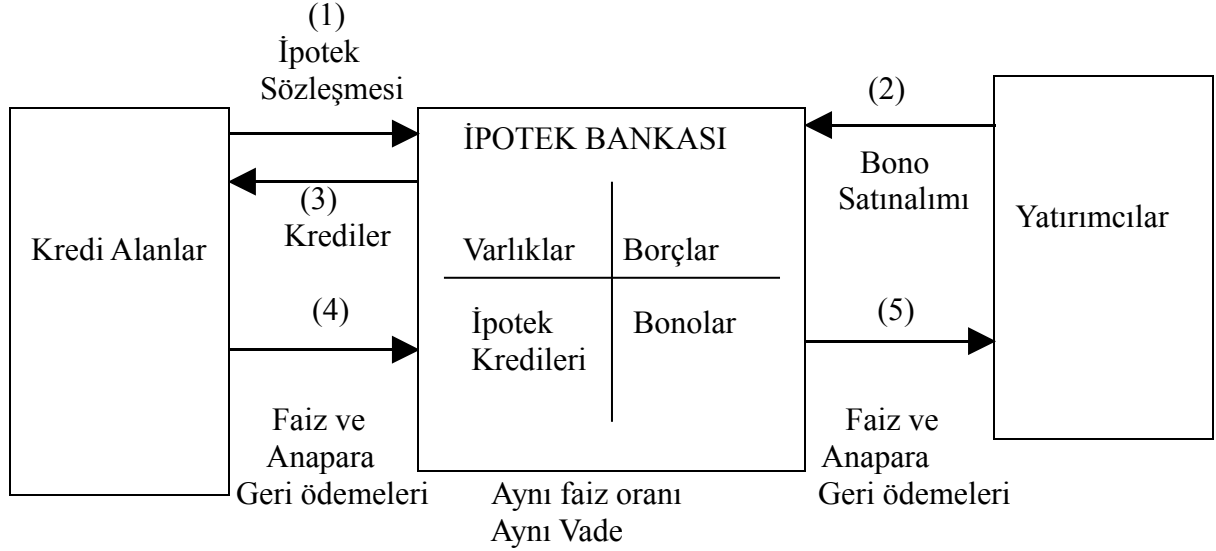
Sabit faizli olarak ihraç edilmiş olan ipotek bonoları ise vadesinden önce ödenebilir yıllık bonolardır. Bu bonolar 20 – 30 yıl gibi uzun vadelere sahiptirler.

Danimarka tutsat sisteminde son yıllarda ayarlanabilir ipotek kredileri gibi yeni ipotek kredi türlerinin ortaya çıkmasından dolayı ipotek bonoları vadesinden önce ödenemeyen kısa vadeli kurşun bonoların ihracını arttırmıştır. Ayarlanabilir ipotek kredisine dayalı bonoların diğer bir formu da vadesinden önce geri ödenemeyen 5 yıl vadeli değişken oranlı bonolardır (Realkreditradet,2005:24).

Danimarka tutsat sisteminde ipotek kredisi veren ve ipotek bonusu ihraç eden 7 adet ipotek bankası bulunmaktadır. Bu ipotek bankaları arasından en çok ipotek bonusu ihraç eden Realkredit Danmark ve Nordeakredit her tip konut için kredi sunmakta ve buna dayalı olarak ipotek bonusu ihraç etmekteyken diğer ipotek bankaları limitli olarak konutlara kredi vermektedirler (Nykredit,2006:8).

Danimarka Tutsat Sisteminde Danimarka İpotek Kredisi Kanunu'na (Danish Mortgage Credit Act) göre ipotek kredilerine dayalı olarak yapılan ipotek bonusu ihraçları bakiye prensibine göre yapılmaktadır. Bakiye Prensibine dayalı olarak yapılan ipotek bonusu ihracını şu şekilde özetleyebiliriz.

Şekil 12; Bakiye prensibine göre İpotek bonusu ihracı;



Kaynak; United Nations,2005

Bir konut alımını finanse etmek için kredi almak isteyen kişi ipotek bankası ile ipotek sözleşmesini yapar (1). Bu anlaşmada kredi miktarı, vade, geri ödemeler ve ödenecek olan faiz bellidir. İpotek bankası daha sonra bu tür ipotek anlaşmaları içerisinde aynı faiz oranı ve aynı vadeye sahip olanları bir araya toplar ve bunları ipotek bonoları haline getirir. Teorik olarak ipotek bonoları kredi alan kişiye geri satın alma alternatifini çerçevesinde geri verilebilmektedir. Fakat genel olarak kredi alanlar ipotek bankasından bonoları sermaye piyasalarında satmalarını isterler (2). Bono satışından elde edilen gelir ipotek bankası tarafından borçluya kredi olarak geri verilir (3). Kredi alan kişi bu krediyi belirli aralıklarla öder. Her aylık ödeme, faiz, anapara ve bankanın yönetim ücreti gibi diğer masraflar olmak üzere üç ana parçadan oluşur (4). İpotek bankası bu anapara ve faiz ödemelerini yatırımcıya aktarır (5). Aynı anda ipotek bonusu ihracına konu olan borçlunun yaptığı ödemeler ile buna karşılık gelen ipotek bonoları birbirini karşılamaktadır. Böylece ipotek bankası borçludan kalan alacağı (varlık tarafı) ile yatırımcıya olan borcu (borç tarafı) arasında tam bir denge kurmuş

olmaktadır. Bu sistem sayesinde ipotek bonoları ihracı ile %100 fonlama sağlanır ve sistem vade uyumsuzluğu riskini azaltır (United Nations,2005:29).

Genel olarak yatırımcı profiline baktığımızda Finansal Kurumlar ve Sigorta şirketleri ve emeklilik fonları toplam yatırımcıların %76'sını oluşturmaktadırlar. Yabancı yatırımcılar ise %12 oranında bir pay almaktadır. Bu da Danimarka ipotek bonolarının uluslararası kabul gördüğünün bir göstergesidir.

#### **2.2.2.4. DİĞER AB ÜLKELERİNDE TUTSAT SİSTEMLERİ**

##### **2.2.2.4.1. Almanya;**

Almanya tutsat sistemi 200 yılı aşkın tarihi ile avrupanın en geniş tutsat sistemidir. İlk ipotek bonosu ihracı 18.yy da yapılmış ve sistem günümüze kadar hızlı bir gelişim göstermiştir. Alman tutsat sisteminde farklı türdeki bankalar ( ticari bankalar, tasarruf bankaları, kooperatif bankaları) ve diğer finansal kuruluşlar (bausparkassen, özel amaçlı kredi kuruluşları, sigorta şirketleri, leasing şirketleri) gayrimenkul finansmanına yönelik krediler verebilmektedir. Diğer yandan bu konuda uzmanlaşmış ipotek bankaları bulunmakta olup, bu bankalar “Pfandbriefe” adı verilen menkul kıymetleri ihraç etmekte ve topladıkları fonlar ile gayrimenkul finansmanına yönelik krediler vermektedir (Uğur,2007:59).

Kredi kurumları tarafından verilen ipotek kredilerinde maksimum vade 25-30 yıl olmaktadır. Bununla birlikte faiz oranları 5-15 yıl arasında sabitlemektedir. Daha uzun dönemli faiz sabitlemesi yasa açısından mümkün olmamaktadır. Kredi kurumlarının verdikleri kredilerde de KKDO oranı farklılık göstermektedir ve ortalama %60-80 arasında olmaktadır. Bausparkassen tarafından çıkarılan kredilerde ise vadeler 7-16 yıl arasında değişmekte ve KKDO oranı %80'i geçmemektedir. Alman tutsat sisteminde anlaşılacağı gibi birincil ipotek piyasasında kredi verme açısından genel anlamda Bankalar ve Bausparkassen piyasaya hakimdir. Bu kurumların kredi çıkarma prosedürü birbirine oldukça benzerlik göstermektedir. İlk adımda kredi kurumları tarafından kişinin gelir durumunu gösteren belgeler, konuta ilişkin kayıtlara dair belgeler ve kişinin krediyi ödeyebileceğine ilişkin bilgiler istenir. Sistem içinde genel olarak kişinin krediyi ödeyebilme gücü kredi kurumları tarafından Schufa Holding adındaki kredi bürosuna

yaptırılmaktadır. Daha sonra bu bilgiler ışığında konut değerine ve kişinin kredibilitesine dayanan kredi miktarı belirlenir ve kredi çıkarılır.

Alman tutsat sistemi içerisinde erken ödeme imkanı bulunmamaktadır. Eğer kredi alan kişi erken ödeme yapacak ise oldukça yüklü bir miktar erken ödeme cezası ödemesi gerekir. Bu erken ödeme cezası Avrupa'daki en yüksek erken ödeme cezası olarak bilinir. Örnek olarak 100.000 € değerinde 10 yıl vadeli bir kredi için kişi 5. yıl sonunda kredinin tamamını kapatırsa ödeyeceği erken ödeme cezası Fransa'da yaklaşık 3.000 €, Portekiz'de 1.400 € iken Almanya'da bu ceza 11.000 € olmaktadır. (Roy,2005:289-290).

Alman Bausparkassen sistemi konut finansman sistemlerinden sözleşme sisteminin bir çeşididir. Tasarrufların krediye endeksli bir şeklini sunmaktadır. Genel olarak sözleşme sonunda verilecek olan kredi piyasa faiz oranının altında verilmektedir.

Bausparkassen sisteminin ana ilkesi banka ve müşteri arasındaki ilişkileri yöneten bausparkassen sözleşmesidir. Sistemin işleyişini şu şekilde açıklayabiliriz, Sistemde ilk olarak banka ile müşteri arasında bir sözleşme yapılır. Yapılan bu sözleşme, kredi ile ilgili sözleşme miktarı (örnek 100.000€), tasarruf oranı, geri ödeme oranı, tasarruflar ve kredi için faiz oranı gibi tüm araçları sabitlemektedir. Daha sonra müşteri sözleşmede belirtilen miktarın % 40-50'si civarında tasarruf toplamaktadır. Bausparkassen sistemi kapalı bir sistemdir. Bu sebeple sistem içinde toplanan fonlar tekrar, sisteme dahil olmuş müşterilere aktarılır. Diğer taraftan müşteriler fonların hazır bulunma durumuna göre bir bekleme süresine tabidirler. Spesifik bazı kurallar müşterilere yapılacak kredi ödemelerinin sırasını belirler. Dağıtım fonuna toplanmış olan tasarruflar bausparkassen kredilerinin ödenmesi görevini görür. Bu fon aynı zamanda daha önce verilmiş olan krediler için yapılan geri ödemeleri de içerir. Son aşamada ise müşteri sözleşmede hemfikir olunmuş vade ve faiz oranı temeline göre kredisini geri ödemeye başlamaktadır. Bu sistemin uygulanmasında yalnızca bausparkassen yetkili kılınmıştır ve bausparkassen kredileri yalnızca konut finansmanı için kullanılabilir. (United Nations,2005:22) Diğer taraftan sistemde devlet desteği de bulunmaktadır. Eğer kişi bir bauspar sözleşmesine sahip ve düzenli olarak tasarruf yapıyor ise konuta tahsis edilmiş tasarruf primi adı altında bir devlet desteğine hak kazanır. Bu hakkı kazanabilmek için kişinin yıllık gelirinin 25.600 €'yu geçmemesi ve minimum 7 yıllık bir tasarruf periyoduna sahip olması gerekir. Eğer kişi bu



özellikleri taşıyor ise yıllık tasarrufunun %8,8'i kadar konuta tahsis edilmiş tasarruf primi alacaktır.(Roy,2005:288)

Pfandbrief ise spesifik olarak tanımlanmış olan ipoteklerden oluşan havuza dayalı borç senetleridir. Tipik bir pfandbrief sabit faizli ve vade tarihinde bir kez ödenmektedir. İlgili yasaya göre kredi kurumları tarafından verilen kredilerde, eğer KKDO %60'ı aşmıyor ise Pfandbrief vasıtası ile krediler menkul kıymeteleştirilebilir. İpotek bankaları ve özel bankaların bir çoğu bu yöntemi kullanmaktadırlar.

Bu modelde kredi riski kredi kurumu üzerinde kalmaktadır. Kredi kurumunun bir tek ipotek havuzu bulunmaktadır. Yeni bir kredi verildiği zaman yeni bonolar ihraç edilerek krediler fonlanmaktadır. Krediyeye dayalı olarak ihraç edilen bonolar kredi kurumunun bilançosunda kalmaya devam etmektedir. Diğer bir deyişle kredi dönemi boyunca anapara ödemeleri kredi kurumları tarafından yatırımcılara yansıtılmamakta anapara ödemeleri vade sonunda yapılmaktadır (Tosun,t.y.:11).

İpotek bankalarının faaliyet şartlarının yasalarca belirlenmiş olması, bu bankalarca verilen kredilere ve ihraç edilen menkul kıymetlere ilişkin standartların belirlenmiş olması, bu bankaların kamu otoritelerinin denetimine tabii olması sözkonusu menkul kıymetlere olan ilgiyi artırıcı unsurlar olmuştur.

Alman tutsat sisteminde pfandbrief için herhangi bir devlet garantisi bulunmamaktadır. Bonoların Pazar kabul edilirlilikleri tamamen dayalı oldukları kredi havuzuna ve bonoların güvelliğini garanti eden yasal yapıya bağlıdır. Alman İpotek Bankacılığı Kanunu (The German Mortgage Banking Act) Pfandbrief'in güvenliği konusunda yatırımcıları garantiye alan çeşitli düzenlemelere sahiptir (Roy,2005:295).

Alman tutsat sistemi ipotek kredilerine dayalı ipotek bonoları ihracında oldukça gelişmiş bir sistem olmasına karşılık bilanço dışı menkul kıymetleştirme yolu ile ipotek kredilerinin fonlanması çok fazla gelişmiş bir yapıya sahip değildir. Genel olarak MBS ihracında doğrudan bilanço dışı menkul kıymetleştirme yerine Sentetik menkul kıymetleştirme yolu kullanılmaktadır. Sentetik menkul kıymetleştirme yönteminde, doğrudan menkul kıymetleştirme yapısı kullanılmakta, varlıklardan kaynaklanan kredi riskleri yatırımcılara aktarılmakta, fakat varlık havuzunun sahibi olan kredi kurumu menkul kıymetleştirilen varlıkları özel amaçlı kuruma satmamakta, varlıkların sahipliği devredilmemekte, varlıklar kredi kurumunun bilançosunda kalmaktadır. Alman tutsat sisteminde mayıs 1998 yılından mayıs 2004 yılına kadar 37

adet ilan edilmiş ve değeri 62,2 milyar € 'ya tekabül eden konut kredilerine dayalı MBS ihraç edilmiştir. Bu 37 ihraçtan sadece 2 tanesi doğrudan MBS ihracıken geri kalanlar sentetik yapıya sahiptir. (a.g.m. s.:296)

#### **2.2.2.4.2. İspanya;**

İspanya tutsat sistemi Avrupa Birliği içerisinde büyük paya sahip olan bir sistemdir. Sistemin karakteristik özellikleri şu şekildedir. Birincil piyasalarda ipotek kredisi verme fonksiyonu genel olarak bankacılık sistemi aracılığı ile yerine getirilmektedir. Krediler genel olarak İspanya kredi kurumları tarafından (Ticari Bankalar, Tasarruf Bankaları, Mevduat kabul etmeyen uzman finansman kurumları vb.) sağlanmaktadır. Bununla birlikte yabancı bankalarda sistemde faaliyet göstermektedir. İspanya ipotek piyasasını düzenleyici yasaya göre her mevduat kurumu ipotek kredisi çıkarabilmekte ve ipotek kredilerini fonlamak için bu ipotek kredilerine dayalı bono ihraç edebilmektedir.

Sistemde KKDO, gerçekleştirilen ipotek kredisi çıkarımlarında ortalama %70-80 arasında gerçekleşmiştir. Eğer kredi alacak kişinin KKDO %80'in üzerinde ise bu durumda kredi kurumları tamamlayıcı bir takım garantiler talep etmektedirler. Genel olarak teminatın korunması için kredi kurumları kredi alanlardan konut sigorta poliçesini şart koşmaktadırlar. Burada belirtilmesi gereken bir konu kredi çıkarımı için İspanya Merkez Bankası tarafından düzenlenmiş değerlendirme firmaları tarafından teminat değerinin saptanması gereklidir. Aynı zamanda konutun yer kaydının yaptırılması da kredi çıkarımı için önem arz etmektedir. (Manzona, t.y.:4).

Sistem içerisinde kredi ile ilgili faiz ödemeleri, anapara ödemeleri ve diğer masraflar %15-25 arasında vergi indirimine tabi olabilmektedir. Fakat bunun için alınmış olan kredinin, konut değerinin en az %50'sine tekabül etmesi gereklidir. Diğer taraftan bu indirimden yararlanacak kişi için almış olduğu kredinin geri ödemelerinde ilk 3 yıl toplam kredi tutarının %40'ından fazlasını ödemesine izin verilmemektedir (EMF,2007:1). Sistemde konut için verilen kredilerin büyük oranı ekonomide geçmişte yaşanan yüksek enflasyon ve yüksek faiz oranlarından dolayı değişken oranlı kredilerdir. Değişken oranlı krediler 2004 yılı sonu itibarı ile toplamın %63,3'ünü oluşturmaktadır. Krediler genel olarak 1 yıl içerisinde tekrar görüşülebilir olarak

çıkarılmaktadır. Verilen kredilerde vade genel olarak 25 yıldır ve yapılacak olan geri ödemeler kişinin gelirinin %40'ını geçmemektedir. Krediler kredi alan tarafından 3 ay ödenmediğinde kredi kurumu icra sürecini başlatabilmektedir. Fakat icra süreci oldukça uzun ve zaman alıcıdır. Bu süreç 2 yıla kadar uzayabilmektedir. Fakat icraya uğramış kredi oranı toplam kredilerde %0,5 gibi çok düşük bir orandadır.

İspanya'da ipotek kredilerinin menkulkıymetleştirilmesine yönelik ikincil piyasaların oluşturulması için ilk adım 1981 ipotek piyasası kanunu ile başlamıştır. Fakat yasal altyapı 1992 yılına kadar tamamlanamamıştır. 1992 yılında çıkarılan kanunla Fondos de Titulizacion Hipotecaria (FTHs) adında özel amaçlı bir kurum oluşturulmuş ve ipoteklerin menkulkıymetleştirilmesi başlamıştır (Manzona,t.y.:5). 2005 yılı sonu itibarı ile toplam ipotek kredilerinin yaklaşık %30'u MBS ihracı vasıtası ile fonlanmaktadır (EMF,2007:3).

#### **2.2.2.4.3. Fransa;**

Fransa tutsat sistemi içerisinde kredi Veren kurumlar genel olarak uzman kredi kurumları ve ticari bankalardan oluşmaktadır. Bu kurumlar ipotek kredisi verme konusunda ipoteğe konu olan konut değerinden çok kredi almak isteyen kişinin alacağı krediyi geri ödeyebilme yeteneğine daha fazla önem vermektedirler. Bu sebeple sistem içerisinde ipotek çıkarımı için karşılıklı bir garanti olması gerekmektedir. Bu tip bir garanti, kredi kurumunu garantörün üstlenmiş olduğu risklerden uzaklaştırmaktadır. Sistem içerisinde ana garantör Credit Foncier kurumudur. Büyük bir bölümü kamuya ait olan kurum ipotekler ile ilgili meydana gelen kayıpları %100 karşılamaktadır. (Scanlon ve Whitehead,2004;129) Fransa Tutsat sisteminde genel olarak sabit faizli ipotekler ağırlıktadır. Değişken faizli ipotekler ise toplamın yaklaşık %30'unu oluşturmaktadır. (Suarez ve Vasallo,2004;22) İpotek kredileri ile ilgili vadeler genel olarak 15-20 yıldır. Kredi kurumları genel olarak kredi alanlardan en az %20 peşin ödeme talep etmektedirler ve kredi alanın yapacağı geri ödemelerin harcanabilir gelirinin %30'unu geçmemesi gerekmektedir. Ortalama KKDO oranı %60 olduğundan bir çok kredi almak isteyen, daha fazla peşin ödeme yapmak durumda kalmaktadır (Scanlon ve Whitehead,2004:129). Sistem içerisinde maksimum altı aylık faiz ödemesi tutarı veya kalan kredi borcunun %3'lük kısmı erken ödenebilmektedir. Diğer taraftan ölüm

nedeniyle, kredi alanın kendi kontrolü dışında gerçekleşen işten çıkarılma ve iş sebebiyle başka bir yere taşınma sebebi ile yapılan erken ödemelerde de erken ödeme cezası uygulanmamaktadır (Schafer,2006:6). Fransa'da 1980'li yılların sonundan itibaren menkul kıymetleştirmeye geçiş geleneksel konut finansman sisteminin artan fon ihtiyacını gidermek amacıyla adeta zorunlu olmuştur. Devletin hakimiyetinde olan Fransız ipotek piyasasında uzun vadeli fonlamaya ihtiyaç duyulması nedeniyle köklü yasal düzenlemeler yapılmış, hukuki altyapının menkul kıymetleştirmeye uygun hale getirilmesi ve ihraçların yalnızca özel amaçlı kurum (Fonds Commun de Creances-FCC) vasıtasıyla yapılması ile birlikte menkul kıymetleştirme mümkün kılınmıştır. Fransa'da 2002 yılı itibariyle ağırlıklı olarak değişken faizli ipotek kredilerinden oluşan 270 milyar Euro'luk ipotekli konut piyasasına sahip olunmasına rağmen, ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları istenilen düzeye ulaşamamış ve ancak bu piyasanın 4,45 milyar \$'lık bir kısmı menkul kıymetleştirilebilmiştir.(Hepşen,2005:109)

#### **2.2.2.4.4. İsveç;**

İsveç tutsat sisteminde genel olarak Konut Kredi Kurumları (Housing Credit Institutions) kredi verme fonksiyonuna hakimdir. Sistem içerisinde bu kurumlar yaklaşık olarak %85 paya sahiptirler. Bu kurumlar ikincil piyasalarda bono ihracı yapmakta ve kredileri bu şekilde fonlamaktadırlar. Bankaların piyasa içindeki payı ise yaklaşık olarak %10'dur (Scanlon ve Whitehead,2004:129). İpotek kredileri genel olarak dayalı olduğu konut yada belediye güvenceleri vasıtasıyla garanti altına alınır. Kredi kurumları genel olarak konut değerinin %75'ine kadar kredi vermektedir. Kredi alanlar kredi miktarının en az %10'unu peşin ödemekte ve geri kalan kısım ise ipotek sözleşmesine dayalı olarak ana bankadan kredi olarak sağlanabilmektedir. İpotek kredileri genel olarak değişken ve sabit faizli ipoteklerin bir karması şeklinde çıkarılmaktadır. Sabit faizli krediler 10 yıla kadar olmakta geri kalan vade ise değişken faizli olarak devam etmektedir. Sistemde vadeler 30 – 50 yıl arasında değişmektedir. Fakat daha önce belirttiğimiz KKDO'nun aşan kısmının bir bölümü ana banka tarafından garanti edilmiş ise vade genel olarak 10-30 yıl arasında olmaktadır. Sistem içerisinde yaygın olan sigorta türü gelir koruma sigortasıdır (Income Protection Insurance). Bu sigorta kişinin gelirini kaybetmesi durumunda anapara ve faiz ödemelerini kapsamaktadır. Diğer

taftan bu sigorta kalıcı hastalıklar, işsizlik ve ölüm durumunu da kapsayabilmektedir. Sistem içerisinde Faiz ödemeleri yalnızca ipoteklere özel bir konu olmamakla birlikte vergi indirimine tabiidir. İsveç tutsat sisteminde ikincil piyasa oldukça gelişmiştir. Kredi kurumları tarafından çıkarılan ipotek kredileri kredi kurumlarının bilançosunda kalır ve bu ipoteklere dayalı olarak ihraç edilen ipotek bonoları vasıtası ile fonlanır. 2004 yılı itibari ile ipotek bonoları ihracının oranı yaklaşık %70 civarındadır. Geri kalan %30'luk oran ise mevduatlar vasıtası ile fonlanmaktadır (Nordman,t.y.:3-5).

#### **2.2.2.4.5. Hollanda;**

Hollanda tutsat sistemi devlet tarafından çeşitli teşviklerin sunulduğu bir sistemdir. Devlet hem kredi alanlar hemde kredi verenler açısından ipotek faiz indirimi konusunda çeşitli teşvikler sağlamıştır. Tüm ipotek faizleri marjinal vergi oranında vergi indirimine tabiidir. Bu durum ise Hollanda hane halkı tarafından ipotek kredisi borçlanmasında büyük artışa neden olmuş ve KKDO'nun yükselmesinde etkili olmuştur. Kredi verme fonksiyonuna ticari bankalar hakimdir. Ticari bankalar kredi verme konusunda %70'lik bir paya sahiptir. Sistem içerisinde sabit faizli ipotekler yaygındır. Sabit faizli ipotekler toplam ipotek kredilerinin %86'sı gibi bir oranı oluşturmaktadır ve genel olarak yalnızca faiz ödemeli ipoteklerden oluşmaktadır ve yasal olarak kredi miktarının her yıl %15'i kredi alanlar tarafından erken ödenebilmektedir. İpotek kredilerinde maksimum vade 30 yıldır. Fakat sabit faizli ipoteklerde genel olarak 10 yıl vadeli ipotekler yaygındır. KKDO ortalama olarak %87 iken bu oran kredi alan kişinin durumuna göre değişmekte bazı durumlarda %100'ün üzerine çıkabilmektedir. Diğer taraftan sistem içerisinde oldukça katı bir haciz süreci bulunmaktadır. Kredi alan borcuna karşılık yükümlülüklerini yerine getirmez ise kredi kurumu yasal icra sürecinde kredi alanın gelirlerine (maaş ve diğer gelirler) el koyabilmektedir. Eğer icra süreci sonunda ödenememiş kayıplar kalmışsa kredi kurumu mahkeme kararı ile kredi alanın mallarına da el koyabilmektedir. Hollanda tutsat sisteminde birincil piyasalarda verilen ipotek kredileri ipoteklerin menkulkıymetleştirilmesi yolu ile fonlanmaktadır. Fakat menkulkıymetleştirme faaliyetleri çok yüksek oranda olmamakla birlikte hızlı gelişim göstermektedir. 2000

yılında %3 olan menkul kıymetleştirilmiş ipotek kredileri 2004 yılında %18 oranına erişmiştir (Dijkhuizen,t.y.:3-7).

#### **2.2.2.4.6. İtalya;**

İtalyan tutsat sistemi içerisinde Ticari Bankalar büyük bir paya sahiptir. Krediler yaklaşık 800 banka tarafından verilmektedir. Bu bankalar içerisindeki en büyük beş banka ipotek piyasasının %40'ına sahiptir. İpotek sözleşmeleri genel olarak değişken faizli olmakla birlikte sabit faizli ipotekler ve karma ipotek kredileri de verilmektedir. İpotek vadeleri genel olarak 5- 20 yıl arasında değişmektedir. Fakat vade bazı ek durumlarda daha da uzayabilmektedir. KKDO %80 olmakla birlikte kredi alan kişiden ipotek sigortası gibi bazı ek garantilerde istenmektedir. Sistemde erken ödeme imkanı bulunmamakta kredi alanların erken ödeme yapması durumunda anaparanın belli bir kısmı ceza olarak uygulanmaktadır. İtalyan tutsat sisteminde verilen ipotek kredileri genel olarak bankaların bilançosunda kalmaktadır fakat son yıllarda bazı bankalar menkul kıymetleştirme de yapmaktadırlar. Genel olarak ipotekler ikincil piyasada ihraç edilen ipotek bonoları ile fonlanmaktadır. İpotek bonoları ve diğer piyasa enstrümanları ile fonlama 2004 yılında yaklaşık %40 seviyesine ulaşmıştır (Gobbi,2005:1-3).

## BÖLÜM III

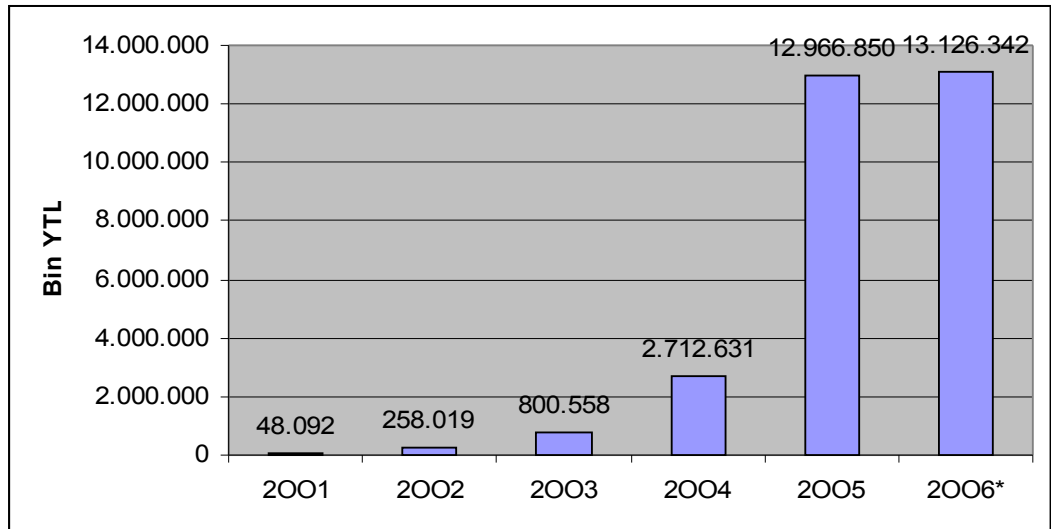
### 3. TÜRK TUTSAT (MORTGAGE) SİSTEMİ

#### 3.1. Genel Yaklaşım;

Daha öncede belirtildiği gibi ülkemizde konut finansmanına yönelik olarak kurumsal bir altyapı tam anlamı ile oluşturulamamıştır. Konut edinimleri genel olarak kurumsal olmayan finansman sistemleri ile sağlanmaktadır. Kurumsal olmayan finansman sistemleri, TOKİ, yerel yönetimler, konut kooperatifleri, banka kredileri aracılığı ile konut edinimi sağlanmaktadır. Fakat kurumsal finansman sistemlerinin kullanım oranı oldukça düşüktür.

Konut sahibi olmak isteyenlerin, konut edinebilmek için kurumsal bir şekilde finansman sağlayabildiği tek yol banka konut kredileridir. Banka konut kredilerinin konut alımında kullanılma oranı ise %3 seviyesindedir. Ülkemizde konut kredilerinin Gayrisafi Yurtiçi hasıla içerisindeki payı %2,5-3 seviyesindedir. Bu oran gelişmiş ülkelerin ipotek kredisi hacimleri ile karşılaştırıldığında oldukça düşük kalmaktadır.

Grafik 5; Konut Ediniminde Banka kredileri Kullanımı



\*2006 Eylül sonuna kadar

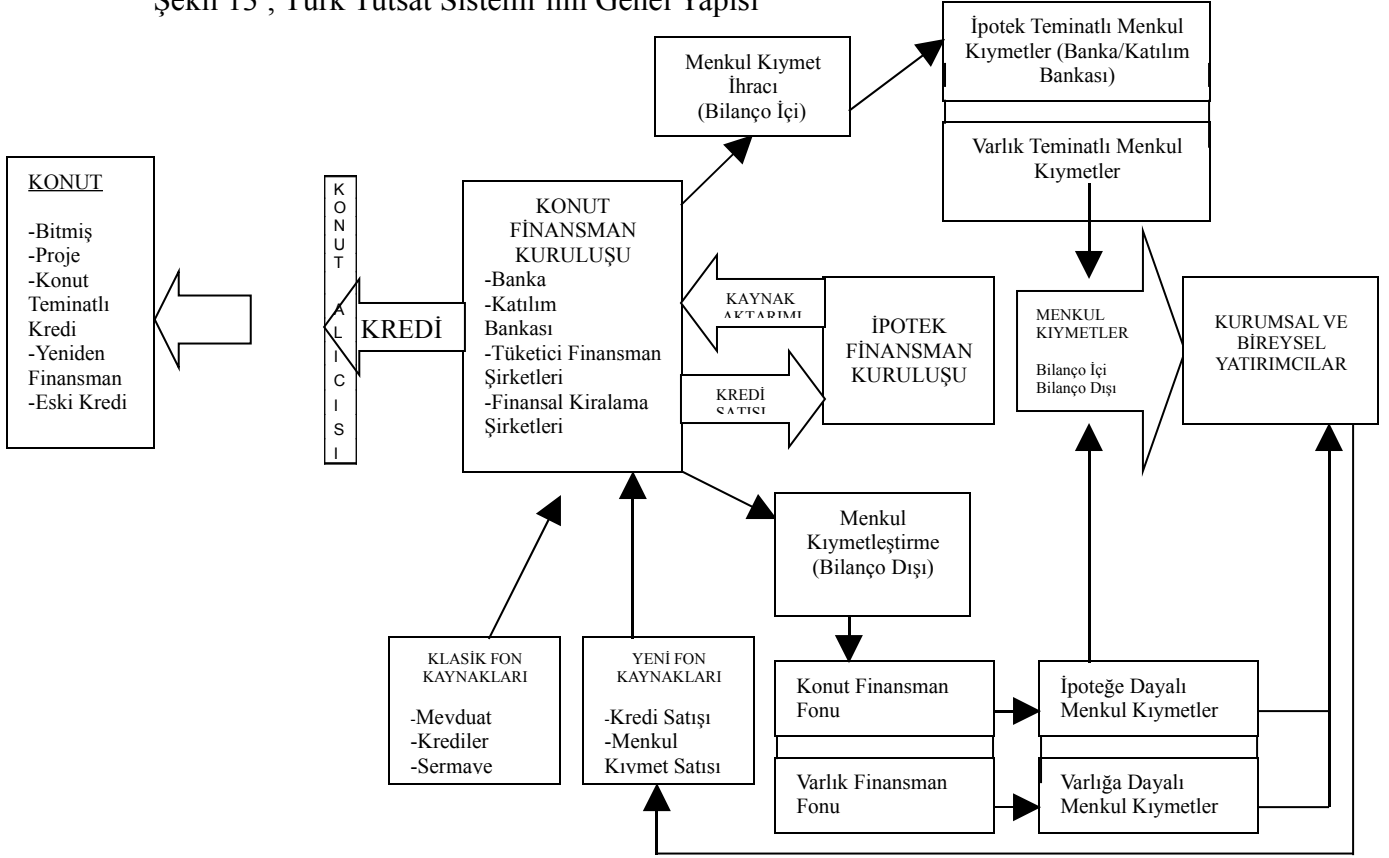
Kaynak ; Türkiye Bankalar Birliği, <http://www.tbb.org.tr/net/donemsel/>

Grafikten’de anlaşılacağı gibi konut edinimi için kullanılan ipotek kredileri son yıllarda artış göstermiştir. Bu artışta ekonomide meydana gelen iyiye gidiş, faiz oranlarının düşmesi kredi kurumları tarafından uzun vadelerde kredi verilebilmesi gibi çeşitli etkenler rol oynamaktadır.

Ülkemizde son zamanlara kadar uzun vadeli konut finansman modellerinin uygulanmasını engelleyen yüksek enflasyon yüksek faiz oranları, ekonomideki belirsizlikler gibi nedenler artık ortadan kalkmaya başlamıştır. Ülkemiz ekonomisindeki olumlu gelişmeler ile birlikte konut sorununun çağdaş finansal araçlarla çözülebilmesi konusundaki umutlar artmıştır. Buna bağlı olarak Tutsat Sistemi’nin ülkemiz şartlarına adapte edilerek uygulanması için Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından çalışmalar başlatılmış ve sisteme ilişkin düzenlemeler yapılarak bir yasa taslağı oluşturulmuştur. Sisteme ilişkin olarak hazırlanmış olan yasa tasarısı 21/12/2007 tarihinde TCMB tarafından kabul edilerek yasalaşmıştır. Yasalaşan tutsat sistemi daha önceki bölümlerde incelediğimiz ipotek bankacılığı ve MBS’lere dayalı tutsat sistemlerinin her ikisini de kapsamaktadır



Şekil 13 ; Türk Tutsat Sistemi'nin Genel Yapısı



Kaynak; Sermaye Piyasası Kurulu

Şekilde görüldüğü gibi ülkemiz tutsat sistemi bir çok kurum ve kuruluştan oluşmaktadır. Ana hatlarıyla sistem de kredi kurumları konut edinimi için kredi almak isteyenlere kredi verecek, vermiş oldukları bu kredileri bir havuz haline getirerek İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler şeklinde bilanço dışı olarak yada İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler (İpotek Bonoları) şeklinde bilanço içi olarak menkul kıymetleştirebileceklerdir. Bu sayede kredi kurumları klasik yöntemden farklı olarak yeni krediler yaratabilecek fonlara kavuşmuş olacaklardır. Yukarıdaki şekilden de anlaşılacağı üzere sistem Avrupa Birliği ülkelerinin bazılarında başarı ile uygulanan ipotek bankacılığı sistemini ve Amerika Birleşik Devletleri'nde başarı ile uygulanan ipoteğe bağlı menkul kıymet ihracına dayalı tutsat sistemini içine almaktadır. Böylelikle kredi kurumları vermiş oldukları ipotek kredilerini bilanço içi menkul kıymetleştirme veya bilanço dışı menkul kıymetleştirme yöntemlerinin her ikisini de kullanabilecek ve ipotek kredilerini fonlayabileceklerdir. Sistem ipotek kredilerinin kredi almak

isteyenlere verildiği birincil piyasalar ve kredi kurumlarının verdikleri ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirdiği ikincil piyasalardan oluşmaktadır. Bu bağlamda tutsat sisteminin günümüze kadar uygulanmamasının sebeplerini, sisteme ihtiyaç duyulmasının sebeplerini ve sistemden beklenenleri ana hatları ile şu şekilde gruplayabiliriz,

### **3.1.1. Tutsat Sisteminin Günümüze Kadar Uygulanmamasının Sebepleri;**

- ✓ Tasarruf ve sermaye yetersizliği,
- ✓ Yüksek enflasyon ve ekonomide uzayıp giden belirsizlikler, tutsat sisteminin düzgün işleyebilmesi için gerekli olan enflasyonun düzenli bir seyir izlememesi ve belirsizlik ortamının bulunması,
- ✓ Döviz kurlarında meydana gelen istikrarsızlık,
- ✓ Uzun vadeli konut finansmanına ilişkin özel bir sistemin kurulmamış olması ve kamu desteğinin bulunmaması,
- ✓ Bankaların konut kredileri uygulamalarının yeterli olması; Devlet bankaları genel olarak devlet politikalarına göre hareket etmektedirler. Daha büyük özel sektör bankaları, endüstriyel holdinglerin parçası ve kendi gruplarının diğer aktivitelerini finanse ettikleri için ipotek işlemlerine pek yönelmemişlerdir. Bu yüzden ev almak isteyenler genelde ön ödeme için büyük nakitleri olanlar ya da farklı yollardan borç para bulanlardan oluşmaktadır. Tutsat sistemiyle ilgili olarak bankalarda sistemi götüreceği yeterli fon kaynağı bulunmamaktadır.
- ✓ Faiz oranlarının yüksek olması, Türkiye'de konutların ancak %3'ü kurumsal finansman yöntemleriyle finanse edilmektedir. Konut kredi hacminin son derece düşük olmasının nedeni, vadelerin kısa ve geri ödeme taksitlerinin yüksek olmasının yanı sıra, kredilerin orta ve alt gelir gruplarına hitap etmemesi,

### **3.1.2. Tutsat Sistemine İhtiyaç Duyulmasının Nedenleri;**

- ✓ Kaçak yapılaşma, niteliksiz konut üretimi, kayıt dışılık, konut kiralalarının yüksek olması,

- ✓ Konut ediniminin genel olarak kurumsal olmayan konut finansman sistemleri ile yapılıyor olması ve çok düşük olan kurumsal konut finansman sisteminin kullanımını artırma ihtiyacı,
- ✓ Kurumsal konut finansmanı çerçevesinde kullanılan banka konut kredilerinde vadelerin kısa, kredi geri ödemelerinin yüksek olması dolayısı ile alt ve orta gelir grubuna hitap etmemesi,
- ✓ Tasarruf sahipleri ve konut kredisi kullanabilecek kişilere erişebilecek kurumsal bir konut finansman sisteminin bulunmaması,

### **3.1.3. Tutsat Sisteminden Beklenenler;**

- ✓ Sistemle birlikte üst gelir gruplarının yanı sıra alt ve orta gelir grubunun da daha kolay bir biçimde kurumsal konut finansmanı kanalı ile konut edinmelerinin sağlanması,
- ✓ Sistemle birlikte konut talebinde artış ve bu artışın inşaat ve ilişkili olan sektörlerle canlılık getirmesi,
- ✓ Sistemle birlikte finansal kurumların kaydı altında gerçekleşecek olan konut alımları inşaat şirketleri ve yap-satçıları kayıtlı bir şekilde faaliyet göstermeye zorlaması ile kayıt dışılığın önüne geçilmesi,
- ✓ Finansman sağlanacak konutlara yönelik kredi kurumları tarafından getirilecek standartlar, kaçak yapılaşma ve niteliksiz konut üretimini azaltacaktır,
- ✓ Sistemde ikincil piyasalar vasıtası ile yatırımcılara yönelik, alternatif uzun vadeli yatırım araçları ortaya çıkacak, kredi kurumları etkin fonlama kaynaklarına kavuşacaktır.

Gelişmiş ülkelerde yaygın olarak kullanılan Tutsat sistemi yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı ülkemizde uygulamaya konulamamış, fakat son yıllarda meydana gelen olumlu ekonomik gelişmelerle birlikte sistem ülkemizde de uygulamaya başlamıştır. Ülkemizde uygulamaya konulan tutsat sisteminin genel karakteristiklerini şu şekilde açıklayabiliriz,

### **3.2. Birincil Piyasalar;**

Daha önce belirttiğimiz gibi birincil piyasalar finans literatüründe kredilerin kredi almak isteyenlere verildiği piyasalardır. Türk tutsat sisteminde birincil piyasalar şu dört faaliyeti içine almaktadır;

- ✓ Konut edinmeleri amacı ile tüketicilere kredi kullandırılması,
- ✓ Konutların finansal kiralama yolu ile tüketicilere kiralanması,
- ✓ Tüketicilerin sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması,
- ✓ Yeniden finansman amacı ile tüketicilere kredi kullandırılması,

Bu söylediğimiz maddeler dışında proje halindeki konutlarda sistem içerisine dahil edilmiştir. Bu durumda konut inşaatı tamamlanmadan tüketicilere kredi verilmesi hem tüketiciler hemde kredi kurumları açısından risk taşımaktadır. Fakat konut arzını desteklemek açısından oldukça önemlidir. Üzerine kredi verilerek ipoteğe bağlanmış konutların üretiminde üreticilerin hassas davranması gerekecektir.

#### **3.2.1. Konut Finansman Kuruluşları;**

Geleneksel sistemde genel olarak bankalar konut finansman kuruluşları olarak tanımlanmakta ve konut kredileri genel olarak bankalar tarafından kullandırılmaktaydı. Tutsat sisteminde bankaların yanı sıra Finansal Kiralama Şirketleri ve Tüketici Finansman Şirketleri’de kredi vermeye yetkili kılınmıştır. Konut Finansman Kuruluşları “Konut Finansman Sistemine ilişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” da tanımlanmıştır. Kanun’a göre “Konut Finansmanı Kuruluşları, konut finansmanı amacı ile doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.

### 3.2.2. Konut Finansman Kuruluşlarından Kredi Alma Süreci;

Sistemden kredi almak isteyenlerin kredi alabilmeleri için her şeyden önce bir miktar nakit paraya sahip olmaları gerekmektedir. Bu nakit miktarı kredi almak isteyeninin almak istediği konut yapı kullanım izni alınmış bir konut ise, konut değerinin asgari %25'ine tekabül etmesi, yapı kullanım izni alınmış diğer gayrimenkullerden ise, gayrimenkul değerinin %50'sine tekabül etmesi gerekmektedir. Çünkü sistemde konut finansman kuruluşları tarafından konut değerinin %75'ine kadar, konut dışındaki yapı kullanım izni alınmış; diğer gayrimenkullere ise gayrimenkulün değerinin %50'sine kadar kredi verilebilmektedir.

Kredi alma sürecinde ilk adım kredi almak isteyeninin kredi için konut finansman kuruluşuna başvurması ile atılır. Başvuruda konut finansman kurumu başvuru sahibinden finansal durumunu gösteren bir takım belgeler talep etmektedir (Maaş bordrosu, varlık durumu vb). Bu bilgiler ışığında konut finansman kurumu başvuru sahibi hakkında araştırma yapar ve ne kadar kredi verileceği aylık ödemelerin ne kadar olacağı burada belirlenir. Bu noktada konut finansman kurumu sözleşme öncesinde başvuru sahibine kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler vermek ve başvuru sahibine teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin şartlarını içeren Sözleşme Öncesi Bilgi Formu vermek zorundadır. Bu noktada başvuru sahibi teklifi kabul edip etmemekte serbesttir. En az bir işgünü geçmeden imzalanan Sözleşme öncesi bilgi formu geçerliliğini kaybetmektedir. Eğer başvuru sahibi teklifi kabul ederse başvuru sahibi tarafından satın alınmak istenen konutun değerlendirilmesi amacı ile konut finansman kurumu tarafından bir gayrimenkul değerlendirme uzmanı görevlendirilir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı, gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip olmalı ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmalıdır. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı gayrimenkulün depreme ve diğer afetlere dayanıklı olup olmadığını, gayrimenkulün yaşını, gayrimenkulün durumunu tespit eder ve gayrimenkule ilişkin bir fiyat belirler. Belirlenen fiyat ışığında başvuru sahibi yukarıda belirttiğimiz konut değerinin %25'ini konut finansman kurumuna öder ve geri kalan kısmı kredi olarak alır. Konut finansman kurumu'da belirlenen şartlar ışığında kredi alan kişi için bir ödeme planı hazırlar.

Burada önemli olan bir noktada Gayrimenkul değerlemesidir. Daha önce İcra ve İflas Kanunu'nunda, kıymet takdirinin SPK'dan lisanslı değerlendirme uzmanlarına

yaptırılması zorunluluğu bulunmaz iken 2004 sayılı Kanunun İcra ve İflas Kanunu'nun 128. maddesinin ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere eklenen fıkra ile konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirinin, gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlarca yapılması zorunluluğu getirilmiştir.

### **3.2.3. Kredi sürecinde Dikkat Edilmesi Gerekenler;**

Kredi süreci hem kredi alan hemde kredi kurumları açısından sistem içerisindeki en önemli adımdır. Alınacak olan kredi kredi alan açısından iyi analiz edilmeli ve hangi tip kredinin kendisine uygun olduğu kredi alan tarafından saptanmalıdır. Kredi kurumları ise kredi alan kişinin almış olduğu krediyi geri ödeyip ödeyemeyeceği konusunda gerekli olan analizleri ayrıntıları ile birlikte ele almalıdır. Bu süreçte kredi alanlar ve kredi kurumları tarafından dikkate alınması gereken faktörleri şu şekilde inceleyebiliriz,

#### **3.2.3.1. Kredi Alanlar Açısından;**

Daha önce belirtildiği gibi değişken oranlı kredi türü, daha önce Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun çerçevesinde yasak olan bir kredi türü idi. Fakat tutsat sistemine ilişkin olarak kabul edilen kanun ile birlikte değişken oranlı krediler de konut edinimi için kredi almak isteyenlere kullanılabilecektir. Dolayısı ile değişken oranlı konut kredileri tutsat sistemi ile birlikte uygulanmaya başlanacak yeni bir kredi türü olarak kabul edilebilir.

Bildiğimiz gibi sabit faizli kredilerde faiz oranı kredinin vadesi boyunca sabit kalmaktadır. Değişken faizli kredilerde ise faiz oranı bir endekse bağlı olarak değişir ve kredinin geri ödemeleri artar veya azalır.

Kredi kurumları, değişken faizli kredilerde sabit faizli kredilere göre daha düşük faiz oranları uygulamaktadır. Bu da geri ödemelerin düşük olmasına neden olduğu için kredi alanlar açısından avantaj yaratır. Piyasa faiz oranları sabit kalır veya düşerse, değişken oranlı krediler uzun vadede kredi alanlar açısından oldukça avantajlı olacaktır. Bunun yanı sıra piyasa faiz oranları yükseldiğinde ise, kredi geri ödemeleri artacağı için

kredi alanlar açısından oldukça dezavantajlı hale de gelebilmektedir. Bu sebeple konut edinimi için kredi kullanacak olan kişilerin kredi tipini seçerken dikkatli davranması ve bazı etkenleri göz önünde bulundurması gerekmektedir.

Özellikle değişken oranlı kredi alma kararı verilirken kişinin gelecekte, kendi gelirinde ortaya çıkabilecek artış veya azalışları iyi analiz etmiş olması gerekir. Eğer faiz oranları yükselir ise, kişinin artan geri ödemeleri karşılayabilecek kadar, gelirinin de artış göstereceğinden emin olması gerekmektedir. Bunun yanı sıra gelecekte meydana gelebilecek ekstra masrafların ortaya çıkabilme ihtimalini düşünmelidir. Örnek olarak yeni bir araba almak için yapılacak ödemeler veya çocukların eğitim masrafları vb. Diğer taraftan kişi eğer satın alacağı konutu kısa vadede elinden çıkarmayı düşünüyor ise faiz oranlarının artması kendisi için büyük bir sorun teşkil etmeyecektir.

Daha önce belirtildiği gibi değişken oranlı kredilerde faiz oranı bir endekse bağlı olarak değişmektedir. Bu endeks enflasyon oranı olabileceği gibi, bir ,üç ,beş yıllık hazine bonusu oranları gibi bazı değerlerde olabilir. Türk Tutsat Sisteminde bu endeks Merkez Bankası tarafından Tüketici Fiyat Endeksi olarak belirlenmiştir. Kredi kurumları değişken oranlı kredi verirken bu endeksin üzerine marj adı verilen bir oran daha eklerler. Marj her kredi kurumunda farklı olabilmekte ve genel olarak kredinin vadesi boyunca sabit olmaktadır. Marj oranının düşük olması kredi alanın geri ödemelerinin daha düşük olması anlamına gelir. Dolayısı ile kişiler değişken oranlı kredi alırken farklı kredi kurumlarının ne ölçüde marj uyguladıklarını belirlemeli ve bunlar arasından en uygun olanı seçmelidirler.

Sabit faizli kredileri ise tutsat sistemi ile yasa kabul edilmeden önce de kullanılan kredi türüdür. Dolayısı ile kredi kullanıcıları açısından yeni olmayan bir kredi türüdür. Sabit faizli ipotek kredisi genel olarak aylık gelir düzeyi belli olan kredi kullanıcıları için uygun olan bir kredi türüdür. Çünkü aylık olarak ödenecek olan kredi geri ödemesi tutarı bellidir. Burada kredi kullanıcıları açısından dikkat edilecek olan nokta erken ödeme cezasıdır. Çünkü kanuna göre sabit faizli kredilerde, kredi borcu vadesinden önce kapatılmak istenirse, kalan borç tutarının %2'sine kadar kredi kurumları erken ödeme cezası uygulayabilmektedir. Buda kredi kullanıcısı açısından ek bir maliyet unsuru olmaktadır. Kredi alanlar tarafından hesaba katılması gereken diğer bir noktada faiz oranlarıdır. Yukarıda belirttiğimiz gibi değişken faizli kredilerde faiz oranları sabit faizli kredilere göre daha düşük olmaktadır. Eğer kredi alan kişi ülke

ekonomisinin iyiye gideceğini ve faiz oranlarının yükseliş göstermeyeceğini düşünüyor ise sabit faizli kredi kullanmakla değişken faizli kredilere göre daha fazla aylık geri ödeme yapmakla yükümlü kalabilecektir.

### **3.2.3.2. Kredi Veren Kurumlar Açısından;**

Kredi veren kurumlar açısından kredi sürecinde dikkat edilmesi gereken en önemli noktalardan biri kredi alan kişinin almış olduğu krediyi sorunsuz bir şekilde geri ödeyip ödeyemeyeceğinin analizidir. Daha önce belirttiğimiz gibi, kredi kurumları bu analizi kredi almak isteyen kişinin kredi için başvuru yapmasından sonra elde edilen verilere göre yapmaktadırlar. Sağlıklı bir kredi çıkarımı için kredi kurumlarının objektif ve hızlı bir değerlendirme yaparak kredinin verilip verilmeyeceğine karar vermesi gereklidir. Dolayısı ile bu süreçte yapılacak olan analizin dikkatli bir şekilde yapılması gerekmektedir. Aksi takdirde verilmiş olan kredide sorun çıkması kredi kurumunu zarara uğratacağı gibi zaman kaybına da neden olacaktır.

Kredi kurumları açısından ortaya çıkan diğer bir risk ise erken ödeme riskidir. Erken ödeme riskini en aza indirebilmek için kredi kurumları kredi çıkarımından önce kredi alanlar ile anlaşmaya varabilir veya erken ödeme durumunda ortaya çıkabilecek zararları engelleyebilmek için ceza uygulayabilmektedirler. Bunun yanında kredi kurumları kendilerin risklerden korumak için sistem ile ilgili olan ipotek geri ödemelerini koruma sigortası gibi sigortaları gerektiği durumlarda talep etmelidirler.

### **3.2.4. Kredi Sözleşmeleri;**

4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanuna eklenen 10/B maddesi ile konut finansman sözleşmelerinin içermesi gereken zorunlu unsurları gösteren bir madde eklenmiştir. Bu maddeye göre Sistem içerisinde yapılan ipotek sözleşmeleri minimum şu unsurları içermektedir;

a.) Konut kredisi sözleşmeleri için kredi bedeli, finansal kiralama sözleşmeleri için toplam kira bedeli,

b.) Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek koyulan konuta, finansal kiralama sözleşmeleri için finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,



c.) Yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı ( değişken faizli sözleşmelerde yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı başlangıç ve azami faiz oranı için ayrı ayrı hesaplanır.)

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

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

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

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

h.) İstenecek teminatlar,

ı.) Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde, kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının (değişken faizli sözleşmelerde cari faiz oranının) %30 fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı, finansal kiralama sözleşmeleri için uygulanacak gecikme faiz oranı,

i.) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,

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

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

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

m.) Varsa sözleşmeye konu olan konuta ilişkin sigorta bilgileri.

### **3.2.5. Konut Finansman Kurumu Tarafından Verilen Kredilerin Özellikleri;**

Kredi sözleşmelerinde belirtilmek şartı ile konut finansmanına yönelik kredilerde kredi faiz oranı sabit, değişken ve aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak sureti ile belirlenebilmektedir. Oranın sabit olarak belirlenmesi durumunda sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi halinde, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı yine başlangıçta sözleşmede belirlenecek olan maksimum dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşulu ile ve yine sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir endeks baz alınarak değiştirilebilmektedir.

Kredi alanların kredi borcunu vadesinden önce ödemesi yani erken ödeme yapması durumunda, eğer kredi değişken faizli bir kredi ise herhangi bir erken ödeme cezası uygulanmamakta, eğer kredi sabit faizli bir kredi ise krediyi veren kredi kurumu tarafından kredi tutarının %2'sini aşmamak sureti ile erken ödeme cezası uygulanmaktadır.

Sistemde, Gider Vergileri Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 29. maddesinde değişiklik yapılmış ve şu noktalar eklenerek Banka ve Sigorta Muameleleri (BSMV) vergisinden muafiyete dahil edilmiştir. Konut finansmanı kapsamında yapılan sigortalarda sözleşme ve poliçe üzerinden alınan paralar, ipotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibari değerlerinin üzerinde elden çıkarılması sonucu kendi lehlerine kalan paralar ve ipotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar. Bu madde ile konut kredilerinin faizlerinin geri ödenmesinde %5 olarak uygulanan BSMV sistem içerisinde uygulanmayacaktır.

Aynı zamanda, Harçlar Kanunu'nun "Harç'tan müstesna tutulan işlemler" başlıklı 59. maddesinde değişiklik yapılarak Konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri, konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda kiralanan konutların kiracıya devri ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından konut satışları nedeniyle tesis olunacak ipotek işlemleri harç muafiyetine dahil edilmiştir. Diğer

tarafından yine Harçlar Kanunu'nda yapılan değişiklikle, konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ihalenin feshi talepleri ile ilgili olarak esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden Binde 54 oranında harç alınacaktır.

### **3.2.6. İcra Süreci;**

Kredi alan kişinin kredi borcunu ödeyememesi durumunda konut finansman kurumlarının alacaklarını tahsil edebilmesine yönelik bir takım düzenlemeler bulunmaktadır. Bu bağlamda, İcra ve iflas Kanunu'nun 45. Maddesine göre alacağın rehin yada ipotek ile temin edilmiş olduğu hallerde borçlu iflasa tabi bir şahıs olsa dahi öncelikle rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapılması gerekmektedir fakat 5582 sayılı kanunla birlikte bu maddeye birinci fıkradan sonra gelmek üzere ikinci bir fıkra eklenmiştir. Buna göre "2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilir veya haciz yoluna başvurulabilir."

Bu düzenleme ile birlikte kredi alanların kredi ile ilgili yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda alacağın hızlı ve kolay tahsili mümkün hale gelmiştir.

Sistem içerisinde borçlunun borcunu ödeyememesi durumunda kredi kurumu borçluya borcunu ödeyemediği tarihten itibaren beş işgünü içerisinde iadeli taahhütlü posta yolu ile bildirimde bulunmakla yükümlüdür. Kredi alan en az iki ödemede yükümlülüğünü yerine getirmemişse, kredi kurumu en az bir ay ek süre vererek muacceliyet (vadesi dolmuş) uyarısında bulunur daha sonra takibe geçebilir.

Borçlunun kredi borcunu ödeyememesi ve konutun satışının gerçekleşmesi durumunda borçlunun borcunu aşan kısmı borçluya ödenmektedir.

### **3.3. İkincil Piyasalar;**

Sistemde ikincil piyasanın oluşturulması amacı ile 28/07/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 3. maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

“İpotekli Sermaye Piyasası Aracı; İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler, İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler, İpotek Finansman 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.”

Buna göre sistemde ikincil piyasada, birincil piyasa fon sağlamak amacı ile ipoteğe dayalı menkul kıymetler ve ipotek teminatlı menkul kıymetler ihraç edebilecektir.

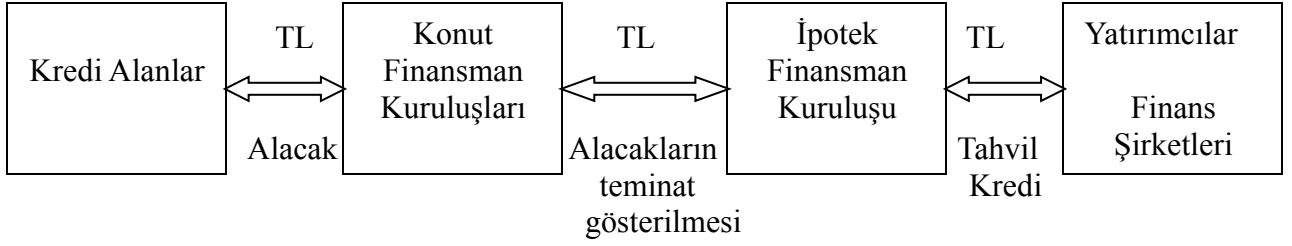
#### **3.3.1. İpotek Finansman Kuruluşu;**

İpotek finansmanı kuruluşları, doğrudan tüketiciye kredi veren kuruluşlara kaynak aktaracak ikincil piyasa kuruluşu olarak düzenlenmiştir. Sermaye Piyasası Kanuna eklenen 39/A maddesine göre “İpotek Finansman Kuruluşları, münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminata 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.

##### **3.3.1.1. İpotek Finansman Kuruluşu'nun Likidite Fonksiyonu;**

İpotek Finansman Kuruluşunun Likidite fonksiyonu, kredi kuruluşlarının aktifinde yer alan konut kredilerini teminat altına almak sureti ile bu kuruluşlara kredi açılmak suretiyle gerçekleştirilmektedir.

Şekil 14; İFK'nın likidite fonksiyonu



Kaynak; Dönmez,2006:116

Yukarıdaki şekilde görüldüğü gibi konut finansman kuruluşları vermiş oldukları konut kredilerinden doğan alacaklarını İpotek Finansman kuruluşuna teminat göstererek ipotek finansman kuruluşundan likidite sağlamaktadır. İpotek finansman kuruluşu ise, konut finansman kurumlarından almış olduğu bu teminata dayanarak tahvil ihraç edebilmekte veya sermaye piyasasında faaliyet gösteren finans şirketlerinden kredi sağlayabilmektedir. Konuyu daha iyi anlayabilmek için şu şekilde açıklayabiliriz,

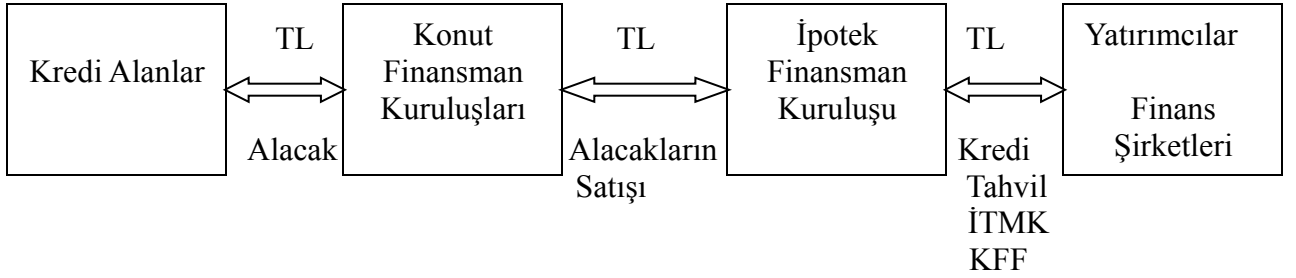
KFK'nın Bilançosu		İFK'nın Bilançosu	
İFK'ya teminatlar	İFK'ya Borçlar	KFK'dan Alacaklar	Tahviller
Diğer Varlıklar	Diğer Yükümlülükler	Diğer Varlıklar	Alınan Krediler
			Diğer Yükümlülükler

Görüldüğü gibi konut finansman kurumlarının vermiş oldukları ipotek kredilerini teminat olarak gösterip İpotek Finansman Kuruluşu'ndan likidite sağlaması halinde verilen teminatlar konut finansman kurumunun bilançosunda kalmakta ve ipotek finansman kuruluşuna borç olarak görünmektedir. Konut finansman kurumu açısından borç olan bu teminat tutarı ipotek finansman kurumu açısından bir alacaktır ve bilançosunun aktifinde yer alır. Bu teminata dayalı olarak çıkarılan tahviller veya alınan krediler ipotek finansman kuruluşunun borcunu oluşturmaktadır.

### 3.3.1.2. İpotek Finansman Kurumu'nun Menkul kıymetleştirme Fonksiyonu;

İpotek Finansman Kurumu'nun menkul kıymetleştirme fonksiyonunu, Kredi kuruluşlarından konut kredisi alacaklarını satın almak ve menkul kıymetleştirmek oluşturmaktadır.

Şekil 5; İpotek Finansman Kurumu'nun Menkul kıymetleştirme Fonksiyonu;



Kaynak; Dönmez,2006:117

Şekilde görüldüğü gibi İpotek Finansman Fonu menkul kıymetleştirme fonksiyonunda Konut finansman kuruluşlarından ipotek kredilerini satın almaktadır. Satın almış oldukları bu kredileri , Bilançolarının aktifinde tutabilir ve gerekli finansmanı sağlamak için tahvil ihraç edebilir veya üçüncü kuruluşlardan kredi kullanabilir, Bilançolarının aktifinde tutabilir ve ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç edebilir, Konut Finansman Fonları kurmak sureti ile menkul kıymetleştirebilir.

Böylelikle hem kredi kurumları yeni krediler için ihtiyaç duydukları fona sahip olurlar hem de sermaye piyasalarında yeni yatırım araçları alınıp satılabilir.

Konut finansmanından kaynaklanan alacakların ve diğer varlıkların teminat gösterilmesi suretiyle ipotek finansmanı kuruluşlarından kaynak temin edilmesi halinde, teminat gösterilen varlıklar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere üçüncü şahıslar tarafından haczedilemez, ihtiyati tedbir kararı verilemez ve iflas masasına dahil edilemez.

Diğer taraftan Sermaye Piyasası Kanunu'nun, Sermaye Piyasası Kurumlarının tasfiye ve iflasının istenmesi ile ilgili olan 46. maddenin 1. fıkrasının (h) bendi uyarınca yetkileri kaldırılan ipotek finansman kuruluşlarının tedrici tasfiyelerine kurulca karar

verilebilir. Bu kurumların tasfiye işlemleri Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülür.

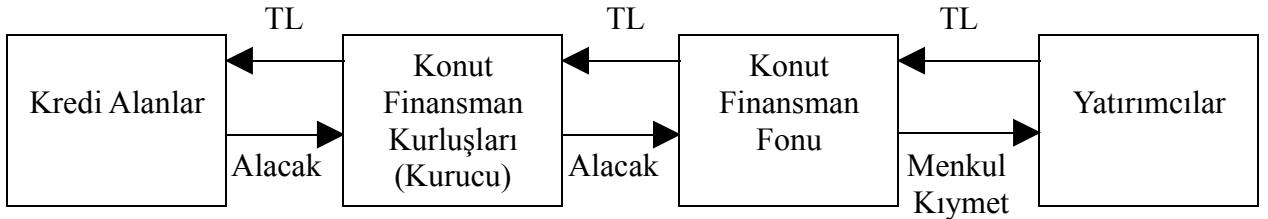
### 3.3.2. Konut Finansman Fonu;

Konut Finansman fonu konut finansman şirketleri tarafından verilmiş olan ipotek kredilerine dayalı olarak ipoteye dayalı menkul kıymetler ihraç eden (Bilanço dışı menkul kıymetleştirme) kurumu oluşturmaktadır.

Kanununun 38/B maddesine göre “Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteye dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inanlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.”

Fonun tüzel kişiliği olmamakla birlikte kurucuların malvarlığı fonun malvarlığından ayrıdır. Fon malvarlığı, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler ödeninceye kadar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ihtiyati tedbir kararı verilemez ve iflas masasına dahil edilemez.

Şekil 16; Konut Finansman Fonu'nun işleyişi



Kaynak; Dönmez,2006:116

Şekilde görüldüğü gibi kredi kurumları kredi kullanıcılarına vermiş oldukları ipotek kredilerini ayrı bir tüzel kişilik olan Konut Finansman Fonu'na devretmekte ve bu alacaklarını bilançosundan çıkarmaktadır. Konut finansman fonu ise devralmış olduğu bu ipotek kredilerini İpoteye Dayalı Menkul Kıymet haline dönüştürmekte ve sermaye piyasalarında yatırımcılara satmaktadır. Aktifinde konut kredisi alacakları yer alan Konut Finansman Fonu'nun ihraç edileceği menkul kıymetleri satın alan yatırımcılar kredilerin nakit akımlarına ortak olmaktadır. Alacakların tahsili için verdiği hizmet karşılığında kurucuya hizmet ücreti ödenir. Hizmet verme fonksiyonu üçüncü



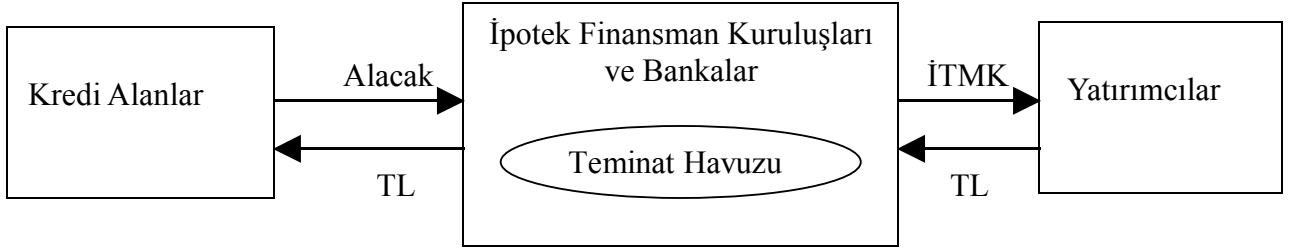


esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Varlık finansman fonu, konut finansman fonu ile aynı niteliklere sahiptir. Görüldüğü gibi kanunla birlikte varlığa dayalı menkul kıymetlerde sisteme dahil edilmiştir.

### 3.3.3. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler;

Yasaya göre “İpotek teminatlı menkul kıymetler, ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir. İpotek teminatlı menkul kıymetler bankalar ve kanunda tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilir.”

Şekil 17; İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlerin İşleyişi



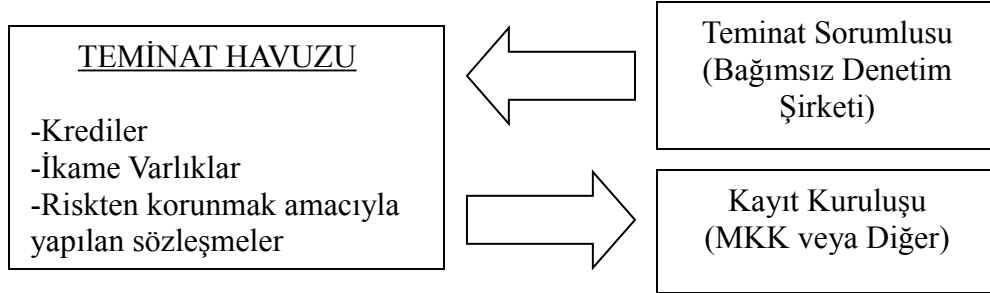
Kaynak, Dönmez,2006:115

Daha önce de belirttiğimiz gibi ipotek teminatlı menkul kıymetler bankalar veya ipotek finansman kuruluşları tarafından ihraç edilebilmektedir. İpotek finansman kuruluşlarının ipotek teminatlı menkul kıymet ihracını daha önce ipotek finansman kuruluşlarının menkul kıymetleştirme fonksiyonunda anlatmıştık. İpotek finansman kuruluşlarının ipotek teminatlı menkul kıymet ihracı dışında, sistemde bankalarda direkt olarak ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç edebilmektedir. Bu kurumlar ipotek kredilerinden doğan alacaklarını bir havuzda toplayarak bu teminat havuzuna dayalı olarak ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç edebilmektedirler. İhraç edilen bu menkul kıymetlerden elde edilen gelir yeni ipotek kredileri için fon kaynağını oluşturmaktadır.

Türk tutsat sisteminde ipotek teminatlı menkul kıymetlerin genel özelliklerini şu şekilde sıralayabiliriz;

- ✓ İpotek teminatlı menkul kıymetler ihraççının borçlanma senedir.
- ✓ Tüketiciler konut kredilerini geri ödeyemeseler dahi, ihraççı menkul kıymet ödemelerini yapmakla yükümlüdür.
- ✓ İhraççının genel yükümlülüğüne ek olarak konut kredilerinden kaynaklanan alacaklar, yatırımcılar için teminat oluşturur.
- ✓ İhraççının iflası durumunda yatırımcılar ilgili kredi alacakları üzerinde öncelikli hak sahibidir.
- ✓ İhraççının iflası durumunda menkul kıymet geri ödemeleri tamamlanana kadar, ilgili kredi alacaklarından elde edilen gelir ihraççının diğer alacaklılarına (Kamu alacakları dahil) ödenemez, menkul kıymetlerin geri ödemelerinde kullanılır. Tüm menkul kıymetler ödendikten sonra artan bir meblağ olması durumunda bu meblağ iflas masasına yatırılır. Kredi alacaklarının yeterli olmaması durumunda menkul kıymet sahipleri iflas masasındaki varlıklar üzerinde diğer alacaklılarla aynı haklara sahiptir.

Şekil 18, İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin Oyuncuları



Kaynak; Dönmez,2006;115

Sistemde Konut Finansman şirketleri ipotek teminatlı menkul kıymetler ihraç edebilmek için bir teminat havuzu oluşturmak durumundadır. Oluşturulacak olan teminat havuzu ve havuzun içeriği şu şekilde özetlenebilir;

#### **Ana Teminatlar;**

İpotekli konut kredileri; Kredilerde KKDO %75 olmalı, 1. derece ipoteklerden oluşmalıdır. İpoteklerin tahsis edilmiş olduğu konutların yapı kullanma izni alınmış

olmalı, doğal afet sigortası yaptırılmış olmalı ve lisanslı eksper değerlemesine tabii tutulmuş olmalıdır.

**Tali Teminatlar;**

- ✓ İpotekli Gayrimenkul Kredileri; Kredilerde KKDO %50 olmalı, 1. derece ipoteklerden oluşmalıdır. İpoteklerin tahsis edilmiş olduğu konutların yapı kullanma izni alınmış olmalı, doğal afet sigortası yaptırılmış olmalı ve lisanslı eksper değerlemesine tabii tutulmuş olmalıdır.
- ✓ İkame Varlıklar; nakit, devlet iç borçlanma senetleri, hazine kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı'na (OECD) üye ülkelerin merkezi yönetimleri ile merkez bankalarınca yada bunların kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler ile Kurulca uygun görülen benzer nitelikteki varlıklar
- ✓ Varlıkların faiz, kur ve kredi riski gibi risklerden korunması amacıyla yapılmış türev sözleşmeler.(Swap, opsiyon sözleşmeleri vb.)

Tali teminatlar içindeki ipotekli gayrimenkul kredileri ve ikame varlıkların teminat havuzu içindeki payı ayrı ayrı %15'i geçmemektedir.

İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlerin teminatı olan konut kredisi alacakları ihraççının diğer varlıklarından ayrı olarak oluşturacağı teminat havuzunda izlenir. Teminat havuzunun gözetiminden sorumlu olacak bir teminat sorumlusu atanması mecburidir.

Bu bağlamda teminat sorumlusu;

a) Teminat havuzlarının oluşturulmasını ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların sahip olduğu nitelikleri,

b) Teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini koruduğunu ve bu varlıkların sahip olduğu niteliklere ilişkin değişiklikleri,

c) Kurul tarafından zorunlu tutulması halinde teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını izlemek ve tespit ettiği hususlar hakkında kurulca belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde ihraççıya ve kurula bilgi vermekle yükümlüdür.

Diğer taraftan Kurul teminat havuzuna dahil edilen kredilerin ayrı bir kuruluşa kaydettirilmesini ve havuzdaki menkul kıymetlerin ayrı bir kuruluşa saklanmasını zorunlu kılabilir. Bu kuruluş MKK veya başka bir kuruluş olabilir.

İpotek teminatlı menkul kıymetler bazı uyum ilkelerini de taşımak zorundadır. Bu uyum ilkeleri;

**a) Nominal Değer Uyumu ;** İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca teminat havuzundaki varlıkların nominal değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin nominal değerine eşit ya da fazla olması,

**b) Getiri Uyumu;** İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca teminat havuzundaki varlıkların getirisinin en az ipotek teminatlı menkul kıymetlerin getirisine eşit yada fazla olması,

**c) Gelir Uyumu;** İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelirin tutar ve ödeme dönemleri bakımından ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine yapılan ödemeleri karşılamaı,

**d) Net Bugünkü Değer Uyumu;** İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca teminat havuzunda yer alan varlıkların net bugünkü değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin net bugünkü değerinden yüzde iki oranında fazla olması, zorunludur.

İhraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflâsı halinde teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelir öncelikle ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ve teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış olan sözleşmelerin karşı taraflarına yapılacak ödemelerde kullanılır. Bu durumda Kurul;

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

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

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

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

Diğer taraftan Kanun'da Varlık Teminatlı menkul kıymetler de tanımlanarak sisteme dahil edilmiştir. Kanun'a göre varlık teminatlı menkul kıymetler, ihraççının genel yükümlülüğü niteliğinde olan, alacaklar ve duran varlıkların teminatı altında ihraç edilen borçlanma senetleridir. Kanunda varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edecek kuruluşlar, ihraç limiti, ihraç şartları, teminat gösterilebilecek alacak ve varlık türleri, teminat gösterilebilecek varlıklara ilişkin sınırlamalar, teminat gösterilen alacak ve varlıkların değerlemesi ve raporlanmasına ilişkin usul ve esasların SPK tarafından belirleneceği öngörülmüştür.

#### **3.3.4. Menkul Kıymetlerle ilişkin Vergisel Düzenlemeler;**

Sistem içerisinde Menkul kıymetlere ilişkin vergisel boyutu şu şekilde özetleyebiliriz,

Damga Vergisi Kanunu'na bağlı 2 sayılı tablonun "IV-Ticari ve Medeni işlemler ile ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne "Konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ve bu kuruluşların ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsilen menkul kıymet ihracı ve bu ihraca konu teminatlarla ilgili olarak düzenlenen makbuz ve kağıtlar," ibaresi eklenmiş ve yine 2 sayılı tablonun "V-Kurumlarla İlgili Kağıtlar" başlıklı bölümüne "İpotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının kuruluş ve ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsil eden menkul kıymetlerin ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemlere ilişkin olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluşlar veya fonlar tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtlar" ve "Toplu Konut İdaresi Başkanlığının menkul

kıymet ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluş tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtlar” maddeleri eklenerek sistemle ilgili olan makbuz ve kağıtlar, damga vergisinden istisna tutulmuştur.

Gelir vergisi Kanunu’nun 75. maddesi uyarınca Konut finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen ipotēge dayalı menkul kıymetlere ve varlık finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetlere ödenen faiz, kâr payı veya benzeri gelirler Gelir Vergisi Kanunu’na göre elde eden açısından Menkul Sermaye İradı olarak kabul edilecek ve vergilendirilecektir.

İpotekli sermaye piyasası araçları ile varlık teminatlđ menkul kıymetlerden sağlanan faizler de Menkul Sermaye İradı olarak vergilendirilecektir.

İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kâr payı ve faiz gelirleri stopaj (kesinti) yoluyla kaynaktan vergilendirilecektir.

### **3.3.5. Sistemle İlgili Olarak Ortaya Çıkabilecek Kanun Dışı İşlemler;**

Sistem içerisinde hem kredi kurumları hem de kredi kullanıcıları tarafından dikkat edilmesi ve denetlenmesi gereken bir takım unsurlar bulunmaktadır. Bu unsurlar özellikle kredi alanların duyarlılığına baēlı olmakla birlikte sistemi aksaklıklara uğratabilecek etkilere sahiptir. Bunların başında kredi kullanacak olanın deēil de başka kişilerin kredibilitelerini, kimlik bilgileri ve kredilerle ilgili diēer tüm bilgilerin kullanılması karşılığında kredi temin edilmesidir. Bu durum genel olarak akraba yada arkadaşlar arasında yapılırken. Kredibilitesi yüksek olan başka kişilere para ödenerek onların bilgilerini kullanmak sureti ile de olabilmektedir. Yani kişi kredinin geri ödemelerini kendinin yapacağını taahhüt etmekte ama aslında geri ödemeleri başkası yapacaktır. Bu durumda kredinin geri ödenmesi ile sorumlu olan kişi krediyi alan deēil sözleşmede imzası bulunan kişidir. Dolayısı ile geri ödemelerde bir aksaklık olduğunda kredi kurumu kredi kullananın deēil sözleşmede imzası olan kişiyi sorumlu tutacaktır. Böyle bir hataya düşmemek için kredi kurumları kredi çıkarımı sürecinde kredi alanlar için yapılacak olan araştırmayı daha ayrıntılı yapmalıdır.

Diğer bir unsur ise kredi ile satın alınacak olan konutun değerlendirme aşamasında konut değerinin gerçek değerinden daha yüksek olarak yansıtılmasıdır. Daha açık bir ifade ile sahte bir ekspertiz raporu ile konutun değeri olduğundan yüksek gösterilir ve kredi alınır. Alınan kredinin konut değerini aşan kısmı kredi alan kişiye kalmış olmaktadır ve kendi özel harcamalarında kullanılmaktadır. Kredinin alınmasından belli bir süre geçtikten sonra kredi, kredi alan tarafından başka bir kredi almak isteyen kişiye devredilir. Örnek olarak krediyi almış olan kişi bir tanıdığına veya kredi kullanmak isteyen başka bir kişiye kendisinin kredi ödeme zorluğu çektiğini söyleyerek konutu ve ipotegi bu ikinci kişiye devretmektedir. Konut ile ilgili ekspertiz raporu daha önceden hazırlanmış olduğu için iyi bir yatırım yaptığını düşünen ikinci kredi kullanıcısı aslında konut değerinden fazla olan bir krediyi geri ödemek durumunda kalmaktadır. Bu tip bir hataya düşmemek için kredi kullanıcılarının sözkonusu konutun bulunduğu bölgede diğer konutların fiyatlarını araştırmalı ve gerekirse ikincil bir konut değerlemesi yaptırtmalıdır.

Diğer bir unsurda düşük aylık taksit ve peşin ödeme önerileridir. Normal şartlarda kredi kullanamayan kişilere, düşük tutarlı taksit veya peşin ödemeli kredi önerilir. Bu genel olarak ilanlar yolu ile yapılır. Alıcılara konutun değeri söylenmez çünkü konut değeri şişirilmiştir. Bu durumda satıcı ne kadar peşin para ödeyeceğini alıcıya sormaktadır. Eğer kredi kullanıcısının söyleyeceği tutar yeterli değil ise, satıcı eksik kalan kısım için ikinci bir kredi kuruluşundan ikinci bir kredi ayarlamayı önerir. Bu kredi kuruluşu genelde satıcı ile bağlantılıdır ve bu ikinci kredinin faizi de genelde çok yüksektir. Alıcıya mevcut bir krediyi devraldığı ve tapunun sonradan kendisine devredileceği de söylenebilir. Alıcı krediyi geri ödeyemez ise kredi geri çağrılır ve alıcı evsiz kalmanın yanı sıra, Pazar fiyatının çok üstünde almış olduğu konutun normali çok üstündeki faizi ile birlikte kredi borcunu ödemek durumunda kalmaktadır.

### **3.3.6. Tutsat Sistemi ile İlgili Olarak Yapılan İkincil Düzenlemeler;**

5582 sayılı yasanın kabul edilerek tutsat sisteminin faaliyete geçmesi ile birlikte sistem içerisinde bulunan eksikliklerin tamamlanması için bazı kurum ve bakanlıkları kapsayan ikincil düzenlemelerin yapılması öngörülmüştür. Bu ikincil düzenlemelerinde

hazırlanarak, sistemin tam olarak faaliyete geçmesi sistemin uygulanışını daha etkin hale getirecektir. Bu ikincil düzenlemeleri ve ilgili kurumları şu şekilde açıklayabiliriz;

### **3.3.6.1. Sermaye Piyasası Kurulu;**

İpotek Finansmanı Kuruluşlarının, kuruluşlarına, faaliyet izin esaslarına ve tabi olacakları yükümlülüklerle ilişkin esasları, ipotek ve varlık teminatlı menkul kıymetlere ilişkin usul ve esasları, konut ve varlık finansmanı fonları ile ipoteğe ve varlığa dayalı menkul kıymetlere ilişkin esasları belirleyecektir.

#### **3.3.6.1.1. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Olarak Yapılan Düzenlemeler;**

Sermaye Piyasası Kurulu konut finansman sisteminin kurulmasına yönelik olarak yapılacak ikincil düzenlemeler kapsamında, 29/03/2007 tarihinde ipotek teminatlı menkul kıymetlere ilişkin esasları belirlemek üzere hazırlanmış olan "İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Tebliğ Taslağı" kamuoyunun görüşüne açılmıştır.

Tebliğ Taslağı'na göre İTMK'lar, sabit veya değişken faizli, iskontolu veya primli, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden ihraç edilebilecektir. İhraç edilmemiş menkul kıymetler için "İpotek Teminatlı Menkul Kıymet" veya eşdeğer bir ifade kullanılmayacaktır.

İTMK ihraç etmesi uygun görülen banka yada ipotek finansman kuruluşları BDDK'nın görüşü alınarak Sermaye Piyasası Kurulu Tarafından listeye alınacaktır. Listeye alınmak isteyen banka veya ipotek finansman kuruluşunun şu özellikleri taşıması gerekmektedir;

- ✓ İTMK ihracına uygun mekan donanım ve organizasyon yapısını oluşturmuş olması,
- ✓ İTMK ihracından kaynaklanan risklere yönelik olarak risk yönetim sistemini oluşturmuş olması,
- ✓ İTMK ihraçlarının miktarını sıklığını ve zamanı içeren iş planlarını hazırlamış olması,



- ✓ Daha önce belirtmiş olduğumuz teminat sorumlusu ve temsilcilerini atamış olması gerekmektedir.

İhraççının risk yönetim sistemi şu özellikleri içermelidir,

- ✓ İTMK ihracı ile ilgili faiz riski, kur riski, diğer piyasa riskleri, karşı taraf riski, operasyonel risk ve likidite riskinide içerecek şekilde risklerin belirlenmesi, ölçülmesi, raporlanması sınırlanması ve kontrol edilmesini sağlamalıdır.
- ✓ Riskler için belirlenen sınırlar aşıldığında riskin azaltılması için uygulanacak yazılı prosedürleri içermelidir.
- ✓ Değişen piyasa koşullarına kısa sürede adapte edilebilmelidir.
- ✓ En az yılda bir kere gözden geçirilmelidir.

Tebliğ Tasağı'na göre, İTMK'ları ipotekli krediler, ikame varlıklar ve türev sözleşmelerin yazılı ve elektronik olarak takip edildiği bir kayıt sistemi olan teminat defteri oluşturulacaktır. Teminat defterinde kaydedilen ipotekli krediler ikame varlıklar ve türev sözleşmeleri, ihraççının sahip olduğu diğer ipotekli krediler, ikame varlıklar ve türev sözleşmelerden ayırt etmek için gereken asgari bilgiye yer verilir. Daha önce açıkladığımız teminat sorumlusu onaylamadan teminat defterine yapılan kayıtlar geçersiz olacaktır.

Tebliğ taslağı'na göre, İTMK'ların Kurul kaydına alınması zorunludur ve iki şekilde İTMK'ların kayda alınması söz konusudur.

### ***Halka Arz Edilecek İTMK'ların Kurul Kaydına Alınması;***

İhraççılar kurulca belirlenecek belgelerin bulunduğu bir dilekçe ile halka arz edilecek İTMK'ların kayda alınması için Kurul'a yazılı olarak başvururlar. Kurul halka arz edilecek İTMK'lara ilişkin kayda alma başvurusunu izahname ve sirkülerin Kurul'un gerekli gördüğü bilgileri içerip içermediğini dikkate alarak kamunun aydınlatılması çerçevesinde inceler ve halka arz yolu ile satışı yapılacak İTMK'ları kayda alır. Kayda alınan İTMK'lara ilişkin olarak bir kayıt belgesi düzenlenir. Bu belge alınmadan ihraç ve satış işlemlerine devam edilemez.

Halka arz edilecek olan İTMK'lara ilişkin izahname ve sirkülerin ihraççı, ihraççının mali durumu, faaliyet kapsam ve sonuçları ile ihraca ilişkin olarak mevzuatın

öngördüğü ve Kurul'ca gerekli görülen bilgileri açıklıkla ortaya koyacak ayrıntıda düzenlenmesi, Kurul'ca belirlenen asgari standartlara uygun olması, kayda alınma başvurusu sırasında Kurul'ca istenecek ek bilgileri içermesi, bilgi ve açıklamaların gerektiğinde belgeye dayandırılması zorunludur.

Bağımsız denetime tabi ihraççıların izahname ve sirkülerindeki denetlenen dönemlere ilişkin mali durum ve faaliyet sonuçlarına dair bilgilerin ilgili bağımsız denetleme kuruluşlarınca verilen raporlara uygun olarak hazırlanması ve uygunluğunun bağımsız denetim kuruluşlarınca onaylanmış olması gerekir.

İTMK'ların halka arz yolu ile satışının, anapara ve faiz ödemelerinin, halka arza aracılık yetki belgesine sahip aracı kuruluşlar vasıtası ile yapılması zorunludur. İzahname ve sirkülerin aracı kuruluş tarafından da imzalanması gerekmektedir.

İzahname, kayıt belgesi tarihinden itibaren bir hafta içinde ihraççının bulunduğu yerdeki ticaret siciline başvurarak ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirir. Halka arz edilecek İTMK'ların satış süresi izahnamede gösterilmelidir.

Halka arz edilen İTMK'ların satış sonuçlarına ilişkin Kurul'ca istenen belgelerin tam ve doğru olarak satış süresinin bitiş tarihinden itibaren 6 iş günü içinde ihraççı veya aracı kuruluş tarafından Kurul'a gönderilmesi zorunludur.

#### ***Halka Arz Edilmeksizin Tahsisli Olarak Satılan İTMK'ların Kurul Kaydına Alınması;***

Halka arz edilmeksizin tahsisli olarak satılan İTMK'ların satış sonuçlarına ilişkin Kurul'ca istenen belgelerin tam ve doğru olarak satış süresinin bitiş tarihinden itibaren 6 işgünü içinde ihraççı veya aracı kuruluş tarafından kayda alma başvurusu ile birlikte Kurul'a gönderilmesi zorunludur.

Kurul gönderilen belgeleri inceler ve tahsisli olarak satılan İTMK'ları kayda alır.

Kayda alma işlemi sonunda üçer aylık dönemlerin son iş gününde teminat varlıklarının net bugünkü değeri üzerinden hesaplanacak olan kayda alma ücreti izleyen on işgünü içersinde Kurul tarafından alınır.

Sermaye Piyasası Kurulu şu durumlar gerçekleştiği zaman ihraıyı listeden çıkarır,

- ✓ İhraının faaliyet izninin iptal edilmesi,
- ✓ İhraının listeye alınma şartlarını kaybetmesi,
- ✓ Kanun ve Tebliğ’de yer alan hükümlere aykırılıkların uygun bir süre içinde giderilmemesi,
- ✓ Vadesinin üzerinden uygun bir süre geçmiş olmasına rağmen İTMK’larla ilgili ödemelerin yapılmaması,
- ✓ İhraının listeye alınmasını veya İTMK’larının tamamen itfa olmasını takip eden üç sene içerisinde ihraç yapmaması,
- ✓ Tedavülde İTMK’sı olmayan bir ihraının listeden karılmayı talep etmesi,

İhraının listeden karılması durumunda İTMK sahiplerinin menfaatinin korunması amacı ile toplam yükümlülükleri üstlenmeksizin, teminat varlıkları yönetmek ve teminat varlıklardan elde edilen gelir yeterli olduğu lde toplam yükümlülüklerden kaynaklanan ödemeleri yapmak üzere listeye alınmış bir başka banka ya da ipotek finansman kuruluşunu, teminat sorumlusunu veya başka bir bağımsız denetim şirketini idareci olarak atar.

### **3.3.6.1.2. Konut Finansman Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Olarak Yapılan Düzenlemeler;**

Diğer taraftan Sermaye Piyasası Kurulu aynı ikincil düzenlemeler kapsamında, 08/05/2007 tarihinde ipoteğe dayalı menkul kıymetlere ilişkin esasları belirlemek üzere hazırlanmış olan "Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin İhracına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ Taslağı" kamuoyunun görüşüne açılmıştır.

Tebliğ taslağı ana hatları ile şu hususları içermektedir,

Tebliğ Taslağı’na göre, Kurucular SPK’dan izin almak şartıyla konut finansman fonu kurabilirler. Fon kurmak isteyen kurucuların,

- ✓ Kendi zel mevzuatları ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde faaliyetlerinin tamamen veya belirli faaliyet alanları itibarıyla sürekli veya son bir yıl içinde bir ay süre ile geçici olarak durdurulması kararı verilmemiş olması,

- ✓ Yetkililerin müflis olamamaları ve yüz kızartıcı suçlardan dolayı veya kendi özel mevzuatları ve sermaye piyasası mevzuatına aykırılıktan dolayı mahkumiyet kararlarının bulunmamış olması gerekmektedir. Kurucu olacak aracı kurumların ayrıca,
  - Sermaye piyasaları faaliyetinde bulunmak üzere SPK'dan izin almış olmaları gereklidir.
  - Asgari özsermayelerinin, sahip olunan tüm belgelerine karşılık gelen asgari özsermaye tutarının en az 10 katı olması gerekmektedir.
  - Sermaye yeterliliği tabanı tutarlarının olması gerekenin en az %30 fazla olmalıdır.

Kurucu her fon için üç kişiden oluşan bir fon kurulu atamak zorundadır. Fon kurulu üyelerinden en az ikisinin bağımsız üye olması zorunludur. Fon kurulunun sorumlulukları şunlardır,

- ✓ Fon iç tüzüğü ve izahnamesinin hazırlanması ve tescili
- ✓ Fon portföyünün oluşturulması, değerlendirilmesi ve fon varlıklarının saklanması, kaydedilmesi, kayıtların doğru olarak tutulması ve izlenmesi, bunlara ilişkin belge düzeninin kurulması, bilgi ve belgelerin muhafazası,
- ✓ Fonun ipoteğe dayalı menkul kıymet sahiplerinin hak ve menfaatlerini koruyacak şekilde, fon iç tüzüğü ve izahnamede belirlenen ilke ve yöntemlere uygun olarak temsili, yönetimi ve denetiminin gözetimi,
- ✓ Bankalar nezdinde fon adına hesap açtırılması, yatırımcılara ödemelerin doğru olarak yapılması ile fondan yapılan diğer harcamaların tebliğ hükümlerine uygunluğu,
- ✓ SPK tarafından belirlenen standartlara göre periyodik raporların hazırlanması,
- ✓ Hizmet sağlayıcısı tarafından ipotekli konut kredilerine yönelik verilen hizmetin uygun bir şekilde yapılmasının sağlanması ve hizmet sağlayıcısının hizmet sözleşmesinde belirlenen yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde değiştirilmesi,

Tebliğ Taslağı'na göre, Kurucular, fonun faaliyetlerinin, verimliliğinin ve etkinliğinin, finansal ve idari konulara ait bilgilerin güvenilirliğinin ve zamanında elde

edilebilirliğinin sağlanmasını, fon faaliyetinin ilgili mevzuata, sözleşmelere, fon iç tüzüğüne, izahnameye uygun yürütülmesini, hata hile ve usulsüzlüklerin önlenmesini ve tespitini, muhasebe kayıtlarının doğru ve eksiksiz olmasını ve finansal bilgilerin doğru ve güvenilir olarak zamanında hazırlanmasını temin etmek amacı ile uygulanan usul ve esasların belirlendiği bir iç kontrol sistemi oluşturmak zorundadır.

Fonun faaliyetlerinin iç kontrol sistemine uygun olup olmadığı denetçi tarafından belirlenir. Denetçi fon kurulu tarafından atanır ve fon kuruluna karşı sorumludur.

Tebliğ Taslağı'na göre, ipotekli konut kredilerinin günlük idaresinden sorumlu bir hizmet sağlayıcısı bulunmaktadır. Hizmet sağlayıcılığı görevi kurucu veya kurucu niteliğine haiz diğer bir kuruluş olabilmektedir.

Hizmet sağlayıcısının sorumlulukları şunlardır,

- ✓ İpotekli konut kredilerine ait anapara ve faiz ödemelerinin zamanında tahsil edilmesi ve fon hesabına aktarılması,
- ✓ Konutlara ilişkin sigorta primlerinin veya borçlunun borcuna yönelik sigortalanmış olması halinde buna ilişkin sigorta primlerinin tahsili ve sigorta şirketine ödenmesi,
- ✓ Kullanılan krediye ilişkin sözleşmede bu yönde bir hüküm bulunması halinde, konutlara ilişkin vergilerin borçludan zamanında tahsil edilmesi ve vergi otoritelerine ödenmesi,
- ✓ Borçluların ödeme kabiliyetlerinin gözetimi ve denetimi ile ödemelerin geç yapılması veya hiç yapılmaması halinde borçluya gerekli ihtarların yapılması,
- ✓ Hizmet sözleşmesinde belirtilmesi halinde "Bankalarca Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Bunlar için ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik"te tanımlanan donuk alacak niteliğindeki ipotekli krediler için takip işlemlerinin yürütülmesi,
- ✓ Alacaklardan kaynaklanan tüm nakit akımlarına ilişkin, bilgilerin ödeme zamanlarını ve bakiye bilgisini gösterecek şekilde en az aylık olarak fon kuruluna raporlama,

Tebliğ Taslağı'na göre, Kurucu fonun kuruluşuna izin verilmesi, halka arz edilecek veya tahsisli olarak satılacak İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin kayda alınması talebiyle, SPK tarafından belirlenen standartlara uygun olarak hazırlanmış başvuru

formu, fon iç tüzüğü ve başvuru formunda belirtilen belgeler ile birlikte SPK'ya başvurur. Başvuruların kabul edilebilmesi için,

- ✓ Fon kurulunun oluşturulmuş, iç ve dış denetçilerinin atanmış, iç kontrol sisteminin kurulmuş, saklama, muhasebe, kayıt ve belge sistemlerinin geliştirilmiş olması,
- ✓ İpotekli konut kredileri ile ipoteye dayalı menkul kıymetlerin yönetimi için yeterli mekan, teknik donanım ve örgütlenmenin sağlanmış, bunlara ilişkin insan kaynaklarının belirlenmiş olması,
- ✓ Fonun kuruluşu ve yönetimine ilişkin olarak kanun ve tebliğde belirlenen şartlara uyumun sağlanmış olması gereklidir.

Kayda almaya ilişkin kayıt belgesi alınmadan ihraç ve satış işlemlerine başlanamaz.

İpoteye dayalı menkul kıymet sahipleri, kurucu ve fon kurulu arasında, fon portföyünün inanca mülkiyet esaslarına göre saklanmasını ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan iltihaki bir sözleşme olan fon iç tüzüğü oluşturulmalıdır.

Kurucu tarafından yapılan başvurunun SPK tarafından uygun görülmesi sonucunda, fon iç tüzüğü, SPK tarafından verilen kuruluş yazısı ile birlikte, izin tarihinden itibaren 6 iş günü içinde kurucu merkezinin bulunduğu yerin ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilir. Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ilan, 6 işgünü içerisinde kurula gönderilir. Fon iç tüzüğünün tescili ile birlikte kuruluş işlemleri tamamlanmış olur.

İpoteye Dayalı menkul kıymetlerin kayda alındığına ilişkin kayıt belgesi, fon iç tüzüğünün ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edildiğine ilişkin belgelerin SPK'ya iletilmesini takiben verilir.

Tebliğ Taslağı'na göre, İpoteye Dayalı Menkul Kıymetler, sahiplerine fon portföyündeki varlıklardan elde edilen nakit akımlarına, fon iç tüzüğü uyarınca katılım hakkı verir. Fon iç tüzüğünde hüküm bulunmak şartı ile fon kurulunun talebi ve ilgili borsanın uygun görmesi üzerine menkul kıymet borsalarında işlem görebilir.

Fon kurulu tarafından, ipoteye dayalı menkul kıymet ihraçları, farklı vade, risk ve ödeme özelliklerine göre farklı haklara sahip olan sınıflardan oluşturulabilir. İpoteye dayalı menkul kıymet sınıflarının oluşturulmasında şu kriterler esas alınır,

- ✓ Varlıkların vadesi,

- ✓ Varlıkların anapara veya faiz ödeme zamanları veya ödemede öncelikler,
- ✓ Tasfiye prosedürüne ilişkin haklar,
- ✓ Kredi riski,
- ✓ SPK tarafından uygun görülecek diğer riskler,

İpoteğe dayalı menkul kıymet sahiplerine asgari aylık ödeme yapılır. Ödemeler esas olarak sadece fon portföyünde yer alan varlıklardan kaynaklanan nakit akımlarından karşılanır. İpoteğe dayalı menkul kıymetin vadesi, ihraç tarihinde temsil ettiği sınıfta yer alan en uzun vadeli varlığın vadesinde azami 30 gün fazla olabilir.

### ***Halka Arz Edilecek İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin İhracı ve Satışı;***

. SPK, halka arz edilecek ipoteğe dayalı menkul kıymetlere ilişkin kayda alma başvurusunu izahname ve sirkülerin Kurul'un gerekli gördüğü bilgileri içerip içermediğini dikkate alarak kamunun aydınlatılması çerçevesinde inceler ve halka arz yolu ile satışı yapılacak ipoteğe dayalı menkul kıymetleri kayda alır. İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin halka arz yolu ile satışının, anapara ve faiz ödemelerinin halka arza aracılık yetki belgesine sahip aracı kuruluşlar vasıtası ile yapılması zorunludur. İzahname ve sirkülerin aracı kuruluşlar ve ilgili diğer taraflarca da imzalanması gereklidir.

SPK tarafından onaylanmış izahname, kayıt belgesi tarihinden itibaren bir hafta içinde kurucu merkezinin bulunduğu yerin ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir. İzahname tescilini takip eden 7 işgünü içinde ve satışın başlangıç tarihinden azami yedi asgari üç işgünü önce sirkülerin Türkiye çapında yayın yapan en az 2 günlük gazetenin Türkiye baskısında ilanı zorunludur.

Halka arz edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin satış süresinin bitiş tarihinden 6 işgünü içinde Fon Kurulu: izahnamenin yayımlandığı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ve sirkülerin ilan edildiği gazetelerin birer nüshasını ve SPK'nın satış sonuçları ile ilgili isteyeceği bilgileri SPK'ya göndermekle yükümlüdür.

### ***Halka Arz Edilmeksizin Tahsisli Olarak Satılan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin İhracı ve Satışı;***

Halka arz edilmeksizin tahsisli olarak satılan ipoteye dayalı menkul kıymetlerin satış sonuçlarına ilişkin Kurul'ca istenen belgelerin tam ve doğru olarak satış süresinin bitiş tarihinden itibaren 6 işgünü içinde ihraççı veya aracı kuruluş tarafından kayda alma başvurusu ile birlikte SPK'ya gönderilmesi zorunludur. SPK gönderilen belgeleri inceler ve tahsisli olarak satılan ipoteye dayalı menkul kıymetleri kayda alır. Kayda alınan ipoteye dayalı menkul kıymetlere ilişkin kayıt belgesi düzenlenir.

Kayda alma işlemi sonunda üçer aylık dönemlerin son iş gününde teminat varlıklarının net bugünkü değeri üzerinden hesaplanacak olan kayda alma ücreti izleyen on işgünü içerisinde Kurul tarafından alınır.

Tebliğ Taslağı'na göre içtüzüğünde belirtilmek koşulu ile, fon aşağıdaki varlıkları portföye dahil edebilir.

- ✓ İpotekli konut kredileri,
- ✓ İpotek teminatlı menkul kıymetler
- ✓ İpotekli konut kredilerinden elde edilen nakdin değerlendirilmesi amacıyla yönelik olarak, nakit benzeri kısa vadeli yatırımlar,
- ✓ Yedek hesaplarındaki varlıklar,
- ✓ Türev sözleşmeler,

Fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyulması zorunludur,

- ✓ Fon portföyü, ipoteye dayalı menkul kıymet ihraç tarihini müteakip en fazla 1 ay içerisinde, ipotekli konut kredilerinin kalan anapara değeri, ihraççının ipoteye dayalı menkul kıymet sahiplerine olan toplam anapara yükümlülüğünden az olmayacak şekilde oluşturulur.
- ✓ Kredi veren ipoteye dayalı menkul kıymetleri ancak fon portföyünün kalitesinin artırılması amacıyla kendi portföyüne alabilir.
- ✓ İpotekli konut kredilerinin teminatı olan konutlara ilişkin tapu sicilinde beyanlar hanesinde, ilgili kredinin fona devredildiği hususu kaydedilir. İpotekli konut



kredilerinin fon portföyüne alınması halinde, ipoteğin fon hesabına, kurucu adına tapuya tescil ettirilmesi zorunludur.

- ✓ İpotekli konut kredilerinden elde edilen faiz gelirleri, ipoteğe dayalı menkul kıymet sahiplerine ödenecek faiz gelirlerinden fazla olmalıdır.

Tebliğ Taslağı'na göre ipotekli konut kredilerinden elde edilen nakit akımlarının, ipoteğe dayalı menkul kıymet sahiplerine yapılacak olan ödemeler ile fon varlıklarından yapılabilecek diğer harcamaları karşılayamama riskine karşı, İpoteğe dayalı menkul kıymet sahiplerinin haklarının karşılanabilmesi amacıyla,

- ✓ Fon kurulu ile kurucu veya üçüncü bir taraf arasında sigorta, garanti, teminat mektubu veya diğer bir garanti yöntemi kullanılmasını teminen sözleşme yapılabilir,
- ✓ Farklı haklara sahip değişik sınıflarda ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraç edilebilir.
- ✓ İpotekli konut kredilerinin fonun toplam yükümlülüklerini aşan kısmı hizmet sözleşmesi ile belirlenecek oran veya miktarda bu amaçla oluşturulacak yedek hesaplara aktarılabilir.

Fon kurulu aylık dönemler itibarı ile asgari olarak,

- ✓ İpotekli konut kredilerine ilişkin olarak önceki rapor tarihinden itibaren gerçekleşen anapara ödememelerini, birikimli anapara ödeme tutarı ile kalan anapara tutarını,
- ✓ Rapor tarihi itibarı ile İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin ödenen ve kalan anapara tutarını,

İçeren SPK tarafından belirlenecek esaslara uygun olarak hazırlanan raporu ilgili ayın son işgünü takip eden 10 işgünü içinde SPK'ya ulaştırır.

Bu taslakların her biri halen görüş aşamasındadır.

### **3.3.6.2. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı;**

Tüketicilere verilecek sözleşme öncesi bilgi formunun standartlarını, faiz oranının değişken olarak belirlenmesi durumunda, bu yöntemin olası etkileri konusunda tüketicinin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin esasları belirleyecektir.

Bu bağlamda, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı daha önceden konut kredisine sahip olupta tutsat sistemine dahil olmak istemeyenlerin sunacakları dilekçe örneğini sunmuştur. Bunun yanında bakanlık sistem ile ilgili olarak “Konut Finansman Sisteminde Erken Ödeme İndirimi ve Yıllık Maliyet Oranı Hesaplama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik” , “Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik” ve “Değişken Faizi İçeren Konut Finansmanı Sözleşmelerine Dair Tüketicilerin Bilgilendirilmesi Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik” olmak üzere üç adet yönetmelik hazırlamış ve bu yönetmelikler 31/05/2007 tarihli Resmi Gazetede Yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

#### **3.3.6.2.1. Konut Finansman Sisteminde Erken Ödeme İndirimi ve Yıllık Maliyet Oranı Hesaplama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik;**

Yönetmeliğe göre, kredi kullanıcısı konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda vadesi gelmemiş bir ya da birden çok taksit ödemesinde de bulunabilecektir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür. Bu halde konut finansmanı kuruluşu tüketiciden değişken ve sabit ve değişken faizin bir arada bulunduğu konut finansmanı sözleşmelerinde her hangi bir isim altında ek bir ödemede bulunmasını isteyemeyecektir. Sabit faizli konut finansmanı sözleşmelerinde ise, sözleşmede yer verilmek koşulu ile bir yada birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda erken ödeme ücreti talep edilebilir.

Vadeden önce ödenecek bir veya birden fazla taksit söz konusu olduğunda, erken ödenen taksit tutarı içinde yer alan anapara tutarı üzerinden sabit faizli konut finansmanı sözleşmelerinde akdi faiz oranı ile, değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde cari faiz oranı ile, sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı konut finansmanı sözleşmelerinde ise erken ödemenin yapıldığı tarihte geçerli olan faiz oranı ile erken

ödenen gün sayısı dikkate alınarak bulunacak faiz, faiz üzerinden hesaplanacak kamusal yükümlülükler toplamı ve komisyon tutarı kadar indirim yapılır.

Erken ödeme,

- ✓ taksit tarihinde yapılıyorsa; vadesi gelen taksit ödemesi, geriye kalan taksit tutarları içerisindeki anapara borcu ve varsa o tarihe kadar tahsil edilmemiş faiz ve kamusal yükümlülükler tahsil edilecektir.
- ✓ iki taksit tarihi arasında yapılıyorsa; ödeme planında yer alan en son ödenmiş taksit tarihiyle, erken kapatma işleminin gerçekleştiği tarih arasında, anaparaya işleyen faiz tutarı, en son ödenmiş taksit tarihi itibarıyla geriye kalan taksit tutarları içerisindeki anapara borcu ve varsa o tarihe kadar tahsil edilmemiş faiz ve kamusal yükümlülükler tahsil edilecektir.

Konut finansmanı sözleşmesinin tüketiciye yıllık maliyet oranı kredinin veya finansal kiralamanın tüketiciye verildiği tarihte, aşağıdaki bedeller hariç tutularak hesaplanır ve sözleşmede gösterilir.

1.) Gecikme faizi oranı,

2.) Konut finansmanı kuruluşu, konut finansmanını, belirli bir konutun veya belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda bu konutun satış fiyatı dışında kalan ve tüketicinin ödemekle yükümlü olduğu her türlü bedel,

3.) Tüketicinin makul bir seçim özgürlüğünün bulunmadığı durumlar ile ödenmesi gereken bedellerin normalin çok üstünde olduğu durumlar hariç, fon transferine ilişkin bedeller ile kredi ve kira geri ödemeleri, faiz ödemeleri ve diğer masraf ve harçların tahsili amacıyla açılmış bir hesabın muhafaza edilmesine ilişkin bedeller. Ancak, söz konusu ödeme yada geri ödemelerin tahsili için yapılan masraflar yıllık maliyet oranı hesabına dahil edilecektir,

4.) Konut finansmanı şartları üzerinde belli bir etkisi olsa dahi konut finansmanı sözleşmesinden ayrı sözleşmelerden doğan üyelik aidatları,

5.) Tüketicinin ölümü, maluliyeti, hastalanması yada işsiz kalması halinde;

5.1.)Yasal faiz ve alacaklı tarafından konut finansmanının verilmesi için şart koşulmuş diğer masraflar,

5.2.)Toplam konut finansmanı miktarına eşit yada bu miktardan az bir

meblağın konut finansmanı kuruluşuna ödenmesini sağlamak amacıyla tasarlanmış bedeller dışında kalan sigorta yada teminat masrafları.

### **3.3.6.2.2. Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik;**

Yönetmeliğe göre “Konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere sözleşmenin akdinden önce verilecek olan bilgilendirme formunun; sabit, değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı faiz seçenekleri için ayrı ayrı ve en az 12 punto koyu siyah harflerle düzenlenmesi ve aşağıda yer alan bilgileri içermesi zorunludur:”

- ✓ Konut finansmanı kuruluşunun unvan, açık adres, telefon ve varsa diğer erişim bilgileri,
- ✓ Sabit, değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı kredi tiplerinin tanımları ile bu kredi tipleri arasındaki farklılara ve tüketiciye muhtemel etkilerine ilişkin açıklamalar,
- ✓ Konut finansmanının dövizle endekslenmesi durumunda, bu şekildeki finansmanın risklerine karşı tüketicinin uyarılması ve bu tip finansmanlar için ödemelerin ve toplam borç tutarının hesaplanmasında hangi tarih ve kurun dikkate alınacağını belirtmesi,
- ✓ Sabit faizli kredilerde;
  - Bu tip finansmanın tüketiciye muhtemel etkilerine ilişkin bilgi,
  - Yıllık faiz oranı ile yıllık maliyet oranı,
  - Kullanılacak kredi tutarına göre aylık ve yıllık geri ödeme tutarı,
  - Kredi geri ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sözleşmede erken ödeme ücretinin öngörülüp öngörülmediği, öngörülüyorsa oranı,
  - 10.000 YTL temel alınarak, 5, 10 ve 20 yıllık vadeler için hazırlanacak örnek ödeme planı,
- ✓ Değişken faizli kredilerde;
  - Bu tip finansmanın tüketiciye muhtemel etkilerine ilişkin açıklamalar,

- Bu tip finansmanda aylık taksitlerin azami faiz oranını geçmemek üzere değişiklik gösterebileceği konusunda bilgi,
  - Değişken faize esas teşkil eden referans faiz ve endekslerin hangi dönemlerde, hangi kıstaslar temel alınarak belirleneceğinin belirtilmesi,
  - Bu tip finansman için Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen referans faiz ve endekslerin yıllık oranı,
  - Konut finansmanı kuruluşunun bu faiz ve endekslere uygulayacağı marj,
  - Kullanılacak kredi tutarına göre aylık ve yıllık geri ödeme tutarı,
  - Yıllık faiz oranı ile yıllık maliyet oranının başlangıç ve azami faiz oranları için ayrı ayrı gösterilmesi,
  - Faiz oranında değişiklik olması durumunda, bu değişikliğin tüketiciye, oluşacak yeni faiz oranları doğrultusunda hazırlanacak yeni bir ödeme planı ile birlikte 30 gün önce bildirileceğinin belirtilmesi,
  - Bu tip finansmanda kredi geri ödemelerinin vadesinden önce yapılması durumunda, erken ödeme ücretinin alınmayacağına ilişkin bilgi,
  - Aylık taksitlerin azami faiz oranını geçmemek üzere değişiklik gösterebileceği konusunda bir ibarenin yer aldığı, 10.000 YTL temel alınarak, 5, 10 ve 20 yıllık vadeler için hazırlanacak örnek ödeme planı,
- ✓ Sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı kredilerde;
- Bu tip finansmanın tüketiciye muhtemel etkilerine ilişkin açıklamalar,
  - Bu tip finansmanda aylık taksitlerin azami faiz oranını geçmemek üzere değişiklik gösterebileceği konusunda bilgi,
  - Değişken faize esas teşkil eden referans faiz ve endekslerin hangi dönemlerde, hangi kıstaslar temel alınarak belirleneceğinin belirtilmesi,
  - Bu tip finansman için Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen referans faiz ve endekslerin yıllık oranı,
  - Konut finansmanı kuruluşunun bu faiz ve endekslere uygulayacağı marj,
  - Kullanılacak kredi tutarına göre aylık ve yıllık geri ödeme tutarı,
  - Yıllık faiz oranı ile yıllık maliyet oranının başlangıç ve azami faiz oranları için ayrı ayrı gösterilmesi,

- Faiz oranında değişiklik olması durumunda, bu değişikliğin tüketicie, oluşacak yeni faiz oranları doğrultusunda hazırlanacak yeni bir ödeme planı ile birlikte 30 gün önce bildirileceğinin belirtilmesi,
- Bu tip finansmanda kredi geri ödemelerinin vadesinden önce yapılması durumunda, erken ödeme ücretinin alınmayacağına ilişkin bilgiler,
- Aylık taksitlerin azami faiz oranını geçmemek üzere değişiklik gösterebileceği konusunda bir ibarenin yer aldığı, 10.000 YTL temel alınarak, 5, 10 ve 20 yıllık vadeler için hazırlanacak örnek ödeme planı,
- ✓ Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı,
- ✓ İstenecek teminatlar,
- ✓ İdari giderler, hukuki giderler ve aracı kurum giderleri gibi kredi sözleşmesine ilişkin faiz dışı tüm maliyet kalemlerini içeren liste,
- ✓ İdari giderler, hukuki giderler ve aracı kurum giderleri gibi kredi sözleşmesine ilişkin faiz dışı tüm maliyet kalemlerini içeren liste,
- ✓ Ödemelerde temerrüde düşölmesi halinde gecikme faizi oranının, sabit faizli kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının, değişken faizli sözleşmelerde ise cari faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere belirleneceğinin bildirilmesi,
- ✓ Muacceliyet uyarısında belirtilen süre içerisinde tüketicinin borcunu ödememesinin hukuki sonuçları,
- ✓ Bağlı kredilerde konut finansmanı kuruluşunun;
  - Aylıklı mal ve tüketicinin seçimlik haklarından dolayı teslim tarihinden itibaren 1 yıl süreyle,
  - Konutun hiç yada zamanında teslim edilmemesinden dolayı satıcı ile birlikte, tüketicie karşı, kullanılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olduğuna ve bu sorumluluğun, konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi devam ettiğine dair bilgi,
- ✓ Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörölen şartların sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine deęiőtirilemeyeceęine ilişkin bilgi,
- ✓ Konut finansmanı kuruluşunun ödemeleri bir kıymetli evraka bağlamasının yada kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına almasının yasak olduğuna, bu

yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak alınacak olursa, tüketicinin bu kıymetli evrakı konut finansmanı kuruluşundan geri isteme hakkına sahip olduğu ve konut finansmanı kuruluşunun kıymetli evrakın başkasına devri sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlü olduğuna ilişkin bilgi.

Ayrıca, formun ön yüzünde yer alacak şekilde en az on altı punto ve koyu siyah harflerle, hayat sigortası, konut sigortası gibi yapılması isteğe bağlı sigortalarn yaptırılmasının zorunlu olmadığına dair ibarenin yazılması gerekmektedir.

### **3.3.6.2.3. Değişken Faizi İçeren Konut Finansmanı Sözleşmelerine Dair Tüketicilerin Bilgilendirilmesi Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik;**

Yönetmeliğe göre, “Konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere sözleşmenin akdinden önce değişken faizin etkileri ile ilgili verilmesi zorunlu bilgiler; değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı faiz seçenekleri için ayrı ayrı ve en az oniki punto koyu siyah harflerle düzenlenmek üzere aşağıda yer alan hususları içerir:”

- ✓ Konut finansmanı kuruluşunun unvan, açık adres, telefon ve varsa diğer erişim bilgileri,
- ✓ Başlangıç ve azami faiz oranları,
- ✓ Konut finansmanı kuruluşunun, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve faiz oranlarına uygulayacağı marj oranı,
- ✓ Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve faiz oranlarının hangi dönemlerde, hangi kıstaslar temel alınarak sözleşmeye yansıtılacağı belirtilmesi,
- ✓ Değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı konut finansmanı tiplerinin tanımları ile bu finansman tipleri arasındaki farklılara ve tüketiciye muhtemel etkilerine ilişkin açıklamalar,
- ✓ Kullanılacak kredi miktarı temel alınmak suretiyle, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve faiz oranlarının son beş yıldaki değişim oranlarına konut finansmanı kuruluşu tarafından uygulanacak marj oranı eklenerek hazırlanacak örnek ödeme planı,

- ✓ Faiz oranında değişiklik olması durumunda, bu değişikliğin tüketicie, oluşacak yeni faiz oranları doğrultusunda hazırlanacak yeni bir ödeme planı ile birlikte 30 gün önce bildirileceğinin belirtilmesi,
- ✓ Bağlı kredilerde konut finansmanı kuruluşunun,
  - Ayıplı mal ve tüketicinin seçimlik haklarından dolayı teslim tarihinden itibaren 1 yıl süreyle,
  - Konutun hiç yada zamanında teslim edilmemesinden dolayı satıcı ile birlikte, tüketicie karşı, kullanılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olduğuna ve bu sorumluluğun, konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi devam ettiğine dair bilgi,

Ayrıca, formun ön yüzünde yer alacak şekilde en az on altı punto ve koyu siyah harflerle, hayat sigortası, konut sigortası gibi yapılması isteğe bağlı sigortaların yaptırılmasının zorunlu olmadığına dair ibarenin yazılması gerekmektedir.

Görüldüğü gibi Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın çıkarmış olduğu bu yönetmeliklerle erken ödeme konusundaki eksiklikler, kredilerdeki maliyet oranları konusundaki eksiklikler giderilmiş ve sözleşme öncesi bilgi formu sistemin gerektirdiği standartlara kavuşmuştur.

### **3.3.6.3. Merkez Bankası;**

Değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde kullanılacak endekslere ilişkin usul ve esasları belirleyecektir. Konut finansmanı faaliyetinde bulunan bankaların zorunlu karşılık yükümlülüklerine yönelik "Zorunlu Karşılıklar Hakkında Tebliği" gözden geçirecektir.

Bu bağlamada Merkez Bankası 07/05/2007 tarihinde Değişken Faizli Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Kullanılabilecek Referans Endeksler Hakkında Basın Duyurusu yayımlayarak, Değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde kullanılabilcek referans endeks olarak Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi'ni (TÜFE) belirlemiştir. Bunun yanında ipotekli konut



finansman piyasasının gelişmesine ve işlerlik kazanmasına paralel olarak, zaman içinde konut finansmanı kuruluşları ile kredi kullanacaklara farklı alternatifler sağlamak üzere, farklı nitelikteki referans faizlerin ve endekslerin de uygulamaya konulmasına izin verilebilecektir.

#### **3.3.6.4. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu;**

Finansal Kiralama Şirketleri'nin sistemde yer alabilmelerine yönelik düzenlemeleri yapmakla yetkili kılınmıştır. Yasa'ya göre Finansal Kiralama Şirketleri Yasa'nın kabul edildiği tarihten 6 ay sonra sistem içerisinde faaliyet gösterebileceklerdir.

#### **3.3.6.5. Hazine Müsteşarlığı;**

Sistemde ihtiyaç duyulabilecek sigortaların sözleşmeleri ile ilgili esasları ortaya koyacaktır.

Bu bağlamda Hazine Müsteşarlığı, sistem içinde kullanılacak Tapu Sigortası (Title Insurance) Genel Şartları Taslağı'nı hazırlayarak Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nden görüş istemiştir. Hazırlanan Genel Şartları Taslağı ABD uygulamasını esas almaktadır. Birlik Tapu Sigortası Genel Şartları Taslağına ilişkin görüşlerini Hazine Müsteşarlığı'na iletmiştir. Diğer taraftan birlik tarafından Birleşik Krallık örneği esas alınarak İpotek Geri ödemelerini Koruma Sigortası ( Mortgage Payment Protection Insurance) taslağı hazırlanmış ve müsteşarlığa iletilmiştir. Bunun yanında İpotek Kredisi Koruma Sigortası (Mortgage Credit Insurance) başta olmak üzere farklı tipteki sigorta çeşitlerine ilişkin çalışmalar devam etmektedir. (Oksay,2006)

Tapu sigortası genel şartlar taslağına göre şu haller sigorta teminatı kapsamındadır,

- ✓ Taşınmazın üzerinde bulunan ipoteğin geçersizliği ve ifa edilemezliği,

- ✓ İpotek temlikinin geçersizliği veya ifa edilemezliği yada poliçede gösterilen ipotek hakkının her türlü borç ve ipotekten arınmış olarak sigortalıdan temlik alana devredilememesi,
- ✓ İpoteğin tesisi işlemlerinde evrak sahtekarlığı, usulsüzlük, ehliyetsizlik, yetkisizlik neticesinde ipoteğin ifa edilemezliği,
- ✓ Taşınmaza ve taşınmazdan geçit hakkının bulunmaması sonucunda oluşacak risklerin ipotekle koruma altına alınan teminatı etkilemesi,
- ✓ Sigorta başlangıç tarihinden itibaren taşınmazın tapu kaydına şerh ve kaydedilme üzere, resmi makamlarca gönderilen dökümanların gerektiği şekilde tescil edilmemesi neticesinde tasarruf hakkının etkilenmesi,
- ✓ Sigorta başlangıç tarihi itibarı ile şerh ve kaydedilmemiş olan herhangi bir şahsi veya ayni irtifak hakkı, inşaat hakkı, kaynak suları kullanım hakkı, geçit hakkı, ömür boyu bakım sözleşmesi veya yol hakkı ile ilgili kısıtlayıcı işlem, eylem, hak ve alacaklar.
- ✓ Özel şartlarda belirtilen diğer haller

Şu haller ise sigorta kapsamı dışında kalmaktadır,

- ✓ Sigorta sözleşmesinin kurulmasından sonra taşınmazın kullanımının veya taşınmazdan yararlanma hakkının yasa ile kısmen yada tamamen yasaklanması,
- ✓ Sigortalı ipoteğin önceliğinin kaydedilmesine neden olan ve sigortalı tarafından bilinen veya bilinmesi gereken veya bildirilmeyen haller ve kullanım kısıtları,
- ✓ Sigortalının ilgili mevzuata uygun hareket etmemesi sonucu ipoteğin geçersizliğine veya ifa edilmezliğine neden olan haller,
- ✓ Taşınmazda bulunmuş veya bulunacak olan tarihi eserler ve gömüler neticesinde ipoteğin geçersizliği veya ifa edilemezliği,
- ✓ Madenler, petrol ve yeraltında bulunan diğer maddi değere haiz maddelere ilişkin haklar ile bunlarla bağlantılı ve ilgili taşınmazın kullanımına ilişkin haklar nedeni ile ipoteğin geçersiz veya ifa edilemez olması,

- ✓ Kamu kurumlarınca kamusal çıkarlar için taşınmaza el konması, taşınmazın müsadere edilmesi, terk mecburiyetine tabi tutulması, kamulaştırılması veya başka bir yolla alınması,
- ✓ Savaş, her türlü savaş olayları, istila, yabancı düşman hareketi, çarpışma, iç savaş, ihtilal, isyan, ayaklanma, 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu'nda tanımlanan terörist eylemler ve bu eylemlerden doğan sabotajlar ile bunların gerektirdiği askeri ve inzibati hareketler,

İpotek Geri ödemelerini Koruma Sigortası ( Mortgage Payment Protection Insurance) Genel Şartları Taslağı'na göre,

- ✓ Sigortalının poliçede belirtilen ve yasa kapsamında satın alınan taşınmazın üzerinde tesis edilen ipotek ile ilgili kredi ödemelerini poliçede tanımlanan haller sonucu karşılayamaması riski teminat altına alınmaktadır.
- ✓ Şu haller için birlikte ve ayrı ayrı sigorta teminatı verilebilmesi mümkündür,
  - Sigortalının işsiz kalması
  - Kaza ve hastalıktan kaynaklanan geçici maluliyet
- ✓ Ölüm, daimi maluliyet ve kritik hastalık risklerinin ek sözleşme ile teminat altına alınmasına ilişkin çalışmalar devam etmektedir.
- ✓ Sigorta aşağıdaki hallerin herhangi birisinin gerçekleşmesi ile poliçe genel ve özel şartları hükümleri çerçevesinde sona ermektedir,
  - Kredi veren tarafından ipoteğin paraya çevrilmesini teminen icra takibi talebinde bulunulması,
  - Sigortalının emekli olması ve/veya 65 yaşını doldurması,
  - Sigorta süresinin sona ermesi,
  - Poliçe özel şartlarında öngörülen diğer haller,
- ✓ Aksine bir sözleşme yoksa profesyonel veya ticari bir işin icrasına dair serbest meslek faaliyetleri teminat dışında kalmaktadır.
- ✓ Aksine bir sözleşme yoksa şu haller işsizlik teminatı dışındadır,
  - Sigorta sözleşmesi yapılırken sigortalı tarafından bilinen yada bilinmesi gereken nedenlere bağlı işsizlik süreleri,
  - Kredi sözleşmesinin imzalanması, sigortacının teklifi kabulü veya poliçenin teslimi işlemlerinden en son tarihli en son olanından başlanmak

- üzere, poliçe özel şartlarında öngörülen süre içerisinde gerçekleşen veya sigortalıya bildirim yapılmış fesih kaynaklı işsizlik süreleri,
- 6 aydan daha az bir çalışmayı takibeden işsizlik süreleri,
  - Grev ve lokavt nedeniyle geçirilen işsizlik süreleri,
  - Sigortalının iş sözleşmesinin işveren tarafından ilgili mevzuata göre haklı olarak fesh edilmesi,
  - Sigortalının istifa ederek işten ayrılması,
  - İşin gereği olarak çalışmaya dönemsel yada mevsimsel ara verilen haller nedeniyle geçirilen işsizlik süreleri,
  - Sigortalının aradığı poliçede belirtilen şartlara uygun olarak belgelemeden geçirdiği işsizlik süreleri,
  - Belirli bir iş sözleşmesinin, poliçe özel şartlarında öngörülen asgari sürenin altında olması ve/veya en az bir kez de olsa yenilemeksizin sona ermesi sonucu iş sözleşmesinin normal sona erme tarihinden başlamak üzere işleyen işsizlik süreleri,
  - Sigortalının kasıtlı olarak kendine bedeni zarar veren fiilinden, alkol veya uyuşturucu kullanımından kaynaklanan işsizlik süreleri,
  - Bekleme süresini geçmeyen işsizlik süreleri,
- ✓ Aksine bir sözleşme yoksa şu haller maluliyet teminatı dışındadır,
- Sigorta sözleşmesinin yapılması esnasında mevcut bulunan bir özürden, kronik bir hastalıktan veya teminat için yapılan başvuru tarihinde sigortalı tarafından bilinen veya bu bölüm tahtında verilen teminatın başlamasından önceki 12 aylık süre zarfında maruz kalınan herhangi bir nedene bağlı olan geçici maluliyet,
  - Teminatın başlamasından önce veya teminat süresinde gerçekleştirilen doğrudan doğruya isteğe bağlı cerrahi müdahaleler sonucunda gerçekleşen maluliyet,
  - Doğum, hamileliğe isteyerek yapılan müdahaleler ve bunların tüm neticelerinden kaynaklanan geçici maluliyetler,
  - Sigortalı tarafından analık yardımı aldığı dönemde, analık ile bağlantılı gerçekleşen geçici maluliyet,

### **3.3.6.6. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü;**

İhtiyaç duyulan bölgelerde kadastro güncellemelerini yapacak ve ipotek kayıtlarının bir merkezden değiştirilebilmesine imkan sağlayacaktır.

Kurumun bu konudaki çalışmaları devam etmektedir.

### **3.3.6.7. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı;**

Yapı kullanma izni alınması sırasında yaşanan problemlerin giderilmesi için yerel yönetimlerin de katılımının sağlandığı bir çalışma başlatması öngörülmektedir.

### **3.3.6.8. Toplu Konut İdaresi, Belediyeler ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü;**

Arsa maliyetlerini azaltmak üzere kamu arazilerini kullanıma sunarak arsa stokunun artırılmasına yönelik çalışmalar yapması beklenmektedir.

### **3.3.6.9. İçişleri Bakanlığı;**

Alacakların takibinde ve Konut Finansmanı Kuruluşları tarafından tüketiciye kaynak kullandırılması aşamasında talep edilecek bilgilerin hızlı ve güvenilir olarak sağlanmasında etkinliği artıracak düzenlemeler yapması hedeflenmektedir.

Yukarıdaki açıklamalarımızdan da anlaşılacağı gibi Türkiye’de uygulanmaya başlanan tutsat sistemindeki eksikliklerin giderilmesine yönelik çalışmalar devam etmektedir. Bu eksikliklerde giderildikten sonra sistem daha etkin çalışan ve kişilerin konut edinimini daha da kolaylaştıran bir şekil alacaktır.

### 3.3.7. Tutsat Sistemi'nin Mevcut Türkiye Uygulaması;

#### 3.3.7.1. Kredi Çıkarım Süreci (Birincil Piyasa İşlemleri);

Konut edinimi için tutsat sistemini kullanmak isteyen kişinin kendi durumuna uygun bir konut belirleyerek kredi kurumuna başvuru için gitmesi ile tutsat süreci başlamış olur. Genel olarak ilk adımda, kredi kurumu görevlisi ile kredi almak isteyen kişi arasında konu ile ilgili sözlü bir görüşme gerçekleştirilir. Bu sözlü görüşmede amaç kredi kurumunun kredi almak isteyen kişinin nasıl bir konut almak istediği, almak istediği kredi türü hakkında bilgi sahibi olmasıdır. Burada kredi kurumu kredi almak isteyen kişiden kendi durumu ile ilgili bazı belgeler talep ederler. Genel itibarı ile bu belgeleri şu şekilde sıralayabiliriz;

- ✓ Kredi almak isteyen kişinin ve kefilinin bilgilerini içeren eksiksiz doldurulmuş başvuru formu (Bkz. EK-1)
- ✓ Kimlik fotokopisi (Başvuru sahibi ve kefile ait)
- ✓ Gelir durumunu gösteren belgeler
  - Ücretli çalışanlar için son aya ait maaş bordrosu ve fotokopisi
  - Serbest meslek sahipleri için son vergi levhası ve fotokopisi
  - Emekliler için maaş cüzdanlarının fotokopisi
  - Şirket sahipleri için şirketin mali durumuna ait belgeler ve ortaklık yapısını gösteren belge
  - Başvuru sahibinin kira geliri varsa tapu ve kira kontratı fotokopisi
- ✓ Alınacak konuta ilişkin olarak
  - Kat mülkiyeti tapusu (Bkz. EK-2)
  - Yapı kullanım izin belgesi (Bkz. EK-3)

Bu bilgiler kredi kurumunun kredi değerlemesini yapan birimine gönderilir. Birim bu bilgiler ışığında kredi kurumu kişinin almak istediği krediyi geri ödeyip ödeyemeyeceğine ilişkin olarak kredi değerlemesi yapar. Kredi değerlemesi yapılırken kredi kurumu şu noktaları göz önünde bulundurmaktadır.

- ✓ Başvuru sahibinin geçmişte yaptığı kredi geri ödemeleri ve miktarı,
- ✓ Başvuru sahibinin geçmişte yapmış olduğu problemlili kredi geri ödemeleri ve miktarı,
- ✓ Başvuru sahibinin son dönemde sahip olduğu kredi borçları ve bu borçlara ne zamandan beri sahip olduğu,
- ✓ Başvuru sahibinin bu başvurusu yanında başka kredi başvurularında olup olmadığı,
- ✓ Eğer kredi verilirse varolan kredi borçları ve bu krediyi ödeyebilecek finansal gücünün olup olmadığı,
- ✓ Başvuru sahibinin, sahip olduğu işe ilişkin incelemeler, ne zamandan beri bu işi yaptığı ve gelecekte sahip olduğu bu işten çıkarılma riski,
- ✓ Kişinin yapmış olduğu iş dışında başka bir kanaldan geliri olup olmadığı,

Kredi kurumu başvuru sahibinin kredi hikayesini T.C. kimlik numarasını kullanarak merkez bankası kayıtlarından öğrenebilmektedir. İş durumu ile ilgili konuları da işyerine ulaşarak yada yakın çevresinden öğrenilebilmektedir. Tüm bunlar belirlendikten sonra başvuru sahibine kredi verilip verilmeyeceğini gösteren bir kredi raporu çıkarılır. (Bkz. EK-4). Bu raporda başvuru sahibinin kredi için uygun olup olmadığı, kredi hikayesi, varolan kredi borçları, gelir durumu ve kişiye verilebilecek maksimum kredi miktarı bellidir. Oluşturulan bu rapor incelemeyi yapan birim tarafından tekrar kredi kurumu şubesine gönderilir. Eğer kredi raporu olumsuz ise başvuru sahibine, kredi başvurusunun kabul edilmediğine yönelik bir mektup gönderilir. Eğer kredi raporu olumlu ise kredi kurumu şubesi, Sermaye Piyasası Kurulu lisansına sahip olan bir ekspertize, Ekspertiz başvuru formunu düzenleyerek gönderir. (Bkz. EK-5) Ekspertiz başvuru formunu alan Değerleme Uzmanı kredi konusu olan konutu inceleyerek konutun değerine ilişkin bir ekspertiz raporu oluşturur (Bkz.EK-6). Ekspertiz raporu, konutun bulunduğu yeri, yaşı, yapı özellikleri vb. bilgiler ile konutun değerini içerir. Ekspertiz raporu ile birlikte düzenlenmesi gereken bir diğer belgede takyidat raporudur (Bkz. EK-7). Takyidat Raporu ilgili tapu müdürlüğünden alınır ve kredi konusu olan konutun üzerinde herhangi bir haciz veya herhangi bir kısıtlama olup olmadığını göstermektedir. Eğer kredi konusu olan konut üzerinde herhangi bir takyidat varsa kredi konusu olan konut için kredi verilemez. Ekspertiz raporu ve takyidat raporu

da hazırlandıktan sonra tüm veriler olumlu ise kredi onaylanır ve Sözleşme Öncesi Bilgi Formu düzenlenir (Bkz EK-8). Sözleşme öncesi bilgi formu kredi ile ilgili olan kredi tipi, vade, tutar, basit bir ödeme planı, kredinin özellikleri vb. bilgiler içerir. Sözleşme öncesi bilgi formunun düzenlendiği tarihten en az bir gün sonra kredi sözleşmesi imzalanabilir. Eğer başvuru sahibi sözleşme öncesi bilgi formunu inceledikten sonra krediyi onaylarsa konut ile ilgili sigorta poliçelerinin düzenlenmesi gereklidir. Bu sigortalar;

- ✓ Zorunlu Deprem Sigortası (Bkz EK-9)
- ✓ Hayat Sigortası (Bkz. EK-10)
- ✓ Konut Sigortası'dır. (Bkz EK-11)

Bu sigortalardan Zorunlu Deprem Sigortası, herhangi bir doğal afet durumunda konutta meydana gelebilecek zararları karşılar. Mesken niteliği taşıyan konutlar için yaptırılması zorunludur. Konutun yeri, yapısı ve metrekaresi gibi değişkenlere bağlı olarak prim tutarı değişir. Hayat sigortası ise kredi alan kişinin ölümü veya kaza vb. bir nedenle çalışamayacak düzeye gelmesi durumunda kredi borcunun sigorta şirketi tarafından karşılanmasını kapsar. Konut sigortası ise Konutu ve tüm eşyayı olası tehlikelere karşı korumak için yapılır. Konutun yeri, durumu ve yaşı gibi değişkenlere bağlı olarak prim tutarı değişir.

Bu belgelerin dışında kredi alan kişi kredi borcunu yalnız ödemeyecekse, örnek olarak evli ve eşi de çalışıyor ise, kredi borcunu birlikte ödeyeceklerine dair borçlunun eşinin bir muvafakat belgesi (Bkz EK-12) düzenlemesi gerekmektedir.

Tüm bu işlemler bittikten sonra Konut Finansmanı Sözleşmesi (Bkz EK-13) oluşturularak kredi kurumu ile kredi alan kişi arasında imzalanarak kredi verilir. Konut Finansmanı sözleşmesi kredi ile ilgili olan tüm bilgileri içerir.

Tüm bu anlatılanlardan sonra EK'lerden de anlaşılacağı üzere örneğimize konu olan konut kredisinin özelliklerini şu şekilde sıralayabiliriz;

Konut Ekspertiz Değeri; 55.000 YTL

Kredi Verilen Tutar, %75 KKDO; 40.000 YTL

Kredi Faiz Tipi; Sabit Faizli Kredi

Kredi Faiz Oranı; 1,55 Aylık, 18,60 Yıllık

Vade; 10 yıl (120 ay)

Vade Boyunca Toplam Ödenecek Tutar; 88.003,71 YTL



Bu veriler ışığında kredi alanın 10 yıl boyunca yapacağı aylık ödemeler şu şekildedir;

Tablo 10 Örneğe İlişkin Özet Ödeme Planı

<b><u>Yıl</u></b>	<b><u>Ay</u></b>	<b><u>Tarih</u></b>	<b><u>Taksit</u></b>	<b><u>Anapara</u></b>	<b><u>Faiz</u></b>	<b><u>Kalan Anapara</u></b>
0	0	13.04.2007	400	0	400	40.000
1	1	13.05.2007	730,04	118,04	612	39.881,96
	2	13.06.2007	730,04	119,85	610,19	39.610,48
	3	13.07.2007	730,04	121,68	608,36	39.640,48
	4	13.08.2007	730,04	123,54	606,5	39.516,89
	5	13.09.2007	730,04	125,43	604,63	39.391,46
	6	13.10.2007	730,04	127,35	602,69	39.264,11
	7	13.10.2007	730,04	129,3	600,74	39.134,81
	8	13.11.2007	730,04	131,28	598,76	39.003,53
	9	13.12.2007	730,04	133,29	596,75	38.870,24
	10	13.04.2008	730,04	135,33	594,71	38.734,91
	11	13.04.2009	730,04	137,4	592,64	38.597,51
	12	13.04.2010	730,04	139,5	590,54	38.458,01
2	24	13.04.2011	8.760,48	1.850,16	6.910,32	36.607,85
3	36	13.04.2012	8.760,48	2.219,95	6.540,53	34.387,90
4	48	13.04.2013	8.760,48	2.663,62	6.096,86	32.724,28
5	60	13.04.2014	8.760,48	3.196,01	5.564,47	29.528,27
6	72	13.04.2015	8.760,48	3.834,77	4.925,71	24.693,50
7	84	13.04.2016	8.760,48	4.601,23	4.159,25	20.092,27
8	96	13.04.2017	8.760,48	5.520,84	3.239,64	14.571,43
9	108	13.04.2018	8.760,48	6.624,27	2.136,21	7.947,16
10	120	13.04.2019	8.760,48	7.947,16	812,23	0,00

Örnekte ilk taksit kredi alımı için yapılan dosya ücreti, ekspertiz masrafı vb masrafları içermektedir. İlk yıl için yapılacak ödemeler aylık bazda gösterilmiş geri kalan 9 yıllık ödeme ise yıllık bazda gösterilmiştir. Görüldüğü gibi kredi alan kişi 10 yıl boyunca 730,04 YTL aylık ödeme yapmakla yükümlüdür.

### 3.3.7.2. Gelir Analizi;

Yukarıda belirtildiği gibi örneğimize konu olan konut ekspertiz değeri 55.000 YTL olan, alt ve orta gelir grubuna hitab eden bir konut özelliği. Kredi kurumları konut edinimi için verilen kredilerde konut değerinin %75'ine kadar yani söz konusu olan konut için 41.250 YTL'ye kadar kredi verebilmektedir. Örneğimize konu olan kredi miktarı 40.000 YTL, sabit faizli, vade süresi 120 ay ve faiz oranı aylık 1,55 olarak ortaya çıkmaktadır. Bu verilere göre kredi alan tarafından yapılacak olan geri ödeme tutarı 120 ay boyunca aylık 730,04 YTL olmaktadır. Bu bilgiler ışığında tüketiciler açısından yapılacak gelir analizini şu şekilde açıklayabiliriz, Türkiye İstatistik Kurumunun gelir dağılımı verilerinden gelire göre sıralı %10'luk gelir dağılımı istatistiklerine ulaşılmıştır. Yapılan analizde gelir grupları en düşük gelirli %10'luk dilimden en yüksek gelirli %10'luk dilime kadar sıralanmıştır. Hane halkı yıllık ortalama gelirinin aylık bazda eşit olduğu varsayımı yapılmış, yıllık tutar 12'ye bölünerek aylık ortalama gelir elde edilmiştir. Kredi geri ödemesini karşılayabilme gücü, hane halkı aylık gelirinin %40'ı olarak belirlenmiştir. Bu veriler ışığında ortaya çıkan tablo şu şekildedir,

Tablo 11 Tüketiciler Açısından Gelir Analizi

	Hanehalkı	Toplam Hane	Ortalama Hane	Hanehalkı Aylık	Hanehalkı Aylık	Durum
	Sayı	Geliri (YTL)	Geliri(YTL)	Geliri (YTL)	Gelirin %40'ı	
Birinci %10	1.709.654	4.928.669.219	2.883	240,25	96	ÖDENEMEZ
İkinci %10	1.709.654	8.279.680.967	4.843	404	161,6	ÖDENEMEZ
Üçüncü %10	1.709.654	10.622.084.771	6.213	518	207	ÖDENEMEZ
Dördüncü %10	1.709.654	12.764.684.747	7.466	622	249	ÖDENEMEZ
Beşinci %10	1.709.654	15.206.042.323	8.894	741	296	ÖDENEMEZ
Altıncı %10	1.709.654	18.082.204.247	10.577	882	353	ÖDENEMEZ
Yedinci %10	1.709.654	21.666.317.437	12.673	1.056	422	ÖDENEMEZ
Sekizinci %10	1.709.654	26.201.103.670	15.325	1.278	511	ÖDENEMEZ
Dokuzuncu %10	1.709.654	33.431.615.312	19.555	1.630	652	ÖDENEMEZ
Onuncu %10	1.709.654	67.569.909.459	39.523	3.294	1.318	ÖDENEİLİR

Kaynak; TÜİK Gelir Dağılımı 2004

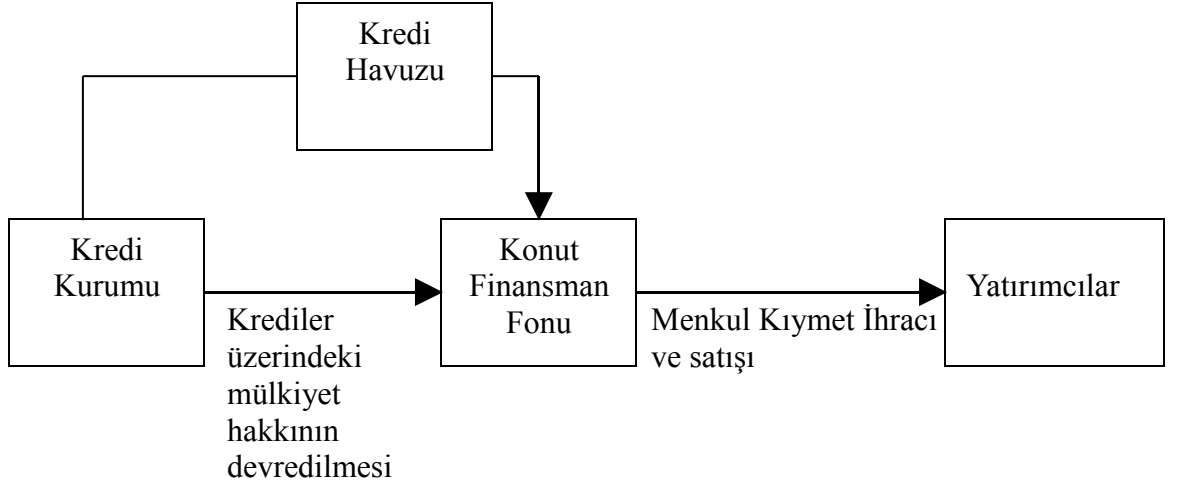
Tabloda görüldüğü Türk Tutsat Sisteminde 40.000 YTL tutarında, 120 ay vadeli ve aylık 1.55 faiz oranına sahip sabit faizli bir konut kredisinin geri ödemeleri yalnızca üst %10'luk gelir grubu tarafından karşılanabilmektedir. Buradan sistemin konut edinimi için orta ve alt gelir grubuna hitab etmediği sonucunu çıkmaktadır.

### 3.3.7.3. Menkulkiymetleştirme;

Tutsat sistemi ülkemizde çok yeni bir sistem olmasından dolayı sistemin en önemli fonksiyonlarından biri olan menkulkiymetleştirme henüz uygulanmaya başlanmamıştır. Bu nedenle uygulamamızda gerçek bir menkulkiymetleştirme uygulamasına yer verilememiştir.

Ülkemizde uygulanmaya başlayan tutsat sistemine gerçekleştirilecek olan menkulkiymetleştirme yapısını önceki kısımlarda açıklamıştık buna göre bu kredi için yapılacak menkul kiymetleştirme şu şekilde olacaktır,

Şekil 19; Örneğe İlişkin Menkulkiymetleştirme Yapısı



Kredi kurumu örneğimizdeki konut kredisi ve yapı olarak benzer nitelikteki kredilerden bir ipotek havuzu oluşturacak ve oluşturduğu bu ipotek havuzunu konut finansman fonuna devredecek karşılığında devrettiği kredi tutarı kadar nakit elde edecektir. Bu devir işlemi ile birlikte, kredi kurumunun kredi üzerindeki mülkiyet hakkı da konut finansman fonuna devredilmiştir. Diğer bir ifade ile, kredi kurumu artık kredi

alanlardan topladığı aylık geri ödeme tutarlarını konut finansman fonuna aktarmakla yükümlüdür. Kredi kurumunu devraldığı ipotek kredileri karşılığında fonlayan konut finansman fonu aktardığı fonları karşılayabilmek için bu ipotek kredilerini ipoteğe dayalı menkul kıymet haline getirerek aynı vadede yatırımcılara satacaktır. Örnek olarak örneğimizde kredi kurumunun aylık olarak kredi alandan tahsil ettiği 730,04 YTL konut finansman fonuna aktarılacak, eğer konut finansman fonu yatırımcılara aylık ödeme taahhüdünde bulunmuşsa bu 730,04 YTL, eğer yıllık ödeme taahhüdünde bulunmuş ise %18,60 yıllık faiz oranını da içine alan 8.760,48 YTL tutarındaki ödemeyi ihraç ettiği menkul kıymet bedeli olarak yatırımcılara aktaracaktır. Bu varsayımda kredi faiz oranı ile ipoteğe dayalı menkul kıymet için verilen kupon faizi oranının eşit olmaktadır. Dolayısı ile konut finansman fonu bu ihraçta bir gelir elde etmemektedir. Ancak kredi faizinin, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin kupon faizinden yüksek olması durumunda konut finansman fonu aradaki fark kadar kazanç elde edecektir. Daha önce belirtildiği gibi bu durum Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hazırlanana ve halen görüş aşamasında olan Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin İhracına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ Taslağı'nda da belirtilmektedir.

### **3.4. Gelişmiş Ülkeler'in Tutsat Sistemleri ve Türk Tutsat Sistemi Üzerine Değerlendirmeler;**

Daha önce belirttiğimiz gibi sistem, gelişmiş ülkelerde uzun yıllardır kullanılmaktadır. Sistemi etkin şekilde uygulayan ülkeler ile Türkiye'deki mevcut durumu karşılaştırdığımızda şu sonuçlar ortaya çıkmaktadır.

Daha önce belirttiğimiz gibi ülkemizde ev sahipliği oranı %60 seviyesindedir. Amerika'da bu oran %69, Birleşik Krallık'ta %70, Danimarka'da ise %72 civarındadır. Ev sahipliği açısından verilere baktığımızda ülkemiz ile diğer ülkeler arasında çok büyük bir fark görünmese de burada dikkat edilmesi gereken nokta %60 oranındaki ev sahipliği seviyesi kaçak yapılaşmayı da içine almaktadır. Dolayısı ile standartlara uygun şekildeki konutlara sahiplik oranı daha aşağı seviyelerdedir.

İpotek kredilerinin GSYİH içindeki oranı diğer ülkelere göre oldukça düşüktür. Ülkemizde ipotek karşılığı kredi uzun yıllardır verilmesine karşılık yaşanan yüksek enflasyon, yüksek faiz ve ekonomik istikrarsızlık gibi sebeplerden dolayı oldukça düşük

kalmıştır. Ülkemizde ipotek kredilerinin kullanımını 2005 yılında 12.966.850 Bin YTL, 2006 yılının 3. çeyreğine kadar ise 13.126.342 Bin YTL olarak gerçekleşmiştir. Bu rakam GSYİH'nın %2,5-3'lük bir oranını temsil etmektedir. GSYİH içerisine ipotek kredilerinin payı A.B.D.'de 7,144,201 Milyon € bakiye ile %71,2, Birleşik Krallık'ta 1,414,386 Milyon € bakiye ile %80, Danimarka'da 195,762 Milyon € bakiye ile %94 seviyesindedir. Gelişmekte olan ülkelerde bu oran ortalama %10-15 civarındadır. Dolayısı ile tutsat sistemi ne kadar etkin işler ise ipotek kredilerinin oranı artmakta buna bağlı olarak da ev sahipliği oranı da artmaktadır.

Tablo 12 Ülkelerin İpotek kredileri ile ilgili genel karakteristikleri

Ülke	Ortalama Vade (yıl)	KKDO (%)	Ortalama Faiz (yıllık)	Faizlerin Vergisel olarak indirilebilirliği
A.B.D.	25-30	70-100	5-6	Var
Birleşik Krallık	25	90-100	4-6	Yok
Danimarka	30	80-90	5-7	Var
Türkiye	5 -20	Maks. 75	12-15	Yok

Tablodan' da anlaşılacağı gibi ipotek kredilerinde ortalama vade oranları diğer ülkelerde 25-30 yıl arasında değişirken ülkemizde şu an ki durumda 10-20 yıl civarındadır. 30 yıla kadar vadeler ile kredi veren kurumlar olmasına karşılık bu kadar uzun vadelerde kredi kullanımını yok denecek kadar azdır. 2005 yılı itibarı ile 5 yıla kadar vadeli konut kredilerinin toplam içindeki payı %63, 5-10 yıl vadeli kredilerin toplam içindeki payı %31,7, 10-20 yıl vadeli konut kredilerinin payı ise %5,4 tür.(BDDK,2006:16) Görüldüğü gibi konut ediniminde uzun vadeli kredilerin kullanımı son derece az iken, A.B.D., Birleşik Krallık ve Danimarka'da uzun vadeli olarak kredi kullanımını oldukça yaygındır.

KKDO oranlarına bakıldığında ise yine diğer ülkeler ile ülkemizdeki mevcut durum arasında farklılıklar bulunmaktadır. Türk tutsat sisteminde konut değerinin %25'lik kısmı kredi alan tarafından peşin olarak ödenmek zorundadır. Kredi kurumları konut değerinin en fazla %75'ine kadar kredi sağlayabilmektedir. Oysa gelişmiş ülkelerde bu oran %100'e kadar çıkabilmektedir. Bu oranın yüksek olması sistem içerisinde bulunan garanti mekanizmaları ile ilgilidir. Örnek olarak A.B.D.'de düşük gelir gruplarının konut sahibi olabilmesi amacı ile devlet tarafından kurulmuş FHA, VA

gibi kurumlar bulunmaktadır. Bu kurumlar belirli şartlarda kredi alanların aldıkları kredileri geri ödeyebileceğine dair kredi kurumuna garanti vermekte ve kredi alan borcunu geri ödeyemediği zaman kredi borcu bu kurumlar tarafından karşılanmaktadır. Aynı şekilde kredi almak isteyen kişilere ilişkin KKDO oranı %80'i geçtiği zaman kullanılan özel ipotek sigortası da KKDO oranlarının yüksek olmasına yardımcı olmaktadır. Aynı şekilde Sigortacılık sektörünün gelişmiş olduğu Birleşik Krallık'ta İpotek güvence sigortası, ipotek ödemelerini koruma sigortası gibi sigortalar KKDO oranının yüksek olmasına yardımcı olmaktadır. Danimarka tutsat sistemi ise KKDO oranlarına ilişkin standartlar kanun çerçevesinde belirlenmiştir. Dolayısı ile ülkemiz tutsat sisteminde sigorta kanallarının daha etkin ve fonksiyonel çalışmasına yönelik düzenlemeler yapılması gerekmektedir.

Sistem açısından diğer önemli bir konu da kredilere uygulanacak faiz oranlarıdır. İpotek kredisi faiz oranları diğer ülkelerde yıllık bazda %4-6 seviyesindeyken ülkemizde bu oran aylık bazda %1-2 civarındadır. Bu bağlamda Sistemin etkili bir şekilde işleyebilmesi için ekonomik istikrarın devamı gereklidir. Tutsat sistemi ekonomik istikrara sahip olan gelişmiş ülkelerde etkili bir şekilde uygulanmakta fakat gelişmekte olan ülkelerde ise ekonomik istikrar ve düşük faiz oranlarını yakaladıkları ölçüde başarılı olabilmektedir. Sistem genel olarak finansal piyasalardan oluştuğu için düşük faizlerin ve ekonomik istikrarın süreklilik göstermesi gereklidir.

Uygulanan vergi teşviklerine bakıldığında ise gelişmiş ülkelerde bu teşviklerin mevcut olduğu görülmektedir. Konut finansman sistemine sağlanabilecek kamu desteğinin başında vergi teşvikleri gelmektedir. Vergi teşvikleri doğrudan sisteme dahil olmak isteyenlerin konut sahibi olabilmelerine yardımcı olan bir destektir. Çünkü tasarruf sahiplerinden elde edilen fonun konut alıcılarına aktarılmasına kadar olan aşamalarda ortaya çıkabilecek her bir maliyet unsuru, tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynağın maliyetine eklenmekte ve bu da konut alıcısı tarafından karşılanmakta zorunda olduğundan, sistemin tümü üzerindeki vergi yükünün azaltılması konut edinimi için kredi kullanıcılarına yansıtacaktır.

Sistemde vergi sağlanabilecek vergi teşviklerini birincil piyasalara açısından sağlanabilecek vergi teşvikleri ve ikincil piyasalar açısından sağlanabilecek vergi teşvikleri olarak iki grup altında toplayabiliriz. Birincil piyasa açısından sağlanabilecek teşviklerin başında diğer gelişmiş ülkelerde uygulanan kredi faizlerinin vergi

matrahından düşülmesi gelmektedir. Birleşik Krallık'ta bugün için ipotek kredisi faizlerinin vergiden düşürülmesi gibi bir uygulama olmasa da daha önce belirttiğimiz gibi 2000 yılına kadar bu vergi teşviki sistemde bulunmaktaydı. Dolayısı ile gelişmiş ülkelerdeki tutsat sistemlerinde bu vergi teşviki bugün olmasa da geçmişte uygulanmıştır. Türk tutsat sisteminde tüketicilere yönelik bazı avantajlar bulunmasına rağmen diğer gelişmiş ülkelerin uygulamış oldukları tutsat sisteminde bulunan faiz ödemelerinin vergi matrahından düşürülmesi konusu bulunmamaktadır. Bu vergi indirimi konusu orta ve alt gelir düzeyindeki kişilerin sisteme dahil olabilmesi için büyük önem taşımaktadır. Çünkü söz konusu vergi indirimi alt ve orta gelir düzeyinde kişilerin konut sahibi olması yönünde bir destek niteliği taşımaktadır. Aynı zamanda bu vergi teşviği ipotek kredilerinin hacminin artmasında da önemli bir etken olmaktadır. Dolayısı ile vergi teşvikleri konusunda sistem içerisinde çeşitli düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

Vergi teşvikleri konusuna ikincil piyasalar açısından baktığımızda, sistem içerisinde ortaya çıkarılacak ipotek teminatlı menkul kıymetler ve ipoteğe dayalı menkul kıymetler gibi sermaye piyasası araçlarının yatırımcılar açısından cazip hale getirmek için çeşitli vergi düzenlemelerinin yapılması gereklidir. Bu noktada belirtilmesi gereken husus İpotek finansman kuruluşları ve konut finansman fonları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kar payı ve faiz gelirleri Stopaj (kesinti) yolu ile kaynaktan vergilendirilecek olmasıdır. Bu stopaj oranı %15'e tekabül etmektedir. Bu da ihraçların maliyetini yükselteceğinden uluslararası yatırımcıların ipotekli sermaye piyasası araçlarına olan ilgisini azaltacaktır. Diğer taraftan ipotekli sermaye piyasası araçlarının uluslararası yatırımcılar tarafından talep görmesi sistem için hızlı bir şekilde kaynak temini sağlayacaktır. Dolayısı ile bu konuda da düzenlemelerin yapılması gereklidir.

Mevcut sistemde sadece bankalar konut kredisi verebilmekte, finansal kiralama şirketleri de kiralama yolu ile sisteme katkıda bulunmaktadır. Oysa diğer gelişmiş ülkelerin uzun vadeli konut finansman sistemlerine baktığımızda, sistemler içerisinde uzman konut finansman kurumlarının kredi verme konusunda faaliyet gösterdiği görülür. Birleşik Krallık'ta yapı toplulukları kanun çerçevesinde kaynaklarının en az %75'ini konut ipotek kredileri ve benzer nitelikteki konut kredilerine tahsis etmek durumundadırlar. Danimarka'da bu konuda uzman ipotek bankaları konut kredilerinin



tamamını birincil piyasalarda sunmaktadır. A.B.D.'de ise yine bu konuda uzman ipotek şirketleri faaliyet göstermektedirler. Bu uzman kurumların yanında ticari bankalar, tasarruf kurumları vb. kurumlarda sistemlerde faaliyet göstermektedir. Türk tutsat sisteminde ise ağırlıklı olarak ticari bankalar kredi konusunda faaliyet göstermektedir. Sistem içerisinde birincil piyasalarda faaliyetlerin daha etkin olması ve ürün çeşitliliğinin artırılması, rekabetin artırılması gibi sebeplerden dolayı ipotek kredileri konusunda uzmanlaşmış kredi kurumlarının geliştirilmesi sistemin gelişiminde etkili bir rol oynayacaktır.

Kredilerin erken ödenmesi türk tutsat sisteminde sabit faizli ipotek kredilerinin erken ödenmesi durumunda erken ödeme cezası kredi tutarının %2'sine kadar olarak belirlenmiştir. Gelişmiş ülkelerde erken ödeme cezasına baktığımızda Danimarka'da erken ödeme cezası alınan krediye bağlı olarak değişmekte ve ipotek sözleşmesinde belirtilmektedir. Fakat sistemin kendine has bir özelliği olan daha önce açıkladığımız Geri Satın Alım Alternatifi sayesinde, alınan kredi erken ödenemez olsa bile kredi alan kişi bu alternatifini kullanarak kredisini vadesinden önce ödeyebilmektedir. A.B.D. ve Birleşik Krallık'ta erken ödemeye ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Erken ödeme cezası kredi kurumuna bağlı olmakta ve ipotek sözleşmesinde belirtilmektedir. Fakat bu ülkelerin tutsat sistemlerinde birincil piyasalarda kredi kurumları arasında büyük rekabet olmasından dolayı kredi kurumları ya erken ödeme cezası uygulamamakta ya da çok düşük bir oranda uygulanmaktadır. Dolayısı ile ülkemiz tutsat sisteminde birincil piyasalarda rekabetin artmasının sağlanması erken ödeme cezası konusunda kredi alanlar açısından bir avantaj niteliği taşıyabilir.

Sistemlere ikincil piyasa açısından baktığımızda gelişmiş ülkelerde etkin bir şekilde uygulandığı görülür. Türk tutsat sistemi yeni bir sistem olduğu için henüz ikincil piyasa faaliyetleri başlamamış sadece yasal olarak düzenlemesi yapılmıştır. Kabul edilen sistem diğer gelişmiş ülkelerde özellikle Danimarka'da başarı ile uygulanan ipotek bankacılığı (ipotek bonolarına dayalı mortgage sistemi) ve özellikle A.B.D.'de başarı ile uygulanan MBS'lere dayalı tutsat sistemlerinin her ikisini de içine almaktadır.

Bugünkü durum itibarı ile kredi kurumları açısından ülkemizde konut kredilerinin temel fon kaynağını mevduatlar oluşturmaktadır. Mevduatlar toplam fon kaynağının %61,2 sini oluştururken genel olarak vade yapıları 1 yıla kadardır. Son yıllarda bankacılık sektöründe meydana gelen olumlu gelişmeler, bankaların

yurtdışından uzun vadeli ucuz fon teminini mümkün hale getirmiş ve 2005 yılında toplamda 15,2 milyar U.S.D. tutarında yurtdışından kredi temin edilmiştir. Bu kredilerde vade ortalama 3,3 yıldır. (TBB,2006:17)

Gelişmiş ülkelerde uygulanan tutsat sistemlerinde ise ipotek kredileri için fon temini sistemin gereği olarak ikincil piyasalarda ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı ile sağlanmaktadır. Özellikle Danimarka'da ipotek kredilerinin tamamı ipotek bonusu ihracı yolu ile fonlanmaktadır. Sistem içerisinde uygulanan bakiye prensibi sistemin işlerliğini arttırmakta ve sistem her geçen gün daha da güçlenmektedir. A.B.D. Tutsat sistemi ise devlet destekli ikincil piyasa kurumlarının menkul kıymet ihracı ve yatırımcılara sağladığı garanti ile sistemin etkin şekilde işlemlerini sağlamaktadır. Devlet destekli bu kurumlar diğer ülkelerin tutsat sistemlerinde mevcut değildir. Birleşik Krallık'ta ise ikincil piyasalarda herhangi bir devlet garantisi olmamasına karşılık oluşturulan özel amaçlı kurumlar gibi ikincil piyasa kurumları vasıtası ile hem MBS ihraç etmekte hem de ipotek bonoları ihraç etmektedir. Ülkemiz tutsat sisteminde ise bu kurumlara benzer İpotek Finansman Kuruluşu ve Konut Finansman Fonu oluşturulmuştur. Bu kurumlar yasa ile düzenlenmiş fakat henüz faaliyetlerine başlamamışlardır. Sistemde İpotek Finansman Fonu ipotek bonoları ihraç etmeye yetkili, konut finansman fonu ise MBS ihraç etmekte yetkilidir.

Bu kurumların sistem içerisinde başarılı olabilmesi için yapılması gereken, diğer gelişmiş ülkelerde benzer kurumların yaptığı gibi ikincil piyasa kurumları, kredi veren kuruluşlara ucuz fon temin edebilmeli ve ihraç ettikleri menkul kıymetlerin sermaye piyasalarında yatırımcılar tarafından talep edilebilir nitelikte olmalıdır. Diğer taraftan menkul kıymetlerin yatırımcılar tarafından kabul görmesi için bu kurumlar tarafından yatırımcılara yönelik çeşitli garantiler sağlanması gereklidir. Bunlar sağlandığı takdirde gelişmiş ülkelerdeki gibi etkin bir ikincil piyasaya sahip olunabilir

## SONUÇ VE ÖNERİLER

Bir konut finansman sistemi, fon fazlası olan birimlerden fon ihtiyacı olan birimlere fon transferini gerektirir. Konut satın almak isteyenlerin yeterli kaynak bulabilmeleri ve gerekli olan kaynağa ulaşabilmeleri için araç görevi görecektir olan kurumların meydana getirilmesi, konut finansman sisteminin işleyişi için gerekli olan bir ön şarttır. Gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi Türkiye’de de son yıllara kadar söz konusu fon transferini gerçekleştirebilecek bir konut finansman sistemi oluşturulamamıştır. Bu nedenle Türkiye’de konut satın almak isteyen kişiler genel olarak kendi birikimleri, yakınlarından alınan borçlar gibi kurumsal olmayan finansman yolları ile elde ettikleri kaynaklar sayesinde konut sahibi olabilmişlerdir.

Türkiye’de geçmişte yaşanan yüksek enflasyon, ekonomik istikrarsızlık gibi nedenler ile bankaların ve sosyal güvenlik kurumlarının konut edinimi için uzun vadeli kredi verme imkanı olmamıştır. Diğer taraftan konut edinimi için finansal destek sağlayan kurumlar uzun vadeli ve düşük faizli kredi verebilecek şekilde yapılandırılmamıştır. Sosyal Sigortalar Kurumu, BAĞ-KUR gibi sosyal güvenlik kurumları konut sahibi olmak isteyenlere bir süre finansal destek sağlamış olsalar da bu uygulamalarını durdurmuşlardır. Türkiye Emlak Bankası gibi ticari bankalar ise yüksek faizle kısa vadeli krediler sağlayabilmiştir. Söz konusu kuruluşların sınırlı miktardaki kaynağı uzun vadeli bir şekilde temin etmeleri de mümkün olmamıştır.

Ülkemizde Kaçak yapılaşma, niteliksiz konut üretimi, kayıt dışılık, konut kiralarının yüksek olması, konut ediniminin genel olarak kurumsal olmayan konut finansman sistemleri ile yapılması ve çok düşük olan kurumsal konut finansman sisteminin kullanımını arttırma ihtiyacı, kurumsal konut finansmanı çerçevesinde kullanılan banka konut kredilerinde vadelerin kısa, kredi geri ödemelerinin yüksek olması dolayısı ile alt ve orta gelir grubuna hitap etmemesi, tasarruf sahipleri ve konut kredisi kullanabilecek kişilere erişebilecek kurumsal bir konut finansman sisteminin bulunmaması gibi nedenler etkili bir kurumsal konut finansman sisteminin kurulması ihtiyacının arttırmıştır.

İyi işleyen bir konut finansman sistemi, hem kişilerin konut ihtiyacının karşılanması hem de inşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilişkili sektörlerin gelişimi

açısından hayati 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.

2000'li yılların başından itibaren ülkemizde uzun vadeli finansman modellerinin uygulanmasını engelleyen yüksek enflasyon, yüksek faiz oranları, ekonomideki belirsizlikler gibi nedenler ortadan kalkmaya başlamıştır. Bu olumlu faktörler, Ülkemiz'de faaliyet gösteren bankaların uygulamakta olduğu konut kredilerinin faiz ve vade yapısında da değişikliklere neden olmuştur. Bu bağlamda bankaların uyguladıkları konut kredileri faiz oranları düşmüş ve vadeler uzamıştır. Günümüzde 20-30 yıla kadar varan vadelerle düşük faizli konut kredisi bulmak konut kredisi almak isteyenler açısından imkanı hale gelmiştir.

Ülkemiz ekonomisindeki olumlu gelişmeler ile birlikte konut sorununun çağdaş finansal araçlarla çözülebilmesi konusundaki umutlar artmıştır. Buna bağlı olarak dünyanın çeşitli ülkelerinde kısmi farklılıklarda olsa uygulanmakta olan uzun vadeli ipoteye dayalı konut finansman sistemi olarak bilinen Tutsat (Mortgage sistemi) ülkemiz şartlarına adapte edilerek uygulanması için Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından çalışmalar başlatılmıştır. Nitekim Sermaye Piyasası Kurulu Tutsat sisteminin uygulanabilmesi için gerekli düzenlemeleri tamamlamış ve sisteme ilişkin yasa tasarısı 21/02/2007 tarihinde TCMB tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Sistem ülkemizde çok yeni olduğundan günümüzde tam bir uygulaması gerçekleştirilememiştir. Sistemin faaliyete geçmesi ile birlikte sistem içerisinde bulunan eksikliklerin tamamlanması için bazı kurum ve bakanlıkları kapsayan ikincil düzenlemelerin yapılması öngörülmüştür. Bu ikincil düzenlemelerinde hazırlanarak, sistemin tam olarak faaliyete geçmesi, sistemin uygulanışını daha etkin hale getirecektir.

Uygulamaya konulan tutsat sistemi tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında köprü görevi görerek, konut alıcılarının daha yaygın bir şekilde ve daha uygun koşullarla borçlanabilmesini sağlayacaktır. Bu ana fonksiyonunun yanında, gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak yaşanan sorunların çözümüne yardımcı olacak, finansal piyasaların gelişmesini sağlayarak, ekonomik kalkınmaya katkıda bulunacaktır. Bununla birlikte sistem sayesinde konut talebinde oluşacak artış ile inşaat sektöründe ve ilgili sektörlerde canlanma meydana gelecek, inşaat 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 göstermesini sağlayacaktır.

Tutsat sistemi günümüzde en gelişmiş kurumsal konut finansman sistemi olarak kabul edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde başarılı ve yaygın bir şekilde uygulanmasının yanı sıra, Kolombiya, Kore, Meksika gibi birçok gelişmekte olan ülkelerde de sistem uygulanmaya başlanmıştır. Gelişmiş Ülkeler’de uygulanan tutsat sistemleri incelendiğinde sistemlerin oldukça başarılı olduğu görülür. Özellikle Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa Birliği’ndeki uygulamalar oldukça başarılı ve gelişmekte olan ülkeler tarafından kendi konut finansman sistemleri için örnek alınan sistemler olmaktadır. Bir ülkede tutsat sisteminin başarılı olabilmesi için gerekli ön şart ekonomik istikrardır. Tutsat sistemi ekonomik istikrara sahip olan gelişmiş ülkelerde başarılı bir şekilde uygulanmakta fakat gelişmekte olan ülkelerde ise ekonomik istikrar ve düşük faiz oranlarını yakaladıkları ölçüde başarılı olabilmektedir. Sistem genel olarak finansal piyasalardan oluştuğu için düşük faizlerin ve ekonomik istikrarın süreklilik göstermesi gereklidir.

Ülkemizde uygulanmaya başlanan Tutsat sistemi, Amerikan modeli olarak bilinen bilanço dışı menkul kıymetleştirmeye dayalı tutsat sistemi ile genel olarak Avrupa Birliği Ülkelerinde yaygın olarak uygulanan ipotek bankacılığı sisteminin her ikisini de içine almaktadır. Böylelikle kredi kurumları vermiş oldukları ipotek kredilerini bilanço içi menkul kıymetleştirme veya bilanço dışı menkul kıymetleştirme yöntemlerinin her ikisini de kullanabilecek ve ipotek kredilerini fonlayabileceklerdir.

Gelişmiş ülkelerdeki tutsat sistemi uygulamaları ve türk tutsat sistemini karşılaştırdığımızda bir takım farklılıklar ortaya çıkmaktadır. Bu farklılıklar genel olarak tutsat sisteminin ülkemizde çok yeni bir sistem olmasından kaynaklanmaktadır. Bu farklılıkların başında gelişmiş ülkelerde uygulanan sistemler genel olarak halkın bütününe hitap ederken ülkemizde uygulanan sistem yalnızca üst gelir grubuna hitap etmektedir. Konuya bu açıdan bakıldığında, sisteme üst gelir grubunun yanı sıra alt ve orta gelir grubunun dahil edilmesini sağlayacak bir takım düzenlemeler yapılması gerekmektedir. Orta ve alt gelir grubunu sisteme dahil etmenin en önemli yollarından biri sistem içerisine dahil edilecek vergi teşvikleridir. Bu vergi teşviklerinin başında kredi faizlerinin vergi matrahından düşülmesi gelmektedir. Bu vergi teşviği hemen

hemen tüm gelişmiş ülkelerin tutsat sistemlerinde kısmende olsa uygulanan bir teşviktir. Ülkemizde uygulanmaya başlanan tutsat sisteminde ise faiz ödemelerinin vergi matrahından düşürülmesi konusu bulunmamaktadır. Bu vergi indirimi konusu orta ve alt gelir düzeyindeki kişilerin sisteme dahil olabilmesi için büyük önem taşımaktadır. Çünkü tasarruf sahiplerinden elde edilen fonun konut alıcılarına aktarılmasına kadar olan aşamalarda ortaya çıkabilecek her bir maliyet unsuru, tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynağın maliyetine eklenmekte ve bu da konut alıcısı tarafından karşılanması gerektiğinden, sistemin tümü üzerindeki vergi yükünün azaltılması konut edinimi için kredi kullanıcılarına yansıtacaktır. Bu nedenle söz konusu vergi indirimi alt ve orta gelir düzeyinde olan kişilerin konut sahibi olması yönünde bir destek niteliği taşımaktadır.

Burada belirtilmesi gereken bir nokta bu vergi indiriminin sağlanmasının devlet açısından oldukça maliyetli olacağıdır. Fakat bu uygulamanın olmaması da alt ve orta gelir grubunu sistemden uzaklaştırdığı için gerçekleştirilmesi gereken bir düzenleme olarak da karşımıza çıkmaktadır. Bilindiği gibi ülkemizde, Hükümetler Toplu Konut İdaresi'ne çeşitli planlar çerçevesinde alt ve orta gelir gruplarının konut edinimini sağlamak için çeşitli kaynaklar aktarmaktadır. Daha önce belirtildiği gibi, Toplu Konut İdaresi'nin faaliyetlerini sürdürebilmesi için gerekli olan kaynak Merkez Bankası bünyesinde kurulan Toplu Konut Fonu'ndan karşılanmaktadır. Bu fonun kaynakları arasında çeşitli fon ve vergilerden yapılan kesintiler , verilen kredilerin geri dönüşleri, satılan gayrimenkul gelirleri vb. bütçe dışı fonlar sayılabilir. Bu vergi indiriminin uygulanabilmesi için bir yol Toplu Konut İdaresi'ne orta ve alt gelir grubunun konut edinimi için aktarılan kaynakların tutsat sistemine dahil edilmesidir. Aktarılan bu kaynakların vergi teşviği olarak tutsat sistemine aktarılması hem alt ve orta gelir grubunu sisteme dahil ederek sistemin gelişmesini sağlayacak hem de devlet açısından daha az maliyetli bir konut edindirme politikası olarak ortaya çıkabilecektir. Diğer taraftan tutsat sistemi ülkenin tamamına yönelik bir uygulama iken Toplu Konut İdaresi'nin konut edindirme politikaları sınırlı sayıda, konut gereksinimi olan kişiye ulaşabilmektedir. Bahsettiğimiz bu kaynakların sisteme aktarılması ile sınırlı sayıda değil tüm orta ve alt gelir grubunu kapsayan bir konut edindirme politikası ortaya çıkacaktır. Aynı zamanda bu vergi teşviği ipotek kredilerinin hacminin artmasında da önemli bir etken olmaktadır.

Tutsat sistemi ile birlikte ortaya çıkan sermaye piyasası araçları için yapılacak vergi düzenlemeleri bu yatırım araçlarının yatırımcılar tarafından ilgi görmesi konusunda oldukça büyük önem teşkil etmektedir. Bu noktada belirtilmesi gereken husus İpotek finansman kuruluşları ve konut finansman fonları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kar payı ve faiz gelirleri Stopaj (kesinti) yolu ile kaynakta vergilendirilecek olmasıdır. Bu stopaj oranı %15'e tekabül etmektedir. Bu da ihraçların maliyetini yükselteceğinden uluslar arası yatırımcıların ipotekli sermaye piyasası araçlarına olan ilgisini azaltacaktır. İpotekli sermaye piyasası araçlarının uluslar arası yatırımcılar tarafından talep görmesi sistem için kaynak teminini sağlayacaktır.

Ülkemizde konut fiyatlarının yüksek olması sebebi ile sistemden faydalanarak konut sahibi olmak isteyenlerin yapmak zorunda oldukları konut değerinin %25'i oranındaki peşin ödeme büyük miktarda nakit gerektirmektedir. Özellikle alt ve orta gelir düzeyine sahip kişileri için bu peşin ödemeyi gerçekleştirmek bir hayli zor olmaktadır. Bu nedenle ülkemiz tutsat sisteminde bu peşin ödeme oranının düşürülmesi sisteme daha da işlerlik kazandıracak ve sisteme dahil olacak kişi sayısını arttıracaktır. Bunun gerçekleştirilebilmesi için bir yol sistem içerisindeki sigorta kanallarının genişletilmesidir. Peşin ödeme yapamayacak durumda olan aileler için sağlanacak bir çeşit ipotek sigortası hem bu ailelerin sisteme dahil olmasını sağlayacak hem de sigortacılık sektörünün gelişimine katkıda bulunacaktır.

Ülkemizde uygulanmaya başlanan tutsat sisteminde krediler yalnızca bankalar tarafından verilmekte, finansal kiralama şirketleri de kiralama yolu ile sistem içerisine girmektedir. Oysa tutsat sisteminin başarılı olabilmesi için gerekli şartlardan biri sistem içerisinde bu konuda uzmanlaşmış kredi kurumlarının faaliyet göstermesidir. Ülkemizde bu konuda uzman finansman kurumlarının kurulması hem sistemin başarısını arttıracak hem de piyasa içerisinde rekabetin artmasına neden olacaktır. Sistem içerisinde rekabetin artması da beraberinde kredi kullanıcıları için daha ucuz ve daha az sorumluluk gerektiren krediler bulabilme imkanı doğuracaktır. Kredi edinimi sırasında yapılan başvuru ücreti, dosya masrafları, ekspertiz ücreti vb. masraflar, kredilerde erken ödeme cezaları, piyasa içerisindeki rekabet vasıtasıyla azaltılabilir veya tamamen ortadan kaldırılabilir. Bu da sisteme daha çok kişinin katılımını sağlayacaktır.

Tutsat sistemi açısından önemli olan diğer bir hususta gayrimenkul değerlemesidir. Değerleme işlemi sistem içerisinde zorunlu olan bir noktadır. Ülkemizde ise zorunlu olan bu konut değerlendirme raporunu verebilecek değerlendirme uzmanı sayısı oldukça azdır. Sistemin hızlı işleyebilmesi için gerekli olan değerlendirme uzmanı sayısının artırılması Sermaye Piyasası Kurulu Tarafından yapılmış düzenlemeler bulunmasına karşılık yeterli sayıda Gayrimenkul ekspertizinin sistem içerisinde faaliyet gösterebilmesi için ekspertiz yetiştirme sürecinin hızlandırılması gerekmektedir.

Sistem içerisinde ikincil piyasalar daha önce belirtildiği gibi büyük önem taşımaktadır. İkincil piyasaların başarı sağlayabilmesi için ikincil piyasa kurumlarının, kredi veren kuruluşlara ucuz fon temin edebilmesi ve ihraç ettikleri menkul kıymetlerin sermaye piyasalarında yatırımcılar tarafından talep görmesi gerekmektedir. Bunun için izlenebilecek bir yol yatırımcılara çeşitli garantiler sağlanmasıdır. Yatırımcılar yatırım yaptıkları menkul kıymetlerden elde edecekleri gelirlerden emin olduğu sürece büyük yatırımlar yapmakta ve yatırımcıların sayısı artmaktadır. Sisteme yatırımcılar tarafından aktarılacak kaynakların büyüklüğü hem ucuz fon temini hem de sistemin gelişimi açısından oldukça büyük önem taşımaktadır.

Sonuç olarak ülkemizde uygulamaya geçirilen tutsat sistemi yıllardır ülkemizde çözülmesi imkansız hale gelmiş konut sorununu çözmek için bir fırsat niteliği taşımaktadır. Ülkemizde son yıllarda meydana gelen olumlu gelişmeler ile birlikte meydana gelen ekonomik istikrarın devamlılığı ve düşük faiz oranları ile yukarıda bahsettiğimiz öneriler birleştiği takdirde kredi kullanıcıları konut edinimi için ucuz krediler temin edebilecek bunun yanında kredi kurumları da ikincil piyasa kurumları sayesinde ucuz fon temin edebilecek, ikincil piyasa kurumlarının da ihraç ettikleri ipoteğe dayalı sermaye piyasası araçları yatırımcılar tarafından kabul görecektir. Böylelikle kendi kendini besleyen bir sistem ortaya çıkarken üst gelir grubundaki kişilerin yanı sıra alt ve orta gelir grubundaki kişiler de çağımız standartlarına uygun konutlara kavuşacak, inşaat ve ilgili sektörler canlanırken ülkemiz finans piyasası da gelişim gösterecektir.



## KAYNAKÇA

Abbey, (2005). **“A Straightforward Guide To Your Mortgage”**, The Information Brochure November,

Ajanlekoko, Joseph Segun. **“Sustainable Housing Development In Nigeria – The Financial And Infrastructural Implication”**  
<http://www.fig.net/pub/proceedings/nairobi/ajanlekoko-cmws1-1.pdf>

Akçay, Belgin (1992). **Konut Finansmanı Ve Türkiye'deki Uygulamalar.** Yayınlanmamış Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Alp Ali ve Yılmaz Ufuk, (2000), **“Gayrimenkul Finansmanı Ve Değerlemesi”** IMKB Yayınları, İstanbul

Alp, Ali (2000), **“Modern Konut Finansmanı”** Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, Yayın No:51, Ankara

Anzar Sergio, Nasarre, (2004). **“A Common Mortgage For Europe”** Enhr Conference July 2-6, Cambridge, UK

Ardıçlı, Sema (2003), **Türkiye’de Konut Sorunu Ve Uzun Vadeli İpotek Kredileri (Mortgage Sistemi).** Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Arrieta Gerardo, M. Gonzales, (2005). **“Mortgage Loans And Access To Housing For Low-Income Households In Latin America”**, Cepal Review 85, April

Ateş, Gürkan (2004). **“İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Ve Teminatl İpotek Yükümlülükler”**, Active Dergisi, Kasım-Aralık

Atunotu Delali, Frederic, (2002). **”Secondary Mortgage Market; Commercial Mortgage-Backed Securities As Central Source Of Real Estate Finance – The Current Market Place”** Royal Institute Technology, Departman Of İnfrastructure, Division Of Building And Real Estate Economies, Mates Of Science Thesis 175, December Stockholm

Axa Oyak Sigorta & İktisadi Araştırmalar Vakfi, (2001) **“Mortgage: Uzun Vadeli İpotek Kredisi”**,Seminer İstanbul

Balai, David (2005) **“The Appeal Of Securitisation : A Lender’s Perspective”** Mortgage Funding Summit 25 October

BDDK, (2006). “**Türk Bankacılık Sektörü Konut Kredileri Raporu**” Mart  
<http://Www.Bddk.Org.Tr/Turkce/Yayinlarveraporlar/Rapor/Bddk/Arastirma/2006-1.Pdf>

Berberoğlu, Gökşin Murat ve Teker Suat, (2005) “**Konut Finansmanı Ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi**” İstanbul Üniversitesi Dergisi/B Sosyal Bilimler, Cilt:2 Sayı:1, Aralık

Bostic, W. Raphael, “**A Premier On Mortgage Lending Practices**” University Of Southern California, [www.usc.edu/Lusk](http://www.usc.edu/Lusk)

Büyükizgi, Hayrettin (2002) “**Konut Finansman Sistemleri Ve İpotek Piyasaları**”, Strateji Dergisi, 22 Nisan

British Insurance, “**A Guide To Mortgage Payment Protection Insurance**” The Information Brochure [www.britishinsurance.com](http://www.britishinsurance.com)

Chan Eric, Davies Michael, Gyntelberg Jacob, (2006) “**The Role Of Government Supported Housing Finance Agencies In Asia**” BIS Quarterly Review, December, [http://www.bis.org/publ/qtrpdf/R\\_Qt0612h.Pdf](http://www.bis.org/publ/qtrpdf/R_Qt0612h.Pdf)

Chiquier Loic, Hassler Oliver, Lea Michael, (2004) “**Mortgage Securitisation In Emerging Markets**” World Bank Policy Research Working Paper 3370, August

Claudhary Sunil, Green Michelle, Mahmoudi Remin, Ting Vicki, (2004) “**The Impact Of New Information Technologies On The U.S. Mortgage Industry**” The Business And Information Technologies (BTII) Project April

Coles Adrian, Hardt Judith, “**Why Us And Eu Market So Different**”, [www.housingfinance.org/pdfstorage/europe\\_coles\\_hardt.pdf](http://www.housingfinance.org/pdfstorage/europe_coles_hardt.pdf)

Çetin A. Cüneyt, (2002) **Konut Finansman Yöntemleri Ve Türkiye Koşullarında Uygulanabilirlik Analizleri**. Yayınlanmamış Doktora Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta

Çolak Ender A, Alıcı Aşkın, (2001) “**Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları A’dan Z’ye**” Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, Yayın No:136, Ankara

Dalaman, H. Erkoç (1998) **ABD’de İpotek Kredisi, İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Ve Türkiye’de Gayrimenkule Dayalı Menkul Kıymetler**. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Davies Andrew, (2002) “**A Straightforward Guide To Buying And Selling A Home In Britain And France**”, Straightforward Publishing, London

Demir Hülya, Palabıyık Vildan, (2005) “**Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi**” Jeodozi, Jeoinformasyon Ve Arazi Yönetim Dergisi /92

Demir Hülya, Kurt Vildan, Çağdaş Volkan, (2003) “**Housing Financing In Turkey**” 2<sup>nd</sup> Regional Conference, Marrakech, Morocco, December, 2-5

Diamond Douglas, (2000) “**Assessing A Housing Finance System**”, Draft, December  
<http://www.worldbank.org/urban/housing/diamond.pdf>

Dijk Reinder Van, Garga Shruti, (2006) “**UK Mortgage Underwriting**” Oxera Consulting Ltd., Council Of Mortgage Lenders, April,

Dijkhuizen, Arjen Van “**Dutch Housing Finance Market: Overview**”  
<http://www.bis.org/publ/wgpapers/cgfs26dijkhuizen.pdf>

Dönmez İbrahim, (2006) “**Konut Finansmanında Son Gelişmeler Ve Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Kanun Tasarısı Taslağının Getirdikleri**” Türkiye Milli Kooperatifler Birliği, Manavgat/Antalya Kongresi , 9-12 Mart  
[http://www.turkiyemillikoop.org.tr/konusmametni\\_ibrahimdonmez.htm](http://www.turkiyemillikoop.org.tr/konusmametni_ibrahimdonmez.htm)

Dönmez İbrahim, (2006) “**Konut Finansman Sistemi Kanun Taslağı**” Konut Finansmanı Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi, 31 Mart  
<http://www.tsrbsb.org.tr/tsrbsb/yayinlar/yayin+listesi/mortgagegiris.htm>

DPT, (2001) “**Konut Özel İhtisas Komisyon Raporu**”,Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara

Duncan Doug, (2005) “**U.S.A. Mortgage Banking: A High Speed Overview**” Mortgage Bankers Association, November 17,  
[www.gyoder.org.tr/sunum/kf2s/04\\_douglas\\_duncan.pdf](http://www.gyoder.org.tr/sunum/kf2s/04_douglas_duncan.pdf)

Dwight, Asset Management Company, (2005) “**Fixed Income Sectors:Mortgage-Backed Securities**” A Premier On Mortgage-Backed Securities”

Earley Fionnuala, (2005) ”**UK mortgage funding**” CML housing finance issue 02/2005

Eczacıbaşı Menkul Değerler, (2005) “**Mortgage Piyasası Genel Bir Özet**” İstanbul, Ekim, <http://www.emdas.com.tr/kurumsal/portal%20mortgage%20sunus.pdf>

EMF, 2007 “**Spain Factsheet**”  
<http://www.hypo.org/docsharenoframe/docs/2/hdnnbmodaihınjeelıpjıoapdb39dbdewte4q/emf/docs/dls/2007-00068.pdf>

Erdönmez Pelin Ataman, (2006) “**Aktif Menkul kıymetleştirilmesi**”, Bankacılar Dergisi Sayı;57

Eriş Hayati, (1997), **Konut Sektörünün Finansmanında İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler**. Yayınlanmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü

European Commission, (2006) “**Report Of The Mortgage Funding Expert Group**” Brussels, 22 December, [http://ec.europa.eu/internal\\_market/finservices-retail/docs/home-loans/mfeg/final\\_report-en.pdf](http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/mfeg/final_report-en.pdf)

European Commission, (2005) “**Mortgage Credit in EU, Green Paper**” Brussels 19.7.2005

Federal Reserve Bank Of Scotland, ”**Private Mortgage Insurance PMI**” <http://www.frbsf.org/publications/consumer/privatemortgage.pdf>

FNMA,(2004) “**Annual Report**”, <http://www.sec.gov/archives/edgar/data/310522/000095013306005230/w26699e10vk.htm>

Frankel Allen, Gyntelberg Jacob, Kjeldsen Kristian, Persson Mattias, (2004) “**Danish Mortgage Market**” Bis Quarterly Review, March

Franscini Mathilde, Schillinger Tamara, (2001) “**European Mortgage Markets’ Securitisation Process**” Master’s Thesis, Master Of Science In Banking Finance, Universt Of Laussane,

Gernet David, Reid Barbara, Riley Helen, (1990) “**Housing Finance**” The Housing Practice Series,

Gjede Torben, (2004). ” **Housing Finance in Denmark**” Conference Of Housing Finance And Turkey, 9-10 November

GNMA, (2005) “**Annual Report**”, [http://www.ginniemae.gov/about/ann\\_rep/annual\\_report05.pdf](http://www.ginniemae.gov/about/ann_rep/annual_report05.pdf)

Gobbi G, (2005 ) “**Housing Finance in Italy**” <http://www.bis.org/publ/wgpapers/cgfs26gobbi.pdf>

Green K. Richard, Watcher M. Susan, (2005) “**The American Mortgage In Historical And International Context**”, Journal Of Economic Perspectives, Volume 19, Number 4, Pages 93-114.

Günüşen İpek, (2002). **Türkiye’de Konut Sorunu Ve Finansman Uygulamaları**. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü

Gürbüz Ayhan, (2002). “**İpotekli Konut Kredileri Ve Türkiye Uygulaması**”, TCMB Uzmanlık Tezi,

Haffner Marietta E.A. (2005). ”**Secondary Mortgage Markets In The United States And The Netherlands**” Working Group, Housing Finance Enhr-Conference Housing In Europe;

New Challenges And Innovations in Tomorrows Cities, 29 June- 30 July

Harper Collins, (2004). **"The Property Chain, The Definitive Guide To Buying And Selling A Property"** Harper Collins Publishers, London

Hepşen Ali, (2005). **"Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkulkiymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkulkiymetleştirme Ve Türkiye Uygulaması"** İstanbul Ticaret Odası Yayınları Yayın No: 13

Holmans Alan, Karley Noah Kofi, Whitehead Christine, (2003) **"The Mortgage Backed Securities Market In The Uk: Overview And Prospects"** London School Of Economics And Cambridge Centre For Housing Planning Research University Of Cambridge, September Council Of Mortgage Lenders

Hwang Min, Quigley John M., Son Jae Young, (2006) **"The Dividend Pricing Model:New Evidence From Korean Housing Market"** Springer Science + Business Media, Inc., <http://urbanpolicy.berkeley.edu/pdf/hqsdividendjrefe06.pdf>

IMF, (2006) **"Denmark; Selected Issues"** IMF Country Report No. 06/342, October, <http://www.imf.org/external/pubs/cat/longres.cfm?sk=3229>

Jaffe. Dwight, Rosen T. Kenneth," **Mortgage Securitisation Trends"** Journal Of Housing Research, Volume:1 Issue:1 [http://www.knowledgeplex.org/kp/text\\_document\\_summary/scholarly\\_article/refiles/jh\\_r\\_0101\\_jaffee.pdf](http://www.knowledgeplex.org/kp/text_document_summary/scholarly_article/refiles/jh_r_0101_jaffee.pdf)

Kalberer Wolfgang, (2006) **"Mortgage Covered Bond Systems In Europe: Considerations For Turkey"**, 31 March, Istanbul, <http://www.tsrbsb.org.tr/nr/rdonlyres/560b410e-7527-4a4c-91dd-75fbbf558f94/1652/wolfgangkalberer3132007.ppt>

Karakaş Cem, Özsan Onur, (2004) **"Türkiye Ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu"** Active Dergisi Mayıs-Haziran  
Keleş Ruşen, (1993) **"Kentleşme Politikası"** İmge Kitabevi Yayınları Ankara

Korea , **"Country Briefing : Korea"**, International Of Journal Of Real Estate Finance, Volume:1 No:2, <http://www.riskyonetimi.com/country%20briefings%20turkey.pdf>

Kolev Ivo, (2004) **"Premier Mortgage-Backed Securities"** Financial Policy Forum, Derivatives Study Center, July 29, 259. <http://www.financialpolicy.org/fpfprimermbs.pdf>

Köse Cansu, (2002) **"İpotekli Konut Kredileri Ve Türkiye'de Uygulanabilirliği"**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Küçükkoçaoğlu Güray, (2004) **"Bireysel Emeklilik Bağlantılı Konut Finansman Sistemi"** Active Dergisi Mayıs-Haziran

Lam Eddie, (2002) **“A Premier For Investors In The Korean Mbs Market”** Journal Of Real Estate Portfolio Management, Vol:8, No:2,

Lazsek Jacek, (2006) **“ Development Of Commercial Bank Based Housing Finance System in Poland”**, Hosing Finance, New And Old Models in Central Europe, Russia And Kazakhstan, Edited By Jozsef Hegedus And Raymond J. Struyk, Open Society Institute, Hungary, March 2006-12-26

Lea Michael J. (2000) **“The Role Of The Primary Mortgage Market In The Development Of A Successful Secondart Mortgage Market”**, Sustainable Development Departmant Best Practices Series, inter-American Development Bank Wahington D.C., January

Lee Joong-Hee, (2002) **“Mortgage Securitization In Korea”**, Asres-Areuea Joint International Conference, July 4-6, Seoul, Korea, [http://www.kreaa.org/asres/doc/jooghee%20lee%20\(p\).doc](http://www.kreaa.org/asres/doc/jooghee%20lee%20(p).doc)

Lenhert Anndreas, **“Overview Of U.S Mortgage Markets”**, [www.bis.org/publ/wgpapers/cgfs26lehnert.pdf](http://www.bis.org/publ/wgpapers/cgfs26lehnert.pdf)

London Economics, (2005) **“The Costs And Benefits Integration Of Eu Mortgage Markets”** Report Fo European Comission Dg-Internal Market And Services, August

Manzona Mari-Cruz, **“Structure Of Spanish Housing Market And Sources Of Finance”** [www.bis.org/publ/wgpapers/cgfs26manzano.pdf](http://www.bis.org/publ/wgpapers/cgfs26manzano.pdf)

Mutluay Semra, (1992). **Türkiye Konut Piyasasının Analizi Ve Alternatif Konut Finansman Modelleri**. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Munch – Madsen Peter, (2006 ). **“The Danish Mortgage Credit System Tight Regulation And Flexible Administration”** EMF Publications, Mortgage Info No: 8,

Nordman Niklas, **“The Swdish Market For Housing Finance”** Swedish Country Note, <http://www.bis.org/publ/wgpapers/cgfs26nordman.pdf>

Nubi Timothy Olugbenga, **“Housing Finance in Nigeria-Need For Re-Engineering”** [http://www.housingfinance.org/pdfstorage/africa\\_effective%20mobilization%20housing%20-%20nigeria.pdf](http://www.housingfinance.org/pdfstorage/africa_effective%20mobilization%20housing%20-%20nigeria.pdf)

Nurolbank, (2002). **“Dünya’da Ve Türkiye’de Uzun Vadeli Konut Finansmanı: Uygulamalar Ve Türkiye İçin Öneriler”** İstanbul: Nurol Yatırım Bankası A.Ş. Yayını

Nykredits, (2006) **“The Danish Mortgage Bond Market”** [http://www.nykredit.com/investorcom/ressourcer/dokumenter/pdf/b\\_7\\_6\\_2\\_2\\_the%20danish\\_mortgage\\_bond\\_market\\_by\\_nykredit.pdf](http://www.nykredit.com/investorcom/ressourcer/dokumenter/pdf/b_7_6_2_2_the%20danish_mortgage_bond_market_by_nykredit.pdf)

OECD, (2002) **“OECD Workshop In Housing Finance”**,5-6 December, Country Paper- Poland [www.oecd.org/dataoecd/33/7/1844449.pdf](http://www.oecd.org/dataoecd/33/7/1844449.pdf)

Oksay Suna, **“Mortgage Ve Türkiye”** Avrupa Birliği Ve Sigorta Dergisi, <http://www.gyoder.org.tr/sunum/z2d/z2-07-5.oturum.pdf>

Oksay Suna, (2006) **“Mortgage Sigorta Ürünleri ve Bu Ürünlere İlişkin Türk Sigorta Sektöründeki Gelişmeler”** [http://www.gyoder.org.tr/sunum/kf3s/Suna\\_Oksay.pdf](http://www.gyoder.org.tr/sunum/kf3s/Suna_Oksay.pdf)

Oksay Suna, Ceylantepe Tolga, (2006) **“ Mortgage Ve Mortgage Sigortaları”**, Türkiye Sigorta Ve Reasürans Şirketleri Birliği, Yayın No;21, Kasım

Öcal Nurcan, (1997) **”Türkiye’de Menkulkiymetleştirme Uygulaması, Etkiler Sorunlar Ve Çözüm Önerileri”** Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, Yayın No:106,

Özhan Muhammed, (2004) **“Konut Finansmanında Yeni Sistem”** Activeline Dergisi, Kasım

Pais Amelia, (2001) **“Securitisation And Rate Setting in The UK Mortgage Market”** City University Business School Finance Working Paper No. 2, December [http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=301924](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=301924)

Poland, (2006). **“Poland Housing Finance Policy Note”** March 19, [http://wbln0018.worldbank.org/html/financialsectorweb.nsf/\(attachmentweb\)/revisedhfpolicynotepolandmarch192006-Clean/\\$File/Revisedhfpolicynotepolandmarch192006-Clean.Pdf](http://wbln0018.worldbank.org/html/financialsectorweb.nsf/(attachmentweb)/revisedhfpolicynotepolandmarch192006-Clean/$File/Revisedhfpolicynotepolandmarch192006-Clean.Pdf)

RBS; Royal Bank Of Scotland, (2006) **“Mortgages, Helping You Make The Right Choice”** The Information Brochure, [www.rbs.co.uk](http://www.rbs.co.uk)

Realkreditradet, (2005) **“Mortgage Financing in Denmark”**, Association Of Danish Mortgage Banks,

Renaud M.Bernard, (2004) **“Mortgage Finance In Emerging Markets, Constraints And Feasible Development Paths”** Lusk Research Seminari University Of Southern California 12 November

Renuart Elizabeth, (2004) **”An Overview Of The Predatory Mortgage Lending Process”** Hosing Policy Debate, Volume:15, Issue:3, Fannie Mae Foundation,

Rose Peter S., Haney Richard L., **“The Players In The Primary Mortgage Market”** Journal Of Housing Research, Volume;1, Issue;1, [http://www.fanniemae.foundation.org/programs/jhr/pdf/jhr\\_0101\\_rose.pdf](http://www.fanniemae.foundation.org/programs/jhr/pdf/jhr_0101_rose.pdf)

Roy Friedemann, (2006). **"Mortgage Lending And Risk Management in Germany"**  
Edited By Jozsef Hegedus And Raymond J. Struyk, Open Society Institute, Hungary,  
March 2006-12-26

Sansui, J. O. (2003). **"Mortgage Financing In Nigeria: Issues And Challenges"** 9th  
John Wood Ekspenyong Memorial Lecture, 29 January,  
<http://www.cenbank.org/out/speeches/2003/govsp-29jan.pdf>

Sarıtaş Hakan, "Mortgage-Backed Securities (Mbss);Evolutionary Response Of The  
Mbs Market To Risks Assosicated With This Securities" İstanbul Üniversitesi İşletme  
Fakültesi Dergisi Cilt:30 Sayı:1 Nisan:2001

Scanlon Kathleen, Whitehead Christine, (2004) **"International Trends in Housing  
Tenure And Mortgage Finance"** London School Of Economics, November, Council  
Of Mortgage Lenders

Schafer Stefan, (2006 ) **"Early Payment Of Fixed Rate Mortgages; There is No Free  
Lunch"** Eu Monitor 36, July 7, [http://www.dbresearch.com/prod/dbr\\_internet\\_en-prod/prod0000000000200409.pdf](http://www.dbresearch.com/prod/dbr_internet_en-prod/prod0000000000200409.pdf)

Siebrits Jennet, (2005) **"An Overview Of The National Housing And Mortgage  
Markets in The UK"** Cml Housing Finance Issue 01/2005

Siebrits Jennet, Tatch James, (2005) **"The Mortgage Market In 2004 : Results From  
The Survey Of Mortgage Lenders"** CML Housing Finance Issue 06/2005

Suarez Jose Luiz, Vasallo Amparo, (2004) **"European Mortgage Market An  
Overview; 1992-2003"** Iese Business School Wrking Paper , Wp No; 562, June

Surkov Vladimir, (2004) **"Valuation Of The Mortgage-Backed Securities In  
Distributed Environment"**  
<http://www.cs.toronto.edu/~vsurkov/research/valuationmbsdistrib04.pdf>

Şen Gülin, (2002) **Türkiye'de Gayrimenkul Finansmanı Ve Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklıkları**. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Sosyal  
Bilimler Enstitüsü

TBB, (2006) **"Avrupa Birliği'nin İpotekli Konut Piyasasına İlişkin Politikası"**  
Bankacılar Dergisi Sayı;56

Tegova, (2002). "European Mortgage Securitisation: A Valuers Guide" November 263.  
<http://www.tegova.org/bin/4291d1c8e3689guidance%20notes.pdf>

Teker Murat Bahadır, (2000) **"Sermaye Piyasası Araçları Yolu İle Gayrimenkul  
Finansmanı Ve Yatırımı"** Sermaye Piyasası Kurumu Yayınları, Yayın No;43, Ankara



Tosun, Elif Karakurt, “**Türkiye’de Konut İhtiyacı Ve Konut Finansmanı**” Paradoks Ekonomi, Sosyoloji Ve Politika Dergisi (E-Dergi) Yıl:2 Sayı2 Issn 1305-7979 <http://www.paradoks.org>

Turan Nurcan, (1999) ”**Konut Sorununun Çözümünde Bir Alternatif Olarak Konut Kooperatifleri Ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin Sosyo-Ekonomik Analizi**” Anadolu Üniversitesi Yayınları No:54 Eskişehir,

Uğur Arif, (2007) “**Mortgage**”, Destek Yayınları

Uludağ İlhan, “ Konut Üretiminde Bireysel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri Ve Teknikleri” İstanbul: İto Yayınları, Yayın No; 1997-48, 1997

United Nations, (2005) “**Housing Finance Systems For Countries In Transition Principles And Examples**” [www.unece.org/hlm/prgm/hmm/hsg\\_finance/housingfinance.pdf](http://www.unece.org/hlm/prgm/hmm/hsg_finance/housingfinance.pdf)

Urskov Erik, (2002) “**The Danish Mortgage Banking System**” OECD Workshop in Warsaw, 5 December <http://www.oecd.org/dataoecd/32/27/1844403.pdf>

Ünal Kürşat, (2002) “**İpotekli Borç Senetleri Ve İrat Senetlerinin Menkul Kıymet Özelliği**” Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cil:6 Sayı 1-2, Haziran-Aralık

The Bond Market Assosication,”**The Secondary Market For Subprime Mortgages**” [http://www.bondmarket.com/legislative/subprime\\_lending\\_whitepaper\\_032904.pdf](http://www.bondmarket.com/legislative/subprime_lending_whitepaper_032904.pdf)

Yenigül Sevinç Bahar,”**The Effects Of Migration On Urban**” Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi, 18 (2),273-288,2005

Yılmaz M. Ufuk, (2000) “**Türkiye’de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin Kurulması**”, Sermaye Piyasası Kurulu Yeterlilik Etüdü, Ankara

Yorkshire Buildig Society, (2005) “**How Your Mortgage Works**” The İnformation Brochure, September [www.ybs.co.uk](http://www.ybs.co.uk)

Zhu Haibin, (2006) “**The Structure Of Housing Finance Markets And House Prices In Asia**” BIS Quarterly Review, December, [http://www.bis.org/publ/qtrpdf/r\\_qt0612g.pdf](http://www.bis.org/publ/qtrpdf/r_qt0612g.pdf)

## İNTERNET KAYNAKLARI

MORTGAGE BANKERS ASSOCIATION,

<http://www.mbaa.org/researchandforecasts/marketenvironment/1-4familymortgageoriginations1990-2005.htm>

COUNCIL OF MORTGAGE LENDERS, <http://www.cml.org.uk/cml/statistics>

[www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr)

[www.emlak.gen.tr](http://www.emlak.gen.tr)

[www.purely.com](http://www.purely.com) “purchase and remortgage”

<http://www.purely.co.uk/pdfs/purely%20purchase%20and%20mortgage%20guide.pdf>

[www.money.net.co.uk](http://www.money.net.co.uk) “mortgage guide”

<http://www.money.net.co.uk/downloads/money.net-guide-to-mortgages.pdf>

[www.camweb.org](http://www.camweb.org) “the one-stop mortgage shoppers guide”

<http://www.camweb.org/consumer/documents/pdfs/consumer.pdf>

[www.ifc.org/structuredfinance](http://www.ifc.org/structuredfinance)

<http://www.fhfb.gov/default.aspx?page=53>

<http://www.census.gov/hhes/www/housing/hvs/qtr306/q306tab5.html>

<http://www.hud.gov/offices/hsg/fhahistory.cfm>

<http://www.va-home-loans.ws/va-home-loans-application.html>

<http://www.fanniemae.com/aboutfm/index.jhtml;jsessionid=2pdrikfzn42avj2fqshsfgi?p=about+fannie+mae>

<http://www.fanniemae.com/aboutfm/industry/index.jhtml?p=about+fannie+mae&s=the+industry>

<http://www.sec.gov/archives/edgar/data/310522/000095013306005230/w26699e10vk.htm>

[http://www.freddiemac.com/news/pdf/just\\_the\\_facts3.pdf](http://www.freddiemac.com/news/pdf/just_the_facts3.pdf)

[http://www.freddiemac.com/corporate/about/what\\_we\\_do/business.html](http://www.freddiemac.com/corporate/about/what_we_do/business.html)

[http://www.freddiemac.com/corporate/about/what\\_we\\_do/secmkt.htm](http://www.freddiemac.com/corporate/about/what_we_do/secmkt.htm)

<http://www.webpages.ttu.edu/sbaugues/fin3323/16.%20mortgage%20markets.pdf>

<http://www.ginniemae.gov/about/about.asp?section=about>

<http://www.ginniemae.gov/issuers>

<http://www.hypo.org/content/default.asp?pageid=202>

<http://econ.lse.ac.uk/courses/gy457/g/gy457overheadsstructureofukhousingmarket.pdf>

<http://www.studyoverseas.com/uk/uked/invest.htm>

<http://www.building-societies.arollo.com/>

<http://www.hbosplc.com/about/bos/home.asp>

[http://www.nationalbanken.dk/dnuk/publications.nsf/side/rs20070327nyt/\\$file/rs20070327nyt.pdf](http://www.nationalbanken.dk/dnuk/publications.nsf/side/rs20070327nyt/$file/rs20070327nyt.pdf)

<http://www.hypo.org/content/default.asp?pageid=330>

<http://www.webpages.ttu.edu/sbaugues/fin3323/16.%20mortgage%20markets.pdf>

<http://www.tbb.org.tr/net/donemsel/>

**5582 Sayılı KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDAKİ KANUN**

**2004 Sayılı İCRA İFLAS KANUNU**

**2499 Sayılı SERMAYE PİYASASI KANUNU**

**4077 Sayılı TÜKETİCİNİN KORUNMASI HAKKINDAKİ KANUN**

**492 Sayılı HARÇLAR KANUNU**

**193 Sayılı GELİR VERGİSİ KANUNU**

**488 Sayılı DAMGA VERGİSİ KANUNU**

**6082 Sayılı GİDER VERGİSİ KANUNU**

**İPOTEK TEMİNATLI MENKUL KIYMETLERE İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞ TASLAĞI**

**KONUT FİNANSMANI FONLARINA VE İPOTEĞE DAYALI MENKUL KIYMETLERİN İHRACINA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ TASLAĞI**

**KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE ERKEN ÖDEME İNDİRİMİ VE YILLIK MALİYET ORANI HESAPLAMA USUL VE ESASLARI HAKKINDA YÖNETMELİK**

**KONUT FİNANSMANI KURULUŞLARINCA VERİLECEK SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMU USUL VE ESASLARI HAKKINDA YÖNETMELİK**  
**DEĞİŞKEN FAİZİ İÇEREN KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNE DAİR TÜKETİCİLERİN BİLGİLENDİRİLMESİ USUL VE ESASLARI HAKKINDA YÖNETMELİK**

## İPOTEKLİ KONUT FİNANSMANI KREDİSİ BAŞVURU FORMU

Konut İpotekli Finansman Kredisine başvurmanızda Finansman'ın desteğini tercih ettiğiniz için teşekkür ederiz.  
Her finansman başvurusunda çok daha fazla bilgi alabileceğiniz ve ihtiyaçlarınızı karşılayabileceğiniz bir danışmanınızla görüşebilirsiniz.

### ŞUBE TARAFINDAN DÜZENLENECEK BİLGİLER

Şube Adı: \_\_\_\_\_ Şubesi İletişim No: \_\_\_\_\_  
Şube Kodu: \_\_\_\_\_ Şube Konumu: \_\_\_\_\_

### 1. KİŞİSEL BİLGİLERİ

	BAŞVURU SAHİBİ	KERİL
Adı ve Soyadı:	_____	_____
Adres:	_____	_____
Soyadı:	_____	_____
Kısa Adres - Soyadı:	_____	_____
Annesinin Adı Soyadı:	_____	_____
Babasının Adı Soyadı:	_____	_____
Annesinin Telefon Numarası (Evlilik Şartı):	_____	_____
Doğum Yeri ve Tarihi:	_____ / _____ / _____	_____ / _____ / _____
Doğum Yeri (İlk - İkinci):	_____ / _____	_____ / _____
Doğum Tarihi (İlk - İkinci - Üçüncü):	_____ / _____ / _____	_____ / _____ / _____
Cinsiyeti:	Kadın <input type="checkbox"/> Erkek <input type="checkbox"/>	Kadın <input type="checkbox"/> Erkek <input type="checkbox"/>
Evlilik Durumu:	Evlili <input type="checkbox"/> Bekar <input type="checkbox"/>	Evlili <input type="checkbox"/> Bekar <input type="checkbox"/>
Ancak Evliyse:	Katli <input type="checkbox"/> Tanımlı <input type="checkbox"/> Kısıtlı <input type="checkbox"/>	Katli <input type="checkbox"/> Tanımlı <input type="checkbox"/> Kısıtlı <input type="checkbox"/>
Ancak Evliyse:	_____	_____

### KİMLİK BİLGİLERİ

	BAŞVURU SAHİBİ	KERİL
Kırtane No:	Ek 1/ye <input type="checkbox"/> Pasaport <input type="checkbox"/> H. Gözetim <input type="checkbox"/>	Ek 1/ye <input type="checkbox"/> Pasaport <input type="checkbox"/> H. Gözetim <input type="checkbox"/>
Kırtane Varsa İçeriği:	_____	_____
Kırtane Varsa İçeriği Tarihi:	_____	_____
Kırtane No (Evlilik Şartı):	_____	_____
Kırtane No (Evlilik Şartı) Mahalle - Köy:	_____	_____
TC Kimlik No:	_____	_____
AlienSine No:	_____	_____
Birlik No:	_____	_____
TC Kimlik No:	_____	_____
Yeni Kimlik No:	_____	_____
Yeni Birlik No:	_____	_____

**ÖZGEÇMİŞ BİLGİLERİ****BASVURU SAHİBİ****KEREL**

Öğrencü Numarası: Fx:

Kendi E-postası:

Kendi E-postası:

Kısaltma:

Kısaltma:

Ailelerin Adı:

Ailelerin Adı:

Bu Evde Oturduğunuz  
Başvuru Tarihi (Gün/Ay/Yıl):

/ /

/ /

Eski Adres:

/ /

/ /

/ /

/ /

/ /

/ /

Sınıf:

/ /

/ /

İlk:

/ /

/ /

İk:

/ /

/ /

Forma Kodu:

/ /

/ /

Gönderen Yaşadığı Adres:

Do: / /

E: / /

İ:

İ:

Ev Telefon Numarası:

( ) / /

( ) / /

Okul Telefon Numarası:

( ) / /

( ) / /

E-mail Adresiniz (Okul):

/ / @

/ / @

E-mail Adresiniz (Ev):

/ / @

/ / @

**ÖĞRETMEN BİLGİLERİ****BASVURU SAHİBİ****KEREL**

Öğretmen Durumunuz:

Unvanınız:

Unvanınız:

Lise:

Lise:

Yüksek Okul:

Yüksek Okul:

Okulunuz:

Okulunuz:

Mevcut/Davetli:

Mevcut/Davetli:

Mevcut Öğrencünüzün Soy Adı:

/ /

/ /

Mevcut Öğrencünüzün Fiyatı:

/ /

/ /

**ÇALIŞMA BİLGİLERİ****BASVURU SAHİBİ****KEREL**

Çalışma Durumunuz:

Durum - Kamu:

Durum - Kamu:

Durum - Özel:

Durum - Özel:

Sırtüstü Maaş Sahibi:

Sırtüstü Maaş Sahibi:

Emekli:

Ev Hanımı:

Öğrenci:

Emekli:

Ev Hanımı:

Öğrenci:

Mesleğiniz:

/ /

/ /

Sosyal Güvenlik Durumunuz:

SSK:

SSK:

Bağkur:

Bağkur:

Emekli Sandığı:

Emekli Sandığı:

Özel Sandık:

Özel Sandık:

Bağlı Değilseniz:

Bağlı Değilseniz:

Sorgu Gözetim Numarası:

İşletme No:

İşletim Adı:

İşletim Adres:

Semt:

İlçe:

İl:

İşletim Telefonu:

İşletim Faksa:

YTL

YTL

Dahil

Dahil

### ACIĞIZIN BİLGİLERİNİZ SADECE "SERBEST MİLLİyet SAHİBİ" TARAFINDAN DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

#### Serbest Millîyet Sahibi İnanç

Vergi Dairesi:

Vergi Numarası:

Ticaret Sicil No:

İşletim Durumu:

İşe Başlama Tarihi:

Karşılıklı Ait:

Önce:

Ardından Ait:

#### Özellik İnanç

Unvan:

İşe Başlama Tarihi:

0000/00/0000

#### Mevcut İşletim 2 Yılda Açacak Çalıştırılacak Örneği İşletim:

Özellik:

Serbest Millîyet

İşletim Adı:

İşletim Telefonu:

### AİLE BİLGİLERİ

Vana, Bakmakta olduğunuz Oğlanın (Kızın), Çocuklarını, Akıbalılarını vb.:

Yakınlık Derecesi*	Adı/Soyadı	Doğum Tarihi	Öğrenim Durumu**	Çalışma Durumu***

\* Anne, Baba, Çocuk, Dede/Kardeş, Evi/İkbal, Kardeş, Diğer

\*\* Öğrenci, Lisans, Yüksek Öğrenim, Üniversite, Master/Doktora

\*\*\* Özgür-Kararlı, Özgür-Özel, Serbest Millîyet Sahibi, Emeklilik, Ev Hanımı, Çalışıyor

Evli İnanç, İşletim Mesleği:

Evlilik Tarihi:

İşletim İşletim Adı:

İşletim Telefonu:

Dahil:

İşletim İşletim Adres:

İşletimdeki Unvanı:

Semt:

Posta Kodu:

İlçe:

İl:

### İLETİŞİM BİLGİLERİ

Hakkımızda Bilgi Alabileceğiniz Referanslar:

Adı/Soyadı:

Baş:

Kayan:

Ev Telefonu:

Çap Telefonu:

İşletim Adı:

İşletim Telefonu:

**2. MAL VARLIĞI BİLGİLERİ****MALİ BİLGİLER****Aylık Gelir Kaynaklarınız**

	Sizin	Eşinizin
Net Maaşınız:	_____ YTL	_____ YTL
Net Serbest Meslek Geliriniz:	_____ YTL	_____ YTL
Mevduat / Menkul Kıymet Geliriniz:	_____ YTL	_____ YTL
Gayrimenkul Geliriniz:	_____ YTL	_____ YTL
Diğer Gelirleriniz:	_____ YTL	_____ YTL
<b>TOPLAM AYLIK GELİR :</b>	_____ YTL	_____ YTL

**Hane Halkı Giderleriniz**

Kira ve / veya Aidat:	_____ YTL
Borç / Kredi Kartı Ödemeleriniz:	_____ YTL
Eğitim Giderleriniz:	_____ YTL
Diğer Ödemeleriniz:	_____ YTL
<b>TOPLAM AYLIK GİDER:</b>	_____ YTL

**Varsa, Araçlarınız:**

1.	2.
Markası: _____	Markası: _____
Modeli: _____	Modeli: _____
Yılı: _____	Yılı: _____
Plaka No.: _____	Plaka No.: _____

**Varsa, Gayrimenkulleriniz:**

1. Cinsi	2. Cinsi:
<b>Mesken İse:</b>	<b>Mesken İse:</b>
Daire: _____	Daire: _____
Bina: _____	Bina: _____
Bahçeli Ev: _____	Bahçeli Ev: _____
<b>İşyeri İse:</b>	<b>İşyeri İse:</b>
Dükkan: _____	Dükkan: _____
Fabrika: _____	Fabrika: _____
Büro: _____	Büro: _____
Değeri: _____ YTL	Değeri: _____ YTL
Adresi: _____	Adresi: _____
Semt: _____	Semt: _____
İlçe: _____	İlçe: _____
İl: _____	İl: _____
Varsa, İpotek veya Kısıt: _____	Varsa, İpotek veya Kısıt: _____
Tutarı: _____ YTL	Tutarı: _____ YTL
Türü: _____	Türü: _____

**CALIŞTIĞINIZ BANKA BİLGİLERİ****Mevduat ve Yatırım Ürünleri**

Banka Adı	Şube adı	Mevduat / Yatırım Türü			Tutarı	Para Birimi		
_____	_____	Vadeli	Vadesiz	Yatırım	_____	YTL	EURO	USD
_____	_____	Vadeli	Vadesiz	Yatırım	_____	YTL	EURO	USD
_____	_____	Vadeli	Vadesiz	Yatırım	_____	YTL	EURO	USD
_____	_____	Vadeli	Vadesiz	Yatırım	_____	YTL	EURO	USD



**Kredi Ürünleri**

Banka Adı	Şube adı	Kredi Türü			Alınan Kredi Tutarı	Para Birimi			Kalan Borç Tutarı
_____	_____	Konut:	Taşıt:	Tüketici:	_____	YTL:	EURO:	USD:	_____
_____	_____	Konut:	Taşıt:	Tüketici:	_____	YTL:	EURO:	USD:	_____
_____	_____	Konut:	Taşıt:	Tüketici:	_____	YTL:	EURO:	USD:	_____
_____	_____	Konut:	Taşıt:	Tüketici:	_____	YTL:	EURO:	USD:	_____

**Kredi Kartı Ürünleri**

Banka Adı	Şube adı	Kart Numarası	Kartın Cinsi			Kartın Adı
_____	_____	_____	Visa:	MasterCard:	Diğer:	_____
_____	_____	_____	Visa:	MasterCard:	Diğer:	_____
_____	_____	_____	Visa:	MasterCard:	Diğer:	_____
_____	_____	_____	Visa:	MasterCard:	Diğer:	_____

**Sigorta Bilgileri**

			Sigorta Şirketinin Adı	Police Bitiş Tarihi
Sağlık Sigortası:	Yok:	Var:	_____	___ / ___ / ___
Hayat Poliçesi:	Yok:	Var:	_____	___ / ___ / ___
Konut Poliçesi:	Yok:	Var:	_____	___ / ___ / ___
Kasko Poliçesi:	Yok:	Var:	_____	___ / ___ / ___
Bireysel Emeklilik:	Yok:	Var:	_____	___ / ___ / ___

**3. SATIN ALINAN KONUTUN GENEL BİLGİLERİ**

Kredinin Talep Nedeni:	Konut Alımı:	Yeniden Finansman:	
Konut Alımı İse:	İlk gayrimenkul alımı:	İkinci gayrimenkul alımı:	Yazlık alımı:
Satın Alınan Konutun Kullanım Amacı:	Oturma amaçlı:	Kiraya vermek amaçlı:	
Satın Alınan Konutun Adresi:	_____		

Semt: \_\_\_\_\_ İlçe: \_\_\_\_\_ İl: \_\_\_\_\_ Posta Kodu: \_\_\_\_\_ Bölge: \_\_\_\_\_

Satın Alınan Konutun Cinsi:	Mesken:	İşyeri:				
Mesken İse:	Daire:	Doublex Daire:	Triplex Daire:	Bahçeli Ev (Villa):	Yalı:	Bina:
İşyeri İse:	Dükkan:	İmalathane:	Fabrika:	İş Hanı/Merkezi:	Büro:	Atölye:

Satın Alınan Konutun İnşaat Türü: Betonarme: \_\_\_\_\_ Yığma: \_\_\_\_\_ Yarı Yığma: \_\_\_\_\_ Ahşap: \_\_\_\_\_ Çelik: \_\_\_\_\_

Satın Alınan Konutun Tapu Tipi: Kat Mülkiyeti Tapusu: \_\_\_\_\_ Kat İrtifakı Tapusu: \_\_\_\_\_

Satın Alınan Konutun Net Alanı: \_\_\_\_\_ metrekare

Satın Alınan Konutun Durumu: Yeni İnşa Edilmiş Ev: \_\_\_\_\_ 2. El Ev: \_\_\_\_\_ İnşa Halinde Ev: \_\_\_\_\_

Satın Alınan Konutun Yaşı: 0-5 Yaş: \_\_\_\_\_ 5-10 Yaş: \_\_\_\_\_ 10-15 Yaş: \_\_\_\_\_ 15-20 Yaş: \_\_\_\_\_ 20+Yaş: \_\_\_\_\_

Satın Alınan Konutun Oda Sayısı: 1 Oda+1 Salon \_\_\_\_\_ 3 Oda+1 Salon \_\_\_\_\_ 5 Oda+1 Salon ve Üzeri \_\_\_\_\_

2 Oda+1 Salon \_\_\_\_\_ 4 Oda+1 Salon \_\_\_\_\_

#### 4. AÇIKLAMALAR

Başvurunuzla ilgili işlemlerimizi hızlandırabileceğini düşündüğünüz bilgileri lütfen bizimle paylaşın:

---

---

---

---

---

---

#### 5. KONUT KREDİSİNİN GENEL BİLGİLERİ

Talep Ettiğiniz Kredi Tutarı: \_\_\_\_\_ YTL

\_\_\_\_\_ USD

\_\_\_\_\_ EUR

Tercih Ettiğiniz Vade (Ay): \_\_\_\_\_

Kredi Faiz Türü: Sabit Değişken Sabit+Değişken

Kredi Geri Ödeme Modeli: Düzenli Ödeme: Esnek Ödeme:

Esnek İse: Balon Ödeme: Ara Ödeme:

Bu formda yazılı olarak beyan etmiş olduğum bilgilerin doğru ve eksiksiz olduğunu, bankanın uygun göreceği şekilde istihbarat yapmaya yetkili olduğunu, istenilen belgeleri bankaya ibraz edeceğimi, kredi limiti, kredi kartı ve çek karnesi verme hakkının bankada saklı olduğunu kabul ederim. Bankanızın ilgili kuruluşlar neznindeki tarafıma ait bilgi ve belgelerin örneklerini almaya, kayıtlarına intikal ettirmeye, bunları ve tarafınızca elde edilmiş diğer bilgi ve belgeleri hizmet gereği olarak mevzuat çerçevesinde dilediği biçimde kullanmaya, hesabım ile ilgili olarak bankanın resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişilere bilgi vermeye yetkili olduğunu ve bunun mevzuata, özellikle bankalar kanunu ilgili hükümlerine aykırılık teşkil etmediğini kabul ve beyan ederim.

**Başvuru Sahibinin Adı, Soyadı:**

**Tarih:** ...../...../.....

**İmza:**

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	Balıkesir
İlçesi	
Bucağı	
Mahallesi	Akınlar
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Türkiye Cumhuriyeti



KAT MÜLKİYETİ

Tapu Senedi

Fotograf

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü
19.L.2 4831	4	4	1 Rodun, 1 normal 3 normal katlı 9 daireli berrir Apt.	280,00 m <sup>2</sup> 236,73 m <sup>2</sup>
Smür	paftasında			

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN

Vergi No.	İradı		Bedeli		Niteliği	Arsa Payı	Kat No.	Bağımsız Bölüm No.	Proje No.
	Lira	K.	Lira	K.					
					Mesken	4/53	3	9	

Edinme sebebi

Balıkesir Belediyesi'nin 24/2/1990 tarih ve 1665 sayılı meclis karar ve 2981/1990 sayılı yasanın 10/0 maddesi uygulanması ile uygulanması yapılabilmektedir.

Sahibi

İu

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi		
Cilt No.		9	1	5			Cilt No.		
Sahife No.		Siciline uygundur.					19	Sahife No.	
Sıra No.								Sıra No.	
Tarih								Tarih	

Not : 1 — Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne bakılmalıdır.  
2 — Arka sahifede devam olunacak yazıların çerçeve dışına çıkmaması gerekir.



77, Kimlik Numarası

KREDİ SORĞU BİLGİLERİ			
SÖZGÜYÜ YAPAN			
ADI		SOYADI	
SİCİL NO		ŞUBESİ	2400
MÜŞTERİ			
KOD		SOYADI	
KABA ADI		ODAK YERİ	K
DOĞUM TARİHİ	20/01/1979	MÜŞTERİ NO	175300867
TCKN		YRN	0
KREDİ BİLGİLERİ			
TUFAR		TİPİ	
VADE		AYLIK TAKSİT TUTARI	
REYAN EDİLEN GELİR	2000	SÖZGÜ KANALI	Sube
SÖZGÜ YARANI	0	SÖZGÜ REFERANS NO	709/10435578
BANKA HESAP BİLGİLERİ			
AÇIK VAZİYETİ TOPLAM	0	PORTFÖY VAZİYETİ TOPLAM	0
VADESİZ DİĞER VAZİYETİ TOPLAM	0	VADELI DİĞER HESAP VAZİYETİ TOPLAM	0
VADELI YTL HESAP VAZİYETİ TOPLAM	0	VADELI DİĞER DİĞER VAZİYETİ TOPLAM	0
MERKEZ MÜŞTERİSİ Mİ?	HAYIR		
CI		BANKAMIZDA BÖLÜMLÜ PİR KAYIT VAR MI?	
ZE		KE	
KİK SÖZGÜ BİLGİLERİ			
KİK SÖZGÜ	1735	İLK KREDİ TARİHİ	25/01/2007
CI HESAP TOPLAM LİMİTİ	0	TOPLAM EK HESAP BÖRÇÜ	0
KREDİ KARTI TOPLAM LİMİTİ	500	TOPLAM KREDİ KARTI BÖRÇÜ	40
KAPANAN EN YÜKSEK TİKETLİ KREDİSİ TUTARI	0	TOPLAM TİKETLİ KREDİSİ BÖRÇÜ	0
KREDİ KARTI LİMİT AŞIMI VAR MI?	YOK	EK HESAP LİMİT AŞIMI VAR MI?	YOK
KREDİ KARTI RİSK/LİMİT ORANI	100,00	EK HESAP RİSK/LİMİT ORANI	0
SÖZGÜ 3 AYDA GEÇİKEN ÖDEME VAR MI?	YOK	TAKİP DURUMU	TAKİPTE DEĞİL
KREDİ FONDU			
SÖZGÜ SÖZGÜ		KREDİ İSTEĞİNİN 40 VE GENEL DİĞER FİGÜRNELERİ GÜMİ HESAP BİLEŞİMİNİN TAHSİSİ ETİLMİŞ TAHSİS LİMİTİ TL	

EK - 5

KALDIRILAN (KURUMSAL) VE/VEYA KURUMSAL KİŞİLERİN İKİNCİ ELİNE			
Beyanname Takip No:	42200	Yatırımın Yaptırılan	
Fatura Bilgileri			
Firma/Şişe			
Adresi	TİCDO KURUMSAL TOPLU TAŞIMA MERKEZİ KARŞI BALKONLUK		
Şehir:	BALIKESİR		
Yatırım Durumu:	KURUMSAL		
Tel:	0277440514	Fax:	
İletişim			
İletişim Kurumunun Adı:			
İletişim Adresi:	ADIRALAR MAH 9 NOLU BALKONLUK BİLİN BALIKESİR		
Ticari Bilgileri			
İlk	BALIKESİR	Üçüncü	HERİF
Mahall adı	ADIRALAR	Şişe:	
Makale			
Şişe:			
Parça:	18	Adet	440
Parça:	225	Değerlendirme Mak	6
Yatırım	KURUMSAL		
Yatırımın Durumu:	KURUMSAL		
Alan:	226,77		
Makale:			
Alan Boyu	4,00		
Alan No:		Makale No:	3
Yatırım	KURUMSAL		
Alan:	3		
Alan:	226		
Alan Tarihi:	02.05.1992		
Yatırım Bilgileri			
Makale No:	001.55073		
Makale Tarihi:	02.05.2007		
Alan Makale:	000		
Alan:			
Alan:			

Beyanname Yatırım No: 07/06/2007 tarihinde, saat 16:15:08 de 42200 beyanname ile yapılmıştır.



## EKSPERTİZ RAPORU

Gelen Evrak Tarihi ve No'su : 02.05.2007 - 42308  
 Gayrimenkulün kaymetali seran : T. Vakıflar Bankası T.A.O ( Balıkesir Şubesi )  
 SAHİS / FIRMA İsmi ve adresi : Cemal ÖNER / TCDD-Lojmanları Taahhüt Taahhütleri Merkezi  
 Vergi Dairesi ve Numarası : Kütahyalı Vergi Dairesi - 858 010 7229 BALIKESİR

Ekspertiz istenen gayrimenkulün yanda krokide belirtilen ve aşağıda tapu bilgileri verilen yer olduğu tespitle ekspertize esas inceleme ve araştırma yapıldı.

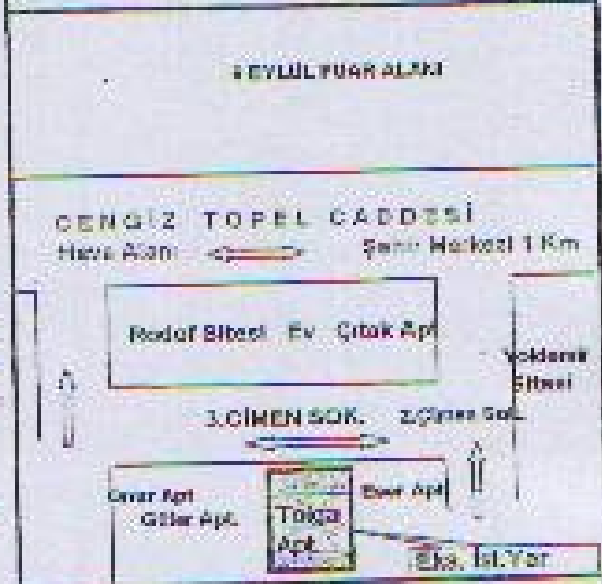
Değerleme konusu taşınmaz; Balıkesir İl, Merkez İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesiindedir. Değerleme konusu taşınmaz betonarme karkas taraında bodrum + zemin + 3 kat class inşaa edilmiş Tolga Apartmanının 3.kat 9 nolu bağımsız bölümüdür.

3.Çimen Sokağına cephele taşınmaz; Balıkesir şehir merkezinin doğu istikametinde ve yaklaşık 1 Km mesafededir. Değerleme konusu binanın genel görünümü ve kullanımı normal durumdadır. Sbz konusu taşınmazın kanun überine ab yapı ve ulaşım sorunu bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Tolga Apartmanının her katında çift daire bulunmaktadır olup toplam 9 konut vardır. bodrum katında ise 1 adet konut bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde; Rodof Apt, Çınak Apt, Eser Apt, Güler Apt, Onur Apt ile Bağkur İl Müdürlüğü bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul ekspertiz tarihinde boş mekân olduğu tespit edilmiştir.

Krok



Arsa (m<sup>2</sup>) : 376.77 m<sup>2</sup>  
 Bina (m<sup>2</sup>) : 99.12 m<sup>2</sup>

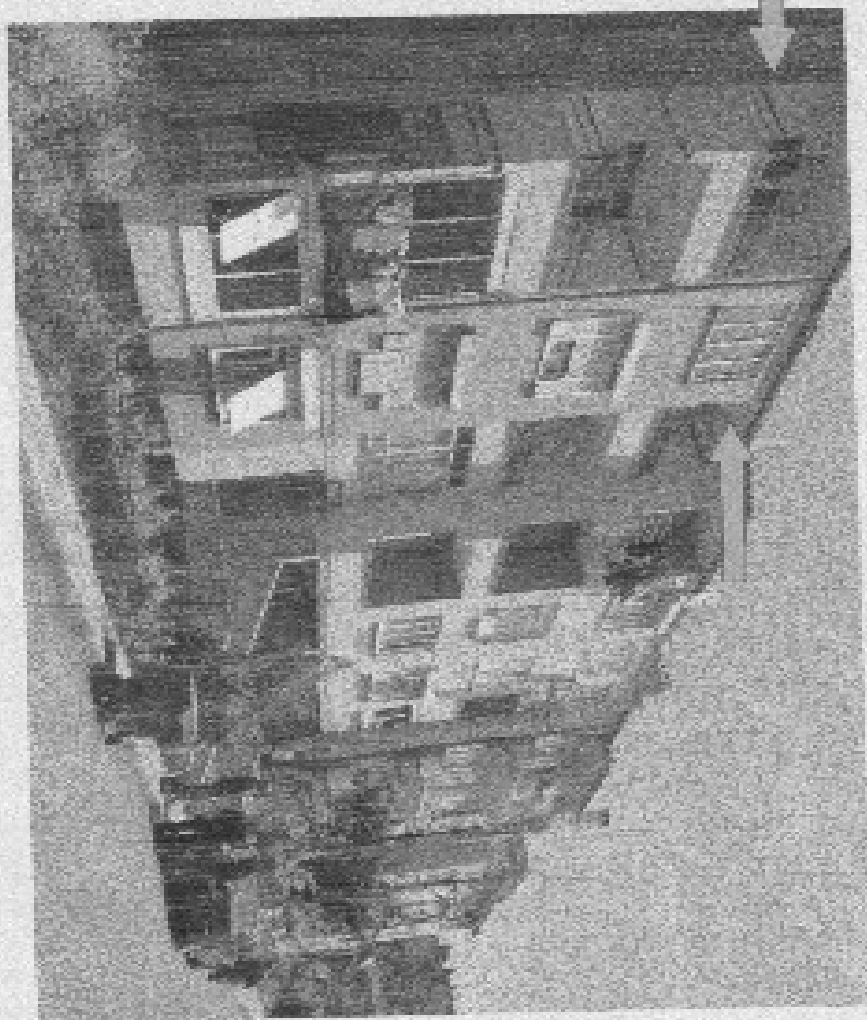
## GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI

İl - İlçe	Balıkesir / Merkez	Pafta-Ayda-Parşel no	19.L.2 - 4831 - 4
Mah. Semi-Bucak	Alıncaz	Yevm. - Çit. - Sahife no	1485 - 9 - 213
KBYÜ	---	Kapı ve Daire no	---
Cad. veya sokağı	---	Vazih ve Kullanımı	Mekân
Mevki	---	Alan ve Hissesi	80.12 m <sup>2</sup> - Tam
KAT İRTİFAKINA GÖRE		Ekspertiz istenen Gayrimenkulün Sahibi :	
Arsa payı	4/33	vahrettin YILMAZ	
Kat no	3. Kat	Ekspertiz istenen Gayrimenkulün Adresi :	
Cephe	Batı - Doğu	Gümüşçeşme Mah. 3.Çimen Sok.Tolga Apt. K.3 - D.9	
Bağımsız bölüm no	9	BALIKESİR	

## GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

MEVCUT TESVİAT	GENEL GÖRÜNÜMÜ		ÇEVRE	MÜKİM		SATIŞ Kabiliyeti	MEKÂN	
Elektrik	X		ÇEVRE	Mekân	X	SATIŞ Kabiliyeti	Mekân	X
Su	X			G. Mekân			Sayısı	
Doğalgaz			Kaşı		Sarı			
Kalorifer					İşyeri			
Asansör			GAT	Araç	X	Araç		
Hidrofor				Çelik		Geriakılır	X	
Beket su			Teras		Sabitler			
Kuyu - Sarnıç			Alınım		Sabit güç			

ENCLOSURE 5.000.000 - FTL





BALIKESİR ŞUBESİ

Tarih : 22.04.2017  
Sayı :/ BÖLGE  
TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'ne  
BALIKESİRAşağıda 2 edine kayıtlı gayrimenkul üzerinde haciz  
ve takyidat olup olmadığının bildirilmesi hususunda;

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla  
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.Ş.  
Balıkesir Şubesi  
Müdür Yard.  
0129TAPU BİLGİLERİ:  
İl : Balıkesir  
İlçe : Merkez  
Muhafese : Balıkesir  
Pafta No : 18.2.2  
Ada No : 5831  
Parsel No : 2  
Yerleşme No : 1035  
Cilt : 216  
Sayfa No :  
Resmiyet Bölgesi : 32. BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ  
Balıkesir Şubesi  
Müdür Yard.  
0129

## SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMU

Sayın

10100 MURKONAK KİREKESİ

Aşağıda belirtilen tutarda kredi limitleri 19.04.2007 tarih itibarıyla kullanımınıza sunulan kredi verileri bir arada 24.04.2007 tarihine kadar geçerlidir. Limitler daha sonra kullanımınıza sunulacak Sözleşme Öncesi Bilgi Formu güncel bilgileri yeniden tanımlar.

Kullanım talebinde bulunduğunuz sabit faizli konut finansmanı kredisi T Garanti Bankası A.Ş. tarafından bildirilmiş önceki faiz oranı ile kullanılır. Kredinin faiz oranı, kredinin vadesi boyunca değişmez.

Türkiye Garanti Bankası A.Ş. bir ya da birden fazla ödeme yapmadıkça herhangi bir durumda erken ödeme ücret talep etmez.

Diğer bankaların kredileri için kredi tutarının YTL karşılığı hesaplanarak kullanım limitindedir. T Garanti Bankası A.Ş. için ayrı ayrı hesaplanır.

Kredinin geri ödemesi ile ilgili detaylı bilgi ekteki ödeme planında bulunmaktadır. Ödeme planında yer alan taksit tarihleri, kredinin bugün kullanıldığı varsayımı ile bildirilmiştir. Kredinin kullanım tarihine göre taksit tarihleri, taksit tutarları aynı kalmak üzere yeniden belirlenir.

T.

A.Ş.  
si**KREDİ BİLGİLERİ:**

Müşteri Numarası	: 00 MURKONAK KONUT KREDİSİ TR
Kredi Tutarı	: 40.000,00 YTL
Kredi Limiti	: 120 Ay
Vade	: Sabit Faiz
Faiz Tutarı	: Aylık % 1,0500 Yıllık % 13,6688
Kredi Faiz Oranı	: İpotek 140.000,00 YTL
Tamirat Tutarı	: 58.500,00 YTL
Satın Alınacak veya Tamirat Gösterilecek Konutun Ekspertiz Değeri	: % 55,00
Ekspertiz Değerinin Kredinin Tutarına Oranı	: Kredinin tamamında ödenen önceki faiz oranının %20 fazlası olarak bildirilir.
Tamirat Faiz Oranı	: Erken ödeme yapmadıkça herhangi bir durumda erken ödeme ücreti talep edilmez.
Erken Ödeme Ücreti	

## ÖZET ÖDEME PLANI

Taksit Tarihi	Taksit Tutarı	Taksit Tarihi	Taksit Tutarı	Taksit Tarihi	Taksit Tutarı
12.04.2007	400,00	12.05.2007	730,04	12.06.2007	730,04
12.07.2007	730,04	12.08.2007	730,04	12.09.2007	730,04
12.10.2007	730,04	12.11.2007	730,04	12.12.2007	730,04
12.01.2008	730,04	12.02.2008	730,04	12.03.2008	730,04
12.04.2008	730,04	12.05.2008	730,04	12.06.2008	730,04
12.07.2008	730,04	12.08.2008	730,04	12.09.2008	730,04
12.10.2008	730,04	12.11.2008	730,04	12.12.2008	730,04
12.01.2009	730,04	12.02.2009	730,04	12.03.2009	730,04
12.04.2009	730,04	12.05.2009	730,04	12.06.2009	730,04
12.07.2009	730,04	12.08.2009	730,04	12.09.2009	730,04
12.10.2009	730,04	12.11.2009	730,04	12.12.2009	730,04
12.01.2010	730,04	12.02.2010	730,04	12.03.2010	730,04
12.04.2010	730,04	12.05.2010	730,04	12.06.2010	730,04
12.07.2010	730,04	12.08.2010	730,04	12.09.2010	730,04
12.10.2010	730,04	12.11.2010	730,04	12.12.2010	730,04
12.01.2011	730,04	12.02.2011	730,04	12.03.2011	730,04
12.04.2011	730,04	12.05.2011	730,04	12.06.2011	730,04
12.07.2011	730,04	12.08.2011	730,04	12.09.2011	730,04
12.10.2011	730,04	12.11.2011	730,04	12.12.2011	730,04
12.01.2012	730,04	12.02.2012	730,04	12.03.2012	730,04
12.04.2012	730,04	12.05.2012	730,04	12.06.2012	730,04
12.07.2012	730,04	12.08.2012	730,04	12.09.2012	730,04
12.10.2012	730,04	12.11.2012	730,04	12.12.2012	730,04
12.01.2013	730,04	12.02.2013	730,04	12.03.2013	730,04
12.04.2013	730,04	12.05.2013	730,04	12.06.2013	730,04
12.07.2013	730,04	12.08.2013	730,04	12.09.2013	730,04
12.10.2013	730,04	12.11.2013	730,04	12.12.2013	730,04
12.01.2014	730,04	12.02.2014	730,04	12.03.2014	730,04
12.04.2014	730,04	12.05.2014	730,04	12.06.2014	730,04
12.07.2014	730,04	12.08.2014	730,04	12.09.2014	730,04
12.10.2014	730,04	12.11.2014	730,04	12.12.2014	730,04
12.01.2015	730,04	12.02.2015	730,04	12.03.2015	730,04
12.04.2015	730,04	12.05.2015	730,04	12.06.2015	730,04
12.07.2015	730,04	12.08.2015	730,04	12.09.2015	730,04
12.10.2015	730,04	12.11.2015	730,04	12.12.2015	730,04
12.01.2016	730,04	12.02.2016	730,04	12.03.2016	730,04
12.04.2016	730,04	12.05.2016	730,04	12.06.2016	730,04
12.07.2016	730,04	12.08.2016	730,04	12.09.2016	730,04
12.10.2016	730,04	12.11.2016	730,04	12.12.2016	730,04
12.01.2017	730,04	12.02.2017	730,04	12.03.2017	730,04
12.04.2017	728,95				

TOPLAM TAKSİT TUTARI:

88.003,71 YTL

C. v. v. v.

A. j.



## DOĞAL AFET SİGORTALARI KURUMU ZORUNLU DEPREM SİGORTASI POLİÇESİ

Police Seri No:18440374

Ana Police

Yetkili Sigorta Şirketi :  
Telefon :02123931000  
Acente Adı :TGB BALIKESİR ŞB  
Telefon :02662450163

AŞ  
Faks :02122490104

Faks :02662450163

Dask Police No :13107148  
Yenileme No :00  
Ek Belge No :00  
Grup No : 0

Tanzim Tarihi :13/04/2007  
Başlangıç Tarihi :13/04/2007  
Bitiş Tarihi :13/04/2008  
İndirim Tipi :İndirimsiz

Sigortalının

Adı Soyadı:

Adresi :

Telefon :(266) 221 49 89

Uyruk :T.C

Vergi No :

e-posta :

Kimlik No :

Sigorta Ettirenin

Adı Soyadı:

Sıfatı :DAİMİ MURTEHİN

Sigortalı Yere İlişkin Bilgiler

İl / İlçe / Belde :

Semt/Mahalle :

Sokak :

Daire No :4

Bina No :102

Pafta :21

Ada :1672

İnşaa Tarzı :ÇELİK,BETONARME KARKAS

Toplam Kat Sayısı :01-04 ARASI KAT

Kullanım Şekli :MESKEN

Hasar Durumu :HASARSIZ

Daire Yüzölçümü :120

Cadde

Site / Bina / Apt Adı :

Kat :4

Posta Kodu :45020

Parsel :13

Sayfa No :1200

İnşaa Yılı :1997 - 1999

Tarife Fiyatı :0.0022

Sigorta Bedeli :54,000.00 YTL

Prim :128.80 YTL

Zorunlu Deprem Sigortası Tarife ve Talimatıyla belirlenen asgari prim tutarından ( 30 YIL ) düşük olmamak üzere hesaplanan iş bu poliçede yer alan prim tutarına, anılan Tarife ve Talimat'ta yer alan. (İstanbul ili için 15 YTL, İstanbul ili dışı rizikolar için 10YTL ) maktu prim dahildir.

(\*) Genel şartlar uyarınca her bir hasarda sigorta bedelinin %2 si oranında tenzili muafiyet uygulanır. Muafiyet uygulaması açısından, depremi takip eden 72 saatlik dönemde meydana gelen hasarlar tek bir hasar addedilir.

(\*\*) 27.12.1999 tarihinden sonra inşa edilmiş binaların sigortalanabilmesi için, ilgili mevzuat çerçevesinde inşaat ruhsatının bulunması gerekmektedir.

(\*\*\*)"Orta" hasarlı olarak belirlenen konutların sigortalanabilmesi için, gerekli onanın yapıldığı belgelendirilmelidir. Doğal Afet Sigortaları Kurumu, sigortalı/sigorta ettirenin beyanı doğrultusunda bu poliçede yazılı olan bağımsız bölümüne/ineşenine bu poliçeye ekli matbu genel şartlar ve özel şartlar dahilinde, yukarıda yazılı olan prim karşılığında yine yukarıda yazılı olan sigorta bedeli üzerinden sigorta eder. Bu poliçe yukarıda yazılı olan başlangıç ve bitiş tarih ve saatleri arasında geçerli primi peşin olarak tahsil eden yetkili sigorta şirketi/acente yetkilisi tarafından imzalanmış olması şartı ile, bu asıl belge maktubuz yerine geçer.

Sigorta sözleşmesini Doğal Afet Sigortaları Kurumu nam ve hesabına düzenleyen yetkili sigorta şirketi/acente

Adı :

İmzası :

Kaşesi :

**Dikkat: Bu poliçenin zemininde mavi renkte küçük harf "dask" filigranı bulunması gerekmektedir.**

DOĞAL AFET SİGORTALARI KURUMU Rumeli Caddesi No: 48 Kat: 6 Şişli 34365 İSTANBUL

Çağrı Merkezi: (0212) 368 0 800 Faks: (0212) 219 71 88 İnternet Adresi: [www.dask.gov.tr](http://www.dask.gov.tr) e-posta: [webadmin@dask.gov.tr](mailto:webadmin@dask.gov.tr)

Sigortalı/Sigorta Ettirenin

Adı :

Soyadı :

İmzası :

GARANTİ EMEKLİLİK ve HAYAT A.Ş.  
Mete Cd. No.38 34437  
İksim - İstanbul  
Tel: (212) 334 70 00  
Faks: (212) 292 37 00  
Vergi No:0080067509

## HAYAT SİGORTA SERTİFİKASI

## YILLIK KREDİ GRUP HAYAT SİGORTASI-ORTALAMA YAŞ(8238)

Şube kodu/adı : BALIKESİR  
Başvuru No : HY00000037 16474  
B.P.Y. Kodu / İş Kolu : MKFY / Birayse  
B.P.Y. Adı : MKFY

SİGORTALI

TGB Müşteri No  
M. Tipi : Birayse  
Adı  
Soyadı  
Doğum Tarihi : 05.01.1973  
Cinsiyet : BAYAN  
Adres

SİGORTA ETTİREN

TGB Müşteri No : 1341451  
Adı  
Soyadı  
Doğum Tarihi  
Ticaret Unvanı/Cinsiyet : ŞİRKE  
V.No/Daire : 08790017566/BOĞAZIÇI

Telefonu :  
T.C. Kimlik No : G

SİGORTANIN

Haftangış Tarihi : 13.04.2007 Para Birimi : YTL Ödeme Şekli : Yıllık  
Büyük Tarihi : 13.04.2008 Toplam Prim : 300,00 Donamsel Tutar : 0  
Sigorta Süresi : 1

TEMİNATLAR

Vefat Teminatı : 40.000,00  
Ek Teminatlar :  
KAZAN MALULİYET : 40.000,00 Ek Teminat Tutarı : 40.000,00 Ek Teminat Primi : 13,20

Daini Mürtehin : GB BALIKESİR

LEHDARLARIN

Ad-Soyad/Ticari Unvanı : Doğum Tarihi : Yaşı :  
Kanuni Varisler : 100

Sigortalının İmzası : Sigorta Ettirenin İmzası

Tanzim Tarihi

13/4/2007

Tanzim Yeri

TGB BALIKESİR

İMZA

İMZA

Bu doküman 1 asıl 0 kopya olarak düzenlenmiştir.

**SİGORTANIN AMACI :** Bu sigortanın amacı, sigortalı banka müşterisinin, sigorta süresi içinde, hayatını kaybetmesi veya teminat verilmiş ise, bir kaza neticesi daimi olarak malul kalması halinde bankaya olan borcunun kapatılmasıdır.

**SİGORTANIN TEMİNATLARI :**

**VEFAT TEMİNATI:** Sigortalının sigorta süresi içinde vefat etmesi halinde sertifikada belirtilen vefat teminat tutarı, vefat tazminatı olarak ödenir.

**KAZA NETİCESİ DAİMİ MALULİYET TEMİNATI :** Sigortalının sigorta süresi içinde gerçekleşen ani, harici ve beklenmedik bir olay neticesinde, kendi iradesi dışında daimi olarak malul kalması halinde (Konut Kredisi Hayat Sigortası'nda Kaza Neticesi Daimi Maluliyet teminatı yoktur.)

0

**DAİMİ MÜRTEHİN:** Kredi kullandıran banka şubesinin, sigortalının vefatı halinde ödenecek tazminat tutarından birinci derecede alacaklı olduğunu tanımayan ibaredir. Vefat halinde sigorta tazminatının bankaya olan borcunu kapatır, kalan tutarı SIGORTALININ LEHTARINA VEYA LEHTAR BELİRTİLMEMİŞSE KANUNİ VARISLERİNE ÖDER.

**LEHTAR :** Sigorta sözleşmesine taraf olmamakla beraber lehine sigorta sözleşmesi yapılan ve rizikonun gerçekleşmesi halinde sigorta şirketinden isteme hakkına sahip olana "lehtar" denir.

**HAYAT SİGORTASI TEMİNATI DIŞINDA KALAN HALLER :**

1. Sigortalı, ticari hava hattarı üzerinde yolcu nakline ruhsatlı işletmelerin uçak veya herhangi bir hava gemisinde ancak, yolcu sıfatıyla seyahat edebilir. Hayatı sigortalanan kişinin ölümü yolcu sıfatı dışında havada yapılan yolculuklar esnasında OLUYURSA VEFAT TAZMİNATI ÖDENMEZ.
2. SIGORTALI İNTİHAR VEYA İNTİHARA TEŞEBBÜS SONUCU OLUYUŞU TAKDİRDE ÖLÜM TAZMİNATI ÖDENMEZ. AKSİNE SÖZLEŞME İLE SÖRE KISALTILMIŞ OLMADIKÇA SIGORTALI ARALIKSIZ OLARAK EN AZ ÜÇ YIL DEVAM ETMİŞ BULUNUYORSA, SIGORTACI SIGORTA TEMİNATININ TAMAMINI ÖDEMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.
3. Sigortadan faydalanan kimse hayatı üzerine sigorta yapmış olanı öldürmüş veya onun öldürülmesinde herhangi bir şekilde suç ortaklığı etmişse sigorta bedelinden mahrum kair ve bu bedelin mirasçılara ait olur.
4. Sigorta savaş halinde geçerli değildir.
5. Sigortalı, tedavi amaçlı olanlar hariç nükleer rizikolar veya AIDS sonucu ölürse, ölüm tazminatı ödenmez.
6. FERDİ KAZA EK TEMİNATLARINA İLİŞKİN İSTİSNALAR, FERDİ KAZA SİGORTALARI GENEL ŞARTLARINDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.

**RİZİKONUN GERÇEKLEŞMESİ HALİNDE**

**VEFAT HALİNDE**

Hak sahipleri, rizikonun gerçekleştiğini öğrendiği tarihten itibaren beş gün içinde sigortacıya bildirmeleri ve poliçeden doğan haklarını talep edebilmek için, aşağıdaki yazılı belgeleri masraflı kendilerine ait olmak üzere ilgili banka şubesi yetkilisine teslim etmeleri gerekir. Bu belgelerin banka şube yetkilisi tarafından sigortalı müşterinin bankaya olan borcunu belirten bir yazı ile birlikte sigortacıya bildirilmesinin ardından tazminat ödenir.

- a- Sigorta poliçesi, (kayıbı halinde sigortalı veya hak sahibinden alınacak imzalı beyan yeterlidir),
- b- Nüfus idaresi tarafından verilecek tasdikli ve vukuatlı nüfus kayıt örneği,
- c- Gerekirse ölüm nedenini açıklayan doktor raporu veya gömme izni,
- d- Gaiplik halinde mahkemeden alınacak olan gaiplik kararı,
- e- Lehtar tayin edilmediği durumlarda veraset ilanı,

Sigortacı, vefat rizikolarında gerekirse tazminatı kesinleştirmek için sağlık kamesi ile hastane durum raporunu da ayrıca isteyebilir.

**KAZA SONUCU DAİMİ MALULİYET HALİNDE**

Sigorta ettiren veya hak sahipleri rizikonun gerçekleştiğini öğrendikleri tarihten itibaren beş gün içinde durumu sigortacıya yazılı bildirmeleri gerekir. Sigortalının bir kaza sonucu kalıcı ve daimi bir maluliyete maruz kalması halinde maluliyet sebebinin, durum ve derecesini belirten tam teşekküllü bir hastaneden alınmış doktor raporunun ve, kazanın nerede, ne zaman, ne şekilde olduğunu belirten kaza tespit tutanağını sigorta şirketine iletmesi gerekir.

**SİGORTANIN SÜRESİ:** Sigortanın süresi 1 yıldır.

Sigortalının İmzası

Sigorta Ettirenin İmzası

Tanzim Tarihi

13/4/2007

Tanzim Yeri

TGB BALIKESİR

GARANTİ EMEKLİLİK ve HAYAT A.Ş.

İMZA

İMZA

Bu doküman 1 asil 0 kopya olarak düzenlenmiştir.

GARANTİ EMEKLİLİK ve HAYAT A.Ş  
Mete Cd. No:38 34437  
Taksim - İstanbul  
Tel: (212) 334 70 00  
Faks: (212) 292 37 00  
Vergi No:0080067509

**SİGORTALI ADAYININ SAĞLIK BEYAN FORMU**

Kalp Hastalığı : Hayır  
Hipertansiyon : Hayır  
Diyabet : Hayır  
Kanser : Hayır  
Romalizmal Ateş : Hayır  
Böbrek Hastalıkları : Hayır  
Ameliyat geçirdiniz mi? : Hayır  
AIDS vb. testler yaptırdınız mı? : Hayır  
Son üç yıl içinde geçirdiğiniz bir rahatsızlık veya kaza sonucu bir hekime muayene oldunuz mu? : Hayır  
Şu anda herhangi bir sağlık sorununuz var mı? : Hayır

Başvuru Formu/Sağlık beyan formunda mevcut tüm soruları okuduğumu, eksiksiz ve doğru olarak doldurduğumu, aksi durumlarda poliçe/sertifika ve eklerindeki yazılı özel şartlar ve Hayat A.Ş. Sigortası Genel Şartları gereğince işlem yapılacağını, yukarıda belirttiğim tüm hususlar hakkında doktor, sağlık kurumları ve diğer ilgili kişi ve kuruluşlardan bilgi alma konusunda Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.'yi yetkili kıldığımı, kabul ve beyan ederim.

Sigortalının İmzası

Sigorta Ettirenin İmzası

Tanzim Tarihi

13/4/2007

Tanzim Yeri

TGB BALIKESİR

GARANTİ EMEKLİLİK ve HAYAT A.Ş.

İMZA

Bu doküman 1 asıl 0 kopya olarak düzenlenmiştir.

GARANTİ EMEKLİK ve HAYAT A.Ş.  
Mete Cd. No:38 34437  
Taksim - İstanbul  
Tel: (212) 334 70 00  
Faks: (212) 292 37 00  
Vergi No:0080067509

**PRİM ÖDEME BİLGİLERİ**

TGB Müşteri No : 7776248  
Ad / Soyad : S. T. K.  
Ödeme Tipi : Mesaj  
Hesap No : 6686724 Hesap Şube : 22

Aksine bir talimat verene kadar sigorta primlerinin ilgili dönemde ve yenilenecek poliçelerim için yukarıda belirttiğim kredi kartı / banka hesabımdan tahsil edilmesini için T.Garanti Bankası A.Ş.'ye yetki veriyorum. Sigorta süresi içinde kredi kartımın yenilenmesi ya da değiştirilmesi durumunda sigorta primlerim ile ilgili tahsilatların yeni kredi kartı hesabımdan yapılması için T.Garanti Bankası A.Ş.'ye yetki veriyorum. Herhangi bir aya ait prim borcumun hesabımdan tahsil edilememesi durumunda bu borcumu nakit olarak ödeyeceğimi taahhüt ederim

Vade Başlangıç Tarihi : 13.04.2007  
Toplam Prim : 300.00 YTL Karşılığı YTL

Taksit Sıra No	Taksit Tarihi	Taksit Tutarı	Para Birimi
1	13/4/2007	300.00	YTL

Sigortalının İmzası

Sigorta Ettirenin İmzası

Tanzim Tarihi

13/4/2007

Tanzim Yeri

TGB BALIKESİR

GARANTİ EMEKLİK ve HAYAT A.Ş.

İMZA

Bu doküman 1 asil 0 kopya olarak düzenlenmiştir.



## EVİM GARANTİDE / PLUS SİGORTA POLİÇESİ

POLİÇE NO: 4585533 BAŞLANGIÇ BİTİŞ TARİHİ: 13/04/2007 - 13/04/2008

Acente : TGB/00022 TGB BALIKESİR

Police No: 4585533 Yenileme/Ek No: 0/0

Müşteri No : 7776248

10100  
MERKEZ BALIKESİR

## SİGORTA TARAFLARI

Müşteri No	Ad Soyad / Ünvan	Vergi No
		6180194525
Sigortalı		6180194525
Sigorta Ettiren		6180194525
Prim Ödeyen		6180194525
Rahihil Alacaklı No: 3018820	TGB: BALIKESİR	87900134

## SİGORTA KONUSU

Sigortalı Rizikonun Adresi			
Sözleşme No			
Yapı tarzı	BETONARME KARKAS	M <sup>2</sup>	120
Boş kalma süresi	ay	Bina Bedeli	72.000.00
Hasarsızlık yılı	0	Eşya Bedeli	
Bina deprem muafiyet %	2	Değ. Eşya Bedeli	
Eşya deprem muafiyet %		Kasa Bedeli	
		Toplam Bedel	72.000.00

## PRİM (YTL)

Net Prim	119.33
Gider Vergisi	6.02
Yangın Sigorta Vergisi	1.04
<b>TOPLAM</b>	<b>126.39</b>

## ÖDEME PLANI (YTL)

Ödeme Tarihi	Tutar	Ödeme Tarihi	Tutar
13/04/2007	126.39		

- İŞBU POLİÇE, BASILI VE EKLI GENEL ŞARTLAR, ÖZEL ŞARTLAR VE KLOZLAR SİGORTALININ TEKLİF VE BEYANINA GÖRE DÜZENLENMİŞTİR. SİGORTA PRİMİNİN TAMAMININ TAKSİTLE ÖDENMESİ KARARLAŞTIRILMIŞSA, PEŞİNATIN (İLK TAKSİTİN) AKIT YAPILIR YAPILMAZ EN GEC VE KESİNLİKLE POLİÇENİN TESLİMİ KARŞILIĞINDA ÖDENMESİ GEREKİR. PRİM VEYA PEŞİNATIN TAMAMI ÖDENMEDİĞİ TAKDİRDE, POLİÇE TESLİM EDİLMİŞ OLSA DAHI, SİGORTACININ SORUMLULUĞU BAŞLAMAZ VE TESLİM EDİLDİĞİ GÜNÜN BİTİMİNE KADAR ÖDENMEDİĞİ TAKDİRDE SİGORTA ETTİREN TEMERRÜDE DÜŞER. PRİMİN TAKSİTLE ÖDENMESİ KARARLAŞTIRILMIŞSA, POLİÇE ÜZERİNDE KESİN ÖDEME ZAMANI VE MİKTARI YAZILI PRİM TAKSİTLERİNİN HERHANGİ BİRİ VADE GÜNÜ BİTİMİNE KADAR ÖDENMEDİĞİ DURUMDA SİGORTA ETTİREN TEMERRÜDE DÜŞER. TEMERRÜDE DÜŞÜLMESİ HALİNDE BORÇLAR KANUNU HÜKÜMLERİ UYGULANIR VE BORÇLAR KANUNUNUN 107. MADDESİNİN 3. BENDİ GEREĞİNCE HERHANGİ BİR MEHİLE GEREK KALMAKSIZIN SÖZLEŞME DERHAL FESHEDİLMİŞ OLUR RİZİKONUN GERÇEKLEŞMESİYLE, HENÜZ VADESİ GELMEMİŞ PRİM TAKSİTLERİNİN SİGORTACININ ÖDEMEKLE YÜKÜMLÜ OLDUĞU TAZMİNAT MİKTARINI AŞMAYAN KISMI MUACCEL HALE GELİR.

## EKLİ GENEL ŞARTLAR VE KLOZLAR

14. YANGIN, İNFLAK, DAHİLİ SU VE DUMAN MALİ SORUMLULUĞU

## ÖZEL ŞARTLAR

- DAHİLİ SU TEMİNATINDA, KANALİZASYON VE FOSSEPTİK ÇUKURLARINDAN GERİ TEPEN PİS SULARIN NEDEN OLACAKI HASARLARDA HER BİR HASARDA ASGARI 500 YTL DEN AZ OLMAMAK KAYDI İLE TOPLAM SİGORTA BEDELİ ÜZERİNDEN % 2 TENZİLİ MUAFİYET UYGULANIR.
- İŞBU POLİÇE, POLİÇE İLE BİNA DEPREM TEMİNATI VERİLMİŞ İSE, "587 SAYILI ZORUNLU DEPREM SİGORTASI'NA DAİR KANUN HÖKMÜNDE KARARNAME" UYARINCA TEMİNİ GEREKLİ ZORUNLU DEPREM SİGORTASI TEMİNAT LİMITLERİNİN ÜZERİNDEKİ LİMITLER İÇİN "İHTİYARİ DEPREM SİGORTASI" OLARAK HÜKÜM İFADE, EDER. SİGORTALI BİNANIN İHTİYARİ DEPREM DIŞINDAKİ ZORUNLU DEPREM SİGORTASININ İLGİLİ KANUN UYARINCA DÜZENLENEBİLMESİ VE İHTİYARİ DEPREM SİGORTASINDA GEREKLİ OLAN DÜZENLEMELER VE DEĞİŞİKLİKLERİN YAPILABİLMESİNİ TEMİNEN, İLİŞİKTEKİ ZORUNLU DEPREM SİGORTA BAŞVURU FORMUNUN EKSİKSİZ OLARAK DOLDURULARAK SİGORTA ŞİRKETİNE ULAŞTIRILMASI VEYA SİGORTA ŞİRKETİNİN 444 0 336'DAN MÜŞTERİ HİZMETLERİ BİRİMİNE TELEFONLA BİLGİ VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
- SEYLAH HASARLARINDA ;  
A) BİNA, SABİT TESİSAT VE DEKORASYON,  
B) MUHTEVİYAT  
GRUPLARININ HER BİRİ İÇİN AYRI AYRI SİGORTA BEDELİ ÜZERİNDEN %2 TENZİLİ MUAFİYET UYGULANACAK OLUP, TOPLAM MUAFİYET AZAMI 1.500.-EUR KARŞILIĞI YTL İLE SINIRLI OLACAKTIR.
- CAM KIRILMASI GENEL ŞARTLARI'NA BAĞLI HASARLARDA EKSİK SİGORTA UYGULANMAYACAKTIR.
- GREV, LOKAVT, KARGAŞALIK, HALK HAREKETLERİ, KÖTÜ NİYETLİ HAREKETLER VE TERÖR KAPSAMINA GİREN HERBİR HASARDA BİNA MUHTEVİYAT AYRIMI YAPILMAKSIZIN ÖDENECEK TAZMİNAT MİKTARININ %5'İ ORANINDA MUAFİYET UYGULANACAKTIR.
- YANGIN SİGORTASI GENEL ŞARTLARI'NIN A.2-1.2 MADDESİNDE BAHSİ GEÇEN TEMELLER, BAHÇE VE ÇEVRE DUVARLARI, İSTİFALAR, DUVARLARI, RIHTIMLAR, TERASLAR, İSKELELER, ÇEŞMELER, BİNA DIŞINDAKİ HEYKELLER, SARNIÇ VE HAVUZLAR "POLİÇE TEMİNATINA DAHİL EDİLMİŞTİR.
- DOLU HASARLARI SİGORTA TEMİNATINA DAHİL EDİLMİŞTİR.
- HAVA TAŞITLARI KLOZU İLE VERİLEN TEMİNATA EK OLARAK, GÖK CİSİMLERİNİN DÜŞMESİ SONUCU SİGORTALI ŞEYLERE DOĞRUDAN VERECEĞİ ZARARLAR TEMİNATA DAHİL EDİLMİŞTİR.
- DEPREM VE YANARDAĞ PÜSKÜRMESİ SİGORTALARINDA HERBİR BİNA HASARINDA BİNA SİGORTA BEDELİ (YANGINA EK OLARAK VERİLMİŞ OLAN DEPREM VE YANARDAĞ PÜSKÜRMESİ SİGORTA BEDELİ) ÜZERİNDEN SİGORTA RISK DETAYI BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN BİNA DEPREM MUAFİYETİ ORANINDA TENZİLİ MUAFİYET UYGULANIR.

SİGORTALI

GARANTİ SİGORTA A.Ş.

Tanzim Tarihi/Yeri: 13/04/2007 - İSTANBUL

Seri No: 11.02.02:61718

ASIL - Sayfa 3/3

POLİÇE NO: 4585533

BASLANGIÇ TARİHİ: 13/04/2007 - BİTİŞ TARİHİ: 13/04/2008

## ENDEKS

Endeks tipi	ENFLASYONA ENDEKS	Endeks Oranı (%)	15.00
-------------	-------------------	------------------	-------

## TEMİNATLAR

TEMİNAT ÇİNSİ	TEMİNAT BEDELİ (YTL)	NET PRİM (YTL)
BİNA-YANGIN	72,000.00	
DAHİLİ SU	72,000.00	
GREV,LOKAVT,HALK HAREKETLERİ	72,000.00	
TERÖR	72,000.00	
FIRTINA	72,000.00	
YER KAYMASI	72,000.00	
KARA TAŞITLARI-ÇAPRMA	72,000.00	
KAR AĞIRLIĞI	72,000.00	
MALİ MESULİYET	10,800.00	
KİRA KAYBI	10,800.00	
EK MASRAFLAR	10,800.00	
ENKAZ-KALDIRMA	2,880.00	
SEYLAĞ	72,000.00	
BİNA-DEPREM	18,000.00	
CAM KIRILMASI	500.00	
ÜÇÜNCÜ ŞAHIS-MALİ MESULİYET	1,000.00	
G.SİGORTA-ASSISTANCES		
ÖLÜM	1,000.00	
SÜREKLİ SAKATLIK	1,000.00	
TEDAVİ MASRAFLARI	100.00	
HAVAYOLU TAŞITLARI-ÇAPRMA	72,000.00	
DENİZ TAŞITLARI-ÇAPRMA	72,000.00	

## EKLE GENEL ŞARTLAR VE KLOZLAR

1. DEPREM VE YANARDAĞ PÜSKÜRMESİ
02. SEL VEYA SU BASKINI
03. DAHİLİ SU
04. FIRTINA
05. KARA TAŞITLARI
06. HAVA TAŞITLARI
07. DENİZ TAŞITLARI
08. DUMAN
09. YER KAYMASI
11. KÖTÜ NİYETLİ HAREKETLER
12. TERÖR
13. KAR AĞIRLIĞI
15. KİRA KAYBI
17. ENKAZ KALDIRMA
20. AYARLAMA
23. CAM KIRILMASI
27. ÜÇÜNCÜ ŞAHIS MALİ SORUMLULUK
10. GREV-LOKAVT-KARGAŞALIK-HALK HAREKETLERİ
16. ALTERNATİF İKAMETGAH MASRAFLARI
32. FERDİ KAZA
35. GARANTİ SİGORTA ASİSTANSLARI

/

A.Ş.

BALIKESİR Şubesi

Eşim .....'nin ..... maliki ..... bulunduğu  
..... adresinde kain, ..... Tapu Sicil Müdürlüğü'nün  
..... ada, ..... pafta, ..... parselinde kayıtlı gayrimenkul üzerinde Bankanız lehine ..... derecede  
..... YTL tutarlı ipotek tesisine muvafakat ettiğimi beyan ve kabul ederim.

.....  
.....  
.....

## İÇİNDEKİLER

- 1- Tanımlar
- 2- Taraflar
- 3- Genel Hükümler
  - Komisyon, Vergi ve Masraflar
  - Devir ve Temlik
  - Kredi Faizi
  - Maliyet Oranı
  - Toplam Borç Tutarının Dağılımı
  - Geri Ödeme
  - Erken Ödeme
  - Muacceliyet
  - Müşterinin Temerrüde Düşmesinin Hukuki Sonuçları
  - Temerrüt Faizi
  - Teminatlar
- 4- Son Hükümler
  - Sigorta
  - Vergi, Resim, Harç ve Masraflar
  - Delil Sözleşmesi
  - Kanuni İkametgah
  - Uygulanacak Hükümler ve Yetkili Mahkeme
  - Kefalet
- 5- Sözleşmeye Konu Kredi Türleri
  - Konut Kredisi
  - İpotekli Hazır Kredi 1
  - İpotekli Hazır Kredi 2
  - Bireysel Finansman Kredisi
  - Yeniden Finansman Kredisi

## TANIMLAR

**Madde 1.** İşbu Kredi Sözleşmesi'nin uygulanmasında aşağıdaki ibareler karşısındaki anlamları ifade edecektir.

**Banka :** Türkiye Garanti Bankası A.Ş.,

**Müşteri :** Banka'dan Kredi alan, işbu Sözleşme'yi Borçlu sıfatı ile imzalayan kişi,

**Kredi :** İşbu Sözleşme'ye konu tüm Kredi/Krediler.

**Kredi Hesabı :** Banka tarafından yapılan ödemeler, tahakkuk ettirilen komisyon, faiz, her türlü vergi ve resimler ve kredi sebebiyle Banka'ca yapılacak her nevi hizmetler karşılığı olarak alınacak ücretlerle, Müşteri tarafından Banka'ya yapılacak ödemelerin hesap ve tespitinde, bakiyelerin tanınmasında kullanılmak üzere, Banka nezdinde Müşteri adına açılan hesap,

**Kredi Limiti :** Müşteri'ye bu Sözleşme ve ilgili kredi gereğince ödenebilecek azami tutar.

**Ödeme Planı :** İşbu Sözleşme gereğince Müşteri'ye kullandırılan Kredinin/Kredilerin anapara, faiz, ödenmesinin gerekmesi halinde KKDF ve her türlü vergi ve masraflarıyla birlikte geri ödeme toplam tutarını ve ödeme tarih ve tutarlarını gösteren belge

**Taksit :** Kredi anaparasının dilimler şeklinde geri ödenmesi halinde her bir dilim tutarı ile bu tutarın faizi ve ödenmesinin gerekmesi halinde KKDF'den oluşan tutardır.

**Taksit Ödeme Tarihi :** Ödeme Planı'nda taksitlerin ödeneceği tarih olarak gösterilen her bir tarihtir.

**Teminat** Kredi'nin güvencesini teşkil etmek üzere Müşteri tarafından Banka lehine veya emrine tesis, tescil yahut teslim edilen ipotek ve/veya Banka tarafından kabul edilebilecek nakit, sair değerler veya kefalet gibi şahsi güvencelerdir.

**Toplam Borç Tutarı :** Müşteri'nin kredi tahtında Banka'ya ödeyeceği anapara, faiz, ödenmesinin gerekmesi halinde KKDF ve her türlü giderlerin toplamı olarak, bu Sözleşme'nin eki ve ayrılmaz parçası olan ekli Ödeme

01.11.2011

Planı'nda gösterilen tutar.

## TARAFLAR

**Madde 2.** Türkiye Garanti Bankası A.Ş. adına **BALIKESİR** Şubesi ile arasında, aşağıda yazılı ve taraflarca kabul edilen maddeler ve şartlar dairesinde Kredi/Krediler açılması için anlaşmaya varılmıştır.

## GENEL HÜKÜMLER

### Krediye uygulanacak hükümler- Sözleşmenin kapsamı

**Madde 2.1.** Kredi'nin kullandırılmaya başlanmasından tamamen ödeme ve tasfiyesi tarihine kadar, işbu Sözleşme, kanun, kararname, ve yetkili mercilerce verilmiş, verilecek talimat hükümleri, herhangi bir hüküm bulunmaması halinde, Banka'ca düzenlenmiş veya düzenlenecek yönerge ve iç mevzuat hükümleri ile bankacılık teamülleri uygulanacaktır.

**2.2.** İşbu çerçeve Sözleşme, farklı Kredi türlerine göre oluşturulmuş muhtelif bölümler halinde düzenlenmiş olmasına rağmen, bir bütün teşkil etmekte olup, herhangi bir hüküm sadece bir bölümle ilgili konularda değil diğer bölümlerle ilgili herhangi bir durum veya işlemlere de uygulanabilecek ve muayyen bir Kredi ile ilgili maddeler, niteliğine aykırı olmadıkça diğer Krediler için de aynen geçerli olacaktır.

**2.3.** Banka, uygun bulunduğu takdirde, Müşteri'ye tanımladığı Kredi limiti içinde kalması koşulu ile, işbu sözleşme tahtında, bir veya birden fazla Yeni Türk Lirası veya dövize endeksli Konut Kredisi, Bireysel Finansman Kredisi, İpotekli Hazır Kredi 1-2 ve burada sayılmayan ancak bilahare Banka tarafından konut finansmanı kapsamında sunulabilecek yeni krediler yahut anılan Kredilerin yeniden finansmanı amacıyla Kredi kullanırabilir.

**2.4.** Banka, açtığı bu Kredi'yi/Kredileri, limitini aşmamak üzere tamamen veya kısmen kullandırmaya ve kullandırma koşullarını 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve sair yasal mevzuat dairesinde saptamaya ve icabında değiştirmeye, Kredi'yi/Kredileri dondurmaya veya Kredinin limitini azaltmaya yetkilidir.

**2.5.** Banka uygun görürse, Kredi'nin/Kredilerin tümünü veya bir bölümünü bu sözleşme hükümleri dairesinde olmak üzere bu Kredi'nin/Kredilerin açılmış olduğu şubeden başka bir veya birden ziyade yurt içi veya yurt dışı şubesinde de kullandırabilir. Krediler'in yurt içi veya yurt dışı bir şubeden diğer bir şubeye nakledilmesi halinde, doğmuş ve doğacak borçlarının teminatı için verilmiş ve verilecek bütün teminatların aynı hüküm ve şartlarla kredinin nakledildiği şube dahil diğer tüm şubelerdeki açılmış ve açılacak kredilerin, doğmuş ve doğacak borçlarının da teminatını teşkil ettiğini Müşteri peşinen kabul ve beyan eder.

**2.6.** Müşteri, Kredi'nin açılması, devamı ve tasfiyesi sırasında Banka'nın isteyeceği her türlü belge, taahhütname ve sair kağıtları vermekle yükümlüdür.

**2.7.** İşbu Sözleşme tahtında kullanılan Krediler'in geri ödenmesinden tamamen Müşteri sorumlu olup, satın alınacak mal veya hizmetle ilgili olarak Müşteri ile üçüncü şahıslar arasında ortaya çıkabilecek uyumsuzluklar kredinin geri ödenmesine hiçbir şekilde engel olmayacaktır.

### Komisyon, vergi ve masraflar

**Madde 3.1** Banka bu Sözleşme'ye dayanarak açtığı ve açacağı her türlü Krediler ile hesaplara ve aldığı teminatlara Banka tarafından saptanan en yüksek oranları geçmemek üzere belirleyeceği oranlarda her nevi komisyonları, ücret, masraf ve sair giderleri, gider vergileri ve sair resim ve harçları ile birlikte Müşteri hesabına borç yazabilecektir.

**3.2.** Müşteri, hesabına borç yazılan her çeşit komisyon, ekspertiz, muhafaza ücretleri ve sair masrafları ve bunların gider vergilerini, Banka'ya derhal ve nakden ödemekle yükümlüdür.

**3.3.** Taşınır veya taşınmaz mal niteliğindeki teminatların komisyonları, muhafaza ve sair ücretleri, ekspertiz değerleri veya mevzuata ve bankacılık teamüllerine göre, gider vergileri ile birlikte, Banka'ca tahakkuk ettirilerek Müşteri hesabına borç yazılacaktır.

**3.4.** Müşteri işbu Sözleşme gereğince tahakkuk edecek komisyonların gider vergileri ile sair bircümle vergi ve resimleri Banka'ya ödemeyi kabul ettiği gibi, ileride konulacak bircümle vergi ve resimlerle halen mevcut vergi ve resimlere yapılacak zam ve ilaveleri de ayrıca bir ihbara lüzum olmaksızın mer'iyetleri tarihinden itibaren ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Banka, bu Kredi/Krediler münasebetiyle doğan bircümle vergi ve resimleri vergi dairesine yatırmadan Müşteri'den talep ve tahsile, bunların ödenmemesi halinde takip ve dava konusu yapmaya yetkilidir.

**3.5.** Müşteri, açılmış olan Kredi'nin ve bu nedenle verilen ve/veya verilecek her türlü teminatlarla ilgili işlemlerin

gerektirdiği ve gerektireceği her türlü masrafların ve halen mevcut veya ileride konulacak her türlü vergi, resim ve harçlarla, tarhedilecek sigorta prim ve masraflarının, bunlarda vukubulacak artışların kendisine ait olacağını, bunları nakden veya hesaben ödemeyi kabul eder.

3.6. İşbu Sözleşme'nin imzalanmasından doğan ve Müşteri'nin vadesinde ödenmeyen taksitlerden dolayı Banka'nın kendisine göndereceği her bir ihtarname ve ihbarname için Banka'nın yapacağı masraflar da dahil olmak üzere Banka'nın Sözleşme'den kaynaklanan haklarını korumak için yapacağı bütün masraf, vergi, resim ve harçların da kendisine ait olacağını Müşteri beyan ve kabul eder.

#### **Devir ve Temlik**

**Madde 4.** Banka, işbu sözleşmeden kaynaklanan her türlü hak ve alacaklarını ve işbu Sözleşme tahtında kullandığı kredileri ve/veya Kredi'den/Krediler'den doğmuş/doğacak her türlü hak ve alacaklarını Konu Finansmanı Fonu'na, İpotek Finansman Kuruluşu'na ve bunlarla sınırlı olmamak üzere üçüncü gerçek ve tüzel şahıslara satabilir, devir ve temlik edebilir.

#### **Kredi Faizi**

**Madde 5.1.** İşbu Sözleşme tahtında kullanılacak Krediler'e, her bir kredi türü için işbu Sözleşme'nin eki ve ayrılmaz bir parçası olan ilgili eklerde gösterilen oranda faiz uygulanacak ve bu oran üzerinden hesaplanacak faiz tutarı Müşteri tarafından Banka'ya ödenecektir.

5.2. Kredi'ye uygulanacak her bir faiz tipi, ilgili Kredi Sözleşmesinin "Kredi Bilgileri ve Ödeme Planı" ekinde gösterildiği şekilde olacaktır. Buna göre;

Sabit Faizli Krediler için, kredinin faiz oranı ve geri ödeme tutarları kredinin vadesi boyunca değişmeyecektir. Sözleşme tahtında kararlaştırılan sabit faiz oranı ancak, tarafların mutabakatı halinde değiştirilebilecektir.

Değişken Faizli Krediler için, kredinin faiz oranı, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks türleri içinden Müşteri tarafından tercih edilen endeks oranı ile T. Garanti Bankası A.Ş.'nin belirleyeceği sabit bir marj oranının toplamından oluşur. Kredinin faiz oranı, Müşteri tarafından seçilen faiz değişim sıklığına göre belirlenen faiz değişim tarihlerinde endekste ki değişimi yansıtacak şekilde güncellenir. Kredi geri ödemeleri, o döneme ait güncel faiz oranları üzerinden hesaplanacaktır.

Sabit + Değişken Faizli Krediler için, Kredi'nin faiz oranı ve geri ödeme tutarları, Kredinin sabit faizli döneminin vadesi boyunca değişmeyecektir. Değişken faizli dönemin vadesi boyunca kredinin faiz oranı, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks türleri içinden Müşterinin tercih ettiği endeks oranı ile T. Garanti Bankası A.Ş.'nin belirleyeceği sabit bir marj oranının toplamından oluşur. Kredinin faiz oranı, Müşteri'nin seçtiği faiz değişim sıklığına göre belirlenen faiz değişim tarihlerinde endekste ki değişimi yansıtacak şekilde güncellenir. Değişken faizli dönemin vadesi boyunca Kredi geri ödemeleri, o döneme ait güncel faiz oranları üzerinden hesaplanacaktır.

Müşteri'nin bu yöndeği vereceği yazılı talimata istinaden ve Banka'nın herhangi bir Şubesi nezdindeki hesabında Banka'ca kabul edilecek belli tutardaki mevduatın, yine Banka'ca kabul edilecek belli bir zaman dilimi süresince bulundurulması halinde, Müşteri Banka tarafından kendisine işbu sözleşme hükümleri çerçevesinde kullanılan kredinin geri ödemelerinde, yukarıda belirlenen şartlarda mevduatın bulundurulmuş olduğu aya tekabül eden geri ödemesini, sözleşmede kararlaştırılan faiz oranından, Banka tarafından belirlenecek daha düşük faiz oranı ile gerçekleştirecektir.

5.3 İşbu Sözleşme kapsamında kullanılan Kredi'ye ilişkin olarak Banka'ya; üçüncü şahıs veya Müşteri tarafından nakden ve defaten peşin ödeme yapılması halinde Banka, Müşteri tarafından ödenecek taksitlere, **kredi faiz oranından farklı bir faiz oranı uygulayabilir.**

Banka'nın üçüncü şahıs veya müşteri tarafından belirli bir kısmı peşin ödenen Kredi'ye farklı bir faiz uygulamaya karar vermesi durumunda dahi, Müşteri'nin temerrüde halinde uygulanacak temerrüd faizi **kredi faiz oranının %30 fazlası olarak hesaplanır.**

#### **Maliyet oranı**

**Madde 6.** İşbu Sözleşme tahtında kullanılacak Krediler'den kaynaklanan maliyet oranı, her bir Kredi türü için işbu Sözleşme'nin eki ve ayrılmaz bir parçası olan ilgili eklerde gösterildiği oranda tahakkuk edecektir.

**Toplam borç tutarının dağılımı:**

Adresi :  
İmzası :

Türkiye Garanti Bankası A.Ş.  
BALIKESİR Şubesi

İşbu Sözleşme'nin bir suretini teslim aldığımı beyan ve kabul ederim.

Müşteri :

### KONUT KREDİSİ SÖZLEŞMESİ

Müşteri ve Banka arasında imzalanan 13/04/2007 tarihli Konut Finansmanı Sözleşmesi'nin eki ve ayrılmaz bir parçası olmak üzere, aşağıdaki hükümler dairesine işbu Konut Kredisi Sözleşmesi akdedilmiştir. Konut Finansmanı Sözleşmesi'nde yapılan tanımlar işbu sözleşme için de aynen geçerlidir.

1. Konut Kredisi, Müşteri'nin satın alacağı hazır veya inşa halindeki konut ve tatil amaçlı taşınmaz malın finansmanında kullanılmak üzere tesis edilecek olup, Müşteri bu Kredi'yi amacı dışında kullanamaz.
2. Banka, işbu Sözleşme'de ve ekli ödeme planında yazılı şartlarla ve Müşteri'nin Konut Finansmanı Sözleşmesini, işbu Sözleşme'yi, işbu Sözleşme'nin ayrılmaz parçası olan ödeme planını imzalaması ve 4 maddede özellikleri gösterilen taşınmaz üzerine Banka lehine ipotek tesis edilmesi koşulu ile Müşteri'ye, Konut kredisi açacağını, Müşteri da aynı şartlarla Kredi'yi alacağını kabul eder.
3. Banka konut kredisi tesisinden önce, masrafları Müşteri'ye ait olmak üzere, Banka'ca belirlenecek bir ekspere veya Sermaye Piyasası Kanununun 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişilere ve kurumlara, satın alınacak taşınmaz hakkında ekspertiz yaptıracaktır. Konut Kredisi'nden kaynaklanan rehin ile temin edilmiş Banka alacaklarının takibinde, Kredi teminatı olan taşınmaz için kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesi, Sermaye Piyasası Kanununun 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilir.
4. Aşağıda bilgileri bulunan taşınmaz üzerinde Banka lehine ipotek tesis edilmiştir.

Tapu Adresi :

İli : Niteliği :  
İlçesi : MERKEZ/1 Yüzölçümü :  
Bucağı : (Kat mülkiyeti tesis edilmiş ise) bağımsız bölümün :  
Mahallesi : Arsa Payı :  
Köyü/Sokağı : Kat No :  
Mevkii : Bağımsız Bölüm No :  
Tapu Tarihi ve Numaraları :  
Yevmiye No : Kadastro ve İmar Planına göre kayıt numaraları:  
Cilt No : Pafta No  
Sahife No : Ada No  
Sıra No : Parsel No  
Tapu Tarihi : 17/11/2006

5. İşbu Konut Kredisi Sözleşmesi 13/04/2007 tarihli Konut Finansmanı Sözleşmesi'nin eki ve ayrılmaz parçasıdır, işbu Sözleşme'de hüküm bulunmayan hallerde, anılan Konut Finansmanı Sözleşmesi hükümleri



geçerli olacak ve uygulanacaktır.

#### 6. Konut Kredisi Sözleşmesi Kredi Bilgileri ve Ödeme Planı:

İşbu Sözleşmenin ekinde bulunan (EK-1) Ödeme Planı 13/04/2007 tarihli Konut Finansmanı Sözleşmesinin ve 13/04/2007 tarihli işbu Konut Kredisi Sözleşmesi'nin eki ve ayrılmaz bir parçası olup, Banka işbu Sözleşme'nin ekinde bulunan (EK-1) Ödeme Planı tahtında aşağıdaki koşullarda Müşteri'ye Konut Kredisi kullandığını, Müşteri de bu Kredi'yi aldığını kabul eder.

#### Kredi Bilgileri:

Müşteri :  
Kredi Tutarı : 40.000 YTL  
Kredi Hesabı : 22-7813711  
TL Tahsilat Hesabı : 22-6686724  
YP Tahsilat Hesabı :  
Faiz Tipi : SABİT FAİZ

#### Sabit Faizli Kredi ise;

Kredi Faiz Oranı : Aylık % 1,55 Yıllık % 18,60  
Müşteriye Maliyet Oranı : Aylık % 1,55 Yıllık % 18,60

İşbu Sözleşme kapsamında kullanılan Krediyeye ilişkin olarak Banka'ya Müşteri veya üçüncü şahıs tarafından nakden ve defaten peşin ödeme yapılması halinde; Müşteri tarafından Banka'ya ödenecek taksitlerin hesaplanmasında uygulanacak faiz oranı aylık %....olacaktır. Müşteri'nin temerrüdü halinde uygulanacak temerrüd faizi kredi faiz oranının %30 fazlası olarak hesaplanır.

#### Değişken Faizli Kredi ise;

Faiz Değişim Sıklığı :  
Endeks Türü :  
Endeks Oranı : Aylık % Yıllık %  
Marj Oranı : Aylık % Yıllık %  
Kredi Faiz Oranı : Aylık % Yıllık %  
Maksimum Faiz Oranı : Aylık % Yıllık %  
Müşteriye Maliyet Oranı : Aylık % Yıllık %  
Müşteriye Maksimum Maliyet Oranı : Aylık % Yıllık %

#### Sabit+Değişken Faizli Kredi ise;

Sabit Faizli Dönem Vadesi :  
Sabit Faiz Oranı : Aylık % Yıllık %  
Değişken Faizli Dönem Vadesi :  
Değişken Faiz Oranı : Aylık % Yıllık %  
Faiz Değişim Sıklığı :

Endeks Türü :  
Endeks Oranı : Aylık % Yıllık %  
Marj Oranı : Aylık % Yıllık %  
Maksimum Faiz Oranı : Aylık % Yıllık %  
Müşteriye Maliyet Oranı (Sabit Dönem) : Aylık % Yıllık %  
Müşteriye Maliyet Oranı (Değişken Dönem) : Aylık % Yıllık %  
Müşteriye Maksimum Maliyet Oranı (Sabit Dönem) : Aylık % Yıllık %  
Müşteriye Maksimum Maliyet Oranı (Değişken Dönem) : Aylık % Yıllık %

Gerİ Ödeme Sayısı : 120  
Ödenecek Toplam Tutar : 88.003,71 YTL  
Toplam Anapara Tutarı : 40.000 YTL  
Toplam Faiz Tutarı : 48.003,71 YTL  
Toplam Diğer Giderler Tutarı :

Temerrüt Faiz Oranı : Müşteri'nin temerrüde düşmesi halinde, eğer sözleşme sabit faizli ise akdi faiz oranının %30 fazlası, değişken faizli ise temerrüde düştüğü andaki faiz oranının (cari faiz oranının) %30 fazlası olarak belirlenir. Dövizde endeksli olarak kullanılan kredilerde, tamamı muaccel hale gelen tüm borcun ifasının Bankaca Yeni Türk Lirası cinsinden takip ve/veya dava konusu edilmesi halinde borç tutarının Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının cari efektif satış kuru üzerinden hesaplanacak Yeni Türk Lirası karşılığına, işbu kredinin kullanıldığı tarihte Yeni Türk Lirası cinsinden kullanılan Konut Kredisi faiz oranı olan yıllık % .....oranındaki akdi faizin yüzde otuz fazlası üzerinden temerrüt faizi hesaplanacaktır.

Bu Kredinin dövizde endeksli olması halinde kredi açılış kuru'dur.

Kredi faiz oranındaki değişimin hesaplama yöntemi:

**Sabit Faizli Krediler için;** kredinin faiz oranı ve geri ödeme tutarları kredinin vadesi boyunca değişmeyecektir. Sabit faiz oranı ancak tarafların mutabık kalması halinde değiştirilebilecektir.

**Değişken Faizli Krediler için;** kredinin faiz oranı, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks türleri içinden Müşteri tarafından tercih edilen endeksin oranı ile T. Garanti Bankası A.Ş.'nin belirleyeceği sabit bir marj oranının toplamından oluşur. Kredinizin faiz oranı, Müşteri tarafından seçilen faiz değişim sıklığına göre belirlenen faiz değişim tarihlerinde endeksteeki değişimi yansıtabak şekilde güncellenir. Kredi geri ödemeleri o döneme ait güncel faiz oranları üzerinden hesaplanacaktır.

**Sabit + Değişken Faizli Krediler için;** kredinin faiz oranı ve geri ödeme tutarları kredinin sabit faizli döneminin vadesi boyunca değişmeyecektir.

Değişken faizli dönemin vadesi boyunca kredinin faiz oranı, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks türleri içinden Müşterinin tercih ettiği endeksin oranı ile T. Garanti Bankası A.Ş.'nin belirleyeceği sabit bir marj oranının toplamından oluşur. Kredinizin faiz oranı, Müşterinin seçtiği faiz değişim sıklığına göre belirlenen faiz değişim tarihlerinde endeksteeki değişimi yansıtabak şekilde güncellenir. Değişken faizli dönemin vadesi boyunca kredi geri ödemeleri, o döneme ait güncel faiz oranları üzerinden hesaplanacaktır.

#### 7. Teminatlar ;

Nakit ve sair değerler, kefalet gibi şahsi teminatlar, Banka tarafından kabul edilebilecek her türlü teminatlardır.

**Madde 7.** İşbu Sözleşme tahtında kullanılacak Krediler'den kaynaklanan toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı, işbu Sözleşme'nin eki ve ayrılmaz bir parçası olan her bir Kredi'ye ilişkin eklerde gösterildiği gibidir.

#### **Gerİ Ödeme**

**Madde 8.1.** Kredi, işbu Sözleşme'nin devamı ve ayrılmaz bir parçası mahiyetindeki ilgili eklerde gösterildiği şekilde belirlenen ödeme tarihlerinde, bu ödeme tarihlerine tekabül eden anapara, faiz, gider vergisi ve ödenmesinin gerekmesi halinde KKDF'den oluşan taksit tutarlarının nakden ve defaten Banka'ya teslimi suretiyle geri ödenecektir.

**8.2.** Müşteri kendisine tahsis edilen Kredi'nin dövize endeksli olması ve bunun sonucunda taksit tutarlarının yabancı para cinsi üzerinden belirlenmiş olması sonucunda bunları ya aynen efektif olarak ödeyeceğini ya da Taksit Ödeme Tarihindeki Banka döviz satış kuru üzerinden Yeni Türk Lirası karşılığını ödeyeceğini; efektif olarak ödenmesi halinde ödeme tarihindeki efektif alış kuru üzerinden hesaplanacak Yeni Türk Lirası'nın Banka kayıtlarına intikal etmesini kabul ettiğini; efektif veya dövizle ödemeye karşın Banka Kredi hesabının YTL olarak takip edilecek olması nedeniyle herhangi bir kur farkı talep etmeyeceğini, beyan, kabul ve taahhüt eder.

**8.3.** Banka taksit tutarlarını Müşteri'nin Banka nezdindeki her türlü hesaplarından ve dilediği takdirde kredili mevduat hesabı limiti dairesinde tahsile yetkilidir.

**8.4.** Banka, Müşteri'nin yapacağı kısmi ödemeyi öncelikle masraf ve faizlere, daha sonra anaparaya mahsup etmeye yetkilidir.

**8.5.** Banka tarafından, taksitlerin döviz veya YTL olarak ödenmesinden bağımsız olarak Kredi'nin ödendiği tarih ile Geri Ödeme Planı'nda yer alan her taksitin ödendiği tarih arasındaki kur farkının mevzuat gereği faiz gelimine aktarılması zorunlu olduğundan, ödenmesinin gerekmesi halinde KKDF ve diğer yükümlülükler taksit ödemesi sırasında Müşteri'den ayrıca tahsil edilir.

#### **Erken Ödeme**

**Madde 9.** Müşteri, işbu Sözleşme tahtında borçlandığı toplam miktarın tamamını önceden ödeyebilir veya vadesi gelmemiş bir ya da birden çok taksit ödemesinde bulunabilir. Erken ödeme halinde 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un ilgili hükümleri uygulanır. Şöyle ki; faiz oranının sabit olarak belirlendiği sözleşmelerde, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda Banka Müşteri'den erken ödediği tutarın %2'sini geçmeyecek bir oranda erken ödeme ücreti talep edebilecektir.

Faiz oranının sabit+değişken olarak belirlendiği sözleşmelerde de, Müşteri'nin erken ödemesinin, Sözleşmenin sabit faiz oranı belirlenmiş dönemine tekabül etmesi halinde, Banka, yukarıda belirlenen tutarda erken ödeme ücreti talep edebilecektir.

#### **Muacceliyet**

**10.** Geri Ödeme Planı'nda gösterilen taksitler başkaca bir ihtara gerek kalmaksızın, vadelerinde muaccel olur. Geri Ödeme Planı'nda yazılı vadenin tatil günü olması halinde ödeme, izleyen işgününde yapılır. Vadesinde ödenmeyen taksitlere, vade tarihinden fiili ödeme tarihine kadar, ilgili Geri Ödeme Planı'nda belirtilen gecikme faizi uygulanır.

#### **Müşteri'nin Temerrüde Düşmesinin Hukuki Sonuçları**

**Madde 11.1.** Müşteri işbu Sözleşme'nin eki ve ayrılmaz parçası olan Geri Ödeme Tablosu'ndaki taksitlerden birbirini izleyen en az iki taksidi, belirlenen taksit ödeme tarihinde ödemediği takdirde mütemerrit olur. Müşteri'nin mütemerrit olması üzerine Banka Müşteri'ye, temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde muacceliyet uyarısında bulunarak geciken taksitleri bir aylık sürede ödenmesini ve bu bir aylık sürede ödemede bulunmaması halinde kredi borcunun tamamının muaccel hale geleceğini ihtar eder. Bu süre sonunda Müşteri'nin ödeme yapmaması halinde borcun tamamı muaccel hale gelir.

**11.2.** Müşteri'nin kendisine yukarıdaki fıkra gereğine verilen sürede de borcunu, tahakkuk eden temerrüt faizleri ile birlikte ifa etmemesi halinde Banka, tüm alacaklarının tahsil için Müşteri aleyhinde haciz veya iflas yolu ile takibe geçebilecek ve bu Kredi'nin teminatı olarak verilmiş rehinlerin, ipotekli gayrimenkullerin paraya çevrilmesi için icra takibi başlatabilecek ve Kredi'ye konu konutu sattırabilecektir.

**11.3.** Banka'nın merkez ve tüm şubelerinde bulunan ve ileride bulunabilecek olan vadesi hülül etmiş/etmemiş bilcümle alacak, mevduat hesapları, bloke hesaplar, nakit, hisse senetleri, yatırım fonları, tahviller, lehine gelmiş

ve gelecek tüm havaleler ve tahsile verilen senet ve çekler ve sair tüm kıymetli evrak üzerinde, kredi hesaplarında herhangi bir ihbara gerek kalmaksızın, Banka hapis, takas ve mahsup hakkını kullanabilecektir.

#### Temerrüt Faizi

**Madde 12.** Müşteri işbu Sözleşme'den doğan borçlarını Ödeme Planı'nda belirtilen taksit ödeme tarihlerinde ödemediği takdirde, işbu Sözleşme tahtında kullanılacak Kredilere ilişkin olarak düzenlenen ve işbu Sözleşme'nin eki ve ayrılmaz bir parçası mahiyetindeki ilgili eklerde gösterildiği şekilde temerrüt faizi, gider vergisini ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

Müşteri'nin temerrüde düşmesi halinde, eğer sözleşme sabit faizli ise akdi faiz oranının %30 fazlası, değişken faizli ise temerrüde düştüğü andaki faiz oranının (cari faiz oranının) %30 fazlası olarak belirlenir.

Dövizde endeksli olarak kullanılan kredilerde, tamamı muaccel hale gelen tüm borcun ifasının Bankaca Yeni Türk Lirası cinsinden takip ve/veya dava konusu edilmesi halinde borç tutarının Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının cari efektif satış kuru üzerinden hesaplanacak Yeni Türk Lirası karşılığına, işbu kredinin kullanıldığı tarihte Yeni Türk Lirası cinsinden kullanılan Kredilerin yıllık faiz oranı esas alınacaktır.

#### Teminatlar

**Madde 13.1.** Müşteri, işbu Konut Finansmanı Sözleşmesi tahtında kullanılan her bir kredinin anaparası, akdi ve temerrüt faizleri, her bir kredi münasebetiyle doğan her türlü vergi, resim, harçlar, icra ve yargılama giderleri vs.masrafların güvencesini teşkil üzere işbu Sözleşmenin ekinde yer alan her bir sözleşmede özellikleri belirtilen taşınmaz malı, mütemmim cüzü ve teferruatı ile birlikte Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine ipotek etmeyi kabul ve taahhüt eder.

Müşteri, Banka'ya ipotek ettiği gayrimenkulü Banka'nın yazılı onayını almadan üçüncü şahıslara satamayacağını, aksi takdirde Banka'nın tüm alacağını muaccel kılma hakkına sahip olacağını, keza taşınmaz malın belirli bir payını ya da tamamını üçüncü şahıslara satması halinde gerek borcun gerekse kredi hesabının kendi namına devam edeceğini, Banka'nın taşınmazın devrine muvafakat etmesi halinde dahi bu krediden doğan borç tamamen Banka'ya ödeninceye kadar bu sözleşmedeki yükümlülüklerinin aynen devam edeceğini beyan, kabul ve taahhüt eder. Müşteri ipotekli gayrimenkulün devri halinde, yeni malik borcun tamamını veya kendi payına düşen hisseyi şahsen kabul etse bile, Medeni Kanun'un 888. ve devamı maddeleri gereğince Müşteri'ye bir ihbara hacet kalmaksızın Banka'nın Müşteri'ye karşı olan alacak hakkının devam edeceğini gayrikabulirucu kabul, beyan ve taahhüt eder.

Müşteri, Banka'nın ipotekli taşınmaz malın durumunu her yıl veya her dilediği tarihte tespit, denetim veya değerini takdir ettirmeye ve kendi yöntemlerine göre yeni bulunacak değere göre yeni teminat marj oranlarını belirleyerek yeni teminat istemeye yetkili olduğunu ve bu takdirde yeni teminatları tesis, tescil ve Banka'ya vermeyi, taşınmaz malın kamulaştırılması halinde, kamulaştırma bedelinin aynen ipotekli taşınmaz mal yerine geçerli olmasını ve ilgili kamu kuruluşundan Banka'ca tahsilini ve tahsil edilen bu bedelin borçlarından düşülmesini kabul ve taahhüt eder.

Müşteri, Banka lehine ipotek edeceği gayrimenkulün değeri kendi kusuru olmaksızın azalırca, bundan dolayı Medeni Kanun'un 867. maddesi gereğince alabileceği tazminatı Banka'nın bilgi ve izni olmaksızın tahsil edemeyeceğini, Banka'nın isterse, anılan tazminatı ödeyecek kuruluştan veya kişiden Müşteri'nin izni olmaksızın istemek, almak ve vadesi gelmemiş olsa bile borcundan düşmek konusunda tam bir izin ve yetki ile hareket etmekte serbest olduğunu kabul eder.

**13.2.** Müşteri, nakit, sair değerler, kefalet gibi şahsi güvenceler ve bunlarla sınırlı olmamak üzere Banka tarafından kabul edilebilir teminatların tesis, tescil ve Bankaya verilmesinden sonra Kredi'yi kullanabileceğini kabul eder. Banka her ne sebeple olursa olsun alacağı bulunduğu sürece, teminatlarının bir kısmının ya da tamamının geri verilmesi konusunda Müşteri isteklerini kabul edip etmemekte serbesttir. Müşteri, Banka'nın merkez ve tüm şubelerinde bulunan ve ileride bulunabilecek olan vadesi hülül etmiş/etmemiş bircümle alacak mevduat hesapları, bloke hesaplar, nakit, hisse senetleri, yatırım fonları, tahviller, lehine gelmiş ve gelecek tüm havaleler ve tahsile verilen senet ve çekler, kredi hesaplarında herhangi bir ihbara gerek kalmaksızın Banka'nın virman, takas, mahsup ve hapis hakkı olduğunu ve bunların doğmuş ve doğacak borçlarını karşılayacak miktarının Banka'ya rehinli bulunduğunu kabul ve beyan eder.

**13.3.** Banka, işbu Sözleşme tahtında tesis edilecek her bir krediye mahsus ilgili ekte özellikleri belirtilen taşınmaz mal üzerinde kurulacak ipotek'e ek olarak dilediği tutarda ve dilediği ek teminatları Müşteri'den talep edebilir. Müşteri, ödeme gücünü kaybetmesi veya alınan teminatların değer yitmesi halinde ve bu sebeplerle

sınırlı olmaksızın, Banka'nın yeni kefil, ipotek, rehin gibi ek teminatlar talep edebileceğini kabul eder. Sözleşme'nin akdi sırasında ek teminat talep edilmemiş olması, Sözleşme'nin devamı sırasında ek teminat talep edilmesine engel değildir. Banka her ne sebeple olursa olsun alacağı bulunduğu sürece, teminatlarının bir kısmının ya da tamamının geri verilmesi konusunda Müşteri isteklerini kabul edip etmemekte serbesttir.

## SON HÜKÜMLER

### Sigorta

**Madde 14.1.** Banka bu Sözleşme gereğince Müşteri tarafından verilen, üzerinde ipotek, rehin tesis ve tescil edilen bütün teminatları, gerekli göreceği deprem dahil her türlü rizikolara karşı dilediği bedel, şart ve müddetle sigorta prim ve masrafları Müşteri'ye ait olmak üzere sigorta ettirebilir, süresi bitenleri yeniletebilir. Müşteri tarafından yapılan ödemeleri öncelikle sigorta prim alacaklarına mahsup edebilir.

**14.2.** Banka, Sözleşmenin imzalanmasını müteakip, yaptırılmasında fayda göreceği her türlü sigortanın yaptırılmasını Müşteri'den talep edebilir. Banka bu sigorta poliçelerinin daini mürtehidir.

**14.3.** İşbu Konut Finansmanı Sözleşmesi tahtında kullanılan ve bu Sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçası olan ekteki Kredi Sözleşmelerinin teminatlarına yaptırılan sigortaların poliçelerine ilişkin detaylı bilgiler, işbu sözleşme ekinde bulunan Kredi Sözleşmeleri kapsamında gösterilmiştir.

### Vergi, Resim, Harç ve Masraflar

**Madde 15.** Bu Kredi/Krediler ve işbu Sözleşme münasebetiyle ödenmesi gerekli her türlü vergi, resim ve harçlar, ödenmesinin gerekmesi halinde KKDF ve eklentileri ile Banka'nın bu Sözleşme'den doğan haklarının korunması ve infazı için yapacağı mahkeme ve icra harç ve masrafları, cezaevi harcı ve tarifinin üç katı oranında vekalet ücretinin kendisine ait olduğunu ve Banka'nın bu tutarları hesaplarından tahsil etmeye yetkili olduğunu Müşteri beyan ve kabul eder.

### Delil Sözleşmesi

**Madde 16.** Taraflar, işbu Sözleşme'den doğabilecek tüm uyuşmazlıklarda, Banka'nın defter, kayıt, mikrofilm, mikrofiş, bilgisayar kayıt ve çıktıları ile Müşteri'ye Banka'ca verilmiş hesap özetleri ve belgelerin Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanun'unun 287 inci maddesi uyarınca münhasır delil olduğunu beyan ve kabul ederler. İşbu hüküm delil sözleşmesi niteliğindedir.

### Kanuni İkametgah

**Madde 17.** Müşteri, bu Sözleşme'de yer alan hususların yerine getirilmesi ve Banka'ca yapılacak her türlü tebligatlar için aşağıda isim ve imzasının yanında yazılı yeri kanuni ikametgah ittihaz ettiğini, bu adrese yapılacak tebligatların şahsına yapılmış sayılacağını, bu adreste vaki olacak değişikliği Noter kanalıyla Banka'ya bildirmediği takdirde bu adreste her türlü takibat icrası zımında yapılacak tebligatın geçerli olacağını kabul ve beyan eder.

### Uygulanacak Hükümler ve Yetkili Mahkeme

**Madde 18.** Müşteri, lehine açılan Kredi'nin/Kredilerin kullanılmasına başlamasından tamamen tasfiye edildiği tarihe kadar, işbu Sözleşme hükümleri ile ilgili kanun, kararname ve yetkili mercilere verilmiş ve verilecek talimatların uygulanacağını, bu mevzuatta herhangi bir hüküm bulunmayan hallerde Banka'nın iç mevzuat hükümleri ile bankacılık teamüllerinin uygulanacağını kabul ve beyan eder. Bu Sözleşme'den doğan her türlü anlaşmazlığı İstanbul (merkez) Mahkeme ve İcra Daireleri çözümlenmeye yetkilidir.

### Müteselsil Borçluluk

#### Madde 19.

İşbu Sözleşme tahtında kendisine kredi tesis edilen her bir Müşteri, kredinin tamamından ve İşbu Sözleşme'nin eki ve ayrılmaz bir parçası olan Ödeme Planı'nda gösterilen toplam borç tutarından, Borçlar Kanunu'nun 141 ve devamı maddeleri uyarınca "müteselsil borçlu" sıfatıyla; ayrı ayrı sorumlu olduğunu; Banka'nın, alacağının tamamını ya da bir kısmının ödenmesini müteselsil borçlu olarak her birinden ya da sadece birisinden istemekte serbest olduğunu; Sözleşme konusu borcun tamamı ödeninceye kadar, borcun tamamından müteselsilen sorumlu olduklarını kabul, beyan ve taahhüt ederler.

Bu Sözleşmeyi müteselsil borçlu sıfatıyla imzalayan her bir Müşteri işbu Sözleşme'nin tüm hükümleri ile bağlı olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

#### Kefalet

**Madde 20.1.** İşbu Sözleşme'nin sonunda imzası bulunan kefil veya kefiller, Müşteri'nin bu Sözleşme ile borçlandığı ve borçlanacağı bütün meblağları, işbu Sözleşme'nin üçüncü maddesinde yazılı kredi miktarına kadar kefil sıfatıyla üstlenmiştir. Kefiller kefalet taahhüdünün Kredi'nin anaparası, akdi faizlerini, sözleşmede belirtildiği şekilde hesaplanacak temerrüt faizlerini, Kredi ve Sözleşme münasebetiyle ödenmesi gerekli her türlü vergi, resim ve harçlarla, ödenmesinin gerekmesi KKDF ile Banka'nın bu Sözleşme'den doğan alacağını tahsili için kanuni yollara başvurması halinde yapacağı mahkeme ve icra harç ve masraflarını kapsadığını ve bunlara mevcut olabilecek diğer müşterek borçlu ve kefillerle birlikte kefil sıfatıyla kefil ve zamin olduklarını, işbu Sözleşme'nin hükümlerinin tamamının kendileri hakkında aynen uygulanmasını kabul ve hükümlerde yer alan hususları aynen taahhüt ettiklerini kabul, beyan ve taahhüt ederler.

**20.2.** Kefil veya kefiller Borçlar Kanunu 490.maddesinde kefile tanınan haklardan feragat ettiklerini, Banka alacağı için işlemiş ve işleyecek faizlerin tamamında, bir senelikten fazla olsa dahi sorumlu olduklarını, Borçlar Kanunu 493. ve 494. maddelerindeki kefaletten kurtulma haklarından feragat etmişlerdir.

**20.3.** Kefil veya kefiller bu maddeler ile Borçlar Kanunu 499. ve 500. maddelerine dayanarak Banka'ya karşı hiç bir istekte bulunmayacaklarını, Banka'nın alınan teminatları Müşteri'ye iadesine ve tenkisine peşinen muvafakat ettiğini ve bu teminatların kendisine teslimi hakkında feragat ettiklerini kabul, beyan ve taahhüt ederler.

**20.4.** Kefil, Borçlar Kanununun 502. maddesinde kendisine tanınan haktan feragat etmiştir. Müşteri'nin iflası, konkordato talebi veya mirasının ne şekilde olursa olsun tasfiyesi halinde, iflas masasına, konkordato komiserine, tasfiye memurlarına her türlü kaydı Müşteri bizzat kendisi yaptırmayı taahhüt ve Banka'nın da bu konularda yetkili olmakla beraber bu yüzden hiçbir sorumluluğu bulunmadığını kabul eder.

**20.5.** Kefil, İcra ve İflas Kanununun 295. maddesindeki hakkından feragat eder ve Banka'nın Müşteri için yapılan konkordatoya muvafakat etmesi halinde, kendisine herhangi bir ihbarda bulunulmadan da kefalet sorumluluğunun aynen devam edeceğini kabul eder.

**20.6.** Kefil, öncelikle Kredi borcunun teminatı olarak alınan rehinlerin, ipoteklerin paraya çevrilmesi, sonra kendisine başvurulması talebinde bulunmaktan feragat ve borç muaccel olur olmaz ödeme yapmayı taahhüt eder.

**20.7.** Banka, kefil olunan borçlar hakkında tam bir hareket serbestisine sahip olup, kefilin bu yüzden durumunun ağırlaştığını ileri sürerek Banka'ya karşı hiçbir iddia ve talep hakkı yoktur. Banka'nın Müşteri'nin taahhütlerini bile veya daha çok temdit etmesi, borcu taksitlendirmesi, borç için verilmiş olan teminatların tamamen veya kısmen Banka tarafından geri verilmesi, fek edilmesi, ibra edilmesi hallerinde de kefil, borçtan sorumlu olmaya devam edecektir.

**20.8.** Kefil, Kredi borcu için veya Müşteri'nin diğer borçları için başka kefillerin bulunması halinde, Banka'nın dilediği takdirde diğer kefillerden vazgeçmesini, diğer kefilleri veya mirasçılarını ibra etmesini ve bu kefaletin aynen devam edeceğini şimdiden kabul eder.

**20.9.** Kefil, işbu Sözleşme hükümlerinin tamamının kendisi için de aynen geçerli olduğunu kabul ve beyan eder.

#### MÜŞTERİ/LER

Adı Soyadı/ Unvanı

Adresi :

İmzası :

#### KEFİL/LER

1. Adı Soyadı/ Unvanı

Adresi :

İmzası :

2. Adı Soyadı/ Unvanı

## ÖDEME PLANI

İşbu ödeme planı 13.04.2007 tarihinde yıllık %18,60 faiz oranıyla kullanılan 40.000,00 YTL tutarlı krediye ilişkin olup, kredi, işbu ödeme planında belirlenen ödeme tarihlerinde, bu ödeme tarihlerine tekabül eden anapara ve faizden oluşan taksit tutarlarının nakden ve defaten bankaya teslimi suretiyle geri ödenecektir.

Kredi Hesabı : 22  
TL Tahsilat Hesabı : 27  
Faiz Tipi : Sabit Faiz  
Kredi Faiz Oranı : Aylık: % 1,5500 Yıllık: % 18,6000  
Tüketiciye Maliyet Oranı : Aylık: % 1,5500 Yıllık: % 18,6000  
Ödenecek Toplam Tutar : 88.003,71 YTL

Yıl	No	Tarih	Taksit	Anapara	Faiz	Kalan Anapara
0	* 0	13.04.2007	400,00	0,00	400,00	40.000,00
1	1	13.05.2007	730,04	118,04	612,00	39.881,96
	2	13.06.2007	730,04	119,85	610,19	39.762,11
	3	13.07.2007	730,04	121,68	608,36	39.640,43
	4	13.08.2007	730,04	123,54	606,50	39.516,89
	5	13.09.2007	730,04	125,43	604,61	39.391,46
	6	13.10.2007	730,04	127,35	602,69	39.264,11
	7	13.11.2007	730,04	129,30	600,74	39.134,81
	8	13.12.2007	730,04	131,28	598,76	39.003,53
	9	13.01.2008	730,04	133,29	596,75	38.870,24
	10	13.02.2008	730,04	135,33	594,71	38.734,91
	11	13.03.2008	730,04	137,40	592,64	38.597,51
	12	13.04.2008	730,04	139,50	590,54	38.458,01
2	24	13.04.2009	8.760,48	1.850,16	6.910,32	36.607,85
3	36	13.04.2010	8.760,48	2.219,95	6.540,53	34.387,90
4	48	13.04.2011	8.760,48	2.663,62	6.096,86	31.724,28
5	60	13.04.2012	8.760,48	3.196,01	5.564,47	28.528,27
6	72	13.04.2013	8.760,48	3.834,77	4.925,71	24.693,50
7	84	13.04.2014	8.760,48	4.601,23	4.159,25	20.092,27
8	96	13.04.2015	8.760,48	5.520,84	3.239,64	14.571,43
9	108	13.04.2016	8.760,48	6.624,27	2.136,21	7.947,16
10	120	13.04.2017	8.759,39	7.947,16	812,23	0,00
TOPLAM:			88.003,71	40.000,00	48.003,71	

### Diğer Giderler:

- Başlangıçta kredi limiti üzerinden bir yıllık düzenlenen, kredi vadesinin geri kalan bölümünde ise kalan anapara tutarı üzerinden yıllık olarak yenilenen, maluliyet ve ölüm teminatını kapsayan Hayat Sigortası  
Yıllık Prim : ..... YTL
- Yangın ve deprem teminatları içeren, kredi vadesi boyunca yıllık olarak yenilenen Ev Paket Sigortası  
Yıllık Prim : ..... YTL
- Ekspertiz Masrafı : ..... YTL
- Kullandırım Dosya Masrafı : ..... YTL
- 61 ay ve üzeri vadeli Konut kredilerinde, kredi tutarının %1'i kadar komisyon alınır.  
Komisyon Tutarı : ..... YTL

## ÖZET ÖDEME PLANI

Taksit Tarihi	Taksit Tutarı	Taksit Tarihi	Taksit Tutarı	Taksit Tarihi	Taksit Tutarı
13.04.2007	400,00	13.05.2007	730,04	13.06.2007	730,04
13.07.2007	730,04	13.08.2007	730,04	13.09.2007	730,04
13.10.2007	730,04	13.11.2007	730,04	13.12.2007	730,04
13.01.2008	730,04	13.02.2008	730,04	13.03.2008	730,04
13.04.2008	730,04	13.05.2008	730,04	13.06.2008	730,04
13.07.2008	730,04	13.08.2008	730,04	13.09.2008	730,04
13.10.2008	730,04	13.11.2008	730,04	13.12.2008	730,04
13.01.2009	730,04	13.02.2009	730,04	13.03.2009	730,04
13.04.2009	730,04	13.05.2009	730,04	13.06.2009	730,04
13.07.2009	730,04	13.08.2009	730,04	13.09.2009	730,04
13.10.2009	730,04	13.11.2009	730,04	13.12.2009	730,04
13.01.2010	730,04	13.02.2010	730,04	13.03.2010	730,04
13.04.2010	730,04	13.05.2010	730,04	13.06.2010	730,04
13.07.2010	730,04	13.08.2010	730,04	13.09.2010	730,04
13.10.2010	730,04	13.11.2010	730,04	13.12.2010	730,04
13.01.2011	730,04	13.02.2011	730,04	13.03.2011	730,04
13.04.2011	730,04	13.05.2011	730,04	13.06.2011	730,04
13.07.2011	730,04	13.08.2011	730,04	13.09.2011	730,04
13.10.2011	730,04	13.11.2011	730,04	13.12.2011	730,04
13.01.2012	730,04	13.02.2012	730,04	13.03.2012	730,04
13.04.2012	730,04	13.05.2012	730,04	13.06.2012	730,04
13.07.2012	730,04	13.08.2012	730,04	13.09.2012	730,04
13.10.2012	730,04	13.11.2012	730,04	13.12.2012	730,04
13.01.2013	730,04	13.02.2013	730,04	13.03.2013	730,04
13.04.2013	730,04	13.05.2013	730,04	13.06.2013	730,04
13.07.2013	730,04	13.08.2013	730,04	13.09.2013	730,04
13.10.2013	730,04	13.11.2013	730,04	13.12.2013	730,04
13.01.2014	730,04	13.02.2014	730,04	13.03.2014	730,04
13.04.2014	730,04	13.05.2014	730,04	13.06.2014	730,04
13.07.2014	730,04	13.08.2014	730,04	13.09.2014	730,04
13.10.2014	730,04	13.11.2014	730,04	13.12.2014	730,04
13.01.2015	730,04	13.02.2015	730,04	13.03.2015	730,04
13.04.2015	730,04	13.05.2015	730,04	13.06.2015	730,04
13.07.2015	730,04	13.08.2015	730,04	13.09.2015	730,04
13.10.2015	730,04	13.11.2015	730,04	13.12.2015	730,04
13.01.2016	730,04	13.02.2016	730,04	13.03.2016	730,04
13.04.2016	730,04	13.05.2016	730,04	13.06.2016	730,04
13.07.2016	730,04	13.08.2016	730,04	13.09.2016	730,04
13.10.2016	730,04	13.11.2016	730,04	13.12.2016	730,04
13.01.2017	730,04	13.02.2017	730,04	13.03.2017	730,04
13.04.2017	728,95				

TOPLAM TAKSİT TUTARI:

88.003,71 YTL