

# Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları

Yrd. Doç. Dr. Selim KILIÇ

Niğde Üniversitesi, İ.İ.B.F., Kamu Yönetimi Bölümü, NIĞDE

## ÖZET

Konut üretimi konusunda Anayasa'nın 57. maddesi, devletin kentin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetenerek konut gereksinimini karşılayacak tedbirler alacağını ve toplu konut üretimini destekleyeceğini belirtmektedir. Anayasa, devletin konut sorununu çözmek için gerekli düzenlemeleri yapmasını öngörmektedir. Devletin konut sorunun çözümünde yapacağı en önemli düzenlemelerden biri, konut üretimi için gerekli finansmanı sağlamaya yönelik tedbirleri almasıdır. Türkiye'de her ne kadar konut finansmanı için kimi düzenlemelere gidilmişse de, istikrarlı bir finansman sistemi oluşturulamamıştır. Bu düzenlemeler arasında "yapı tasarruf sandıkları" da konut edinmek için bir seçenek olarak düşünülmektedir. Bu çalışma ile yapı tasarruf sandıkları sisteminin gelişimi, Almanya'da işleme ve Türkiye'de kurulması çalışmaları incelenmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Yapı Tasarruf Sandığı, Konut Finansmanı, Alman Tasarruf Sandıkları.

## As a Building-Financing Model Building-Savings and Some Practices in Germany and Turkey

### ABSTRACT

Related to the construction of houses, The 57<sup>th</sup> Article of The Constitution says that the state shall take the measures to meet the housing-needs of the people by taking environmental factors into consideration and shall support housing estates. The constitution states that the state shall make the necessary regulations in order to solve the housing problem. One of the most important arrangements state shall make to solve the housing problem is to take the necessary measures to provide the financial resources for housing. Although in Turkey some arrangements are made to provide financial resources for housing, a stable financing system could not be established. Among these arrangements building-savings are also considered as an option for people to own their own house. In this study the development of building-saving system, the way in which the system operates in Germany and the efforts for the establishment of the system in Turkey are examined.

**Key Words:** Building-Saving, Finance of Housing, German Building-Savings

## GİRİŞ

Türkiye'de hızlı bir kentleşme süreci yaşanmaktadır. Tarımla uğraşan nüfusun hala %40'ın üstünde olması bu sürecin devam edeceğini göstermektedir. Hızlı kentleşme ile ortaya çıkan en önemli sorun, başta büyük kentlerde olmak üzere, imar planlarına uygun yeterli konut üretilememesidir. Oysa, imar planlarına uygun konut üretimi, hızla artan nüfus karşısında kentlerin yaşanabilir merkezler haline gelmesi için önemlidir. İmar planlarına uygun konut üretimi başta deprem olmak üzere, su baskınları ve heyelan gibi doğal afetlerden en az kayıpla çıkmak için de gereklidir. Ancak, imar planlarına uygun konut

üretilebilmesi ve bu planlar dışındaki yapılaşmanın önlenmesi, istikrarlı bir konut finansman sisteminin kurulmasına bağlıdır.

Kocaeli ve Adapazarı depremleri, yeni konutların yapımında ve mevcut konutların depreme karşı sağlamlaştırılmasında, ülkede istikrarlı bir konut finansman sisteminin ne derece önemli olduğunu ortaya koymuştur. Bu nedenle, konut üretimi için gerekli finansal kaynakların sağlanması, uzun vadeli bir konut edinme sisteminin kurulması, kentlerin geleceğini yakından ilgilendirmektedir. Bu çalışmada, özellikle Almanya'da etkin bir konut finansman sistemi olarak kullanılan yapı tasarruf sandıklarının işleyişi ve bu sistemin Türkiye'de uygulanması çabaları incelenmektedir.

### **I. KONUT FİNANSMAN TÜRLERİ**

Barınma, eskiden olduğu gibi günümüzde de bütün insanlar için sorun olmaya devam etmektedir. Özellikle sanayileşme süreci ile ortaya çıkan hızlı kentleşme, bu mekanlarda yeterli miktarda konut üretimini zorlaştırmaktadır. Konutun sosyal bir niteliği olmasından dolayı sadece arz ve talep edenler arasında bir ilişki olarak değerlendirmek olanaksızdır. Bunun sonucu olarak konut üretim sisteminde aktörlerin de sayısında bir artış olmuştur.

Konut finansman sisteminde *konut talep edenler, konut üretenler, kredi sağlayanlar* ve *devlet* olmak üzere dördü bir yapı karşımıza çıkmaktadır. Devlet konut finansman sisteminin kurallarını koyan ve aktörler arasındaki ilişkileri düzenleyen birimdir. Ancak, bu sistemde parasal birikimlerini değerlendirmek isteyenler ile kaynak arayan yurttaşlar, diğerlerine göre daha ön plandadır. Devlet konut politikasının nasıl bir şekilde uygulanacağını saptayarak, diğer aktörlere de yardımcı olmaktadır (Günel, 1982: 237). Devletin bu politikaları merkezi yönetim ile yerel yönetimler kanalıyla somutlaşmaktadır.

Konut talebi her ülkenin sosyal, kültürel ve demografik özelliklerinin etkisi altında ortaya çıkmaktadır. Kredi sorunun çözümünde de bu unsurların olumlu ya da olumsuz etkisi kaçınılmazdır. Kredi konusunda ülkeler ya kendi kurumsal yapılarını dikkate alarak oluşturdukları organizasyonlarla ya da diğer ülkelerdeki başarılı modelleri ülkelerinde uygulayarak çözmeye çalışmaktadırlar. Bunun sonucu pek çok ülkede farklı tiplerde konut finansman modelleri ortaya çıkmıştır. Konut finansman sistemlerinin çalışma ilkesi büyük ölçüde bir birine benzerlik göstermektedir. Diğer bir ifade ile her ülkede çeşitli şekillerde oluşturulmuş bir *tasarruf sistemi*, bunu kullanmak isteyen bireyler ve sistemi düzenleyen kamu otoritesi bulunmaktadır (Peynircioğlu, 1988: 18).

Günümüzde temel sorun, bir ülkede başarılı bir şekilde uygulanan konut finansman sisteminin başka ülkelerde başarısının olup olamayacağıdır. Konut edinmede başarılı bir kredi sistemi kurabilmiş ülkelerin daha çok kendilerine özgü bir yanlarının olduğu göz ardı edilemez. Bu nedenle, bir ülkede uygulanan başarılı bir konut finansman modelinin, saf haliyle diğer ülkelerde uygulanmasının başarısı sınırlı kalacaktır. Çeşitli ülkelerde uygulanan konut finansman sistemi kredinin kullanım süresi, kredinin nasıl sağlandığına, araçların oynadığı role ya da kredinin kaynağına göre dört şekilde sınıflandırılabilir (DPT, 1996: 75):

- I. *Doğrudan Finansman Sistemi*: Bu sistemde temel olan, konut edinmek isteyen kişinin yakın ilişkileri nedeni ile, başka kişilerden çeşitli şekillerde parasal yardım almasıdır. Diğer bir anlatımla akraba ya da yakın arkadaş ilişkileri bu yapıda önemli rol oynar. Bu sistem, daha çok konut üretimi için kredi sağlayacak kurumsal yapıların bulunmadığı ya da var olan kurumların iyi çalışmadığı ülkelerde görülmektedir.
- II. *Sözleşme Karşılığında Birikim/Kredi Sistemi*: Konut almak isteyenlerin çoğunun birikimi yetersizdir. Bu nedenle, eksik kalan miktarı yapılan tasarruf karşılığında, piyasa koşullarının dışında, düşük faizle karşılamaya yönelik bir sistemdir. Sistemin yaşaması, konut edinmek isteyenlerin sisteme aktardıkları tasarruflara ve ödedikleri primlere bağlıdır. Tasarruf sandıkları şeklinde, konut edinmek isteyenlerin bizzat örgütlenmeleri ya da devletin öncülüğünde ortaya çıkan bir sistem olarak dikkati çekmektedir.
- III. *Mevduat Finansman Sistemi*: Konut üretim sisteminde en çok kullanılan sistemdir. Bu sistemin temelinde, piyasa sistemi kurallarına göre çalışan ticari bankaların ya da çeşitli tasarruf kurumlarının, konut edinmek isteyenlere çeşitli şekillerde kredi sağlamasıdır. Sistem, bankacılık ilkeleri ile çalışmaktadır. Diğer bir ifade ile, tasarruflarını banka sistemi içerisinde değerlendiren kişiler, bunu bankalara satmaktadırlar. Bankalar da çeşitli şekillerde elde ettikleri bu kaynakları konut edinmek isteyenlere satmaktadırlar.
- IV. *Konut Kredi Bankası Sistemi*: Türk Dil Kurumu'nun *tutulu satış kredisi* olarak önerdiği uzun vadeli taşınmaz mal kredisi olan mortgage bu sisteme örnek olarak gösterilebilir. Çeşitli kurumlar, topladıkları ipotekli kredileri ikincil piyasada satarak konut üretimine destek olurlar. Sistem genel olarak konut sahibi olmak isteyenlere, finans kuruluşlarınca konut üzerine tesis edilen ipotek karşılığında 15-20 yıllık kredi verilmesinde dayanır.

Konut üretimi için gerekli kaynağın sağlanması da çeşitli şekillerde olabilmektedir. Kaynağın yurt içinden ya da dışından, özel sektörden ya da kamu sektöründen sağlanmasına göre de sınıflandırılabilir (DPT, 1989: 13):

- I. *Yurt içi kamu kaynakları*, kamunun sahip olduğu kaynaklarının doğrudan konut üretimi için faiz karşılığında kullanılmasıdır.
- II. *Yurt içi özel kaynaklar* yapı kurumları, tasarruf ve kredi kuruluşları, ipotek bankaları, ticari bankalar, yapı kooperatifleri, konut şirketleri, emekli fonları, sigorta şirketleri ve kişisel tasarruflardır.
- III. *Yurt dışı kamu kaynakları*, çeşitli uluslararası kuruluşlardan ya da devletlerden sağlanan krediler ya da yardımlardır.
- IV. *Yurt dışı özel kaynaklar*, yurt dışındaki özel tasarrufların yurt içi konut piyasasında kullanılmasıdır.

Konut finansmanında temel sorun, konut edinmek isteyenlere kredinin ne kadarının verileceğidir. Çünkü kredinin hepsinin verilmesi konut edinmek isteyenler için büyük kolaylık sağlarken, kredi sağlayanların olanaklarını

zorlamaktadır. Ancak verilen kredinin düşük olması durumunda ise, konut edinmek olanaksız hale gelmektedir. Kredi miktarının saptanması, özellikler dar gelirli ailelerin konut sahipliğini doğrudan etkilemektedir.

## II. KONUT EDİNMEDE KREDİ SİSTEMİ

Günümüzde kalkınmakta olan ülkelerde konut açığı hâlâ önemli bir sorundur. Gelişmiş ülkelerde ise konut daha çok nitelik sorunu haline gelmiştir. Bu nedenle gelişmiş ülkelerde konut politikalarının bir amacı da daha nitelikli konutların artmasıdır. Nitelik sorunlarının başında, kuşkusuz kullanılan konut alanlarında kişi başına dengesiz bir dağılımın bulunmasıdır. Örneğin Almanya'da kişi başına yaklaşık 36 m<sup>2</sup> kadar konut alanı düşmesine rağmen, bu dağılım gerçek yaşamda hiç bir zaman bu şekilde olmamıştır. Diğer bir ifade ile bazı aileler geniş konutlarda bazı aileler ise dar konutlarda yaşamaktadır (Hintzsche, 1998: 801).

Üst ve orta gelir gruplarına yönelik konut politikaları ile konut sorunun çözümünde belirgin bir iyileşme sağlanmıştır. Ancak, ekonomik açıdan zayıf olanlar için konut, önemli sorun olmaya devam etmektedir. Geliri yüksek gruplar için konut arzında sürekli bir artış görülürken, dar gelirli kişilerin için aynı şeyleri söyleyemeyiz (Hintzsche, 1998: 801). Dar gelirli ailelerin de konut edinmesini sağlamanın bir yolu da, ülkede uzun vadeli bir kredi sistemi kurmaktır. Çünkü, konut edinmek isteyen kişilere sağlanan krediler, dar ve sabit gelirli ailelerin konut sahibi olmalarında önemli rol oynamaktadır. Kredi sistemi, aynı zamanda dar gelirli ailelerin küçük tasarruflarının konut talebine dönüşmesine yardım etmektedir (Keleş, 1993: 331). Bu nedenle konut edinmeye yönelik kredi sistemi, sosyal ve ekonomik amaçlara ulaşmada önemli rol oynamaktadır.

Sosyal ve ekonomik amaçlara ulaşmada önemli rol oynayan konut kredi sisteminin başarısı onun etkinliğine bağlıdır. Bu ise, öncelikler verilen kredinin miktarı, ne kadar sürede geri ödeneceği, geri ödemede uygulanan faiz oranları ve diğer benzeri unsurlarla ilişkilidir. Konut edinmede verilecek kredi gereksinimleri karşılayacak miktarda olmalı ve ödenebilecek vadede olması önemlidir. Bu nedenle konut edinmede verilen kredilerin vadelerinin uzunluğu konut finansman sisteminin gelişmişliğinin bir göstergesi olarak kabul edilmektedir (DPT, 1996: 74).

Piyasa koşullarında konut edinmek için gerekli finansman kaynaklarının oluşturulması ile ekonominin gelişmişlik düzeyi arasında yakın bir ilişki olduğu kabul edilmektedir. Konut edinmek isteyen kişiler, normal şartlarda alacakları krediler için piyasa koşullarında arz-talep dengesine göre oluşan bir faiz öderler. Ancak, piyasa koşullarında ortaya çıkan arz-talep dengesinin her zaman ülkedeki konut gereksinimi karşılayacak bir noktada kurulmaz. Diğer bir sorun da, talep artışları karşısında kredi maliyetlerinin yükselmesidir. Dolayısıyla konut üretiminin piyasa koşulları içerisinde gerçekleşmesi, ülkenin konut sorununun çözümünü zorlaştırmaktadır. Bu nedenle Batı ülkelerinde konut kredilerinin piyasa koşulları dışında karşılanması yoluna gidilmiştir.

Konut edinmek için gerekli kredinin piyasa koşulları dışında sağlanması konut maliyetlerini düşürmenin en önemli adımlarından biri olarak kabul edilir. Konut için gerekli kredi gereksinimini piyasa koşulları dışında çözmenin bilinen

klasik uygulaması ise *yapı tasarruf sandıkları (YTS)*'dir. YTS'ler kamu ve özel sektör kaynaklarının uygun bir kombinasyonu da sağlayarak konut üretiminde etkinliği artırmaktadır (DPT, 1989: 14).

### **III. SÖZLEŞME SİSTEMİNE ÖRNEK BİR MODEL: YAPI TASARRUF SANDIKLARI**

#### **A. YTS Düşüncesinin Temeli**

YTS'ler, üyelerinin konut edinmek için gereksinim duyduğu krediyi sağlamak ve potansiyel kredi kullanıcılarının kredi gereksinimini karşılamak amacıyla kolektif dayanışma temelleri üzerinde kurulmaktadır. Sistemin başarısının altında yardımlaşma ruhu yatmaktadır. YTS düşüncesinin temelinde konut yapmak isteyen birden fazla kişinin ortak tasarruflarını yardımlaşma aracı olarak kullanma vardır. Bu sistem yaklaşık 230 yıllık deneyimlerin sonucunda bugünkü şeklini almıştır. Her inşaat yapmak isteyen ortak bir hesaba düzenli olarak ödeme yapmakta ve bu hesaptaki ödeme belli bir miktara ulaştığında kredi kullanma hakkı doğmaktadır (<http://www.fides.at>, 2006). Diğer bir ifade ile YTS'ler parasal varlıkların taşınmaz varlıklara dönüşümünü sağlayan bir konut finansman aracıdır (<http://www.bankmagazin.de>, 2006).

Yurttaşların dayanışmasının konut üretiminde somutlaşması olan YTS şu şekilde çalışmaktadır (<http://www.bausparkassen.de>, 2006): Eğer on kişi fiyatı 100.000 YTL olan konutların sahibi olmak istiyorsa ve her biri yılda sadece 10.000 YTL biriktirebiliyorsa, bu kişiler ancak 10 yıl sonra konutlara sahip olabilir. Ancak on kişi işbirliğine giderse daha birinci yılda birinci kişi, ikinci yılda ikinci kişi ev sahibi olabilmektedir. Sisteme yeni katılanlar, geri ödeme faizleri ve taksitlerle birlikte onuncu kişi de 4-5 yılda ev sahibi olabilmektedir. Böylece konut edinmek isteyenler kendi aralarında bir sinerji yaratmış olmaktadır.

YTS'ler, toplamış oldukları tasarrufları konut alanında kullanılmak isteyenlere verilmek üzere kurulmuşlardır. Bunların konut alanında faaliyet göstermeleri esastır. Sandıklar konut edinmek için verdikleri kredi hizmetleri dışındaki faaliyetleri sınırlandırılmıştır. Konut alanında diğer kredi kuruluşların faaliyetleri oldukça sınırlıdır (Schiebel, 1991: 277).

YTS'ler yapı açısından banka sistemine çok benzeyen; ancak banka statüsünde olmayan kuruluşlardır. Nitekim YTS'lerin Almanya'da bankaları denetleyen aynı kurumun denetimi altında çalışmalarını da bu benzerliğin göstergesidir. Sandıklar tamamen bağımsız bir kuruluş olarak kurulabildiği gibi, bir kuruluşun yan birimi olarak da kurulabilir. Alman sistemine göre, sandıklar hem özel işletme hem de kamu kurumu niteliğinde olabilmektedir (Schiebel, 1991: 277).

Önceden olduğu gibi, günümüzde uygulamasında sandıklar üyelerinden aldıkları tasarrufları, üyelerine konut edinme için belli koşullar altında vermektedir. Kredi, sandıkla kişiler arasındaki ilişkiyi düzenleyen bir sözleşme çerçevesinde verilmektedir. Yapılan sözleşme ile her iki tarafa da belli yükümlülükler getirmektedir. Sözleşme tasarrufçuya belli bir miktarda parayı

sandığa yatırma, sandığa da kuruluş amaçları doğrultusunda toplanan paraları üyelere dağıtma zorunluluğu getirmektedir (<http://www.fides.at>, 2006).

YTS'lerin konut finansmanında tek tip uygulamalar söz konusu değildir. Aksine YTS'ler yere, zamana farklı uygulamalara yapabilmektedirler. Örneğin "Heimstatt GmbH" ve Die Bauspare AG" 1933-1934 yılları arasında kurulan sandıklar olup, birinci dereceden ipotek karşılığında kredi veren kuruluşlardır. Daha sonra yapılan yeni bir düzenleme ile, sandıkların birinci dereceden ipotek yanında, ikinci dereceden ipotek karşılığında da kredi verebilmelerine olanak tanınmıştır. YTS'lerde bir farklı uygulama da faizlerde görülmektedir.

YTS'lerin işleyişini düzenleyen bir aktör olarak devlet de önemli görev ve sorumluluklar üstlenmiştir. Örneğin Almanya'da tasarrufun teşvik edilmesi ve yurttaşların konut sahibi olmasının özendirilmesi amacıyla, devlet ev satın almak ya da kendi evini yapmak isteyenlere kimi kolaylıklar sunmaktadır. Bunlar içinde en önemlisi kuşkusuz konut primleridir. Örneğin 512 Euro tutarında bir tasarruf için yıllık 45.06'lık bir prim avantajı sağlanmaktadır. Yeni evlenenlere sağlanan avantajlar, bekarlara göre iki kat daha fazladır (<http://www.bkm.de>, 26.11.2006).

### **B. YTS'lerin Tarihsel Gelişimi**

Günümüzde tasarruf sandıklarının en iyi uygulandığı ülkelerin başında Almanya kabul edilse de, sistemin ilk ortaya çıktığı ülke İngiltere'dir. Birmingham Kenti'nde daha 1775 yılında "Ketley's Building Society"i adında sandıkların kurulduğu bilinmektedir. Bu topluluk bilinen ilk YTS olup, hakkında birkaç gazete ilanı dışında fazla bilgi bulunmamaktadır (Drews, 1991: 22).

İngiltere'de ikinci sandık 1779 yılında Dudley'de ortaya çıkmıştır. Bu tarihten sonra ülkenin pek çok yerinde "Building Societes" adını duyurmaya başlamıştır. Nitekim bu yüzyılda başta Midlands, Lancashire ve Yorkshire'de olmak üzere ülke genelinde 50'den fazla birlik kurulmuştur. 1836 yılında ise, kurulan bu sandıklarla ilgili bir düzenleme olan "for the Regulation of Benefit Building Society" yasası yürürlüğe girmiştir. Tasarruf sandıklarının ortaya çıkması ile sanayi devrimi ve onun yol açtığı toplumsal değişimler arasında yakın bir ilişki bulunmaktadır. Konut sıkıntısının en çok hissedildiği yerlerde işçi grupları, birbirlerine yardım ederek sorunu çözmeye çalışmışlardır. İngilizlerin konut sorunundan kaynaklanan bu toplumsal yardımlaşma ruhu tasarruf sandıklarının çıkış noktası olmuştur (Lehmann, 1970: 11).

YTS'lerin diğer ülkelerde yaygınlaşması 19. yüzyılda gerçekleşmiştir. İngiltere'de ortaya çıkan bu dayanışma ruhu, kısa sürede başka ülkelere de yayılmaya başlamıştır. Öncelikle İngiltere ile sıkı ilişkileri olan ülkelere bu tür oluşumlar görülmektedir. Bu ülkelerin başında gelen ABD'de ilk YTS, 1831 yılında Frankford/Pensilvanya'da kurulan "Oxford Provident Building Association"dur. Daha sonra sandık şeklinde örgütlenmeler İngiliz koloni ve dominyonlarında, özellikle Güney Afrika (1855) ve Avustralya'da (1858) yaygınlaşmıştır (Lehmann, 1970: 11).

YTS modelinin Avrupa'da yaygınlaşması 1950'den sonra olmuştur. Avusturya, İsviçre, Hollanda, Çekoslovakya, Bulgaristan ve Romanya'da benzeri yapılar kurulmuştur. Bu ülkelerde kurulan sandıklar, Alman modeline

benzemekle birlikte, bazı noktalarda farklılık göstermektedir. Söz konusu ülkelerde uygulanan modelin bir kısmı faizsizdir. Faizsiz YTS modelini uygulamaya koyan Fransa, Hollanda ve Arjantin'de kronik enflasyon ve bu enflasyon karşısında YTS primlerinin gerçek değerini koruyacak önlemlerin alınmaması vb. nedenlerle istenilen başarı elde edilememiştir. Faize dayalı olarak çalışan Avusturya ve İsviçre'deki YTS uygulaması, İkinci Dünya Savaşı öncesi uygulanan Alman YTS modelinden uzaklaşmıştır. Doğu Avrupa'da savaş öncesi kurulmuş olan sandıklar ise, savaş sonrası ortaya çıkan yeni sistemle birlikteliklerini sürdürememişlerdir (Lehmann, 1970: 13).

İkinci Dünya Savaşı sonrasında YTS'lerin Türkiye ve Yunanistan'da da kurulmaya çalışıldığı görülmektedir. Türkiye'de YTS'lerin kurulması 1951 yılında iki Alman uzman gözetiminde çalışmalar yapılmış ve sonunda Türkiye Emlak Kredi Bankası'nda Yapı Tasarrufları Bölümü oluşturulmuştur. Bu bölüm, belli bir gelişme sağlamışsa da Türkiye'de konut için gereken finansal sorunların çözülememesi ve inşaat sektörünün YTS modeline işlerlik kazandıracak ölçüde gelişmemiş olması, modelin başarıya ulaşmasında en büyük engel olarak ortaya çıkmıştır. 1963 yılında Avrupa'da yaygınlaşan YTS modeli Yunanistan'ı da etkilemiş ve Yunan Ulusal Emlak Bankası, Atina'da konut üretimini artırmak amacı ile bir YTS bölümü açmıştır (Lehmann, 1970: 14).

Avrupa Birliği'nin genişleme sürecinde yeni üyelerin de YTS sistemine ilgi gösterdikleri görülmektedir. Alman Yapı Tasarruf Sandığı Yasası'nı Slovakya, Çek Cumhuriyeti, Macaristan, Hırvatistan ve Romanya'nın bir model olarak benimsemişlerdir. Çünkü bu ülkelerde işlevsel bir konut piyasasının kurulmamıştır. Tasarruf sandıkları konut piyasasının canlanmasında önemli bir rol oynayacaktır. Bu ülkeler dışında Batlık Cumhuriyetleri, Rusya, İtalya, Hindistan ve Kazakistan da Alman sistemine ilgi göstermektedirler (<http://www.basusparkassen.de>, 2006).

### **C. Almanya'da Yapı Tasarruf Sandıkları**

Konut ve kentleşme politikaları Almanya'nın tarihinde her zaman için sürekli öncelikli konulardan biri olmuştur. Almanya'nın bu politikaları sayesinde halkın büyük bir kısmı konut edinmek olanaklı hale gelmiştir. Üstelik bu politikalar her zaman farklı gereksinimlere yönelik konut taleplerini de kapsayacak şekilde olmuştur (FES, 2002: 9). Almanya'nın çok yönlü bu politikaları içinde YTS'lerin önemli bir yeri vardır.

YTS'ler çeşitli ülkelerde uygulanan bir sistem olmakla birlikte, bu sistemin en iyi işlediği ülkelerin başında kuşkusuz Almanya gelmektedir. Almanya'da YTS'lerin ortaya çıkışı İngiltere'den oldukça sonra olmasına karşılık, sistem ülkede çok uzun zamandan beri çalışan ve günümüze kadar varlığını devam ettiren çağdaş bir finansman kurumu niteliğindedir.

Bu tip örgütlenme ilk olarak 1885 yılında Bielfield'de "Bausparkasse für Jederman" adı altında bir sandık kurulması ile ortaya çıkmıştır. YTS'lerin kendi konutunu almak ya da yapmak isteyenlere kredi olanakları sunması, kısa sürede bu tür örgütlenmelerin toplumda ilgi ile karşılanmasına yol açmıştır. Geç sanayileşme nedeni ile ülkede nüfus hareketinin yaşanmaması ya da kentsel

alanlarda nüfus birikiminin ortaya çıkmaması, konut üretiminde toplumsal dayanışma ruhunun da geç ortaya çıkmasına neden olmuştur. Kurulan YTS'ler kısa sürede toplumun ilgisini çekmişse de ülkenin ekonomik ve toplumsal yapısı sistemin her kesime ulaşmasına olanak sağlayacak nitelikten uzaktı. YTS'lerin ülke çapında etkinlik kazanması ancak Birinci Dünya Savaşı sonunda gerçekleşmiştir (Lehmann, 1970: 12).

Almanya'nın Birinci Dünya Savaşı'ndan yenik çıkması, kaybedilen topraklarda yaşayan Almanların ülkeye göç etmesi ve artan pahalılık yurttaşların konut sorunu ile karşı karşıya kalmasına neden olmuştur. Bu sorun YTS düşüncesini tekrar canlandırmıştır. YTS, kısa sürede konut edinmede ideal bir yol olarak kabul görmüştür (Drews, 1991: 22).

Birinci Dünya Savaşı sonrası ortaya çıkan olağanüstü konut açığını gidermek amacı ile yakın arkadaş grupları ile kurulmaya başlayan tasarruf sandıkları 1938 yılına gelindiği zaman, büyük-küçük bütün ülkeye yayılmıştır. Bu yaygınlaşma ile birlikte sistemin işleminde bazı sorunlar da ortaya çıkmıştır. O günkü ekonomi bakanı, sandıkların işleminde ortaya çıkan sorunları gidermek için 1938 yılında YTS'lerde reforma gitmiştir. Bugünkü YTS sisteminin ana çizgileri bu reformla belirlenmiştir. Bu reformla katılma payı, sandık hesabı, kredi için uygulanan faizler ve bekleme süresi gibi konular yeniden düzenlenmiştir (Drews, 1991: 22).

Almanya'da İkinci Dünya Savaşı sonrası da tıpkı Birinci Dünya Savaşı'nda olduğu gibi, benzer gelişmeler yaşanmıştır. Milyonlarca yerlerinden edilen evsiz insan savaşın mağduru olmuştur. Bu dönemde de ortaya çıkan konut sorununu çözmek amacı ile YTS modelinden yararlanılmıştır. 1939 yılında sandıklar 200 bin tasarruf sözleşmesi (Bausparvertrag) yapmış ve sandıklarda toplanan tasarruf miktarı yaklaşık 2 milyar RM'dir. 1989 yılına gelindiğinde ise, yapı tasarruf sözleşmesi 25,8 milyona ve toplanan tasarruf miktarı da 886 milyar DM'ye ulaşmıştır. Bugün için ise, Almanya'da İkinci Dünya Savaşı'ndan bu yana YTS ile finansman kullanan konut sayısı 13 milyonu geçmiştir. Bu konutlara bakım, onarım gibi işler için sağlanan kredinin parasal boyutu ise, 800 milyar Euro'dur (Drews, 1991: 22; <http://www.basusparkassen.de>, 2006).

### **1. Eyalet(ÖBS/LBS) ve Özel Yapı Tasarruf Sandıkları**

Konut talebi, özel girişimin ağırlıklı olduğu ülkelerde bile, kamu yönetiminin etkisi altındadır. Merkezi ya da yerel yönetimlerin konut alanlarının hazırlanması, konut edindirme yardımları, teşvikleri gibi pek çok faktör bireylerin konut taleplerini yönlendiren unsurlar olarak kendini göstermektedir. Diğer bir ifade ile, bireylerin konut talepleri asıl olarak, kamu hizmetlerinin düzenleyici politikalarının kombinasyonunun sonucu oluşmaktadır (Hintzsche, 1998: 810). Bu nedenle konut işlerine ilişkin en önemli düzenleme yetkisi kamu yönetimindedir.

Almanya'da özel sandıklar yanında eyalet yönetimlerinin kontrolü altında kamu sandıkları ya da diğer adı ile eyalet sandıkları da bulunmaktadır. Eyalet sandıkları kamu hukukuna dahil bir tüzel kişiliğe sahiptir. Hukuki sorumlulukları, en küçük belediyeden eyalet yönetimine kadar uzanmaktadır. Kamu sandıkları eyalet hukukunun bir parçası olduğundan, görevleri, sorumluluk alanları iç



örgütlenmeleri ve denetimleri söz konusu eyalet hukuku çerçevesinde düzenlenmiştir. Kamu sandıklarının bankacılık faaliyetleri, sandıkları düzenleyen yönetmelikler ve tüzüklerle geliştirilmiştir (Altay, 1997: 67).

Özel sandıkların aksine, resmi YTS'lerin hukuki statülerinin ne olacağı, eyalet yönetimlerine bırakılmıştır. Kamu kurumları tasarrufları çoğunlukla eyalet bankasının bir şubesi altında toplanmaktadır. Örneğin Münih'te bulunan YTS'ler Bayern Eyalet Bankası ve Tasarruf Sandığı'na bağlı olarak faaliyette bulunmaktadırlar. Doğal olarak her eyalete bağlı kamu kurumunun yetkisi eyaletin fiziki sınırları ile sınırlıdır (Drews, 1991: 28).

1970'li yıllarda Almanya'da kamu kurumlarına bağlı 13 ve özel sektöre bağlı 15 YTS, iki Almanya'nın birleşmesi ile kamuya bağlı sandık sayısı 18'e; özel sektöre bağlı sandık ise 21'e çıkmıştır. Bugün için ise, 17'si özel ve 11'i kamu olmak üzere bu sandıkların sayı 28'e ulaşmıştır. Kamu sandıkları, özel sandıklara göre ülke çapında daha dengeli dağılmıştır. Bunların dağılımında özel sandıklardan farklı olarak ülke gereksinimleri daha çok ön planda tutulmuştur (Drews, 1991: 30; DB, 2003: 39).

Her YTS kurulduğu eyalete göre farklı biçimlerde faaliyette bulunmaktadır. Genel olarak sandık ve tasarrufçu arasında düzenlemeler büyük bir benzerlik göstermekle birlikte, küçük farklılıklar da bulunmaktadır. Özel YTS'ler hukuk reformuna kadar limitet ortaklık ya da anonim şirket olarak kurulmuşlardır. Ancak, yeni kurulacak özel YTS'ler sadece anonim şirket olarak kurulabilmektedir (Drews, 1991: 31).

Tasarruf sandıkları, Alman bankacılık sisteminde özel ticari bankalar ve kooperatiflerle birlikte sistemin diğer önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Kurulan sandıklar yerel yönetimlere yönelik kredi faaliyetlerinin yanında diğer bankacılık hizmetlerini de sürdürmektedir (Altay, 1997: 65). Özel sandıklar, sadece konut üretimini artırmak amacı ile kurulmamışlardır. Bu kuruluşlar konut üretimine kredi sağlamak dışında danışmanlık, bankacılık ve sigortacılık gibi alanlarda da faaliyette bulunmaktadırlar. Özel YTS'ler, bu tür işleri ya kuruluşun bir kolu ya da sandık hizmetleri ile birlikte yürütmektedirler (Drews, 1991: 31).

## 2. Yapı Tasarruf Sözleşmesi (Bausparvertrag)

*Yapı tasarruf sözleşmesi* sandıkla tasarruf eden arasında yapılmaktadır. Sözleşme ile tasarruf sahibi belli bir tasarruftan sonra hukuki olarak sandıktan kredi almaya hak kazanır. Yapı tasarruf sözleşmesinin bu hukuki temeli bütün yapı tasarruf sandıkları için genel bir kuraldır (<http://www.bausparkassen.de>, 2006). Almanya'da kredi sisteminin çalışmasını düzenleyen yasalara göre, yatırımlarını kredi kuruluşlarına yatıran hiçbir tasarrufçu bu paranın karşılığı olarak her hangi bir kredi talep edemez. Ancak bunun tek istisnası YTS'lerdir. YTS'leri düzenleyen yasaya göre, tasarruf sürecini tamamlayan herkes, ilgili sandıktan kendisine kredi verilmesini talep edebilir. Bunun için, kişi ile sandık arasında nasıl bir kredi ilişkisinin kurulacağı, yapılan tasarruf sözleşmesi ile belirlenmektedir (Schiebel, 1991: 277).

Taraflar arasında yapılan sözleşme, her iki tarafa da bazı sorumluluklar yükleyerek sandık sisteminin işlemlerini güvence altına almaktadır. YTS modeli

yurttaşların birikimlerini konut alanında kullanılabilmesine olanak sağlamaktadır. Bu şekilde, hem kredi sisteminin kapasitesi genişlemekte hem de kişilerin sisteme katkısı sağlanmaktadır. Kişilerin konut üretimi için çeşitli şekillerde yaptıkları birikim, daha tasarruf aşamasında sisteme katılmaktadır. Böylece sistem, devletin ya da kredi sağlayan kuruluşların yükünü de büyük ölçüde azaltmaktadır.

YTS'nin sunmuş olduğu kredi olanaklarından yararlanabilmek için sözleşmenin yapılması hukuki bir zorunluluktur. Bu sözleşme ile, her iki taraf sözleşmenin geçerliliği süresince yararlanabileceği haklar elde etmekte ve yerine getirilmesi gereken ödevler yüklenmektedir. Böylece, kredi için başvurudan kredinin ödenmesine kadar geçen süre, hukuki açıdan güvence altına alınarak sistemin sürekliliği sağlanmaktadır. Taraflar arasında sözleşmenin yapılmasını, YTS'lerle ilgili düzenleme yapan yasanın birinci maddesi öngörmektedir. Sözleşme ile kredi verme sorumluluğunu yüklenen sandık ile tasarrufçu arasında uzun süreli ekonomik bir dengenin kurulduğu söylenebilir (Laux, 1984: 15).

Yapılan tasarruf sözleşmesi çerçevesinde konut kredisinden yararlanmak isteyen kişi, öncelikle sandıkta belli bir süre tasarruf yapmak zorundadır. Bu süreci tamamlayan kişiler, konut alanında kullanabileceği, uzun vadeli ve uygun faizli kredi olanaklarından yararlanabilmektedir. Kişilerin kullandıkları krediler, YTS'lere kredi almak için başvuran kişilerin yapmış olduğu prim ödemeleri ile karşılanmaktadır. Sistem, sandık üyeleri arasında alacak-verecek ilişkisi içerisinde çalışan kapalı bir sistemdir. Tasarruf sahibi aynı zamanda bir yıl boyunca sandığa ödemiş olduğu tasarruflara karşılık belli bir oranda birim de alabilmektedir. (Laux, 1984: 16; <http://www.bausparkassen.de>, 2006). YTS'lerin kapalı bir sistemle çalışmasının en önemli faydası, üyelerine sunduğu kredilerin piyasa koşullarından etkilenmemesidir. Diğer bir ifade ile, YTS sistemi sözleşme süresince üyelerini her türlü piyasa çalkantılarının dışında tutmaktadır.

### 3. Yapı Tasarruf Sandıklarında Uygulanan Tarife (Bauspartarife)

YTS sisteminden yararlanarak konut kredisi kullanmak isteyenler için en önemli aşama uygun tarifenin seçimidir. Özel sandıklar tasarruf sahiplerinin gereksinimlerini dikkate alarak esnek ödeme olanağı sunabilmektedirler. Bir tarifede dört temel unsur yer almak zorundadır (<http://www.bausparkassen.de>, 2006):

- Tasarruf ve geri ödeme taksitleri
- Harçlar ve katılım masrafları
- Mevduat ve geri ödeme faizi
- Katılımın miktar ve ödeme zamanının belirlenmesi

1970'li yılların ikinci yarısına kadar uygulanan tarife klasik uygulama olarak adlandırılmaktadır. Klasik tarifeye göre, kredi almak isteyenler, sözleşme ile kredi miktarının %40'nı tasarruf hesabında toplamak zorundadırlar. Ancak bu tasarruf miktarına ulaşıldıktan sonra geriye kalan %60'ı kredi olarak talep edebilirler. Klasik tarife her ay toplam miktarın %0 4-5'nin tasarruf hesabında toplanmasını ve toplam miktarın %0 5-6'sının ödenmesini de öngörmektedir (Laux, 1984: 17; <http://www.lbs.de>, 2006).

YTS'lerde, gerek tasarruflara gerekse kredilere uygulanan faizler piyasa koşullarının altındadır. Sistemin amacına ulaşması faizlerin olabildiğince düşük tutulması ile yakından ilgilidir. Bu nedenle tasarruflara kredi piyasasının etkisi ile yüksek faizlerin uygulanmasının engellenmesi sistemin geleceği için önemlidir. Aksi halde, dayanışma ruhu temelinde ortaya çıkan sistemin sürekliliğinin sağlanması olanaksızdır (Schiebel, 1991: 278). Çünkü faizlerin düşük olması doğrudan kredi maliyetlerini etkilemektedir. Diğer bir anlatımla, kişiler bir yandan tasarrufları için daha düşük bir gelire razı olurlarken, bunun karşılığında da piyasa koşullarına göre daha uygun kredi kullanabilmektedirler.

Kredi ödemelerine uygulanan kredi faizleri ile ödeme süresi arasında yakın bir ilişki bulunmaktadır. Eğer, kredi ödemeleri uzun bir süreye yayılmışsa, kredi ödemelerine uygulanan faizler yükselmektedir. Buna karşılık kısa bir vade söz konusu ise, buna uygun olarak faizler de düşmektedir (Drews, 1991: 131).

Her ay sandığa ne kadar taksit yatırılacağı, kredi almak için başvuran kişi ile sandık arasında yapılan sözleşmeyle belirlenmektedir. Tablo 1'de de görüldüğü üzere, genel olarak sözleşme tutarının %0.5'i kadar taksit tutarı belirlenmektedir. Ancak bu miktar üzerinde ödemeler her zaman kabul edilmektedir. Diğer yandan kredi verilirken istenilen güvenceler kredinin miktarına göre farklılık gösterebilmektedir. Örneğin küçük miktardaki krediler için sandık ikinci dereceden ipotekler karşılığında kredi vermeyi kabul etmektedir.

**Tablo 1:** Klasik Tarife

Tarife	Oranlar
Tasarruf Faizi	0,75 %
Geri Ödeme Faizi	2,95 %
Efektif Yıllık Faiz	3,53 / 3,78 %
Aylık Ödenecek Tasarruf Oranı (Toplam Miktarın)	4 ‰
Asgari Tasarruf Oranı (Toplam Miktarın)	40 %
Asgari Ödenecek Süre	18 Ay
Agio Değeri	2 %
Taksit Tutarı (Toplam Miktarın)	5 ‰
Masraflar, Giderler (Toplam Miktarın)	1 %

**KAYNAK:** <http://www.lbs.de>, 26.11. 2006

Sandıkla bir sözleşme imzalayan kişi, aynı zamanda sözleşme harçlarını da üstlenmektedir. Bu genel olarak bütün hesabın yaklaşık % 1'ine denk gelmektedir. Tasarruf sahibinin ödemiş olduğu bu miktar sandığın en önemli geliridir. Ancak farklı borçlanma şekilleri nedeniyle miktar da zaman zaman değişiklik gösterebilmektedir (Laux, 1993: 24).

#### **IV. TÜRKİYE'DE YAPI TASARRUF SANDIKLARI**

Türkiye'de bu güne kadar, gelişmiş ülkelerde olduğu gibi, bir konut finansman sistemi kurulamamıştır. 1980 sonrası, her ne kadar Toplu Konut İdaresi, konut alanında önemli bir kuruluş olmasına karşın, konut alanında istikrarlı politikalar ürettiği söylenemez. Pek çok gelişmekte olan ülke gibi

Türkiye'de de konut üretimi için, devletin kontrolünde sağlanan kaynaklar bulunmakla birlikte, bu sisteminin sürekliliği için yetersiz kalmaktadır. Çünkü çeşitli ekonomik krizlerde ya da başka alanlarda kaynak sıkıntısı çekilmesi durumunda, bu ülkelerde ilk olarak, konut üretimi için tahsis edilen kaynaklarda kısıntıya gidilmektedir (DPT, 1996: 79).

Devlet kaynaklarının, konut üretimine aktarılması yanında, özel tasarrufların da konut finansman sistemi içerisine çekebilecek bir yapılanma önemlidir. Türkiye'de konut üretimi için gerekli kaynakların karşılanması amacıyla, özel tasarrufları konut üretimine aktarabilmenin çeşitli yolları denenmektedir. Bu arayış içerisinde bilinen tipik uygulamalardan biri de yapı tasarruf sistemidir. Türkiye'de bu sistemin zaman zaman başta Emlak Kredi Bankası olmak üzere, çeşitli bankalar ve Toplu Konut İdaresi aracılığı ile uygulandığı görülmektedir.

#### **A. Yapı Tasarruf Sandıklarının Türkiye'deki Geçmişi**

Türkiye'de Almanya örneğine göre oluşturulmaya çalışılan yapı tasarruf sisteminin geçmişi, sanıldığı gibi aksine, çok daha gerilere gitmektedir. Gerçekten daha Cumhuriyetin ilk yıllarında, konut finansmanında ortaya çıkan sıkıntıları gidermek amacıyla devlet çeşitli arayışlar içerisine girmiştir. Çünkü bu yıllarda ülkenin imarı için gerekli finansmanı sağlayacak güçte ne özel ne de kamusal kuruluşlar bulunmaktadır. Bu zorunluluğun sonucu olarak o güne kadar Şer'îye Mahkemeleri'nin yönetimindeki Eytam Sandıkları konut bankasına dönüştürülmüştür. Sandıklarda bulunan tasarruflar ile 22.05.1926 tarihinde çıkarılan 844 sayılı yasa ile de Emlak ve Eytam Bankası kurulmuş ve daha sonra bu banka Türkiye Emlak Kredi Bankası adını almıştır (Günel, 1982: 236).

Türkiye'de tasarruf sandıklarının devletin öncülüğünde kurulması amacıyla 17.06.1930 tarihinde yasa çıkarılmıştır. Çıkarılan 1711 sayılı yasanın 1. maddesinde "*Hükümet hususi idare ve belediyelere bu kanun dairesinde hükmi şahsiyete haiz tasarruf sandıkları açmaya müsaade edebilir*" ibaresi yer almaktadır. Yine bu düzenlemeye göre ulusal bankaların da yasa çerçevesinde tasarruf sandıkları kurabilecekleri belirtilmiştir. Bu yasaya dayanılarak kurulan ilk sandık da *Emniyet Sandığı* olmuştur (DPT, 1989: 23; Coşar, 2006).

1950'li yıllarda Alman sandıkları örnek alınarak, yeni bir yapılanma çalışmaları başlatılmıştır. Bu dönemde Emlak Bankası'nın kuruluşu ile ilgili mevzuatta yapılan bir düzenleme sayesinde, bu banka bünyesinde tasarruf sandıklarının kurulmasına olanak tanınmıştır. Bu değişiklik çerçevesinde 1951 yılında Emlak Bankası, Almanya örneğine göre YTS'lerin kurulması için çalışmalara başlamıştır. Bankanın oluşturduğu YTS sistemi ile, yurttaşlar hem kendi tasarruflarını kullanarak hem de sandıktan kredi alarak konut edinme olanağına kavuşmuşlardır. Kurulan sandıktan yararlanabilmek için yurttaşların en az yatırılması gereken miktarı bir yıl tasarruf hesabında bekletmesi koşulu bulunmaktadır. Kurulan bu sandık sistemi, 1963'lere kadar konut kredisinde varlığını sürdürmüştür (Baştürk, 1989: 120).

Birleşmiş Milletler (BM) 1976 yılında gelişmekte olan ülkelerin konut sorununa yardımcı olmak için, çeşitli çalışmalar yapmıştır. Bu çalışmalar

sonucunda konut için gerekli finansman kaynağının yaratılması için bazı tavsiyelerde bulunmuştur. Bu tavsiyelerden biri, kuşkusuz zorunlu tasarruf uygulamasıdır. BM, zorunlu tasarruf kesintileri ile biriken paranın, konut üretimi için etkili bir kaynak olacağını kabul etmiştir. Nitekim, bu tavsiyeler doğrultusunda, 1980 sonrası Türkiye’de zorunlu tasarruf kesintisi uygulanmaya başlamıştır. Bu da aslında bir yapı tasarruf sisteminin uygulaması olarak değerlendirilmelidir.

1980 sonrası çıkarılan 2487 sayılı yasanın getirdiği yeniliklerden biri de *Yapı Tasarruf Hesabının* açılmasıdır. Yasa, konut kredisinden yararlanmak isteyen kişilere *yapı tasarruf hesabı* açtırma zorunluluğu getirmiştir. Kişiler, Emlak Kredi Bankası’nda bu tasarruf hesabını açtırdıktan bir yıl sonra, kredi için başvuru hakkını elde etmişlerdir. Yasa, konut kredisi almak isteyenlerin yapım maliyetinin %20-25’ini 3 yıl içinde ilgili hesapta biriktirmesini öngörmektedir. Diğer yandan kişilerin tasarruf hesabındaki birikimlerinin en az 1.5 katı kadar miktar da kamu konut fonuna yatırılacaktır (Keleş, 1993: 335). Ancak bu yasanın getirdiği düzenlemeler, daha sonra çıkarılan 2985 sayılı yasa ile yürürlükten kaldırılmıştır. Böylece YTS’lerin Türkiye’de uygulaması daha başlamadan son bulmuştur.

Türkiye’de YTS modeli ile ilgili önemli bir gelişme de Almanya’da çalışan Türk vatandaşlarının bu ülkedeki sandıklarda biriken tasarruflarını Türkiye’de kullanabilmelerine olanak sağlayan antlaşmanın yapılmasıdır. 18.12.1986 tarihli Tekrar İntibak Kanunu’na göre, Türkiye Emlak Kredi Bankası ile Toplu Konut İdaresi arasında yapılan 12.03.1991 tarihli protokol ile Almanya’dan sağlanan kredilerin kullanılmasının önü açılmıştır. Böylece, ilki 1989 yılında kullanılan bu kredilerin 100 milyon Dolarlık ikinci dilimi, “*Deutsche Ausgleichbank*” ve “*Avrupa Konseyi İskan Fonu*”nun kefil olması ile serbest bırakılmıştır.

Almanya ile Türkiye arasında yapılan antlaşma ile sağlanan bu kredi olanaklarından sınırlı sayıda yurttaş yararlanabilmiştir. Emlak Kredi Bankası’ndan 1995 yılında elde edilen verilere göre, birinci dilim krediden yararlanmak isteyen 7252 yurttaşın, ancak 5916 kişi kredi alabilmiştir. Bu yurttaşların kullandığı toplam kredi miktarı 177,2 milyon DM’dir. İkinci dilim için başvuru sayısı oldukça düşük düzeyde kalmıştır. Bu dilim için sadece 551 kişi başvurmuş ve bunlardan da sadece 360’ı kredi alabilmiştir. İkinci dilimde kullanılan kredi miktarı 10,19 milyon DM’dir.

### **B. Yapı Tasarruf Sandıklarının Türkiye’deki Uygulamalarının Değerlendirilmesi**

Konut finansman sistemi açısından YTS’lerin tercih edilmesi, uygulandığı ülkeye pek çok avantajlar getirmektedir. YTS’ler salt bir konut edinme aracı olmanın dışında ekonomik, sosyal katkıları ile de dikkati çekmektedir (<http://www.bankmagazin.de>, 23.11.2006).

I.Yardımlaşma ile birlikte özel girişmeler için sandıklar cazibe merkezi haline gelmektedir. Böylece konut edinmede devletin yükü hafiflemektedir.

II. Sandıkları konut sektöründe çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek dalgalanmalara karşı bir emniyet oluşturmakta ve istikrar garanti etmektedir.

III. YTS yaşlılık için de önemli bir güvencedir. Çünkü çeşitli vergilerden muaf olmak ve kira ödememek emeklilikte öne çıkan gelir açıklarının kapanmasına yardımcı olmaktadır.

IV. Devlet teşvikleri önemli kolaylıklar sağlamaktadır. Tasarrufu teşvik etmek amacıyla böyle bir uygulamanın olması önemli miktarda kaynak yaratmaktadır.

Önemli avantajlar sağlayan YTS'lerin Türkiye'de başarısız olmasının en önemli iki nedeni (Kulu, 1983: 43; Peynircioğlu, 1988: 12); *tasarrufların yetersizliği* ve *enflasyondur*. YTS sisteminin konut alanında etkin olabilmesi, konut sahibi olmak isteyen kişilerin tasarruf yapabilmesine bağlıdır. Eğer bir ülkede yurttaşların tasarruf yapabilme olanağı yoksa sistemin çalışması olanaksızdır. Bu sistemin başarı ile uygulandığı ülkelerde kişilerin konut edinmek için gerekli tasarrufları sağladıkları görülmektedir. Nitekim bu tasarruf oranı Avrupa'da %30-40'lara kadar çıkmaktadır. Oysa bu oran, Türkiye'de sistemin çalışmasına engel olacak kadar düşüktür.

Enflasyon ise sisteme çok pek çok yönden zarar vermektedir. Öncelikle önlem alınmadığı takdirde kişilerin tasarruflarının erimesine yol açmaktadır. Daha önce de belirtildiği gibi, bu sistemin çalışması ve sistemin ayakta kalabilmesi, tasarrufların gerçek değerinin enflasyon karşısında korunmasına bağlıdır. 1974'te enflasyonun hızlanması, inşaat ve arsa maliyetlerinde yükselme, sandık sistemi ile verilen kredilerin konut fiyatları karşısında oldukça küçük kalmasına neden olmuştur. Enflasyonun diğer bir etkisi de, yurttaşların sandık sisteminden yararlanarak elde ettikleri kredilerin ve tasarrufların konut finansmanı için yetersiz kalmasıdır. Bu nedenle enflasyonun yükselme eğilimi sistemin etkinliğini kaybetmesine neden olmuştur.

Enflasyonun YTS'ler üzerindeki olumsuz etkisini kaldırmak amacıyla, Toplu Konut İdaresi 1995 yılında bir takım uygulamaları devreye sokmuştur. Bu yeni uygulamada tasarrufların enflasyon karşısında korunması amaçlanmıştır. Yeni düzenleme, kredilerin enflasyon karşısında erimemesi için, seçilen taksit basamağına tasarruf dönemi boyunca DİE'nin belirlemiş olduğu fiyat artışları oranının yansıtılmasını öngörmüştür.

1995 yılındaki düzenlemeye göre, konut kredisi almak isteyenler için yine tasarruf hesabı açtırılması öngörülmektedir. Konut edinmek isteyen kişiler, idarece her altı ayda bir belirlenen taksit basamağından ve tasarruf dönemlerinden birini seçerek *yapı tasarruf hesabı* açtırabilir. Açtırılan bu tasarruf hesabı en az 2 yıl, en çok 7 yıl olarak belirlenmiştir. Yeni düzenlemeye göre, seçilen taksit basamağını ve taksit dönemini belirleyen kişiler, bankada gerekli tasarruf miktarına ulaştıklarında konut kredisi alma hakkını kazanacaklardır. Tasarruf hesabı aracılığı ile alınan kredi, bireysel ya da toplu olarak kullanılabilir.

Türkiye'nin konut finansmanında yaşadığı sorunlara, gelişmekte olan ülkelerde de sıkça karşılaşılmaktadır. Öncelikle kaynakların en verimli şekilde kullanılması ve konut için tahsis edilen kaynakların amaçlar doğrultusunda

değerlendirilmesi sorunu bulunmaktadır. Türkiye’de YTS aracılığı ile yaklaşık 400 bin kişinin (Kulu, 1983: 43) konut sahibi olduğu da göz önünde bulundurulursa, yapısal sorunların çözülmesi halinde, *Yapı Tasarruf Sistemi’nin* konut finansman sorununun çözümüne önemli katkı sağlayabileceği açıktır.

### **C. Tutulu Satış Kredisi (Mortgage)**

Tutulu satış kredisi daha önce konut finansman türlerinde de değinildiği üzere, ipoteğe bağlı olarak konut edinmek isteyenlere çok uzun vadeli kredi kullanma olanağı tanıyan bir gayrimenkul finansman sistemidir. Bu sistemin birden çok modeli olup Türkiye için Amerika’daki ve Almanya’daki modelleri önerilmektedir. Bu sistemle konut sahibi olmak isteyenler daha 15-20 yıllık gibi daha uzun vadelerde borçlanma olanağına kavuşmaktadırlar. Krediden doğan alacaklar da banka sisteminden farklı olarak ipoteğe dayalı menkul kıymet kuruluşuna devredilmektedir. Söz konusu kuruluşlar devraldıkları alacaklar karşılığında ipotek yatırım fonu ya da varlığa dayalı menkul kıymet ihraç ederek sistemin sürekliliğini sağlamaktadırlar (<http://www.mortgagenedir.com>, 2006).

Tutulu satış kredisi finansal kiralama ve benzeri işlemler yoluyla konut alımı, onarımı ve güçlendirmesi gibi işlemler için ipotek karşılığında kredi kullanılmasına dayanmaktadır. Diğer bir ifade ile banka ya da ilgili kuruluş konut edinmek isteyen kişinin talebi ile daha önceden koşulları belirlenmiş uygun nitelikteki konutları müşteri için satın alarak ipotek karşılığında müşteriye devretmektedir. Daha sonra da belirlenen vadeye göre müşteri aldığı krediyi bankaya ödemektedir (<http://www.kobifinans.com.tr>, 27.11.2006).

Türkiye için tutulu satış kredisi sisteminin uygulanması, yüksek enflasyonun kontrol altına alınması ile tartışılmaya başlanmıştır. Türkiye hızla artan nüfusu nedeniyle konut piyasası dinamik bir özellik göstermektedir. Oysa bu dinamikliğe cevap verebilecek bir konut kredi sistemi başta ekonomik istikrarsızlık olmak üzere çeşitli nedenlerden dolayı kurulamamıştır. Bu sistemle ülkede eksikliği hissedilen konut finansman açığının kapatılması için Türkiye koşullarına uyarlanması düşünülmektedir (<http://www.kobifinans.com.tr>, 27.11.2006). Ancak Türkiye’de hakkında pek çok şey yazılıp çizilmesine karşın sistemin uygulamaya geçirilmesi yönünde henüz bir adım atılmamıştır. Diğer yandan ipotek ile ilgili sorunların çözülmesi yönünde de Bankacılık Kanunu’nda bir değişiklik yapılmamıştır. Oysa sistemin işlerlik kazanması konut piyasasında yaşanan kredi açığı için önemli bir adım olacaktır.

### **SONUÇ**

Konut üretimi için devletin istikrarlı ve uzun vadelere yayılmış bir kredi sisteminin kurulmasına öncülük etmesi anayasanın sosyal devlet ilkesinin bir gereğidir. Ancak bütün yükün devlete bırakılması, gelir yetersizliği sorunu ile karşı karşıya bulunan kamu yönetimleri için sorunun çözümüne kötü bir başlangıç olacaktır. Bu nedenle özel tasarruflar için de konut üretimini cazip kılacak önlemler almak gerekir.

Özel tasarrufların konut üretimine aktarılmasını sağlayacak model olarak YTS sisteminden yararlanılabilir. Böylece Türkiye’de konut finansman sisteminin eksik yanlarından biri olan üst gelir gruplarının sisteme katılması sağlanabilir.

Başarılı Alman YTS sisteminin arkasında dayanışma ruhu ve bireylerin öz kaynaklarının harekete geçirilmesi olayı vardır. Ne yazık ki, Türkiye'de konut finansmanında böyle bir dayanışma ruhu oluşturulamamıştır. Bunun sonucunda kredi sisteminin bütün yükü kamu kurumlarına kalmıştır.

Türkiye'de, önceki deneyimlerin de gösterdiği üzere, tek tip bir konut finansman modeli sakıncalıdır. Bu nedenle YTS oluşturulan sisteminin bütünü olarak değil; aksine bütünün bir parçası olarak düşünülmelidir. Bu model kimi önlemlerle üst ve orta gelir gruplarının kredi sorununu çözebilecek bir sistemdir. Orta gelir grupları için YTS modeli, ancak verilen kredinin vadesinin daha uzun olması ve devletin kısmi katkıları ile işlerlik kazanabilir. Alt gelir grupları için ise, bu sistem dışında başka bir konut politikasının üretilmesi gerekir.

### KAYNAKÇA

- ALTAY, Nasuh Oğuzhan (1997), "F. Almanya'da Yerel Yönetim Bankacılığı: Tasarruf Sandıkları Organizasyonları", **Çağdaş Yerel Yönetimler**, C: 6, S: 2, s.64-82.
- BAŞTÜRK, Z. Hülya (1989), **Türkiye'de Konut Politikası – Finansman Tedariki ve Kullanma Metodolojisi Üzerine Optimal Bir Yaklaşım**, DPT, Ankara.
- COŞAR, Nevin (2006), **Banka İkramiyeleri ve Tasarruf, 1930-1976**, [http://www.obarsiv.com/etkinlikler\\_vct\\_0001\\_nevinc.html](http://www.obarsiv.com/etkinlikler_vct_0001_nevinc.html), 27.11.2006
- DB (Deutsche Bundesbank -2003), **Bankenstatistik Juni**.
- DPT (1996), **Konut**, ÖİK Raporu, Yayın No: 2432, Ankara.
- DPT (1989), **Alternatif Konut Finansman Sistemleri**, DPT VI. BYKP. ÖİK. Raporu, Ankara.
- DREWS, Gerald (1991), **Der Bauspar-Ratgeber**, Wilhelm Heyne Verlag, München.
- FES (Friedrich-Ebert-Stiftung-2002), **Zukunftsperspektiven für eine nachhaltige Wohnungs- und Städtebaupolitik**, Electronic ed.: Bonn.
- GÜNAL, Gülin (1982), **Konut Kurultayı**, Nisan 1982, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, Ankara.
- HİNTZSCHE, Burkhard (1998), "Kommunale Wohnungspolitik", **Kommunalpolitik**, (Hrsg: Hellmut Wollmann/Roland Roth), (Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung): 801-820.
- KELEŞ, Ruşen(1993), **Kentleşme Politikası**, İmge Yayınları, Ankara.
- KULU, Cemal (1983), "Toplu Konut Finansman, Kredi ve Vergi Sorunları", **Toplu Konut Sorunları ve Siyaseti**, XIII. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları(25-26 Mart 1982), AÜ. SBF. Yayınları, Ankara.
- LAUX, Hans (1993), **Bausparwissen für Bankkaufleute, Baufinanzierungs- und Anlageberater**, 6. Auflage, Fritz Knapp Verlag, Frankfurt/M.
- LAUX, Hans (1984), **Bausparwissen für Bankkaufleute, Baufinanzierungs- und Anlageberater**, Fritz Knapp Verlag, Frankfurt/M.
- LEHMANN, Werner (1970), **Die Bausparkasse**, Fritz Knap Verlag, Frankfurt/M.
- PEYNİRCİOĞLU, Nevin (1988), **Türkiye'de Konut Finansmanında Uygulanan Yöntemlerin Değerlendirilmesi**, DPT, Ankara.
- SCHIEBEL, Heinrich (1991), **Bausparen – Hilfe zur Selbsthilfe**, DTV(Deutsche Taschenbuch Verlag), Fritz Knap Verlag, Frankfurt/M.
- Internet Adresleri
- <http://www.bankmagazin.de>, 23.11.2006.
- [http://www.bausparkassen.de/htdocs/bausparinfos/bausparinfos\\_set.htm](http://www.bausparkassen.de/htdocs/bausparinfos/bausparinfos_set.htm), 23.11.2006.
- <http://www.bkm.de/bausparen-geldanlage/foerderung.html>, 26.11.2006
- <http://www.fides.at/finanzieren/bausparen.html>, 23.11.2006
- [http://www.kobifinans.com.tr/bilgi\\_merkezi/020206/9621](http://www.kobifinans.com.tr/bilgi_merkezi/020206/9621), 27.11.2006
- <http://www.lbs.de/west/bausparen/bauspartarife>, 26.11.2006
- [http://www.mortgagenedir.com/mortgage\\_nedir.htm](http://www.mortgagenedir.com/mortgage_nedir.htm), 27.11.2006