

MORTGAGE-İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN-SİSTEMİ VE BU SİSTEMİN TÜRKİYE'DE UYGULANABİLİRLİĞİ

Murat BERBEROĞLU¹

ÖZET

Mortgage sistemi dünyada çok uzun yıllardan beri uygulanmakta olan bir konut finansman sistemidir. Bu sistemin temelinde bireylerin aylık bütçelerinin 3'te birini aşmayacak kredi taksitleri ile konut sahibi olabilmesi yatmaktadır. Finans kuruluşları için de sistem, elde edilen ipoteğin ikincil piyasada değerlendirilmesi vasıtası ile uzun vadeli fonlara daha kolay ulaşma imkânı tanımaktadır. Mortgage kredileri çok çeşitli şekillerde finans kuruluşları tarafından kredi alıcılara sunulmaktadır. Fakat genel olarak bu krediler değişken faizli ve sabit faizli olmak üzere iki grupta toplanabilir.

Bu çalışmada mortgage sisteminin ülkemizde uygulanabilirliği konusunu araştırmak amacıyla bu krediye olan talep ve talebi etkileyen faktörler belirlenmeye çalışılmıştır. Yapılan anova ve t-testi analizleri sonucunda sistemin mevcut piyasa koşullarında uygulanabilirliğinin düşük olduğu sonucuna varılmıştır. Krediye olan talebi etkileyen en önemli faktörler ise faiz oranı, yaş, medeni durum, çocuk sahibi olma, mevcut ev fiyatları düzeyi ve cinsiyet olarak belirlenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Mortgage, Talep, Faiz oranı, Gelir

JEL Sınıflandırması: G100, G140, G150, G280

MORTGAGE SYSTEM AND ITS APPLICABILITY IN TURKEY

ABSTRACT

The mortgage system is a part of the financial system which has been in use very long time in the world. The main aim of this system has a landlord to the people. According to the system aim, credit repayable shouldn't be more one third of the monthly income. The system supplies easier long time fund to the financial corporations via the secondary market. Mortgage credits are given in the different manners to the costumers by the financial corporations. However, generally these credits are called as two groups which is fixed or variable credit.

In our analysis, we tried to find out the factors effected for the mortgage system to research whether the system is applicability or not, in our country. We used the anova and t-test analysis models. According to the analysis result, the mortgage system's applicability is low in this economic situation. The factors effected to the credit demand is interest rate, age, marital situation, have a child, home price level and sexuality.

Keywords: Mortgage, Demand, interest rate, income

Jel Classification: G100, G140, G150, G280

¹ Karadeniz Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Trabzon, muratber@gmail.com.

1. Giriş

20. yüzyılın en etkili konut finansman yöntemi olan mortgage-ipotekli konut finansmanı- sistemi kısa bir süre önce ülkemizde de uygulanmaya başlanmıştır. Bu süre içinde dünyada mortgage sisteminden kaynaklanan büyük bir kriz oluşmuştur. Bu krizin etkisi halen devam etmektedir.

Mortgage, bankalar ve benzeri finansman kurumlarının, konut sahibi olmak için kredi talep eden bireylere bu verilen kredi neticesinde gayrimenkulün ipoteği ile güvence altına alınan bir kredi türüdür.(Fabozzi ve Yuen, 1998: 11). Başka bir ifadeyle Mortgage; ev, arsa veya başka gerçek mülk satın alınması için, kişilere ya da işyerlerine verilen borçtur(Sounders ve Cornett, 2001: 189).

Bu çalışmada ülkemizde uygulanmaya başlanan mortgage sistemi hakkındaki toplumun beklentilerinin öğrenilmesi ve krediye olan talebin ölçülmesi sonucunda kredinin mevcut koşullarda uygulanabilirliği ölçülmeye çalışılmıştır.

Çalışmada konu ile ilgili teorik bilgiler verildikten sonra, ilgili literatür incelenmiş ve elde edilen analiz bulguları incelenen literatür ışığında, yorumlanmaya çalışılmıştır.

2. Mortgage

2.1. Mortgage Piyasaları

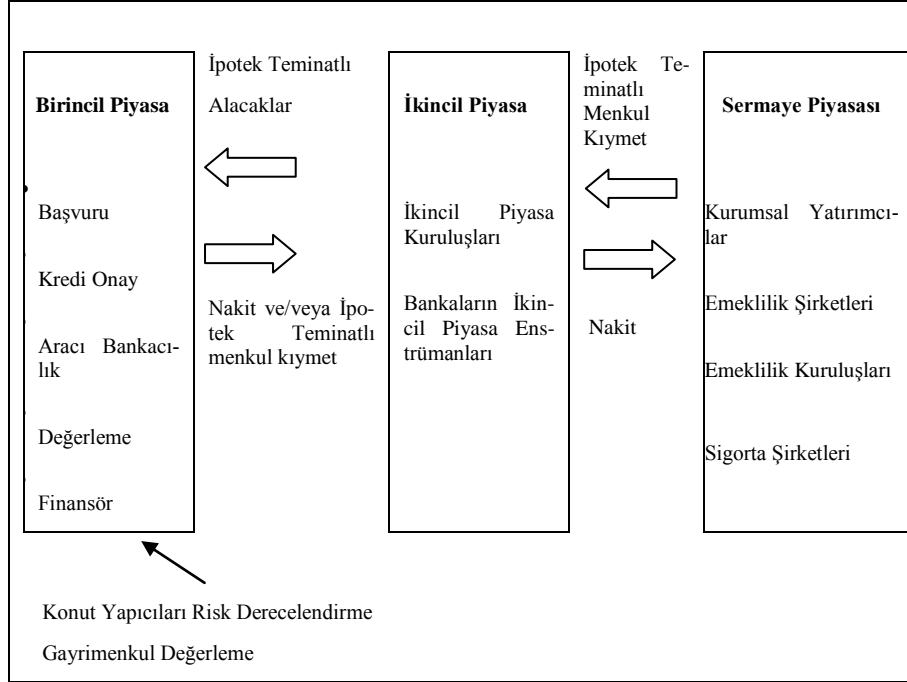
Mortgage sistemi hem birincil piyasalarda hem de ikincil piyasalarda faaliyetini sürdürmektedir.

Birincil piyasalar, alıcı ve satıcının birbiriyle doğrudan ilişkiye girdikleri piyasalardır. Yani birincil piyasalara gayrimenkul satın almak isteyenler ile satın alacak gayrimenkuller için kredi sağlayacak kurumlar katılırlar(Enderoğlu, 2001: 75).

İkincil piyasalar, sermaye piyasalarından, birincil konut piyasasına fon sağlayan piyasadır. Bu piyasanın etkinliği, iyi yapılandırılmış bir birincil piyasaya ve ipoteklere konu olan gayrimenkullerin doğrudan likiditesine bağlıdır(Fabozzi ve Yuen, 1998: 28).

Birincil ve ikincil piyasada yapılan işlemleri şekil aracılığı ile gösterirsek;

Şekil 1: Mortgage Birincil ve İkincil Piyasa İşlemleri



Kaynak: Özsan, 2005: 3

2.2. Mortgage İşleyişi

Mortgage sisteminde teminat olarak iki öge temel alınmıştır; alınacak *konunun değeri* ve tüketicinin *ödeme gücü* (Kılıç, <http://www.kto.org.tr>, 07.04.2008: 1).

Mortgage işleyişi genel olarak özetlenirse; önce gayrimenkul alacak kişi kendi ödeme gücüne göre bir gayrimenkul belirlemelidir.

Burada önemli olan husus belirlenen gayrimenkulün bedelinin en az %25'lik bir kısmının hazır olması gerektiğidir. Çünkü mortgage finans kuruluşları gayrimenkul bedelinin en fazla %75'ini kredilendirirler. Kalan kısmın alıcı tarafından ödemesi gerekmektedir.

Alıcı, gayrimenkulün bedelinin %75'lik kısmına kredi almak için bankaya başvurur.

Bu başvuru sonucunda finans kuruluşu, kredi kullandırmadan önce kredi talep eden kişiye *sözleşme öncesi bilgi formu*'nu vermektedir. Kredi talep eden bu formu inceleyerek ve üzerinde düşünerek kredisini en erken ertesi gün kullanabile-

cek şeklinde kararını vermektedir. Burada tüketicilerin beklentilerine ve durumlarına göre nasıl ödeme yapabileceklerini iyi düşünerek karar vermeleri gerekmektedir(Capital dergisi, 2007: 9). Finans kuruluşu herhangi bir sebepten dolayı taksitlerin ödenmeme riskine karşı alıcının hayat sigortası yaptırmasını ister. Bu işlem gerçekleşikten sonra evin belirlenen değerinin %75(en fazla)lik kısmı için banka alıcıyla uzun vadeli mortgage kredisi verir. Bu işlem gerçekleşirken herhangi bir sebepten dolayı gayrimenkulün değerinin azalması ihtimaline ya da farklı risklere karşı gayrimenkul sigortalanır ve verilen kredi karşılığında gayrimenkul ipoteğini finans kuruluşu alır.

Bankaların aldıkları ipotekleri değerlendirmeleri için bu ipotekleri finans kuruluşuna devretmeleri gerekmektedir.

Bunun için İpotek Finans Kuruluşunun(İFK) kurulması ve bu İFK'nın yüzde 49'u devlet (kamu bankaları ve TOKİ), yüzde 51'i özel sektöre (yerli ve yabancı bankalar ya da özel finans kuruluşları) ait olması gerekmektedir. İFK, stokunda yer alan ipotekleri menkul kıymete dönüştürmektedir. İFK, ipotek fon katılma belgesi, varlığa dayalı menkul kıymet veya borç senedi ihraç etmektedir. Bu yolla yeni fon yaratarak yeni kredilere kaynak sağlayacak işlemleri gerçekleştirir(Kılıç, <http://www.kto.org.tr>, 07.04.2008:1; Capital dergisi, 2007: 7).

2.3. Mortgage Kredisi Çeşitleri

Dünyada çok çeşitli mortgage kredisi alternatifleri bulunmasına karşın genel olarak bu alternatifler, sabit ve değişken faizli mortgage kredisi çeşitlerinden türetilmiştir.

Sabit mortgage kredisi borç dönemi boyunca sabit olan ve borcun kapatılması anlayışına göre oluşturulan bir faiz oranına sahiptir. Burada dikkat edilmesi gereken faizlerin borç dönemi boyunca sabit olmasıdır(Fabozzi, 2006: 5; Tyson ve Brown, 2006: 77).

Değişken oranlı mortgage bazı piyasa faiz oranlarına ya da faiz oranı göstergelerine bağlıdır. Bu nedenle, gerekli aylık ödemeler kredi vadesi boyunca değişebilmektedir. Değişken faiz oranları her altı ya da on iki ayda bir belirlense de bu uygulamadan farklı olarak aylık olarak da belirlenebilmektedir(Sounders ve Cornett, 2001: 195).

2.4. Dünya'da Mortgage Uygulamaları

Dünyada uygulanan mortgage sistemlerine bakıldığında biri Amerikan modeli, diğeri ise özellikle Almanya ve Danimarka'da başarılı bir biçimde uygulanan Avrupa mortgage bankacılığı modelidir. Temel olarak bu iki modelden söz etmekle birlikte, hiçbir ülkenin mortgage sistemi modeli, bir diğer ülke ile örtüşmemektedir. Diğer bir deyişle, her ülkenin uygulamış olduğu model kendi ihtiyaçları doğrultusunda şekillenmektedir.(Meen, 2000: 4)

2.4.1 Avrupa Modeli

Avrupa'da uygulanan mortgage sisteminin temelini mortgage bankaları oluşturmaktadır. Buna göre(Kılıç, <http://www.kto.org.tr>, 07.04.2008: 2);

Ayrıca Avrupa modeli de kendi içinde Alman ve Danimarka modelleri olmak üzere iki grupta incelenmektedir.

Alman modelinde; mortgage bankasının bir tek ipotek havuzu bulunmaktadır. Yeni kredi verildiği zaman yeni tahvil ihraç edilerek krediler fonlanmaktadır. İhraç edilen krediler mortgage bankasının bilançosunda kalmaya devam etmektedir. Diğer bir deyişle gayrimenkul kredisi riski mortgage bankasının üzerinde kalmaktadır.

Danimarka modelinde ise; Bu modelin Almanya Pfanbrief modelinden en önemli farkı, mortgage bankalarının tahvil ihraççısı değil aracısı olmasıdır. İpotek bankaları tüketici kredilerini bir araya getirerek tüketiciler adına tahvil ihracına aracılık etmektedirler. Benzer kredilerden oluşan kredi havuzları oluşturup, bunlara uygun her bir havuz için farklı seri halinde tahviller ihraç etmektedirler. Bu sistemde mortgage bankaları aracılık rolü üstlenmeleri nedeni ile risk taşımamaktadırlar. Riskler tahvil yatırımcılarına tüketiciler tarafından satılmaktadır. Alman modelinde ise risk mortgage bankaları tarafından üstlenilmektedir.

2.4.2. Amerikan Modeli

ABD'de uygulanan sistemde, konut kredisini veren kurumlar borcu üzerinde tutmayarak kredileri ikincil piyasalarda satıp nakde dönüştürmektedirler, bu nedenle de düşük faizli kredi sunma imkânları olmaktadır. İkincil pazardaki kurumlar, "Federal National Mortgage Association" (FNMA) ve "Government National Mortgage Association" (GNMA) gibi kamu kuruluşlarıyla birlikte bir havuz oluşturarak yatırımcılara hisse satmaktadırlar. İkincil pazardaki kurumlar sadece birinci derece ipotek satın almaktadırlar, krediyi alan kişi veya kuruluş ödeme zorluğu içerisine düşerse, kendilerine öncelik tanınmaktadır. Orta sınıf tüketiciyi hedef alan, 20-30 yıla yayılan kira öder gibi düşük taksitler sunan bu sistemle, Amerikalıların yaklaşık %65'i ev sahibi olmuştur(Alga, 2005, <http://www.arkitera.com>, 15.04.2005: 2)

2.5. Mortgage Kredisinin Taşıdığı Riskler

Mortgage kredisindeki riskler; kredi riski, faiz oranı riski, erken ödeme riski ve satın alma gücü riski olarak 5 ana başlıkta incelenmektedir.

Kredi riski (Default risk), konut kredisini almış olan kişinin ödeme güçlüğü içine düşmesi durumundaki zarar riskidir(Alp, 2000: 71). Farklı bir anlatımla; Borçlunun herhangi bir nedenle borcunu ödememesi nedeniyle oluşabilecek riske kredi riski denilmektedir(Teker, 2000: 21).

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarının, düzenlenen mortgage kredilerinde kullanılan faiz oranlarından farklılaşması durumunda ortaya çıkmaktadır(Yalçiner, 2006: 96).

Erken Ödeme Riski, borçlunun erken ödeme yapmasıyla ortaya çıkacak nakit akımlarındaki belirsizlikten doğan risktir(Enderoğlu, 2001: 42).

Likidite riski, Gayrimenkul yatırımlarının istenildiği an nakde dönüştürülememesi, nakde dönüştürebilmek için belirli bir süre beklenilmesi veya piyasa değerinin altında bir bedelle nakde dönüştürülebilmesi olarak ifade edilmektedir(Yalçın, 2006: 105).

Satınalma gücü riski ya da enflasyon riski, genel fiyat düzeyinde önceden kestirilemeyen değişimlerin, finansal varlık getirileri üzerindeki etkilerini ifade etmektedir. Örneğin, enflasyon oranının yükselmesi, enflasyona endeksli enstrümanlar hariç, bütün tahvil ve bonoların reel getirisini düşürür(Şenel ve Yanık, 2002, s.80).

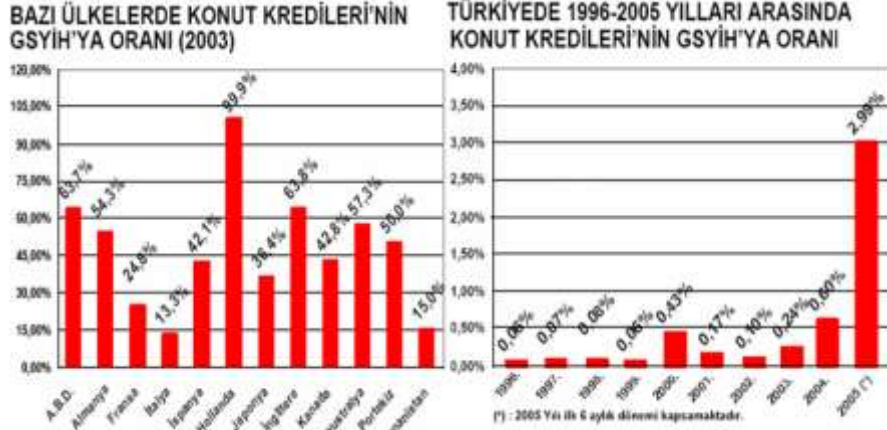
3. Türkiye’de Konut Finansman Süreci ve Mortgage

Türkiye’de Cumhuriyet’in kuruluşundan bu yana konut konusuna yakın bir ilgi gösterilmeye çalışılmış ve neredeyse her dönemde yasal düzenlemeler ve bunların sonuçları olan kurumsal yapıların ortaya çıkarılması ile dünyaya paralel bir yenileme çizgisi izlenmeye çalışılmıştır. Ancak bu yenileşme çizgisi kuramsal bir sistem olarak sonuçlandırılmamıştır(Enderoğlu, 2001: 31).

Türkiye inşaat sektörünün, diğer sektörlerle karşılaştırıldığında ve son on yıllık (1995-2004) kümülatif büyüme oranlarına bakıldığında tüm diğer sektörlerin gerisinde kaldığı görülmektedir. İnşaat sektörü bu dönemde yüzde 14.7 oranında gerilemesine karşın, 2005 yılında yüzde 19-20 seviyelerinde büyüme oranıyla ekonomideki büyümeyi tetiklemiş ve tüm sektörler arasında ilk sırada yer almıştır(Bayraktar, 2005: 5). Bu kapsamda, sektörde büyümeyi sağlayan en önemli belirleyici unsurun konut sektöründeki canlanma olduğu söylenebilir.

Ancak bu olumlu büyüme rakamının, ülkemizde bu sektörün 1993-2003 dönemindeki yaklaşık %22 oranında küçülmesini telafi etmediği görülmektedir. Zira, bu sektör, yapısı itibariyle ekonomiye paralel olumlu gelişmeleri gecikmeli olarak izlemekte ve yıllardır oluşan kayıplarını hızlı bir şekilde telafi edememektedir(Bayraktar, 2005: 5).

2005 yılına gelindiğinde konut sektöründeki oluşan gelişmeyi göstermek ve dünya konut sektörü ile karşılaştırmak için Grafik 1’e bakılırsa;

Grafik 1: Konut Kredisi Karşılaştırma Grafiği

Kaynak: Berkant, 2005: 7.

Bu veriler bize konut finansmanında 2005 yılına gelinceye kadar oluşan süreci ve 2005 yılında oluşan gelişmeyi açıkça göstermektedir. Fakat diğer ülkelerle kıyaslandığında bu oranın hala çok düşük olduğu fark edilmektedir. İşte bu nedenden dolayı konut finansmanına hareket getirip, sistemin gelişmesine hız kazandıracak yeni bir uygulama getirilmeye karar verilmiştir.

Bu dönemde izlenen makro ekonomik gelişmeler, özellikle Avrupa ve Amerika'da uzun yıllardır etkin bir şekilde uygulanmakta olan "ipoteğe dayalı konut finansman sistemi"ni (mortgage) gündeme getirmiştir (Bayraktar, 2005: 6).

Yapılan araştırma ve incelemeler sonucunda, 6 Mart 2007 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile mortgage sistemi yürürlüğe girmiştir.

3.1. Türkiye'deki Mevcut Yapı

Mortgage konut finansman sistemi Mart 2007 tarihinde 5582 sayılı kanunla kabul edilmiştir (Resmi Gazete, 2007, 26454).

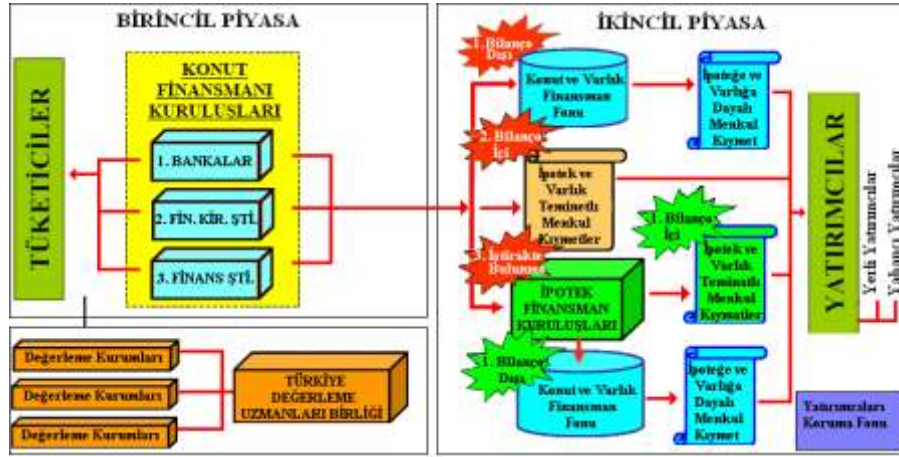
Kabul edilen bu kanunla ülkemizde mortgage finansman sisteminin temelleri atılmıştır. Daha önce dünyada genel olarak uygulanan iki çeşit mortgage finansman sistemi olduğunu belirtmiştik. Kabul edilen kanun tasarısı ile hem Amerika'daki sistemin hem de Özellikle Almanya ve Danimarka'da uygulanan Avrupa sisteminin uygulanabilmesine izin verilmiştir.

Getirilen yeni sisteme göre finans kuruluşları ipoteklerini, ikincil piyasada *ipotekli sermaye piyasası aracı* vasıtası ile değerlendirebilmektedirler.

İpotekli Sermaye Piyasası Aracı: İpotek teminatlı menkul kıymetler, ipotekle dayalı menkul kıymetler, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarıdır (Resmi Gazete, 2007: 1, Madde,7).

Mevcut piyasada yukarıdaki düzenlemelerle oluşturulan finans sistemi Şekil 1'de görüldüğü gibi olmaktadır.

Şekil 2: Mortgage Finans Sistemi



Kaynak: Berkant, 2005: 4

3.2. Mortgage Sisteminin Getirdiği Yenilikler

Mortgage-İpotekli konut finansmanı sistemi kanununun kabul edilmesiyle birlikte, sisteme çeşitli yenilikler getirmiştir. Belirtilmesi gereken ilk unsur bu sistem daha çok finans kuruluşları için var olan belirsizliklerin veya eksikliklerin giderilmesi amacıyla getirilmiştir. Fakat yapılan değişiklikler ve düzenlemeler dolaylı olarak kredi kullanıcılarını da etkilemektedir. Bu etki bazı alanlarda olumsuz olmaktadır.

Uzun vadeli konut finansman sisteminde en önemli unsur ucuz fon kaynağı temin etmektir. Yapılan düzenlemelerle verilen kredi karşılığında alınan ipoteklerin ikincil piyasalarda değerlendirilerek fon sağlanması ve sağlanan fonların tekrar kullanılabilmesiyle bir çeşit döngü oluşturulması amaçlanmıştır. Oluşturulmak istenen bu finans döngüsü ile kredi kuruluşlarının daha kolay fon elde edebilmesi sağlanma-

ya çalışılmaktadır. Kolay fon temin edilmesiyle daha çok konut kredisinin verilmesi bununla birlikte konut kredisi faiz oranların da azalması beklenmektedir.

Yapılan yeni düzenlemeler sonucunda, finans kuruluşlarının konut karşılığında almış olduğu ipotekleri ikincil piyasalarda iki şekilde değerlendirebilmesi imkânını sağlamıştır.

Bunlardan birincisi elde edilen ipotekler karşılığında ikincil piyasada tahvil, bono gibi değerli kâğıtlar çıkartarak bu kâğıtların yatırımcılara satılmasıyla fon elde edilmesidir.

İkinci yöntem ise bu eldeki ipoteklerin fon kuruluşuna satılması ile fon temin edilmesi şeklindedir.

Daha önceki sistemde tamamlanmamış konutlara bu tarz bir kredi verilememekteydi. Bu sistemde ise belli bir oranda tamamlanmış konutlar için de mortgage kredisi verilebilmektedir.

Vergi konusunda, kredinin teşvik edici olması açısından bu kredilerden alınan vergilerin alınmaması kararlaştırılmıştır.

Ayrıca sistemde bazı zorunlu sigortaların var olması sigorta sisteminin daha etkin bir şekilde faaliyet göstermesi açısından önemli olmaktadır.

Kredilerin ödenmemesi durumunda önceden işleyen yasal prosedürle haciz işlemleri ve kredi kuruluşunun vermiş olduğu krediyi geri alabilmesi, kredi veren kuruluş açısından daha uzun ve sıkıntılı bir zaman almaktaydı. Fakat yeni gelen sistemle kredi kullanıcılarının üst üste üç ay kredi taksitlerini ödememesi durumunda derhal evin satılıp kredinin geri alınabilmesinin yasal yolu açılmış olmaktadır. Bu durum daha önceden bahsedilen kredi kullanıcıları için sistemin getirdiği olumsuz durumlardan biri olmaktadır.

Bir diğeri de, alınan kredinin erken ödenmek istenmesi durumunda da sabit faizli mortgage kredisi alanlar, kalan anapara üzerinden %2 erken kapama ücreti vermek zorunda kalacaklardır.

Kanundan önce finans kuruluşlarının değişken faizli konut kredisi kullandırmaları yasaklanmıştı. Yeni çıkan kanunla artık finans kuruluşları değişken faizli konut kredisi de kullanılabilmektedirler.

Yapılan bütün bu değişiklikler için sistemin tam olarak işlerlik kazanabilmesi için uzmanlar tarafından 3 yıl geçiş aşaması süreci konulmuştur.

4. Mortgage Sisteminin Konut Finansmanında Uygulanabilirliğini, Mortgage Kredisine Olan Talebin Belirlenmesi ve Bu Krediye Karşı Halkın Yaklaşımını Ölçmeye Yönelik Alan Araştırması

4.1 Literatür Taraması ve Teorik Yapı

Mortgage sistemini konu alan pek çok araştırma mevcuttur. II. Dünya Savaşı sonrasındaki mortgage finansal sektörünün ve mortgage firmalarının gelişimini ele alan (Klaman, 1957)' a göre;

Savaşın sonra mortgage bankaları mevcut piyasadaki fon sıkışıklığından dolayı, fon ihtiyaçlarını karşılamak için sermaye ve para piyasalarına yeni bir teknik getirmişlerdir. Buna göre; Mortgage bankaları, uzun dönemli sermaye ihtiyaçlarını karşılamak için kısa süreli fon kaynaklarını daha yoğun bir şekilde kullanmışlardır. Bu şekildeki kredilerin risk oranı daha yüksek olduğu için de, bu dönemde sigorta firmaları önemli ölçüde değer kazanmıştır. Aynı zamanda mortgage firmaları fon bulmak için hayat sigortası firmalarına mortgage ipoteklerini satma yoluna gitmişlerdir.

Mortgage kredilerine olan talebe bakılırsa;

Mortgage kredileri talebi, eve olan taleple ilgili olmasına ek olarak, kredi maliyetine ve alternatif fon maliyetlerine bağlı olmuştur(Smith, 1969: 804). Mortgage kredilerine olan talebin mortgage faiz oranlarına göre daha az esnek olduğu belirlenmiştir. Buna göre ekonomide mortgage faiz oranları artarken mortgage kredilerine olan talep de azalmaktadır(Nellis ve Thom, 1983: 527; Aim ve Follain, 1984: 122; Leece, 1995: 47, Follain ve Dunsky, 1997: 156). Yüksek enflasyon oranı mortgage kredisine olan talebi olumsuz yönde etkilerken, bu oranın düşük olması da olumlu yönde etkilemektedir. Yüksek enflasyon mortgage piyasalarında likitite sıkışıklığına neden olurken düşük enflasyon maliyetlerin azalmasını sağlar. Buna ek olarak da alternatif mortgage seçenekleri mortgage kredilerine olan talebi olumlu yönde etkilemektedir(Aim ve Follain, 1984: 122; Leece, 1995: 47). Ev almak isteyen ailenin toplam mal varlığı ile mortgage kredileri arasında ters ilişki vardır. Kişilerin mal varlığı arttıkça mortgage kredilerine olan talepleri azalma göstermektedir(Jones, 1994: 92). Yine Jones'e göre; insanların mortgage kredilerine olan taleplerinin ve kullanılan kredi miktarının artması yeni mortgage kredilerinin kullanılmasını tetikleyici etki yapmaktadır. Ayrıca mortgage kredilerindeki vergisel durum da mortgage kredilerine olan talebi etkileyen bir etken olarak belirlenmiştir(JONES, 1994: 105; Follain ve Dunsky, 1997: 156). Mortgage kredilerinde gelir, eğitim durumu, talebi ölçülen şehrin iş hacmi, konut fiyatları gibi etkenler de önemlidir(Holmes ve Horvitz, 1994: 92, Leece, 1995: 59). Bunlara ek olarak kişinin gelecekte elde etmeyi planladığı gelir de mortgage kredisine olan talebi belirlemede etkili olmaktadır(Leece, 1995: 5).

Amerika'da (Follain ve Dunsky, 1997: 188) tarafından yapılan uygulamalı bir çalışmaya göre; Mortgage kredisine olan talep ile vergiden sonraki gelirinde iliş-

kili olduğu belirtilmiş ve bu ilişkinin de doğrusal bir ilişki olmadığı belirlenmiştir. Esneklik genellikle düşük seviyedeki gelirler için olumlu, yüksek seviyedeki gelirler için ise olumsuzdur. Ayrıca yaş ile Mortgage kredisinin de aralarında doğrusal bir ilişki olmadığı belirlenmiş ve zirve noktasının 30'lu yaşların ortaları olduğu belirtilmiştir. Ayrıca bütün bunlara ek olarak yine mortgage kredisi faiz oranının, mortgage kredilerine olan talebi belirlemede ana unsur olduğu belirlenmiştir.

Mortgage kredisine olan talep ile gelir, ev harici mal varlığı, piyasa beklentileri, başka bir şehre göç ve diğer küçük değişkenlerinin arasındaki ilişkiyi araştıran Ling ve McGill(1998)'in Amerika'da yaptığı uygulamalı araştırmaya göre; gelirin talebe olumlu yönde bir etkisi bulunurken, ev harici mal varlığının kimi zaman kredi kullanmaya olumsuz etkiye yol açtığı saptanmıştır. Ayrıca demografik özelliklerin de mortgage kredisine olan talep üzerinde etkili olduğu saptanmıştır. Çalışmada mortgage kredileri talebini etkileyen en önemli faktörün başka bir şehre göç etme durumu olduğu belirlenmiştir. Ayrıca evde iki kişinin çalışması da krediye olan talebi etkileyen anlamlı bir etken olarak belirlenmemiştir.

İngiltere'de mortgage kredisi talebi ve kredi alternatif seçenekleri üzerine (Leece, 2000)'in yaptığı uygulamalı araştırma sonuçları, krediye olan talebi etkileyen faktörlerin faiz oranı, aile reisinin geliri ve yaş olduğunu ortaya koymuştur. Ayrıca bu çalışmanın sonuçlarına göre nominal faiz oranı mortgage kredisine olan talep üzerinde, reel faiz oranından daha önemli etkiye sahiptir.

Rusya'da ve Budapeşte'de halkın ev sahibi olması için yapılan yardımlar ile mortgage kredilerine olan talep arasındaki ilişkiyi inceleyen araştırmada; Sistemin daha etkili nasıl işleyeceğini analiz etmek adına üç farklı uygulama yapılmıştır. Buna göre devlet mortgage kredilerine olan talebi arttırmak adına destek için üç farklı uygulamada bulunmuş ve bunların etkileri gözlemlenmiştir. Ev talebini en çok arttıran 3. seçenek olmasına rağmen mortgage kredilerin olan talebi en fazla arttıran 2. Seçenek olmuştur. Bu da bize mortgage kredilerine olan talebe devlet'in uyguladığı politikalarında etkisi olduğunu göstermektedir(Hegedus vd., 2004).

Geniş ve istikrarlı uygun mortgage kredilerinin nasıl olacağını belirlemek ve bu kredilerin miktarını arttırmak amacıyla, bir model oluşturmayı amaçlayan bir çalışmada; mortgage kredisi oranlarının, mortgage kredisi için kullanılan fon maliyetlerini yansıttığı belirlenmiştir. Ayrıca, mortgage kredilerindeki talebin düşük olması durumunda, teminatların bu sıkışıklığı gidermeye yardımcı olabileceği ve böylece mortgage piyasalarının daha likit ve daha uygun ölçekli olacağı belirtilmiştir(Passmore vd., 2005: 460).

Mortgage kredilerinde uygulanan vergilerin krediye olan talebi etkileyip etkilemediği konusunda İtalya'da yapılan bir araştırmaya göre, vergi reformlarından sonra krediye olan talepte önemli bir değişme olmadığı belirtilmiştir(Jappelli ve Pistaferrri, 2006: 270).

Ülkemizde mortgage konusu çok yeni olduğu için bugüne kadar bu konuyla ilgili olarak yapılmış ancak bir tane uygulamalı araştırmaya rastlanabilmiştir. Kırık-kale ilinde yapılan bu analizde mortgage sisteminin düşük ve orta gelir guruplarına etkisi saptanmaya çalışılmıştır. Analiz sonuçlarına göre; düşük ve orta gelir gurubunun sistemden çok yüksek düzeyde faydalanamayacağı ve konut edinimini sağlayamayacağı belirtilmiştir. Bunun yanında, bu durumdan sistemin yararlı olmayacağı düşüncesini çıkarmak da yanlış olacağı sonucuna varılmıştır. Ayrıca; yeni uygulamanın konut sorununu tek başına ortadan kaldırması beklentisinin çok mantıklı olmayacağı sonucu da çalışmada elde edilen sonuçlar arasındadır. Sistemin başarılı olması durumu düşük faiz oranları, ekonomik istikrar ve zamana bağlanmıştır (Güler, 2007: 204).

4.2 Araştırmanın Amacı ve Önemi

Bu araştırma 2007 yılının Mart ayında ekonomik sisteme yeni giren mortgage sisteminin, halk tarafından ne kadar bilindiği, anlaşıldığı ve yeni sistemin uygulanabilirliğini araştırmak amacıyla yapılmıştır.

Mortgage – İpotekli konut kredisi- sistemi dünyada gelişmiş ülkelerde yaklaşık 100 yıldan beri etkin ve başarılı bir şekilde yürütülen bir uygulamadır. Bu sistem Temmuz 2007'deki gibi zaman zaman sıkıntı yaratsa da genel itibariyle dünyada başarılı bir şekilde uygulanmaktadır. İnşaat sektörünün ülke ekonomisinde kilit rolde olmasından dolayı Sistemin başarılı bir şekilde işlemesi gayrimenkul finansmanı konusunda inanılmaz bir kolaylık getirecek, bu da inşaat sektörünün daha çok gelişmesine ve dolayısıyla ekonomik gelişmeye çok önemli bir katkı sağlayacaktır. Bunun yanında sistemin başarılı bir şekilde yürütülmesi halinde işlemlerin daha çok kayıt altına alınması sağlanarak vergi kaçırımların önüne geçilmesi amaçlanmaktadır. Ayrıca *başımız sokacak bir yere sahip olma* kavramı toplum yapımızda çok önemli bir yere sahiptir. Bu nedenle toplumumuzda konut sahibi olma konusu ayrı bir öneme sahiptir. Orta düzeydeki bir çalışanın yüklü miktarda para biriktirebilmesi zor olduğundan bir eve sahip olabilmesi zorlaşmaktadır. Bu nedenle sistemin başarılı bir şekilde işlemesi ayrı bir öneme sahiptir. Bu sistem, basında kira öder gibi ev satın alma şeklinde tanıtılmıştır. Mart 2007'de yasanın geçmesiyle işlemeye başlayan sistem ile ilgili olarak, insanların şu anki düşüncesi ve bu sistemin mevcut şartlarda söylendiği gibi uygulanabilirliğinin araştırılması amacı ile bu çalışma yapılmıştır.

4.3 Metodoloji

4.3.1 Araştırmanın Yöntemi

Mortgage konusunun araştırılması konusunda, bu güne kadar dünyada genel olarak iki yöntem izlenmiştir. Bunlardan ilki; kullanılan mortgage kredileri ile ilgili verilerin, ilgili kaynaklardan alınmasıyla zaman serisi analizi gibi yıllık değişimlerin analizi şeklinde yapılan araştırmalardır. İkincisi ise; yüz yüze anket yöntemi kullanılarak yapılan uygulamalı araştırmalardır.

Türkiye’de mortgage uygulamasının çok yeni olması nedeniyle geçmiş yıllarla ilgili mortgage verisi bulunmamaktadır. Bu nedenle araştırmada zorunlu olarak yüz yüze anket yöntemi kullanılmıştır. Anketteki sorular, dünyada bu konu hakkında yapılmış araştırmalardaki anketlerden toplanarak oluşturulmuştur. Ankette toplam 53 soru bulunmakta olup ve soruların bazıları likert ölçeği kullanılarak hazırlanmıştır.

4.3.2 Araştırmanın Örnekleme

Araştırmanın amacı doğrultusunda, ana kitle, Trabzon ilinde ikamet etmekte olan aileler olarak belirlenmiştir. Çeşitli kaynaklardan yapılan araştırmalar sonucunda Trabzon il merkezi nüfusunun 2008 yılı itibarıyla yaklaşık 300 bin olduğu tahmin edilmektedir. Çekirdek bir ailenin ortalama olarak 4 kişiden oluştuğu varsayımı ile ana kitle büyüklüğü $300.000 / 4 = 75.000$ olarak belirlenmiştir.

Örnekleme seçiminde basit tesadüfi örnekleme yöntemi kullanılmıştır. Örnek kitlede her aileden bir kişinin olmasına dikkat edilmiştir. Buna ek olarak örnekleme-deki bireylerin 20 yaşından büyük olmasında da dikkat edilmiştir.

Örnek sayısının belirlenmesi konusunda çok çeşitli görüşler vardır. Farklı analizler için farklı örnek büyüklükleri gerekmektedir. Örneğin, regresyon analizinde gerekli olan örnek büyüklüğü minimum 50, mümkünse 100’den fazla olması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca örnek büyüklüğünün, kullanılan anketteki soru sayısının 5 katından az olmaması gerektiği de belirtilmiştir (Albayrak, 2006: 112). Ayrıca Baş’ın farklı evren büyüklükleri ve hata düzeyleri için ihtiyaç duyulan örneklem büyüklükleri tablosuna göre evren büyüklüğünün 100 bin olması durumunda %5 hata payına göre 245 anket sayısının yeterli olacağı kabul edilebilir (Baş, 2006: 47). Regresyon analizi için gerekli minimum 100 ve örnek sayısının anketteki soru sayısının en az 5 katı olması gerektiği düşüncesine göre, çalışmada (53*5) 265 anket sayısının yeterli olacağı söylenebilir. Bu öngörüler çerçevesinde, elde edilen örneklemin (n=300) çalışmada kullanılan analizleri yapabilecek yeterlilikte olduğu söylenebilir.

4.4 Verilerin Analizi

Verilerin elde edilmesi sırasında toplam 500 anket dağıtılmış ve bunlardan 353 tanesi geri alınabilmiştir. Alınan bu 353 anketin 300 tanesi geçerli kabul edilmiş ve analiz sonuçları 300 anketin sonuçlarına göre belirlenmiştir.

Araştırmamızdaki toplumun demografik özelliklerine bakarsak, örnek kitlemizin %70’i bay, %30’u bayandır. Bu fark, erkeklerin bayanlardan daha çok ekonomik hayatta var olması, buna karşın bayanların ev hanımı olarak evde durması ve evin geçiminin erkek tarafından sağlanmasından kaynaklanmaktadır. Bu da konut alma konusunda erkeklerin bayanlardan daha çok aktif olduklarının bir göstergesi olabilir. Yaş grupları olarak örnek kitle incelenirse 20-34 yaş grubu toplumun %60,7 sini oluşturmakta, 35-48 yaş grubu arası %27’yi ve 48 yaşından fazla olanlar ise toplumda %12,3 gibi düşük bir orana sahip olmaktadır.

Medeni durum açısından, örnek toplumun %63,3'ü evli, %35'i bekâr, %1,6'sı ise dul'dur. Araştırmamızda medeni durumun kredi ile ev sahibi olma isteği konusuna etkisi olup olmadığı aşağıda incelenecektir. Ayrıca yine toplumun iş durumu ve eğitim yapısı da aşağıdaki tabloda belirtilmiş olup, bu değişkenlerin de kredi ile ev alma isteğiyle bir etki oluşturup oluşturmayacağı da incelenecektir.

Tablo1: Demografik Özellikler Tablosu

Değişken	Frekans	Oran (%)	Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Cinsiyet</i>			<i>Medeni Hal</i>		
Bayan	90	30	Evli	190	63,3
Bay	220	70	Bekâr	105	35
			Dul	5	1,6
<i>Yaş</i>			<i>Eğitim</i>		
20-27 yaş grubu	83	27,7	İlkokul	10	3,3
28-34 yaş grubu	99	33,0	Ortaokul	13	4,3
35-41 yaş grubu	48	16,0	Lise	69	23
42-48 yaş grubu	33	11,0	Yüksek okul	23	7,7
49-54 yaş grubu	26	8,7	Üniversite	151	50,3
55 yaş ve üstü	11	3,7	Master ve üstü	34	11,3
<i>Yaşama Durumu</i>			<i>Çocuk Sayısı</i>		
Yalnız yaşıyor	27	9	Yok	138	46
Ailesiyle yaşıyor	255	85	Bir	60	20
Arkadaşlarıyla	10	3,3	İki	64	21,3
Diğer	8	2,7	Üç	32	10,7
			Dört ve üstü	6	2

4.4.1 Mortgage Sistemiyle İlgili Genel Düşünce

Yeni çıkan mortgage uygulamasının ekonomik sisteme etkisi ile ilgili halkın genel düşüncesine bakıldığında örnek kitlemizin %32'sinin mortgage uygulamasıyla ilgili herhangi bir bilgisi olmadığı ve %15,3'ünün ise bu sistemin uygulanabilirliği konusunda kararsız kaldıkları görülmektedir. Bunun yanında örnek kitlenin %20'si bu sistemin avantajlı olacağını düşünürken %32,7'si ise avantajlı olmayacağını düşünmektedir.

Tablo 2: Mortgage Düşüncesi

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Mortgage Düşüncesi</i>		
Bilgisi olmayan	96	32
Kararsız	46	15,3
Sistem avantajlı	60	20
Sistem avantajlı değil	98	32,7

4.4.2 Kredi Kullanma Durumu

Araştırma kitlemizde konut kredisi kullanma durumunda genel olarak; kredi kullanım oranının çok düşük olduğu görülmektedir. Buna göre konut kredisi kullanmayanların oranı %88,3 iken kredi kullananların oranı ise %11,7 gibi düşük bir orandadır. Ayrıca konut kredisi kullanan kişilerin arasından, mortgage kredisi kullananlar da %26 gibi çok düşük bir seviyede kalmaktadır. Bu durum, mortgage kredi sistemi çıktıktan sonra bu uygulamanın kullanım oranının çok düşük olduğunu gösterebilir.

Kredi kullanan kişilerin %60'ı 0-40.000 arasında kredi kullanmayı tercih ederken, %40'ı ise 40 bin ile 100 bin arasında kredi kullanmaktadır. Bu veriler ayrıntılı bir şekilde aşağıdaki tabloda verilmiştir. Örnek kitlemizde 100.000YTL'den fazla kredi kullanımı yoktur.

Tablo 3: Kredi Kullanım Tablosu

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Konut Kredisi Kullanım</i>		
Kullanan	35	11,7
Kullanmayan	265	88,3
<i>Mortgage Kredisi Kullanım</i>		
Kullanan	9	26
Kullanmayan	26	74
<i>Kullanılan Miktar</i>		
0-40.000	21	60
40.001-70.000	9	26
70.001-100.000	5	14

4.4.3 Mortgage Sisteminden Yararlanma İhtimali

Yapılan çalışmada, araştırma kitlemize yeni çıkan mortgage sisteminden yararlanarak bir ev satın alma ihtimali sorulmuştur. Buna göre örnek kitlenin, %42'si mortgage uygulamasından yararlanarak konut alma düşüncesine soğuk bakmaktadır. Örnek kitlenin % 47,3 gibi büyük bir kesimi ise bu uygulamadan yararlanarak bir konut alma konusunda kararsız olup bu soruya belki cevabını vermişlerdir. Bu uygulamadan yararlanarak konut satın almaya olumlu bakanların oranı ise sadece %10,7'olarak kalmaktadır. Bu durum daha sonra daha ayrıntılı bir şekilde incelenecektir.

Tablo 4: Mortgage Sistemiyle Ev Alma İhtimali

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Kredi Kullanma İhtimali</i>		
Kesinlikle Hayır	62	20,7
Büyük İhtimalle Hayır	64	21,3
Belki	142	47,3
Büyük İhtimalle Evet	18	6,0
Kesinlikle Evet	14	4,7

4.4.4 Konut Fiyatları ile İlgili Genel Düşünce

Mevcut konut fiyatlarının değerlendirmesi yapıldığında, Araştırma kitlesinin %2,3'ü konut fiyatlarını düşük olarak belirtirken, Normal olarak belirtenlerin oranı %16,7'dir. Bunun yanında konut fiyatlarını yüksek olarak belirtenlerin oranı % 52,7 iken, çok yüksek olarak belirtenlerin oranı ise %23,3 olarak görülmektedir.

Ek olarak, örnek kitlenin konut fiyatlarının yakın gelecekteki seyri konusunda ilgili genel düşüncesine bakıldığında, %23,7'si konut fiyatlarının düşeceğini belirtirken, %14,7'si ise fiyatların artacağını belirtmiştir. Fakat %61,6 gibi büyük bir kesim ise konut fiyatlarında herhangi bir değişme olmayacağı düşüncesine sahiptirler.

Tablo 5: Konut Fiyatları ile İlgili Genel Düşünce

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Mevcut Konut Fiyatları</i>		
Düşük	7	2,3
Normal	50	16,7
Yüksek	158	52,7
Çok Yüksek	85	28,3
<i>Konut Fiyatı Düşüncesi</i>		
Düşecek	71	23,7
Değişmeyecek	185	61,7
Artacak	44	14,7

4.4.5 Konut Sahibi Olma ve Kira Düzeyi

Araştırma kitlesi konut sahibi olma veya ödediği kira seviyesi durumları bakımından incelendiğinde, %62'lik bir kesimin kendi evinde oturmakta olduğu belirlenmiştir. Kirada oturan kesimin ödediği ortalama kira miktarı ise 150YTL ile 750YTL arasında olduğu belirlenmiştir. Bu durumla ilgili ayrıntılı tablo aşağıda verilmiştir.

Tablo 6: Konut Sahibi Olma ve Kira Düzeyi

Değişken (YTL)	Frekans	Oran (%)
<i>Konut sahibi ve kira miktarı</i>		
Kendi evimiz	186	62
150'den az	4	1,3
151 – 250	22	7,3
251-350	25	8,3
351-500	39	13
501-750	22	7,3
751-1000	2	0,7

4.4.6 Kullanılabilecek Kredi Miktarı, Vadesi ve Taksiti

Örnek kitleye kredi kullanmaları durumunda kaç YTL'lik ve ne kadar vadeli bir kredi tercih edecekleri sorulduğunda; kredi miktarı açısından, 70.001YTL ile 100.000YTL arası bir miktarın en çok tercih edilen miktar olduğu belirlenmiştir. Bu orandan sonra sırasıyla 40.001-70.000YTL ile 0-40.000YTL'lik miktarların en çok tercih edilen miktarlar olduğu belirlenmiştir.

Kredi vadesi olarak incelendiğinde; örnek kitlede en çok tercih edilen vade 6 ile 10 yıl arası olduğu belirlenmiştir. İkinci olarak en çok tercih edilen vadenin 11-15yıl ve üçüncü olarak da 0-5yıl olduğu belirlenmiştir.

Ayrıca araştırma kitlesinin kredi geri ödemelerinde en çok tercih ettiği taksit miktarı %30,3'lük bir oranla 601-900YTL arası, ikinci olarak %27,3'lük bir oranla 301-600YTL arasıdır.

Bu verilerle ilgili tablo ayrıntılı bir şekilde aşağıda verilmiştir.

Tablo 7: Kredi Miktarı, Vadesi ve Taksiti

Değişken	Frekans	Oran (%)	Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Kredi Miktarı(YTL)</i>			<i>Vade (Yıl)</i>		
0-40000	65	21,7	0-5	50	16,7
40001-70000	81	27,0	6-10	118	39,3
70001-100000	94	31,3	11-15	56	18,7
100001-150000	44	14,7	16-20	38	12,7
150001-200000	10	3,3	21-25	14	4,7
200001'den fazla	6	2,0	26-30	24	8,0

4.4.7 Gelir Düzeyi ve Birikimler

Araştırma kitlesinin aylık gelir miktarı incelendiğinde gelir düzeyi 1001-2000YTL arasında olanlar örnek kitlenin %52,3'ünü oluştururken, 0-1000YTL arası gelire sahip olanlar ise %31,9'unu oluşturmaktadırlar.

Tablo 8: Aylık Gelir Miktarı

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Aylık Gelir(YTL)</i>		
0-500	31	10,3
501-750	31	10,3
751-1000	34	11,3
1001-1500	88	29,3
1501-2000	69	23,0
2001-3000	27	9,0
3000'den çok	20	6,7

Bankadaki mevduat ve diğer birikimler olarak toplum incelendiğinde;

Mevduatı olmayanlar örnek toplumun %57,7'sini oluşturmaktadır. Mevduat miktarı 1000YTL'den az olanlar ise %9,7'sini, 1001-5000YTL arasında olanlar da %9,7'sini oluşturmaktadırlar. 5001-10.000YTL mevduat olanlar araştırma kitlesinin %8,7'sini oluştururken, 10.001'den fazla bankada birikimi olanlar ise %14,3 gibi bir orandadır.

Banka mevduatı ve ev arsa gibi taşınmazlar hariç, diğer birikimler incelendiğinde de örnek kitlenin %47,3'ünün birikiminin olmadığı belirlenmiştir. Birikim miktarı 0-5000YTL arasında olanların oranı %19,7 olarak belirlenirken, 5001-20.000YTL arası birikimi olanların oranı da %17,7olarak belirlenmiştir. Birikim miktarı 20.001'den fazla olanlar ise %15,4 olarak belirlenmiştir.

Tablo 9: Banka Mevduatı ve Banka Mevduatı Harici Birikim

Değişken	Frekans	Oran (%)	Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Mevduat(YTL)</i>			<i>Miktar(YTL)</i>		
Yok	173	57,7	Yok	142	47,3
1000'den az	29	9,7	1000'den az	26	8,7
1001-5000	29	9,7	1001-5000	33	11
5001-10.000	26	8,7	5001-10.000	24	8
10.001-20.000	15	5	10.001-20.000	29	9,7
20.001-50.000	18	6	20.001-50.000	17	5,7
50.001'den fazla	10	3,3	50.001'den fazla	29	9,7

4.4.8 Değişkenlerin Mortgage Kredisine Olan Talep Açısından Analizi

Mortgage talebini etkileyen faktörlerin incelemek için anova analizi kullanılmıştır. Bu analizde değişkenlerin grupları arasında mortgage kredisine talep bakımından anlamlı derecede fark olup olmadığı incelenmeye çalışılmıştır.

Yapılan analizde mortgage talebi bakımından gruplar arasında anlamlı farklılık bulunan faktörler yaş(P: 0,036), medeni durum(P: 0,039), ev almada çocukların kararlarının etkisi (P: 0,000) ve mevcut ev fiyatları düzeyi(P: 0,027) olarak belirlenmiştir.

Analizde incelenen faktörlerden gruplar arasında anlamlı farklılık bulunmayanlar; iş durumu, meslek, çalışma süresi, eğitim seviyesi, kira düzeyi, konut fiyatları seyri, gelir, toplam borç miktarı, aile yapısı, geçim düzeyi ve aylık kredi kartı ödemesi şeklinde belirlenmiştir.

Analizler ile ilgili tablo aşağıda verilmiştir.

Tablo 10: Mortgage Talebi Grupların Farklılık Tablosu

Mortgage Kredisini Talebini Etkileyen Faktörler		
	F	Anlamlılık (P)
<i>Yaş Grupları</i>	2,420	0,036
<i>Medeni Durum</i>	3,286	0,039
İş Durumu	2,102	0,100
Meslek	0,466	0,706
Çalışma Süresi	1,208	0,302
Eğitim Seviyesi	0,343	0,886
<i>Ev almada Çocuk Etkisi</i>	11,955	0,000
Kira Düzeyi	1,605	0,146
<i>Mevcut Ev Satış Fiyatları</i>	2,369	0,027
Konut Fiyatları Seyri	0,473	0,623
Gelir	0,746	0,613
Toplam Borç Miktarı	0,770	0,644
Geçim Düzeyi	1,539	0,191
Aile Yapısı	1,943	0,145
Aylık Kredi Kartı Ödemesi	0,288	0,958

Anova analizinde gruplar arasındaki anlamlı derecede farklılıkların hangi faktörlerden kaynaklandığını ortaya koymak için ise Post-Hoc değerleri yorumlanmıştır. İlk üç tabloda Dunnett' T3 değeri yorumlanmış olup, son tabloda Ryan-Einot-Gabriel-Welsch Range değeri yorumlanmıştır.

İlk olarak, yaş grupları arasında yapılan anova analizinde Tablo 27'de görüldüğü gibi 28-34 yaş grubu ile 42-48 yaş grupları arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır. Buna göre 28-34 yaş grubundaki bireylerin mortgage kredisine olan talebi 42-48 yaş grubundaki bireylere oranla daha fazladır.

Tablo 11: Yaş Grupları Farklılık Tablosu

<i>Yaş Grubu</i>	<i>Grup Ortalamaları</i>	<i>SS</i>	<i>ANOVA</i>	
			<i>F</i>	<i>P</i>
<i>20-27 Yaş Arası</i>	2,61	1,010	2,420	0,036
<i>28-34 Yaş Arası</i>	2,68 ^a	0,946		
<i>35-41 Yaş Arası</i>	2,44	1,109		
<i>42-48 Yaş Arası</i>	2,06 ^b	0,899		
<i>49-54 Yaş Arası</i>	2,31	1,050		
<i>55'den fazla</i>	2,82	1,537		

(a: birinci grup; b:ikinci grup)

İkinci olarak Tablo 12'de görüldüğü gibi medeni durum bakımından bekâr olanların evli olanlara oranla mortgage kredisine olan taleplerinin daha fazla olduğu belirlenmiştir.

Tablo 12: Medeni Durum Farklılık Tablosu

<i>Medeni Durum Grubu</i>	<i>Grup Ortalamaları</i>	<i>SS</i>	<i>ANOVA</i>	
			<i>F</i>	<i>P</i>
<i>Evli</i>	2,42 ^a	1,079	3,286	0,039
<i>Bekâr</i>	2,73 ^b	0,923		
<i>Dul</i>	2,40	0,894		

(a: birinci grup; b:ikinci grup)

Ayrıca ev alırken verilen kararlarda çocukların etkili olup olmadığı faktöründe Tablo 13'ün verilerine göre, Çocuğunun etkisi olmayacağını belirten bireylerin, diğer bireylere göre mortgage kredisine olan talebi daha az olarak belirlenmiştir.

Tablo 13: Karar Almada Çocuk Etkisi Farklılık Tablosu

<i>Çocuk Etkisi Grubu</i>	<i>Grup Ortalamaları</i>	<i>SS</i>	<i>ANOVA</i>	
			<i>F</i>	<i>P</i>
<i>Çocuğum Yok</i>	2,77	0,915	3,286	0,039
<i>Evet, Etkili Olur</i>	2,53 ^a	1,099		
<i>Hayır, Etkili Olmaz</i>	2,06 ^b	1,013		

(a: birinci grup; b:ikinci grup)

Son olarak Tablo 14'te özetlendiği gibi, mevcut ev fiyatları düzeyi beklentisi faktöründeki gruplar arasında fark, Ryan-Einot-Gabriel-Welsch Range değerine göre değerlendirildiğinde; mevcut konut fiyatları düzeyini normal bulanların mortgage kredisine olan ilgisi, konut fiyatlarını çok yüksek nitelendirenlerden daha fazla olarak belirlenmiştir.

Tablo 14: Mevcut Konut Fiyatları Düşüncesi Farklılık Tablosu

<i>Konut Fiyatları Düşüncesi Grubu</i>	<i>Grup Ortalamaları</i>	<i>SS</i>	<i>ANOVA</i>	
			<i>F</i>	<i>P</i>
<i>Düşük</i>	2,57	1,134	3,099	0,027
<i>Normal</i>	2,80 ^a	1,030		
<i>Yüksek</i>	2,58	1,005		
<i>Çok Yüksek</i>	2,27 ^b	1,040		

(a: birinci grup; b: ikinci grup)

Ayrıca iki gruplu faktörlerin analizi için de, independent-samples t testi kullanılmıştır. İki gruplu faktörlerin grupları arasında mortgage kredisine olan talep açısından anlamlı düzeyde farklılık olup olmadığı incelenmiş, cinsiyet(P: 0,025) ve çocuk sahibi olma(P: 0,000) faktörlerinin grupları arasında anlamlı derecede farklılık olduğu tespit edilmiştir. Gruplar arasındaki anlamlı düzeydeki farklılığın ortaya konulması için tabloda mean değerleri verilmiştir.

Analize göre bayların mortgage kredisine olan talebi bayanlardan daha fazladır. Ayrıca çocuk sahibi olmayanların da çocuk sahibi olanlara göre krediye olan talepleri daha fazladır.

Ek olarak analizde gruplar arasında anlamlı derecede farklılık bulunmayan faktörler ise; ev kredisi kullanma durumu, kiracı-ev sahibi olma durumu, sahip olunan banka mevduatı derecesi ve toplam birikimler faktörleridir. Buna göre erkekler, mortgage kredisi kullanmaya kadınlardan daha fazla ilgi duymaktadırlar. Ayrıca çocuk sahibi olmayan ailelerin, çocuk sahibi olan ailelere oranla mortgage kredisi kullanma eğilimlerinin daha fazla olduğu belirlenmiştir. Analizle ilgili tablo aşağıda verilmiştir.

Tablo 15: Mortgage Talebi Grupların Farklılık Tablosu

Mortgage Kredisini Talebini Etkileyen Faktörler			
	<i>Mean</i>	<i>t</i>	<i>P</i>
<i>Cinsiyet</i>		-2,260	0,025
Bayan	2,32		
Bay	2,61		
<i>Çocuk Sahibi olma</i>		3,927	0,000
Çocuk Sahibi Olmayanlar	2,77		
Çocuk Sahibi Olanlar	2,32		
<i>Ev kredisi Kullanma</i>		-0,249	0,803
<i>Kiracı-Ev sahibi olma durumu</i>		-1,846	0,066
<i>Banka Mevduatı</i>		0,527	0,598
<i>Toplam Birikim</i>		0,811	0,418

5. Sonuç ve Öneriler

Ekonomik gelişimler ülkelerin kalkınmaları için en önemli konulardan biridir. Bu nedenle her ülke ekonomik kalkınması için çeşitli ekonomik programlar veya sistemler uygulamaya çalışır. Bir ülkede uygulanan ve başarılı olan bir sistem diğer ülkeler tarafından da uygulanmaya başlanır. Ayrıca ekonomilerde çok çeşitli sektörler bulunmasına rağmen ekonomide lokomotif rolü üstlenebilecek sadece birkaç sektör vardır. Bu sektörlerin en önemlilerinden bir tanesi de gayrimenkul ve inşaat sektörü olarak belirlenmiş ve ülkeler bu sektörün gelişmesi için çeşitli sistemler uygulamaya koymuşlardır. Bu sistemlerin içinde uzun bir süreden beri başarılı bir şekilde uygulanmakta olan mortgage sistemi yakın bir zamanda ülkemizde de uygulanmaya başlanmıştır. Fakat sistemin ülkemize uygun olup olmadığı ve ekonomik gelişime katkıda bulunup bulunmayacağı konusu günümüzde ağırlık kazanmıştır. Yaptığımız uygulamalı araştırmada bireylerin bu sistem ile ilgili ilk görüşleri sistemin avantajı olmayacağı yönünde olmuştur. Ayrıca toplumun büyük bir bölümünün de bu sistemle ilgili bilgisi olmadığı anlaşılmıştır. Toplumda bu sistemin avantajlı olamayacağı kanısının oluşmasının en önemli sebeplerinden biri Haziran 2007'de başlayan mortgage krizi olarak gösterilebilir.

Oluşan mortgage krizi dünyada birçok ekonomide sıkıntıya yol açmış olduğundan bu sistem ülkemizde uygulamaya girdiği sırada finans kuruluşları aşırı derecede hassas davranmak zorunda kalmış ve buna paralel olarak da faiz oranlarını yükseltmiştir. Bu durum da toplum tarafından bu sistemin uygulanabilirliğinin az olmasının önemli nedenlerinde bir tanesi olarak gösterilmektedir.

Ülkemizde yıllardan beri uygulanan istikrarlı bir ekonomik ve siyasal politikanın olmaması, işsizlik oranlarının ve faiz oranlarının yüksek olması insanların ekonomiye güveninin zayıflamasına neden olmuş bu durum da yeni gelen bu sistemin avantajlı olmayacağı düşüncesine yol açan en önemli unsur olmuştur.

Bunların yanında toplumun bir kesimi ise Amerika gibi gelişmiş bir ekonomiye sahip olan ülkede dahi probleme yol açan ve ülkeyi büyük ekonomik sıkıntıya sokan bir sistemin ülkemiz ekonomisi için yararlı olmayacağı görüşünü savunmaktadır.

Toplumun büyük bir kesimi bu krediye tedirginlik ve olumsuz görüşle yaklaşırken yalnızca %20'lik bir kesim sistemin avantajlı olacağını belirtmişlerdir.

Analiz sonuçlarına göre, ekonomimizde konut finansmanı için kredi kullanım oranının(%11,7) çok düşük olduğu görülmektedir. Bu oran 2006 yılında faiz oranlarının aylık %1'ler civarına düşmesi ile bir miktar artsa da yine de çok düşük seviyededir. Bunun en önemli nedeni yukarıda da belirtildiği gibi ekonomik istikrarsızlık sonucu ekonomiye olan güvensizlik duygusu ve yüksek faiz oranları olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ayrıca kullanılan kredi miktarlarına bakıldığında toplumda yüksek miktarlarda borçlanmadan kaçınma eğilimi olduğu görülmektedir. Konut alımı sırasında daha çok kişisel birikimlerin kullanımı ile akraba ve arkadaş çevresinden borçlanma yoluyla finansman sağlanmaya çalışılmaktadır. Toplum kredi kullanımına genellikle ancak zorunlu olduğu durumlarda başvurmaktadır ve bu kredi miktarını da minimum oranda tutmaktadır.

Mevcut ekonomik koşullarda, uygulamaya giren mortgage sisteminden yararlanmayı düşünenlerin oranı %10 gibi düşük bir oranda kalmaktadır. Toplumda yaklaşık %50'lik bir kesim ise ekonomik şartların düzelmesi durumunda bu sistemden yararlanabileceğini belirtmişlerdir.

Yapılan incelemede konut fiyatlarının yüksek olarak çıkması düşük gayrimenkul talebini de açıklamaktadır. Bu durum da düşük kredi kullanımını beraberinde getirmektedir. Ayrıca toplumun büyük bir çoğunluğu fiyat seviyesinin kısa vadede düşmeyeceğini belirtmektedirler. Bu da bize toplumun beklentilerinin çok da olumlu yönde olmadığını göstermektedir.

Kirada oturan bireylerin genellikle 150-500YTL arasında kira ödedikleri belirlenmiştir. Bu durum mevcut ekonomik sistemde 75.000YTL'lik orta düzey bir konut finansmanı için gerekli mortgage kredisi taksitinin genel konut kirası seviyesinden çok daha yüksek olduğunu bize göstermektedir. Ekonomik sistemimize kira öder gibi kredi taksiti ödeyerek ev sahibi olma sloganıyla giren mortgage uygulamasının mevcut yapıyla uyummadığını bize göstermektedir.

Bunun yanında mortgage kredisinin kredi kullanıcıları için en önemli avantajı BSMV'den muaf tutulması olarak belirlenirken, finans kuruluşları için en önemli getirisi olarak da ipoteklerin ikinci piyasada daha kolay fon kaynağına çevrilme imkânı olarak belirlenmiştir.

Faiz oranı yüksekliği sistemin kredi kullanıcıları için en büyük dezavantajı olarak belirlenirken, finans kuruluşları için sistemin herhangi bir dezavantaja yol açmadığı belirlenmiştir. Bu durum mortgage kredi sisteminin kredi kuruluşları için getirilen bir sistem olduğu görüşünün ağırlık kazandığını göstermektedir.

Toplum tarafından beklenen faiz oranı yıllık yaklaşık %4 olarak belirlenmiştir. Kredi taksitleri konusunda beklenen taksit tutarı da 650-700YTL arası olarak belirlenmiştir. Bu bilgiler, mortgage faiz oranlarının toplum tarafından çok yüksek bulunduğunun ayrıca bir göstergesi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Alt ve orta gelir grubunun aylık ortalama 0-2000YTL arasında gelir elde ettiği göz önüne alındığında bu uygulamadan ancak üst gelir grubunun yararlanabileceği söylenebilir. Ayrıca, toplumun büyük bir kesiminin mevcut mal varlığı kredi almak için %25'lik peşinatı dahi karşılamadığı belirlenmiştir.

Genç grubun orta yaş grubuna göre daha fazla kredi kullanma isteği, hayat düzenini yeni kurmuş olan bu yaş grubunun konut sahibi olma önceliğini daha ön

sıralarda tutmasından kaynaklanmaktadır. Ayrıca, bekârların daha az masrafları olması, belli bir ailenin ekonomik sorumluluğunu üzerlerinde taşımamaları bu krediye olan taleplerinin daha fazla olmasına neden olmaktadır.

Çocukların ev alma kararı almada etkili olacağını belirten aile bireylerinin, çocuklarının geleceklerini düşünerek hareket etmelerinden dolayı bu krediye olan talepleri daha fazladır.

Yapılan analize göre konut fiyatlarını normal olarak nitelendirenlerin bu krediye olan ilgisi fiyatları çok yüksek olarak nitelendirenlerden daha fazladır.

Konu cinsiyet yönünden ele alındığında erkeklerin bu krediye olan ilgisinin bayanlardan daha fazla olması, genelde ailelerde geçim sorumluluğunun erkekler tarafından üstlenmesi ve gelecek ile ilgili yatırımların yapılamaması konusunda erkeklerin daha etkili olması söylenebilir.

Ek olarak çocuk sahibi olan ailelerin masrafları daha fazla olacağından bu ailelerin mevcut şartlar altında bu krediye olan taleplerinin daha az olduğu da gözlenmekte olup, çocuk sahibi olma durumunun da kredi talebini etkileyen değişkenlerden biri olarak karşımıza çıkarmaktadır.

Bütün bu analiz sonuçlarına göre mortgage kredisinin mevcut piyasa koşullarında ülkemizde aktif bir şekilde uygulanamayacağını düşünülmektedir. Yapılan analizden elde edilen veriler göre sistemin uygulanabilmesi için faiz oranlarının düşmesi ilk koşul olarak görülmektedir.

Ayrıca dünyada bu kredinin uygulanması sırasında kişilerin talep ettikleri krediyi kaçınıcı evleri için kullanacakları önem konusu olmasına rağmen ülkemizde bu konu göz ardı edilmiştir. Dünya uygulamalarında genellikle ilk ev için alınan kredilerde çok daha önemli kolaylıklar ve vergi muafiyetleri avantajları sağlanmasına rağmen ülkemizdeki uygulamasında sadece böyle bir ayırım yapılmaması sistemin uygulamada eksik bir yanı olarak söylenebilir. Buna ek olarak, sabit faizli mortgage kredilerinde %2 oranında erken ödeme komisyonu alınması erken ödemeyi avantajdan dezavantaja dönüştüren ve kredi kullanıcıları için çok uygun olmayan bir durum olarak karşımıza çıkmaktadır.

Sonuç olarak mortgage kredi sistemi doğru uygulandığında ekonomide finansal döngü sağlayacak ve dolayısıyla da ekonominin gelişmesine katkıda bulunacaktır. Şu an ülkemizde uygulanmakta olan mortgage sistemi mevcut şartlarda hiçbir fayda sağlamayacağı düşünülmektedir. Ayrıca mevcut sistem daha çok kredi kuruluşlarına avantajlar sağlarken kredinin asıl kullanıcısı göz ardı edilmiştir. Bu konudaki düzenlemelerinde yapılması ve sistemin kredi kullanıcıları açısından daha cazip ve çekici olarak düzenlenmesi gerekmektedir. İleride kredi faiz oranlarının dünya'da bu sistemin başarı ile uygulandığı ekonomilerdeki oranlara düşmesi, daha istikrarlı ve güvenilir bir ekonomiyle halkın bu sisteme olan bakış açısı değişecek ve sistem ekonomik gelişmenin lokomotifi olabilecektir. Bu nedenle sistemin doğru çalıştırıl-

ması ile orta vadede yarar sağlayacağı hatta ülke ekonomisinin geleceği olabileceği söylenebilir.

Bu çalışmanın sonuçları Trabzon ilinden elde edilen verilere bağlı olduğu için diğer şehirlerde veya Türkiye genelinde yapılacak daha geniş bir uygulamalı araştırmada farklı sonuçlar elde edilebilir.

Ayrıca Türkiye’de bu konu çok yeni olmasından dolayı çok az miktarda uygulamalı araştırma bulunmaktadır. Yapılan bu uygulamalı çalışmanın ileride yapılacak çalışmalar için bir veri kaynağı olarak kullanılabilmesi söylenebilir. Bu konunun ileride daha geniş imkânlarla incelenmesi ve analizlerinin yapılması hem ekonomik gelişimimize hem de bu konuyla ilgili literatüre katkı sağlayacaktır.

Kaynaklar

AIM, James, FOLLAIN, James R: “Alternative Mortgage Instruments, the Tilt Problem, and Consumer Welfare”, *Journal of Financial and Quantitative Analysis*, Vol. 19, NO. 1, March 1984, (113-126).

ALBAYRAK, Ali Sait: “Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistik Teknikleri”, *Asil Yayın Dağıtım*, Ankara, 2006.

ALGA, Rabia: “Mortgage Sistemi”, <http://www.arkitera.com/g2-mortgage-sistemi.html?year=&aID=6>, 2005, (15.04.2008).

ALP, Ali : Modern Konut Finansmanı, *SPK.*, 2. Baskı, Ankara, 2000.

BAŞ, Türker: “Anket Nasıl Hazırlanır, Uygulanır, Değerlendirilir”, 4. Baskı, *Seçkin*, Ankara 2006.

BAYRAKTAR, Erdoğan: “İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi: Ortaya Çıkabilecek Riskler – İnşaat Sektöründe Beklentiler”, *Türk Sanayicileri ve İşadamları Derneği(Tüsiad)*, Aralık 2005, (1-27).

BERBEROĞLU, Murat G., TEKER, Suat : “Konut finansmanı ve Türkiye’ye uygun bir model Önerisi”, *İTÜ dergisi*, İstanbul, Aralık 2005, (58-68).

Capital Dergisi, “25 soruda Yeni Yasa Ne getirecek”, *Emlak Dünyası Rehberi-Mortgage eki*, Haziran, 2007.

ÇOLAK, Ender: “Yeni Konut Finansmanı Sistemi ve Sigorta Sektörü”, *SPK semineri*, Ankara, Ekim 2007.

DUNSKY Robert M. : “The Demand for Mortgage Dept and The Income Tax”, *Journal of Housing Research*, Fannie Mae Foundation, Volume 8, Issue 2, 1997, (155-199).

ENDEROĞLU, Temel: “Mortgage-İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli- Konut Kredisi”, *İktisadi Araştırmalar Vakfı*, Seminer, İstanbul, 2001.

FABOZZI, Frank J: The Handbook of Mortgage-backed Securities, *McGraw-Hill Companies*, 6. Baskı, New York. 2006.

FABOZZI, Frank, YUEN, David: Managing MBS Portfolios. *F.J. Fabozzi Associates*, Pennsylvania, 1998.

FOLLAIN, James R., DUNSKY Robert M.: "The Demand for Mortgage Debt and The Income Tax", *Journal of Housing Research*, Fannie Mae Foundation, Volume 8, Issue 2, 1997, (155-199)

GÜLER, Yunus Bahadır: "İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sisteminin (Mortgage) Tüketicilerin Konut Talebine Olası Etkileri", Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Finans Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2007.

HEGEDUS, Jozsef, TUMANOV, Andrey, ROGOZHINA, Natalia SOMOGYI, Eszter, STRUYK, Raymond : "Potential Effects Of Subsidy Programmes On Housing Affordability: The Cases Of Budapest And Moscow", *European Journal of Housing Policy*, 4(2), August, 2004, (151-184).

HOLMES, Andrew, HORVITZ, Paul: "Mortgage Redlining: Race, Risk, and Demand", *The Journal of Finance* • Vol, XLIX, No. 1 • March 1994 (81-99).

JAPPELLI, Tullio, PISTAFERRI, Luigi: "Do people respond to tax incentives? An analysis of the Italian reform of the deductibility of home mortgage interests", *European Economic Review*, *Science Direct*, 17 July 2006, (247-271).

JONES, Lawrence D.: "Home Mortgage Debt Financing of Nonhousing Investments", *Journal of Real Estate Finance and Economics*, Kluwer Academic Publishers, Vol. 9, 1994, (91-112).

KILIÇ, Esmâ: "Mortgage", KTO Etüt Araştırma Uzman Yrd, 01.02.2005, <http://www.kto.org.tr/tr/dergi/dergiyazioku.asp?yno=225&ano=43>, (07.04.2008).

KLAMAN, Saul B.: "Mortgage Companies In The Postwar Mortgage Market", *The Journal of Finance*, Vol. 12, No. 2 ,May, 1957, (148-158).

LEECE, David: "Choice of mortgage instrument, liquidity constraints and the demand for housing debt in the UK", *Applied Economics*, Vol.32, 2000, (1121-1132).

LEECE, David: "Rationing, Mortgage Demand And The Impact of Financial Deregulation", *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*, 57. 1, 1995, (43-66).

LING, David C., MCGILL Gary A.: "Evidence on the Demand for Mortgage Debt by Owner-Occupants", *Journal of Urban Economics*, 44, 1998, (391-414).

MEEN, Geoffrey: "Why do mortgage markets matter?", *Economic Outlook*, July 2000, Vol. 24 Issue 4 (12-17).

NELLIS, Joseph G., THOM, Rodney: "The Demand for Mortgage Finance in The UK", *Applied Economics*, 1983, 15, (521-529).

OKSAY, Suna, CEYLANTEPE Tolga, ÖZGÜN, Batuhan: "Dünyada Uygulanan Mortgage Kredi Sigortası Ürünleri ve Türkiye'deki Mevcut Durum", *Kalder dergisi*, Ağustos 2005.

OKSAY, Suna: "Mortgage ve Türkiye", Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği, *Birlik'ten dergisi*, Ekim-Aralık 2005, (10-23).

ÖZSAN, Onur: "Mortgage Sisteminin Temelleri", *Active Dergisi*, Temmuz-Ağustos 2005 (1-7).

PASSMORE, Wayne, SHERLUND, Shane M. BURGESS, Gillian: "The Effect of Housing Government-Sponsored Enterprises on Mortgage Rates", *Real Estate Economics*, V33 3, 2005, (427-463).

SAUNDERS, Anthony, CORNETT, Marcia Millon: "Financial Markets and Institutions", *McGraw-Hill Higher Education*, New York, 2001.

SMITH, Lawrence B.: "A Model of the Canadian Housing and Mortgage Markets", *The Journal of Political Economy*, Vol. 77, No. 5., Sep. - Oct. 1969, (795-816).

TEKER, Murat Bahadır: "Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı", *SPK.*, 2. Baskı, Ankara, 2000.

TYSON, Eric, BROWN, Ray: Amatörler için Mortgage, çeviren: Tuba İzle, *Dünya Yayıncılık*, İstanbul, 2006.

YALÇINER, Kürşat: İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş krediler, *Gazi Kitabevi*, Ankara, 2006.

YANIK, Serhat, ŞENEL, Kerem: "Temel Finans Matematiği, Değerleme Yöntemleri, Muhasebe ve Mali Analiz", *Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği(TSPAKB) yayınları*, Aralık, 2002.

