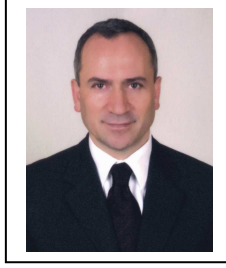


Prof. Dr.
Asuman Yalçın



Doç. Dr.
Sezayi Dumanoğlu



Öğr. Gör. Halil
İbrahim Alpaslan

Uzun Vadeli Konut Finansmanı Sisteminin (Mortgage) Türk Konut Sektörü İçerisindeki Yeri ve Satınalma Eğiliminin Belirlenmesine Yönelik Uygulama - I

Prof. Dr. Asuman YALÇIN
Doç. Dr. Sezayi DUMANOĞLU
Öğr. Gör. Halil İbrahim ALPASLAN
Marmara Üniv., SBMYO

Özet

2004 yılı sonrası Türkiye'de enflasyonun istikrarlı bir şekilde düşmesi sonucu faizlerin de bu düşüşe paralel olarak geçmişe oranla uygun yüzdelerine inmesi ve Uzun Vadeli Konut Finansmanı (mortgage) Yasasının 2007 yılında yürürlüğe girmesiyle Türk konut sektöründeki hareketlenme hem talep hem de arz cephesinde çeşitli değişim ve gelişimlere neden olmuştur. İki bölümden oluşan bu çalışmanın ilk bölümünde, mortgage sisteminin Dünya ve Türkiye'deki gelişimi incelenmiş ve ülkemizde ki mevcut durumuna ilişkin teorik saptamalarda bulunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Mortgage, pazarlama stratejisi, arz, konut sektörü.

Jel Sınıflaması: E44, G17.

Abstract (The Place Of Mortgage System In Turkish Domicile Sector And An Application For Determining The Inclination Aptitude)

Since 2004, inflation has been started to fall stabilized that parallely causes a decline in the interest rates compare to the past in Turkey. After the entry into force of mortgage law in 2007, a recovery in Turkish domicile sector has been caused some improvements and changes in both demand and supply side. In this paper consists of two part. In the first part, development and implications of mortgage system in the world an Turkey has been emphasized. Also theoretical findings about current position of Turkey is stated.

Key Words: Mortgage, Marketing Strategy, Supply, Domicile Sector

Jel Classification: E44, G17.

Giriş

İnsanların yaşayabilecekleri bir çevrede hayatlarını sürdürebilme isteği, insanlığın dünyada var olmaya başladığından beri süregelen bir ihtiyaçtır. Konut talebi, kimi ülkelerde barınma amaçlı

birincil taleplerden biri olarak karşımıza çıkarken, kimi ülkelerde endüstrileşme ve şehirleşme nedeniyle nüfusun yer değiştirmesi ve kentleşme olgusunun sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Toplumların ekonomik, sosyal ve kültürel anlamlarla sü-

rekli olarak gelişim göstermesi, insanların istek ve beğenilerinde değişimler göstermesine ve mevcut konutların ihtiyaçlara cevap vermemesine sebep olmaktadır. Özellikle gelişmiş ülkelerde toplumun bireylerinin daha iyi yaşam koşullarına kavuşma isteği farklı niteliklerde konut ihtiyacını arttırmaktadır. Türkiye’de 1999 Marmara depremiyle başlayan ve ardı ardına gelen 2000 Kasım ve 2001 Şubat ekonomik krizleri inşaat ve emlak sektörünü diğer tüm sektörleri olduğu gibi etkisi altına almıştır. Ekonomide yaşanan durgunluk 2002 yılında da devam etmiş ve konut piyasasını da ağır bir şekilde etkisi altına almıştır. Tüm bu gelişmelerin üzerine 2003 yılında Körfez kriziyle ortaya Irak Savaşı’nın neden olduğu ekonomik belirsizlik ortamı, yatırımcıları ellerindeki fonları konut piyasasına kanalize etmeye çekinir bir hale sokmuştur. Bu süreç 2004 yılının son dönemine kadar sürmüştür. Bu dönemde Türkiye’de enflasyonun istikrarlı bir düşüş göstermesi ve faiz oranlarının gerilemesi, bankaların daha uzun vadede ve düşük faiz oranıyla kredi kullandırmalarına olanak vermiştir. Yine 2003 yılı ortalarında Türkiye’de yabancı uyruklu kişilerin gayrimenkul alımında yapılan kanuni değişiklik sayesinde sektör için önemli bir talep yaratılmıştır. Konut sektöründe yaşanan tüm bu gelişmeler ülkemizde uzun vadeli konut finansmanı sistemine geçiş için hazırlıklara ivme kazandırmıştır. Kelime anlamı “ipotek”, “tutsat” olan mortgage, esas itibariyle bir çeşit gayrimenkul finansman sistemini ifade etmek için kullanılmaktadır. Bu sistem, genel olarak konut sahibi olmak isteyenlere finans kuruluşlarınca, konut üzerinden tesis edilecek ipotek karşılığında 15-20 yıl gibi uzun vadeli konut kredilerinin kullandırılmasına dayanmaktadır. Sistemin dünyadaki gelişimine baktığımızda İngiltere’de 900 yıllık bir sürecin ardından uygulanmaya başladığını, Amerika’da ise 100 yıldır uygulamada olduğunu görmekteyiz. Ülkemizde ise henüz çok yeni olan ve 12 Şubat 2007 tarihinde TBMM’den geçen “5582 Sayılı Uzun Vadeli Konut Finansmanı Yasası” her ne kadar birçok altyapısal eksiklikler söz konusu olsa da sektörde faaliyet gösteren kurumlara çe-

şitli yenilik ve gelişmelere adapte olma zorunluluğu getirmektedir.

1. Uzun Vadeli Konut Finansmanı Sistemi (Mortgage) Hakkında Genel Bilgiler

1.1.Uzun Vadeli Konut Finansmanı Sisteminin (Mortgage) Tanımı

Bankacılık, tarih sahnesine ilk olarak 4000 yıl kadar önce Babil’de çıkmıştır. Ancak mortgage sistemi ve mortgage bankacılığı bu kadar eskiye dayanmamaktadır. Mortgage kelimesine etimolojik açıdan bakıldığında aslında kelimenin “mort” ve “gage” adlı iki farklı kelimenin birleşimiyle oluştuğu görülmektedir. Her ikisi de Avrupa kökenli olan bu kelimelerden “mort” Latince ve eski Fransızca’da ölüm anlamına gelirken “gage” kelimesi eski Germen dillerinde rehin veya bir şeyi teminat olarak göstermek anlamına gelmektedir. (Yalçın, 2006:5) İki kelime yan yana geldiğinde pek bir anlam ifade etmese de aslında mortgage kelimesiyle kastedilen, var oluş amacı gereği, borçlunun borcunu ödemesi durumunda gayrimenkul, borç veren açısından ölü anlamına gelirken; borçlunun borcunu ödeyememesi durumunda söz konusu gayrimenkul alacaklının oluyor veya alacaklıda kalmaktadır, anlamı kastedilmektedir. (Alptürk, 2007:8)

1.2. Uzun Vadeli Konut Finansmanı Sisteminin Dünya’da ve Türkiye’de Tarihsel Gelişimi

İlkel anlamda mortgage sistemi, Ortaçağ Avrupası’ndaki uygulamalarla karşımıza çıkmaktadır. Toprak sahibi olma kavramının değiştiği dönemlerde, özellikle İngiltere’de şekillenmeye başlayan kavramı açıklamadan önce, o dönemde Birleşik Krallıkta mülk sahibi olma kavramını açıklamak gerekmektedir. Yasalara göre Birleşik Krallıkta tüm toprakların sahibi, İngiltere Kralı’dır. (Wikipedia.org, 2008) Kendisi asıl ve gerçek sahibidir. Uygulamada insanlar toprak ve gayrimenkul sahibi olabilmekteydi ancak mutlak hakimiyet kralındı. Sistemin ilk örneklerinin görüldüğü döneme baktığımız-

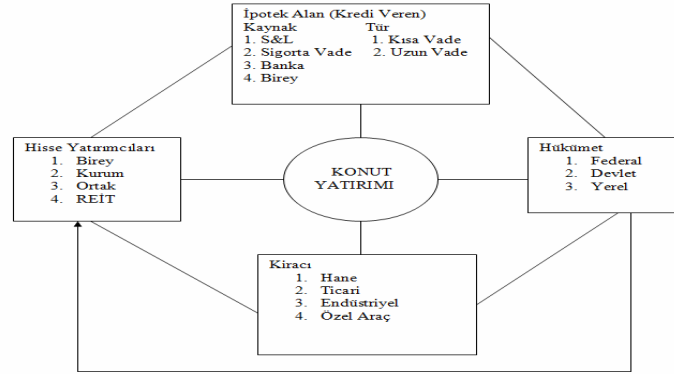
da gayrimenkulün, sahibinin, sattığı kişiye vade tanınması ve ödemeleri taksitlendirmesiyle birlikte aslında bir satış yani bir çeşit temlik sözleşmesi niteliği taşı-maktaydı. (Weschler,1985) Borçlu üzerin-deki mortgage sadece taşınmazın kendi ile sınırlı değildi. Aynı zamanda taşınmazdan (toprak) elde edilecek gelirle, üzerindeki çiftlik hayvanları da ipotek altına alın-maktaydı. Borçlu ödemeleri sadece para ile değil, bunlarla da yapabilmekteydi. Sistemde alacaklının geniş haklara sahip olması ve borçlunun haklarının korunmaması uzun süre devam etmiş, ancak sistem çok sonraları iki tarafında haklarını korur olmuştur. (Oy, 2007:27) Dünya’da ilk bilinen uzman konut finansman kurumu ise 1775 tarihinde İngiltere’de kurulmuştur (Akçay,1992:38). Konutun ekonomik değerinin tedavülü yoluyla finansman sağlanması ise ilk defa Prusya’da Büyük Fredrich’in 29.08.1769 tarihli Emirnamesi ile başlamıştır. İsviç-re’nin Cenevre Kantonu’nda, 31.01.1857 tarihli kanun ile bazı kredi kuruluşlarına gayrimenkul teminatı karşılığında senet ihraç etme hakkı verilmiştir. Almanya’da 13.07.1899 tarihinde İpotek Bankaları kanunu ve 21.12.1927 tarihinde İpotekli Senetler Kanunu ile ipotek senetleri yatırımcılar tarafından alınıp satılabilen fi-nansman araçlarına çevrilmiştir (Gürbüz, 2000:9). Diğer taraftan Danimarka’da 1795 yılında büyük yangın olarak adlandırılan ve birçok konutun hasarlı hale gelmesine sebep olan yangının izlerini yok etmek amacı ile konut finansmanı konu-sunda çeşitli çalışmalar yapılmış ve ilk ipotek bankası devlet tarafından 1797 yılında “Hujernes Kreditbasse i Kobenhavn” adı altında kurulmuştur. (Realkredirtardet,2005:7) Gelişmekte olan ülkeler arasında yer alan Türkiye’de nüfus artışının ve kentleşmenin hızına bağlı olarak konut ihtiyacı her yıl katlanarak artmaktadır. 2000’li yılların başlarında ise Türkiye ekonomisinde meydana gelen olumlu değişimler sebebi ile gelişmiş ülke-lerde başarılı bir şekilde uygulanan

mortgage sistemi’nin ülkemizde de uygu-lanması konusu tartışılmaya başlanmış ve sistemin uygulamaya konulması için yasa tasarısı hazırlanmıştır. Bu doğrultuda, Sermaye Piyasası Kurulu mortgage siste-minin uygulanabilmesi için gerekli düzen-lemeleri tamamlamış ve sisteme ilişkin yasa tasarısı 21/02/2007 tarihinde TBMM tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ülkemizde de uygulanmaya başlanan olan bu sistem, hem uzun vadeli konut finansmanı sağlayacak hem de ülkemiz insanına uluslararası standartlarda, nite-likli konut sahibi olma imkanı verecektir.

1.3. Uzun Vadeli Konut Finansmanı Sisteminin İşleyişi ve Faydaları

Uzun vadeli konut finansmanın işleyi-şini özetle şu şekilde açıklayabiliriz. Ko-nut satın almak isteyen tüketici müteah-hitten ya da yüklenici inşaat şirketinden belirlediği evi satın alma talebinde bulu-nacak. 2007 yılında yasalanan, Mortgage Kanunu ile “Gayrimenkul Değerleme Uz-manlığı” adıyla oluşturulan profesyoneller ekspertiz işlemini gerçekleştirerek evin değerini belirleyecektir. İpotek kredili konutlar zorunlu olarak sigortalandırılacak ve evin değerinin en az dörtte biri peşin ödenecektir. Kalan kısmı için banka-lar devreye girecek, banka, kredi karşılığı ipotek senedi düzenleyecek ve düzenlenen bu ipotek senetleri bir havuzda toplana-caktır. Bunun için İpotek Finans Kuruluş-ları (İFK) kurulacak ve bankalar, portföy-lerindeki senetleri komisyon karşılığı İFK’lara devredecektir. İFK, ipotek senet-lerini menkul kıymete dönüştürecek ve ipotek senedi üzerinden varlığa dayalı menkul kıymet ihraç edecek. İpotek Yatı-rım Kuruluşları da alacağı dayalı menkul kıymetleri borsada ihraç edecektir. Ödeme riski konusunda sigortacılık sistemi de devreye girecektir. Eğer kişi iki ay içinde yükümlülüğünü yerine getirmezse gayri-menkulün elden çıkarılması süreci ortaya çıkacaktır. (Kredi Danışma.net, 2008: 2)

Şekil1: Uzun Vadeli Konut Finansmanı Sisteminin İşleyişi



Kaynak: Uludağ, İlhan, Arıcan Erişah, *Finansal Hizmetler Ekonomisi*, İstanbul, Beta Yayınları, Temmuz 1999, s.401.

Uzun vadeli konut finansmanı sisteminin faydalarını aşağıdaki şekilde sıralayabilmekteyiz; (Doğru, 2007:23)

- Konut, genel olarak mevcut konut kredilerinden daha uygun koşullarda el değiştirebilmektedir.
- Konut, oturulabilir ve sağlam niteliktedir. Belirli bir yapı güvenliği söz konusudur.
- Konut, hem alıcısı hem de satıcısı için güvenli bir şekilde el değiştirilmektedir.
- Konut alıcısı, kullandığı krediyi dilerse erken ödeme koşullarında önceden kapatabilir.
- Konut alıcısı, ödeme gücünü yaşarsa yatırdığı paranın belirli bir kısmını geri alabilir durumda olacaktır.
- Konut değeri, bir uzmanın görüşü ile belirlenecektir.

2. Uzun Vadeli Konut Finansmanı Sisteminin Türk Konut Sektörü İçindeki Yeri

Türkiye’de konut sorunu gerek ekonomik gerekse sosyal açıdan ele alındığında, esas sorunun arz-talep dengesizliğinden kaynaklandığı görülmektedir. İstisnai durumlar göz ardı edilirse, yıllardır Türkiye’de genellikle konut arzı, konut talebinin altında kalmıştır. (Berberoğlu ve Teker, 2005: 58) Konut açığı sorununu oluşturan faktörler şu şekilde sıralanabilir; nüfus artışı, kırsal alanlarda mevcut olan

istihdam sorunu odaklı göç, sosyoekonomik ve mali güçlükler, adil olmayan gelir dağılımı, çarpık kentleşme ve kurumsallaşamamış konut finansman sistemi. İmar Kanunu’nun yürürlüğe girdiği 1985 yılından bugüne kadar, kentlerimiz şantiye görünümüne bürünmüş, yapı stoku büyük ölçüde artmıştır. Ancak, kentsel çevre kalitesi bu durumdan olumsuz bir biçimde etkilenmiştir. Daha önemlisi, bu yapı stoku çağdaş yapı güvenliğinden yoksundur ve doğal afetler karşısında büyük bir tehlike oluşturmaktadır. Topraklarının %96’sı deprem bölgesinde yer alan ve deprem dışında sel, heyelan gibi diğer doğal afetlerle sık sık karşılan ülkemizde, bilim dışı ve denetimsiz yapılaşma sürecinin ne kadar büyük felaketlere yol açabileceği 17 Ağustos 1999 Doğu Marmara Depremi ile kanıtlanmıştır. Yaşanan bu büyük felaketin ardından, halk arasında müteahhit ve yap-satçılığa karşı büyük bir tepki oluşmuş, ve konut talebi çok büyük bir hızla düşmüş olmakla beraber, genelde çok saygın kuruluşlarca imal veya kontrol edilmiş tercihen az sayıda katlı veya müstakil tip konut talebinde artış olmuştur. 1990-1999 yılları arasında hızla artan villa tipi konut arzı, arazi ve inşaat maliyetlerinin yüksekliği karşısında doygunluğa ulaşmış, risk hesapları iyi yapılmadan başlanmış pek çok proje yarım kalmıştır. O günkü projelerde gözlemlenen maliyet yüksekliği ve yanlış konut tipi seçimleri, Doğu Marmara Depremi’nden sonra ortaya çıkan kısmi müstakil konut

talebine de uygun düşmemiştir. 2000-2001 döneminde yaşanan mali krizler de konut sektörünü tamamen durma noktasına getirmiştir. Öyle ki; 2000 yılında üretimine başlanan konut yüzölçümü 1990'lardaki seviyesine düşmüş, sadece 1998-2000 yılları arasında yaklaşık 20 milyon metrekarelik bir konut üretimi azalışı ortaya çıkmıştır. 1990-1998 yılları arasında ortalama konut üretimi 58 milyon m2 olmuş iken sadece 1999 ve 2000 yıllarındaki azalma nedeniyle 26 milyon metrekare konut açığı ortaya çıkmıştır. Süregelen depremler, ve Marmara'daki deprem beklentileri mali krizler ile birleşince toplum ihtiyaçlarını daha çok kiralama ile karşılama yoluna gitmiştir. Konut üretimi hızla düşerken, nüfus artış hızları radikal değişimlere uğramadığından 2000'li yıllar da özellikle büyükşehirlerde konut ihtiyacı önemli ölçüde artış göstermiştir. (Şenkaya, 2001: 2) Ülkemizde nüfusun artmasına paralel olarak her geçen yıl artmakta olan konut talebinden söz etmek yerinde olur. Ancak yalnız nüfus artışı değil, göç hareketleri ve hızlı kentleşme gibi etkenlerin de devreye girdiği bu artışın beklentilerden yüksek oluşu, düzelmekte olan ekonomik yapı artmakta olan kişi başına düşen milli gelir rakamlarının da etkisi altında kalmaktadır. (Oy, 2007:32) Özellikle İstanbul'da 2004 ve 2005 yıllarında dikkat çeken artış hızını, mortgage sisteminin gelmesiyle ilgili haberlerin çıkması, eğilimlerin oluşması, hazırlıklara başlanmasına paralel olarak düşen konut faizleri ve uzayan vadelere bağlamak mümkündür. Türkiye genelinde konut arz-talebinin nasıl şekillendiğine bakıldığında özellikle 1998'den günümüze düzenli oranlarla artan konut talebinin aksine düşen konut arzıyla karşılaşmaktadır. Türkiye genelinde konut talebinde ortalamada keskin bir artış olmamasına rağmen son yıllarda belirgin bir düşüş gözlenmektedir. Ancak aynı artışı arz için söylemek mümkün değildir. 1990'ların başında talebin de üstünde konut üretilmiş, dönemin politik koşulları ve o dönemlerde görevde olan hükümetin siyasi kararlarıyla da şekillenmiş olan bu arz, 1996'da taleple başa baş olmuş takip eden yıllarda da gittikçe artan bir oranda tale-

bin gerisinde kalmıştır. (Buket, 2008:12) Ancak ülkemizde son 2 yılda konut arzında görülen artış ipotekli konut finansmanı sisteminin ülkemize gelecek olmasının estirdiği dalgalanma etkisiyle piyasayı hareketlendirmiştir. Ayrıca genellikle orta-üst ve üst gelir grubunun konut ihtiyaçlarına hitap eden yine bu dönemde etkinliğini ve verimliliğini arttıran gayrimenkul yatırım ortaklıkları da arzın artmasında büyük rol oynamıştır.

Türkiye'de konut açığı, mevcut konut sayısı itibarıyla 35 bin, kiracı aile sayısı itibarıyla 3 milyon olarak açıklanmıştır. (Bayındırlık Bakanlığı Konut Yapı Stoku Raporu 2007) Türk konut sektöründe 2004 yılından sonra gelen hareketlenme sayısal anlamda ülkede konut arzını yükseltmiştir. Bu arz, hem özel sektör kuruluşları hem de kamu kuruluşu olan TOKİ ve yerel yönetimlerin iştiraki olarak kurulan KIPTAŞ (İstanbul Büyükşehir Belediyesi İştiraki), KENT KONUT (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi), TOBAŞ (Ankara Büyükşehir Belediyesi İştiraki) gibi kurumlar tarafından yerine getirilmektedir.

Türkiye'de; 1950'li yıllardan itibaren, sanayileşmenin de tetiklediği yoğun göç, kentlerimizi nüfus baskısı ile karşı karşıya getirmiştir. Bir yandan plan ve altyapı eksikliği, öte yandan konut sunumunun yetersizliği nedeniyle kentlerimiz, gecekondu ve kaçak yapılaşma tehdidi altında kalmıştır. 1980'li yıllara kadar konut talebini karşılamak ve kentleşme sorunlarına çare bulmak amacıyla geliştirilen politikalar yetersiz kalmış, ülke geneline yayılan toplu konut uygulamaları gerçekleştirilememiş ve gecekondu/kaçak yapılaşma büyük bir sorun haline gelmiştir. Nitekim, konut ihtiyacının karşılanamadığı nokta kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmanın da başlangıç noktası olmuştur. 2000'li yılların başına gelindiğinde ülkemizde hızlı kentleşme ve ruhsatsız yapılaşma eğilimi durmadığı gibi dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı da artmıştır. (Bayraktar, 2007:2) 2004 yılı sonrası konut sektöründeki hareketlenme ve mortgage sisteminin hayata geçirilmesi yönündeki söylentilerle beraber nitelikli konut arzında büyük bir artış görülmek-

tedir. Yukarıda da bahsedildiği gibi mortgage sisteminin getirdiği gerekliliklerden biri de üretilen konutun nitelikli ve belirli bir yapı sağlamlılığına haiz olma zorunluluğudur. Bu anlamda mevcut süreç içerisinde üretilen konutlarda sadece dört duvar satın alma mantığını tamamen ortadan kaldıran sosyal imkânları ile bir yaşam satın alma mantığı geçerlilik kazanmıştır.

Sektörde meydana gelen tüm bu hareketlilik uygulama çalışmamızda da ortaya konulduğu gibi tüketici talep ve beklenti eğilimlerini nitelikli, yapı sağlamlığı olan ve sosyal hayatlarına da katma değer katacak yaşam alanlarını tercih etme doğrultusunda yönlendirmiş ve bu sektörde faaliyet gösteren şirketler de pazarlama stratejilerini öncelikle bu unsurlara göre belirleme yönünde hareket etmeye başlamışlardır.

Sonuç

Türkiye’de 1999 Marmara depremiyle başlayan ve ardı ardına gelen 2000 Kasım ve 2001 Şubat ekonomik krizleri inşaat ve emlak sektörünü diğer tüm sektörleri olduğu gibi etkisi altına almıştır. Ekonomide yaşanan durgunluk 2002 yılında da devam etmiş ve konut piyasasını da ağır bir şekilde etkisi altına almıştır. Tüm bu gelişmelerin üzerine 2003 yılında Körfez kriziyle patlak veren Irak Savaşı’nın neden olduğu ekonomik belirsizlik ortamı, yatırımcıları ellerindeki fonları konut piyasasına kanalize etmeye çekinir bir hale getirmiştir. Bu süreç 2004 yılının son dönemine kadar sürmüştür. Ülkemizde 2004 yılı sonrası enflasyonun istikrarlı bir şekilde düşmesi sonucu faizlerin de bu düşüşe paralel olarak geçmişe oranla daha uygun seviyelere inmesi, mortgage yasaının sürekli gündemde olması, artan nüfusa rağmen bu döneme kadar olan durgunluk nedeniyle inşaat sektöründeki arzın durması ve biriken talep gibi nedenlerden dolayı sektörde hızlı bir hareketlenme başlamıştır. Bu bağlamda özellikle büyük şehirlerde bir çok inşaat şirketi ve TOKİ, KİPTAŞ ve TOBAŞ gibi kamu kuruluşları inşaat faaliyetlerine hız vererek, nitelikli konut üretimine başlamışlardır.

21/02/2007 tarihinde TBMM tarafından onaylanarak yürürlüğe giren uzun vadeli konut finansmanı sistemi, hem uzun vadeli konut finansmanı sağlayacak hem de ülkemiz insanına uluslararası standartlarda, nitelikli konut sahibi olma imkanı verecektir.

Kaynakça

- AKÇAY, Belgin (1992), Konut Finansmanı Ve Türkiye’deki Uygulamalar. Yayınlanmamış Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- ALPTÜRK, Ercan (2007), Mortgage Sistemi (Tutsat) Soru Cevaplarıyla, Yaklaşım Yayınları, Ankara
- BAYRAKTAR, Erdoğan (2007), “Türkiye’de Konut İhtiyacının Niteliği”, <http://www.insaat-offisi.com/yazar.asp?yaziID=71>
- Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı (2007), www.bayindirlik.gov.tr
- BUKET, Murat (2008), Mortgage (İpotek Finansmanı), İstanbul Türkiye Bankalar Birliği.
- DOĞRU, Halil (2007), “Menkul Kıymetleştirme ve Mortgage Genel Hukuki Esaslar” 1. baskı, Doğru Hukuk Yayınları, İstanbul.
- GEGEZ, Ercan (2007), Pazarlama Araştırmaları, 2. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul
- GÖKŞİN, M., S. Teker (2005), “Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi”, *İTÜ Dergisi*, Cilt 2, Sayı 1, s.58-68
- GÜRBÜZ, Ayhan (2002). “İpotekli Konut Kredileri Ve Türkiye Uygulaması”, TCMB Uzmanlık Tezi
- Mortgage Sisteminin İşleyişi (2008), <http://mortgage-kredisi-info.blogspot.com/2008/07/mortgage-sistemi-ileyii.html> (15.08.2008)
- Sarıkaş, Cevat, B. Teker, Ö. Çelebi, Ö. Akgüç, “İpotekli Kredi Sistemi ve Türkiye”, Yuvarlak Masa Toplantısı, Muhasebe ve Finansman Dergisi (MUFAD), 2007, Sayı. 35, s.125
- ŞAKAR, Birgül (2006), “Türkiye’de Konut Finansmanı Yasal Alt Yapısı”, *Marmara Üniversitesi Muhasebe-Finansman Araştırma Uygulama Dergisi*, Cilt 6, Yıl 15, Sayı 15, s. 118
- ŞENKAYA, Ender (2001), “Türk Konut Sektörünün Bugünkü Durumu ve Yeni Konut Tipi Trendleri”, http://www.yapiworld.com/ozel/TURKKONUT_for_yw.htm
- OY, Osman (2007) *Türkiye’de Mortgage: Konut Finansmanı Sistemi ve Ana Hatlarıyla Gayrimenkul Mevzuatı*, Beta Basım Yayın A.Ş., İstanbul
- Realkreditradet (2005) “Mortgage Financing in Denmark”, Association of Danish Mortgage Banks
- ULUDAĞ, İlhan, A. Erişah (1991), *Finansal Hizmetler Ekonomisi*, İstanbul, Beta Yayınları, 1. Baskı, İstanbul
- YALÇINER, Kürşat (2006), *İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler*, Ankara, Gazi Kitabevi, 2006
- YURDAGÜL, Halil (2005), “Faktör Analizinde KMO ve Bartlett Testleri Neyi Ölçer?” Hacettepe Üniversitesi Yayınları
- Wikipedia, Mortgage, <http://en.wikipedia.org/wiki/Mortgage> (12 Ekim 2008).
- Weschler, Steven, “Through the Looking Glass: Foreclosure by sale as De Facto Strict Foreclosure – An Empirical Study of Mortgage Foreclosure and Subsequent Resale”, *70 Cornell L. Review*, 1985.