



MORTGAGE KRİZİ VE YAPI KOOPERATİFLERİ

CRISES OF MORTGAGE AND HOUSING COOPERATION SYSTEM

Dr.Selami GÜNEY

Mali Müşavir

slmguney@hotmail.com

ÖZ

Bu çalışmanın amacı yapı kooperatifçiliği ile ipoteye dayalı bir konut finansman sistemi olan mortgage arasında bir karşılaştırma yapmaktır. Yapı kooperatifçilik sistemi ülkemizde 1930'lu yıllardan beri insanların konut ihtiyaçlarını karşılamak için kullanılmaktadır. Hâlbuki mortgage liberal ekonomik uygulamalara geçişin bir sonucu olarak 2007 yılından beri uygulanmaktadır.

Bu iki sistemin ülkemizde konut ihtiyacını karşılamada yeterli olup olmadığı ve uygulanabilirliği tartışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: yapı kooperatifçiliği, finansman, ipotek

ABSTRACT

The purpose of this study is to make a comparison between housing cooperation system and mortgage, a finance system based on mortgage. Housing cooperation system has been used to meet the housing needs of people in our country since 1930s, whereas mortgage has been used since 2007 as a result of transition to liberal economic practices in our country.

Whether these two systems are sufficient to meet the needs for housing and whether they are applicable in our country are discussed.

Key words: housing cooperation, finance, mortgage

1.GİRİŞ

Dünyada yaşamın varoluşundan ve insanların göçebe toplumundan kurtulup yerleşik hayata geçmesinden bu yana insanların en temel sorunu barınma ihtiyacı olmuştur. İlk çağlardan günümüze kadar geçen sürede bu sorun giderek büyümüş, insanlar halk tabiri ile “başlarını sokacakları bir konut” a sahip olabilmek için ellerinden gelen her türlü çabayı göstermişlerdir. Temel ihtiyaçlardan biri olan konut gereksinimini karşılamak için ülkemizde de hep süregelen çabalar gözlenmiştir. Bu çabalardan biri de konut yapı kooperatifleri vasıtasıyla vatandaşların bu ihtiyaçlarını karşılamak olmuştur. Gelişmekte olan tüm ülkelerde olduğu gibi ülkemizin de en büyük sorunu plansız kentleşme olarak görülmektedir. Bu sorunu aşmada yapı kooperatiflerinin ve ipotége dayalı konut finansman sisteminin katkılarının neler olduğu, açıklanması gereken bir konu olarak büyük önem arz etmektedir. Ayrıca bu iki modelin ülkemiz şartlarında uygulanma durumunun ortaya konması gerekmektedir.

2.1 Kooperatifçilik:

Kooperatif kelimesi Latince “Cooperatio” kelimesinden türetilmiş olup, işbirliği yapmak fiilini ifade etmektedir.

Uluslararası Çalışma Teşkilatı (ILO) ise, kooperatifleri; “Üyelerinin ortak ekonomik çıkarlarını artırmak amacıyla, gönüllü olarak ve sermaye faktörlerini birleştirerek oluşturdukları ve riske birlikte katlanmayı kabullendikleri demokratik kuruluşlar”(ILO, 1971, 5).olarak tanımlamaktadır.

Bu tanımlar, kooperatifçiliğin ekonomik ve toplumsal yönünü vurgulamaktadır. Ülkemizde kooperatifçiliğin kuruluş ve işleyişine ilişkin düzenlemeleri içeren 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ise, kooperatifleri şu şekilde tanımlamaktadır: “ Tüzel kişiliğe haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçinmelerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler ile özel idareler, belediyeler, cemiyetler ve dernekler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli kuruluşlara kooperatif denir.” (Çevik, 1990, 985).

Görüldüğü gibi kooperatif, kişilerin tek başlarına altından kalkamayacakları bir yükü dengeli olarak paylaşmaları gibi bir anlam içermektedir.

2.2. Kooperatifçiliğin toplumsal faydaları

Kooperatifçilik ortakların maddi ve manevi ihtiyaçlarının en az gider ve maliyetle yerine getirilmesini mümkün kılar. Değişik konularda çalışan kooperatiflerin işbirliği ve karşılıklı ilişkileri sayesinde ekonominin çeşitli kesimlerinin birbirlerine yakınlaşmaları ve birbirlerini tamamlamaları sağlanır. Kooperatif sayesinde fertlerin tek başlarına altından kalkamayacakları sorunların ortadan kaldırılması sağlanır. Kooperatifçilik gereksiz reklam ve propaganda giderleri yapılmasına engel olur. Dünyanın çeşitli yerlerinde bulunan kooperatiflerin bir araya gelmesi ile oluşan uluslararası birliklerin çalışmaları sayesinde milletlerarası yakınlaşma sağlanır. Bilimsel usullerin ve modern gelişmelerin ülkeler arasında yaygınlaşması sağlanır. Bireylerin kendi ekonomik durumlarına göre ortaya koyacakları küçük birikimlerden büyük bir kaynak ve kuvvet oluşumu sağlanır.

2.3. Kooperatifçiliğin bireysel faydaları

Ekonomik yönden zayıf olan bireyler karşılaştıkları problemleri tek başlarına çözemeyiz. Çözülemeyen bu sorunlar zamanla bireylerin kendilerine güvenlerini kaybetmelerine, ailevi ve psikolojik sorunlarla karşılaşmalarına, toplumda mutsuz ve birbirine güvenmeyen yığınlar oluşmasına neden olur (Esen,2000, 13).

Kooperatifçilik; bu manada bireylerin küçük tasarruflarıyla ihtiyaçlarının karşılanmasına katkıda bulunurken aynı zamanda kendine güvenen, zorluklar karşısında yılmayan, mutlu, geleceğe güvenle bakan, huzurlu bireylerden oluşan toplumların ortaya çıkmasına yardımcı olur (Esen,2000, 14).

2.4 Yapı Kooperatifleri

Kent bilim sözlüğünde toplu konut; “*Konut yapım ortaklığı, konut yapı kooperatifi ya da konut bankaları gibi kamusal ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinimini karşılayan büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirme girişimi*” olarak tanımlanmaktadır (Bengligiray, 1988, 4).

Konut yapı kooperatifleri Türk Ticaret Kanunu ve Kooperatifler Kanunu’na göre kurulmuş tüzel kişiliklerdir. Bunların herhangi bir kar amacı olmayıp esas amaçları ortaklarını daha az maliyetle daha modern konutlara kavuşturmasıdır.

Bu açıklamalardan yola çıkarak konut yapı kooperatiflerini; kişi ve kuruluşların yardımlaşma ve dayanışma suretiyle bir araya gelerek bir konut edinmek amacıyla kurdukları bir kooperatif türü olarak tanımlayabiliriz.

2.5. Yapı kooperatiflerinin kooperatifçilik hareketi içindeki yeri

Uygulamada bazı ülkelerde tüketim ya da üretim yönü baskın kooperatif örneklerine rastlanmakla birlikte, hem üretim hem de tüketim amacının aynı organizasyonda birleştiği örnekler de mevcuttur. Aslında konut kooperatiflerinin kendine has özelliklere ve problemlere sahip olması, özel metotlar geliştirmesi ve bu alandaki faaliyetleri, konut kooperatifçiliğini, hem üreticileri hemde tüketicileri kapsayan ve kendine has özellikler taşıyan bir tür olarak ortaya çıkarmaktadır (ILO, 1971, 7).

Konutun diğer tüketim mallarından farklılığı, üretici ve tüketicinin aynı organizasyonda birleşmesi, konutun sosyal nitelikler taşıması, konut kooperatiflerini diğer kooperatif türlerinden ayırarak, kendine özgü bir tür haline getirmektedir. Bu farklılık uygulamada da belirgin bir şekilde kendini göstermektedir.

2.6. Yapı kooperatiflerinin avantajları

Konut sahibi olabilmenin çeşitli yolları vardır. Bu yollardan biri de yapı kooperatifleridir. Bu yöntem diğerlerine göre bazı üstünlükler taşıdığı için tercih edilmektedir.

Yapı kooperatifleri, üyelerinin tasarruflarını, taleplerini örgütleyerek durumlarını kuvvetlendirir. Arsa alımından, binaların tamamlanmasına kadar olan süreçte, aracılardan ve spekülâtorlerin devreye girmesine engel olur. Böylece konut fiyatlarında aşırı dalgalanmaların önüne geçilebilir. Kooperatiflerin diğer bir avantajı ise yerel yönetimlere sunduğu fırsatta gizlidir. Kooperatif bölgelerinde yerel yönetimler alt yapı yatırımlarını bir kez yapmakta ondan sonra büyük bir yatırıma ihtiyaç olmamaktadır. Planlı kentleşmeye en uygun olan bu tarz yapılaşmanın, özellikle yerel yönetimler tarafından en ileri düzeyde desteklenmesi gerekmektedir. Oysa ülkemizin gecekondular kentler haline gelmesine biraz da yerel yönetimimizin bu büyük yapılaşma olayına gereken önemi vermemeleri neden olmaktadır.

Yine yapı kooperatifleri, girdilerin sağlanmasında büyük ölçekliliğin avantajlarından (kredi teminindeki kolaylıklar, malzemelerin ucuza temin edilmesi, vasıflı eleman kullanma olanağı v.b) yararlanılmasına olanak sağlar. Yapı kooperatifleri, üyelerin sorunlarının çözülmesinde kişisel katılımlarda bulunmaya olanak verdiğinden dolayı bir noktada üyelerin kendilerini ispat etmelerine imkân sağlamış olur. Bunun yanı sıra yaşama ve çalışma hayatında birbirine uyum sağlayabilecek hane halklarını bir araya getirerek, sosyal barışı sağlamalarına öncülük eder. Ayrıca kamu kurum ve kuruluşlarının faaliyetlerine yardımcı olup, onların sorumluluklarını önemli ölçüde hafifletir.

2.7. Konut üretiminde kooperatifleşmenin önemi

Yapı kooperatifçiliği doğal olarak kentleşme olgusu ile birlikte gelişen bir harekettir. Dünyada kentleşmenin ilk başladığı ülkelerde, konut pazarına arzda bulunan öteki örgütlenme türlerinin gereksinmelere yeterince yanıt verememesi üzerine, yapı kooperatifçiliği hareketi başlamıştır (Karayalçın, 1985, 72).

Konut sorununun özellikle en düşük gelir grupları için önemi bilinmekle birlikte maalesef, kooperatifçiliğin bu gruplar için geçerli bir yol olmadığı tüm ülkelerde gözlenmektedir. Bunun nedeni olarak bireysel imkânların bu gruplarda esasen çok yetersiz olması ve örgütlü halde uzun vadeli bir girişim için niyet ve programa sahip olunmaması gösterilebilir. Özellikle kooperatif birlikleri şeklinde örgütlenilmesi halinde arsa, altyapı, kredi gibi temel sorunların üstesinden çok daha kolay gelinebileceği, bu yaklaşım içerisinde de düşük gelir grubu mensuplarına daha fazla destek verilebileceği muhakkaktır (Ergüden, 1984, 45).

2.8. Türkiye’de konut kooperatifçiliğinin gelişimi

Türkiye’de yapı kooperatifçiliği ile ilgili olarak ilk girişim, 1934 yılında devlet-belediye işbirliği ile gerçekleştirilen, “Bahçelievler Yapı Kooperatifi” uygulamasıdır. 1934 yılından 1945 yılına kadar Türkiye’de 50 konut yapı kooperatifi kurulmuştur. Türkiye’de konut kooperatifçiliği devlet kurumları aracılığı ile düzenlenerek üstten gelen bir örgütlenme şekli olarak günümüze kadar gelişmiştir. Konut yapı kooperatifleri genellikle amaçlarına erişebilmek için tüm imkânların seferber edilebilmesini amaçlamakta, kooperatife yarar sağlayabileceği düşünülen tüm unsurları bünyelerine katmaya çalışmaktadırlar. Bu düşüncede doğal olmayan bir olgu bulunmamaktadır. Ancak, toplumun en güçsüz kesiminin konut yapı kooperatifleri çevresinde örgütlenmelerinin zorluğu uygulamalarla kanıtlanmaktadır (Güney,2009, 49).

2.9.Türkiye’de konut üretiminde yapı kooperatifçiliğinin payı

Bütün olumsuz şartlara rağmen ülkede ilk başlarda üretilen konut sayısı içindeki payı % 7,7’lerde olan kooperatifler, yıllar itibarıyla halkın gelir seviyesinde olumlu yönde meydana gelen değişmelere bağlı olarak düzenli bir artış göstermiştir. 1980’li yıllarda başlatılan konut seferberliği ile bu oran % 36’lara kadar yükseltilmiştir. Bu yükselmede şüphesiz ki kooperatifleşmenin anayasal olarak desteklenmesi, devletin sağladığı kredi olanakları ve kooperatiflerin üst birlikler şeklinde örgütlenmesi önemli rol oynamıştır. Bu amaçla 1971 yılında ilk konut kooperatifler birliği olan Konutbirlik kurulmuştur. Ardından

İzmit'te Yeni-Koop, Ankarada Kent-Koop, Antalya'da Ant-Koop, Erzurum'da Er-Koop kurulmuştur. Bu kooperatif birlikleri yaptıkları çalışmalar neticesinde buldukları bölgelere sosyal donatıları olan modern altyapılı yaşam çevreleri kazandırmışlardır. 1990'lı yılların başından başlayarak kooperatiflerin konut üretimindeki payı düşmeye başlamaktadır. Bunun en büyük nedeni olarak Toplu Konut Fonu'nun finansal krize girerek konut projelerine yeterli desteği veremez hale gelmesidir.

1984 yılına kadar kendi akışı içerisinde normal bir artış trendi izleyen konut üretimi Toplu Konut hamlesinin başlaması ve Toplu Konut Fonu kredilerinin devreye girmesi ile 1985'den başlayarak hareketlenmektedir. 1986 yılındaki yapı kullanım izin belgelerine bunun yansıdığı çizelgeden izlenebilir. Bu gelişme, konut sunum biçimleriyle de yakından ilgilidir. Toplu Konut Yasası'nın hedeflediği toplu konut projeleri ve toplu konut yapımcıları ile 1970'lerin küçük üreticisi konut piyasasından çekilmek zorunda kalmıştır. Büyük sermaye, konut üretimini çekici bulmaya başlamış ve zaman içerisinde holdingleşen toplu konut şirketleri kurarak konut piyasasına girmiştir. Öte yandan konut kooperatifleri birlikler şeklinde örgütlenerek geleneksel konut üreticiliğinden, büyük ölçekli kent parçaları üreten kent kooperatifçiliğine dönüşmeye başlamışlardır. Kent-Koop'un Batıkent'te kazandığı başarı, kooperatifleri güç birliği yapmaya özendirirken, kooperatif hareketi, yitirmiş olduğu güven ve saygınlığı yeniden kazanmıştır (Aydın, 2003, 75).

1985 yılında başlayan bu kooperatifleşme hareketinin temelinde yatan ve çok önemli bir unsur olan diğer bir gerçek 1982 Anayasası'nın "konut hakkı" başlıklı 57. maddesinde yer alan anayasal şarttır. Söz konusu maddede "*Devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler*" ifadesi yer almaktadır. Anayasal güvenceye kavuşturulan şehirlerin planlı bir şekilde büyümesi olgusu kooperatiflere altın çağını yaşatan o muazzam dönemi başlatmıştır. Yapı Kooperatifleri kendilerine sağlanan anayasal güvence ve Toplu Konut Fonu kredileri sayesinde yapı izinlerine göre 1983'de yaklaşık 170.000 olan konut sayısını her yıl çok büyük miktarlarda artırarak 1993 yılında 550.000 âdete çıkarmış, ülkede modern yaşamın altyapısını oluşturmaya katkıda bulunmuşlardır. Kooperatiflerin bu dönemde bu kadar yoğun bir şekilde kurulmasında diğer bir etken ise ülkede uygulanmakta olan kırsal kesimdeki nüfusun azaltılması politikasıdır. Köyden kente doğru başlayan büyük göçler şehirlerin etrafında gecekondular denilen ve herhangi bir planlı alt yapı unsuruna sahip olmayan garip mahallelerin, beldelerin hatta ilçelerin oluşmasına sebebiyet vermiştir.

Yapı kooperatifçiliğinde yaşanan bu gelişme 1990'lı yılların ortalarına kadar devam etmiş ondan sonra yavaş yavaş gerilemeye başlamıştır. 2001 krizinde en düşük seviyesine inen bu durum 2002 yılından sonra bu kez devlet tarafından TOKİ'ye yüklenen yeni amaçla daha farklı bir boyut kazanmıştır. Liberal ekonomik sistemin uygulandığı ülkemizde devletin konut alanında devletçi bir sistemi uygulaması garipsenmesi gereken bir olgudur. TOKİ'nin sadece konut değil buna ilave olarak hastane, okul v.b alanlara da yönelmesi zamanla konut işinin ikinci plana itileceği kanısını uyandırmaktadır. Ayrıca kooperatifçilikte asıl gaye olan insanların bir ortak amaç etrafında toplanması ve güç birliği yaparak kenetlenmeleri düşüncesi tamamıyla terk edilmiş olmaktadır. İnsanların bir arada yaşamasına büyük katkılar sağlayan bu olgu aynı zamanda konut alanlarını daha güvenli hale getirmekteydi. Oysa uygulanmakta olan sistemde insanlar birbirlerini tanımadan taşındıkları binalarda tanışmakta ve birbirlerine olan güvenleri azalmakta, hatta hiç olmamaktadır ((Aydın, 2003, 76).

2.10. Türkiye'de konut açığı

Genel olarak Türkiye'de konut üretiminde sayısal olarak bir daralma söz konusu değilken, özellikle 1980'lerin sonlarına doğru oldukça lüks ve pahalı konut üretiminin arttığı bilinmektedir. Gerçek ihtiyaç sahiplerinin ulaşamayacağı kadar pahalı bu konutlar, konut ihtiyacı olmayan kesimlerce yatırım aracı olarak talep görmektedir (Keleş, 1984, 275).

İhtiyaç kavramı, ne kadar aile varsa o kadar konut olması gerektiğinden hareket eder. Yani, kişi başına gerekli en küçük yeterli mekânı ifade eder (Keleş, 1984, 286).

Ancak her ihtiyaç isteme dönüşmeyebilir. Konut istemi konut ihtiyacı duyan hane halkı biriminin, bu ihtiyacını isteme çevirecek parasal güce, kiralayabilme ya da satın alabilme gücüne sahip olmasını gerektirir. Bu yüzden konut ihtiyacı demografik özellikler gösterirken, konut istemi ekonomik gelire bağımlı bir değişim gösterir.

Tablo 1. Planlı dönemde konut gereksinimi ve konut açığı (*)

Dönemler	Gereksinim(A)	Gerçekleşme (B)	% B/A	Açık A-B
I.BYKP	418.793	138.212	30,30	280.581
II. BYKP	900.000	360.761	40,08	539.239
III. BYKP	1.220.000	499.312	40,92	720.688
IV. BYKP	1.705.065	607.721	35,64	1.097.344
V.BYKP	1.491.000	943.830	63,60	547.170
VI. BYKP	1.838.000	1.241.778	67,56	596.222
VII. BYKP	2.600.000	1.247.879	47,99	1.352.121
VIII. BYKP	3.075.000	1.689.923	54,95	1.385.077

Saadet AYDIN'ın "Türkiye'de Konut Sorunun Ekonomik Boyutları" adlı tezinden alınmıştır.

Tablo incelendiği zaman planlı ekonomiye geçişten beri ülkede konut açığının giderek arttığı gözlenmektedir. Gerek alınan kararlar ve gerekse yapılan çalışmalar bu sorunu çözmeye yetersiz kalmaktadır. Liberal ekonomik uygulamalar neticesinde yapı kooperatifleri gereken destekten yoksun bırakılmış ve yerine serbest piyasa şartlarına uygun olduğu düşünülen mortgage kredilendirme sistemi uygulamaya konulmuştur.

3. İpotek bankası (Mortgage) yöntemi

İpotek bankası yöntemi aynı zamanda ipoteğe dayalı finansman yöntemi olarak da bilinmektedir. İpotek bankaları, ipotek sürecini (kredilendirme, fonlama, fonların satışı, kredi hizmetleri gibi) kendileri yürütmektedirler. Böylece konut almak isteyen kişilerin kredi başvurularından kredi geri ödemesinin bittiği ana kadar, uzun yıllar süresince ödünç alanlarla ipotek bankaları arasında tam bir hizmet ilişkisi sürmektedir. Yapılan ipotek, borcun ödenmesini güvence altına almak için, mülkün rehin alınmasıdır. Genellikle mülk, konut şeklindeki gayrimenkuldür. Borç ise banka veya başka bir ödünç veren tarafından konutun satın alınması için, alıcıya verilen kredidir. William Attebery'nin de belirtmiş olduğu üzere ipotek, borç ödemelerini güvence altına almak için bir mülk teminatıdır (Aslan, 1996, 2).

3.1. İpotekli konut finansman sisteminin gelişimi

Başlangıçta karşılıklı yardım sandığı niteliğinde kurulan konut finansman kuruluşları, giderek iş hacimlerini geliştirmiş, devletin sağladığı vergi avantajı ve diğer finans kuruluşlarının konut alanındaki faaliyetlerine getirilen sınırlamalar gibi desteklerle de temel kaynaklarını kişisel birikimlerden alarak kısa dönemli borçlanmalarla, ortalama vadesi 30 yıla varan uzun dönemli konut kredilerini finanse etmişlerdir. ABD’de temel ipotekli finansman hukuku İngiliz hukuk sisteminden gelmiştir. Ancak uygulamada eyaletten eyalete farklılıklar görülebilmektedir (Charles, 1990, 306).

Ülkelerin gelişmişlik düzeyleri ve sermaye yapılarındaki farklılıklar, ipotekli konut finansmanı sisteminin gelişim sürecinin ve sistemin uygulanmasının ülkeden ülkeye çeşitlilik göstermesine neden olmuştur (Goldstin, 1993, 286).

İyi bir konut finansmanı sisteminden, konut ihtiyacını karşılaması ve konut niteliğini geliştirmesi beklenir. Bu beklentinin gerçekleşmesi, dört faktör (devlet, mali kuruluşlar, konut üreticisi ve hane halkı) arasında dengeli ilişkinin kurulmasına bağlıdır. Bu ilişkinin dengeli kurulmaması, finansman ihtiyacının karşılanmasına engel olur. Güvenç, 2003, 79).

Uzun vadeli ipotek kredilerinin oluşması sermaye piyasalarında uzun vadeli yatırımcıların bulunmasına bağlıdır. Bu uzun vadeli yatırımcılar genelde özel emeklilik sandıkları, sigorta şirketleri gibi kurumsal yatırımcılardır (Karagöz, 1999, 3).

Bireysel konut alıcılarına, konut satın alınması için uzun dönemli kredi (mortgage) sağlayan finans sistemleri, sanayileşmiş ülkelerde hızlı şehirleşmenin başlamasıyla gelişmiş ve bu ülkelerde standartlaşmış konut üretimi ve satışına yönelik geniş ölçekli piyasaların ortaya çıkması bu sayede mümkün olmuştur (Çalışkan, 2006, 26).

1970 Ekonomik Buhranıyla beraber artan enflasyon ve faiz oranlarının yükselmesi, konut finansman kuruluşlarını sıkıntıya sokmuş ve konut finansman kuruluşları kısa vadeli kaynakların yetersiz kalmasından dolayı yeni kredi taleplerini karşılamak amacıyla, sermaye piyasaları kanalıyla uzun vadeli kaynaklara yönelmişlerdir.

3.2. Dünyada tutsat (mortgage) yöntemi uygulamaları

İpotekli konut kredileri, karmaşık ve yüksek değerli ürünler olup birçok yönden hukuk ve politikalarla ilgilidirler. AB ekonomisinin önemli bir yüzü olan ipotekli konut kredisi piyasaları, AB üyesi devletlerin tümünde de genel ekonominin çok önemli ve kritik bir unsurunu oluşturmaktadır. İpotekli konut kredileri ülkeden ülkeye fark arz etmektedir. Bu farklılık, devletin konut piyasalarına doğrudan müdahalesi, ihtiyatlı ve tedbirli kanun

hükümleri, ipotek piyasalarında rekabet düzeyi, konut kira piyasasının koşulları ve ipotekli kredilerin risk algılamaları gibi faktörlere bağlı ve bu faktörlerle ilişkilidir (TBB, 2006, 69).

Özellikle gelişmiş ülkelerde ipotek piyasaları büyük piyasalardır. Bu piyasaya, özellikle de konutlara akan ipotek kredisi tutarlarına oldukça büyük bir kamu ilgisi vardır. Bunun arkasındaki temel düşünce, konut ediminin teşvik edilmesidir. Bu nedenle konut edinimiyle ilgili kredilerin koşulları ve bunların elde edilebilirlikleri, sürekli olarak hükümetlerin programlarına girmekte ve genel politikaları etkilemektedir (Alp; Yılmaz, 2000, 39).

3..3. İpotekli konut kredilerinde riskler

İpotekli konut kredileri; kredi riski, faiz oranı riski, likidite riski, satın alma gücü riski ve erken ödeme riski olarak isimlendirilen çeşitli risklere maruz kalır.

Yukarıda açıklanan riskleri kabul edenler aşağıda adları sayılan kredi türlerinden uygun gördükleri birisini seçerek kredilerini kullanabilirler.

3.1.1.5.1. Geleneksel ipotekli konut kredisi

3.1.1.5.1.1. Sabit geri ödemeli, ipotekli konut kredisi

3.1.1.5.1.2. Sabit ödemeli, ipotekli konut kredisi

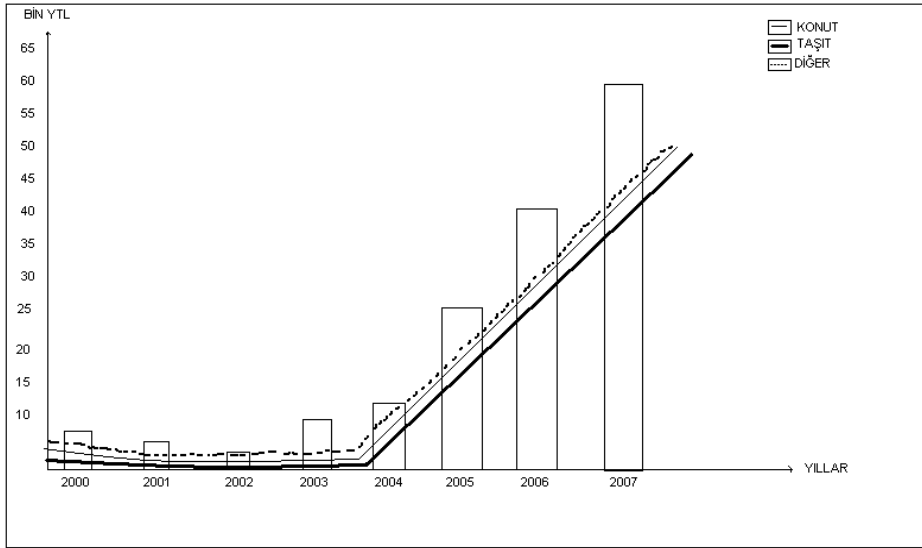
3.1.1.5.1.3. Artan geri ödeme tutarlı, ipotekli konut kredisi

3.1.1.5.2. Değişken oranlı, ipotekli konut kredisi

3.1.1.5.3. Fiyat düzeyine göre ayarlanabilen, ipotekli konut kredisi

3.1.1.5.4. Çift endeksli değişken oranlı, ipotekli konut kredisi

Grafik:1 Türkiye’de Mortgage Konut Kredisi Kullanımı



Grafik.3.1 Tüketici Kredileri

Kaynak TCMB, 17 ARALIK 2008

Mortgage Uygulaması için Yapılması Gerekenler

Türk Lirası konut kredilerinde uygulanan aylık faiz oranları yüzde 1,95–2,55 arasındadır ve maksimum vade 10 yıldır. USD veya EURO'ya endeksli kredilerde ise aylık faiz oranları yüzde 0,69 ile 1,05 arasında değişmektedir ve maksimum vade 15 yıldır. Bu oranlar, ABD ile kıyaslandığında bir hayli yüksektir. ABD'de Mortgage faizleri 15 yıl için yıllık yüzde 4.75, 30 yıl için yüzde 5.33 düzeyindedir. Türkiye'de kurulacak ipoteğe dayalı finansman sisteminde uygun risk mekanizmalarının kurulmasıyla ve gerekli teşviklerin sağlanmasıyla kredi faizleri daha aşağılara çekilebilecektir (Özlütürk, 2002, 16).

Türkiye'de halen konut kredisi sigortası yapılmamaktadır ve açılan kredileri menkul kıymetleştirmek için bir mekanizma yoktur. 10 hatta 15 yıllık vadelerle konut kredisi vermeye başlayan bankalar kredi riskini kendileri üstlenmektedirler. Sistem çalışmaya başladığında hazır portföyü olan kurumlar öncü rol üstlenerek avantajlı hale gelecek, konut sahibi olmak isteyenlere yeni kredi açmak için kısa sürede ikincil piyasalardan finansman temin edebileceklerdir. Bu konuda özellikle yeni kurulmuş olan bireysel emeklilik sistemi, ikincil piyasalarda bu kredileri satın alarak önemli katkı sağlayacaktır. Kurulacak sistem, ev sahiplerinin uzun vadede finansman ihtiyacını karşılarken, aynı zamanda da müteahhitlerin ve proje geliştiricilerin üzerindeki finansman yükünü de azaltacaktır. Piyasada halen işlemekte olan konut kredisi sisteminde, krediye konu olan gayrimenkul risklere (deprem, sel, yangın, terör saldırısı, fırtına, kar, vb.) karşı sigorta ettirilmekte, kredi başvurusu yapan kişiye de hayat sigortası veya ferdi kaza sigortası yaptırılmaktadır. Sigorta ve ipotek masrafları dahil

kredi ile ilgili masraflar müşteri tarafından karşılanmaktadır. Bazı bankalar uzun vadeli konut kredisinin geri ödemelerini garanti altına almak için bir kefil ile yetinmeyerek iki tane müteselsil kefil istemektedir. Bankalar verdiği kredilerde, risklerin büyük bir kısmını kendileri yüklenmeleri sebebiyle, çok sağlam güvenceler almaktadırlar (Özlütürk,2002, 17).

Türkiye için uygun bir finansman modelinin bulunması konusunda, mevcut Bankalar Kanunu ve uygulaması "Mortgage" konusunda gerçek bir engel oluşturmaktadır. Zira Mortgage kredisi, bir banka kredisi olarak kabul edildiğinde, taksitini ödeme gücünü çeken kişi veya kuruluşun bütün kredisi faiziyle birlikte geri çağırılması kaçınılmaz hale gelmektedir. İpoteğe dayalı finansman modelinde bu tür kredi problemleri yaşanmaması için, krediler sigorta ettirilmektedir (Özlütürk,2002, 18).

İpoteğe dayalı finansman modellerinin pazarlanabilir bir uygulama olabilmesi için, enflasyonun tek haneli rakamlarda tutulması ve ekonomik istikrarın sürdürülmesi gerekmektedir. Zira yabancı para cinsinden yapılan uygulamalar sadece kısıtlı bir kesime ulaşmakta, döviz kurlarındaki dalgalanma ve devalüasyonlarda konut alıcılarını sıkıntıya sokabilmektedir. Mortgage sisteminin Türkiye'deki uygulamasında karşılaşılabilecek problemleri aşmak için özel ihtisas mahkemeleri kurulmalı, yargı ve ipoteğin paraya çevrilmesi süreci hızlandırılmalı ve ipoteğe dayalı finansmanla ilgili kanunlarda gerekli düzenlemeler yapılmalıdır. Özellikle Medeni Kanun, İcra ve İflas Kanunu, tapu sicili mevzuatı ve vergi mevzuatında değişiklikler yapılması gerekmektedir. Mevcut sistemde ipoteğin paraya çevrilmesi süreci kredi veren kurumlar için çok sıkıntılı ve zaman alan bir süreçtir. Konut kredisi portföylerinin menkul kıymetleştirilmesini kolaylaştırmak amacıyla özellikle bireysel emeklilik sistemi ve yabancı sermaye teşvik edilmelidir. Kalite güvence ve standardizasyon konusunda ortak bir platform oluşturularak kullanılan kredilerde homojenlik sağlanmalıdır. İpoteğe dayalı finansman sisteminin başarılı olması için hükümet tarafından sağlanacak vergi indirimi, vergi muafiyeti gibi teşvikler hayati önem taşımaktadır. Türkiye'de ipoteğe dayalı finansman uygulamasının, kredi sigortası sistemiyle birlikte, Mortgage GYO'lar (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı) veya bu konuda ihtisaslaşan özel şirketler vasıtasıyla icra edilmeye başlanması uygundur. Mevcut kurumsallaşmış ve şeffaf yapılarıyla GYO'lar ipoteğe dayalı finansman araçları sunmak ve bunları menkul kıymetleştirmek için en uygun şirket türüdür. Halen yüzde 18 olan KDV'nin konut yapı kooperatiflerinde olduğu gibi yüzde 1 olarak uygulanması ve tapu harçlarının daha düşük belirlenmesi gibi teşviklerle GYO'ların ipoteğe dayalı finansman sisteminde öncü rol üstlenmesi sağlanabilir.

4.Yapı Kooperatifçiliği ve Mortgage Kıyaslaması

Kooperatifçilik her şeyden önce bir sistemdir. Üretimden tüketime kadar her sektöre uygulanabilme özelliği olan bir kurumdur. Kooperatifçilik üye olan herkesin fayda ve zarara ortak katılımını sağlayan bir örgütlenme şeklidir.

Mortgage bir sistem olmaktan çok uzak sadece belirli gelir grubunda bulunanların yararlanabildiği bir methodur. Mortgage’de insanlar kaldırmayacakları yüklerin altına girmektedir. Ayrıca istenen aşırı ipotekler ve yüksek faizler bu yöntemin uygulanma şansını düşürmektedir. Son dünya krizine sebep olan ve ülke ekonomilerini alt üst eden buhranın en büyük sebebi de bu methodun uygulanmasıdır. Yapı kooperatifçiliğinde yeni konutların üretimi esas iken, mortgagede 10 yıl önce üretilmiş bir konutun bile alımı satımı yapılabilmektedir. Dolayısıyla bu yöntemde yeni konut üretimi ikinci planda kalmaktadır. Yapı kooperatifçiliği insanlarda birlikte hareket etme özelliği kazandırırken, mortgage de bireycilik esastır.

SONUÇ

Tüm dünya gibi ülkemizi de etkileyen ekonomik krizin ana sebebi mortgage kredilerinin ödenmesinde yaşanan zorluklardır. Çünkü bireyler bu yöntemde kaldıramayacakları yükler altına girmişlerdir. Söz konusu bu yöntemde istenen aşırı ipotekler bireyleri altından kalkamayacakları yükümlülüklerle sürüklemektedirler. Ülkemizde de 2007 yılından beri uygulanan bu yöntem faiz oranlarının yüksek olması ve halkımızın gelir düzeyinin düşük olması sebebiyle uygulama şansı pek bulamamıştır. Ayrıca çıkan son kriz bu yöntemi tamamen işlevsiz hale getirmiştir. Yaşanan ekonomik krizden çok büyük yaralar almamızın sebebi mortgage kredilerinin düşüklüğü olmuştur. Ülkemizde yıllardan beri uygulanan ve milyonlarca insanın konut ihtiyacını karşılayan yapı kooperatifleri günümüzde bile önemini kaybetmemiştir. Ülkemiz gibi gelişmekte olan ülkelerde halkın altyapısı olan sağlıklı konutlarda yaşaması amaçlanıyorsa devletin bu alana destek olması gerekir. Belki de dünyada mortgage krizi dolayısıyla kaybedilen kaynaklar kooperatifler yoluyla insanlara ev yapımına aktarılsaydı dünyada konut sorununun çözümünde belirli bir aşama kat edilmiş olunacaktı.

KAYNAKÇA

- ASLAN, Hanifi.(1996). **İkincil İpotek Piyasaları, Para ve Finans Ansiklopedisi**, Cilt 2, İstanbul, Creative Yayıncılık ve Tanıtım Ltd. Şti,
- ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk (2000). **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İstanbul, İMKB Yayınları,
- AYDIN, Saadet.(2003).**Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları**. (Yayınlanmamış Doktora Tezi), Ankara, Ankara Üniversitesi
- BENLİGİRAY, Yılmaz.(1988).**Konut Kooperatiflerinin Finansmanı ve Finansal Yönetim**, Eskişehir, Anadolu Üniversitesi Yayınları, No:284
- CHARLES F. Floyd.(1990). **Real Estate Principles**, Chicago Third Edition, Longman Financial Services Publishing
- ÇEVİK, Orhan Nuri.(1990). **Kooperatifler Hukuku Uygulaması ve İlgili Mevzuat**, Ankara, Yetkin Yayınları
- ÇALIŞKAN, Enise.(2006). **İpotekli Konut Finansmanı (Mortgage) Uygulaması ve Vergilendirilmesi**, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İzmir,Dokuz Eylül Üniversitesi.
- ESEN, Figen.(2000). “**Kooperatifler ve Ülkemizdeki Durumu**”, Karınca Dergisi, Sayı798, Haziran 2000, ss.24-27
- ERGÜDEN, Selman.(1984).“**Türkiye’de Konut Kooperatifçiliği Konut Kooperatiflerinin Yapısı**”, XI. Türk Kooperatifçilik Kongresi tebliği, TTK Yayını, No:57, Ankara, ss.45-53
- GOLDSTIN, Ronald.(1993). **Reforming the Residential Mortgage Foreclosure Process** , New York, Real Estate Law Journal, Winter
- GÜNEY, Selami.(2009). **Türkiye’de Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Finansman Sorunlarının Belirlenmesi ve Çözüm Önerileri**,(Yayınlanmamış Doktora Tezi), Erzurum, Atatürk Üniversitesi
- GÜVENÇ, Meltem.(2003).**Konut Sorununun Çözümünde Konut Finansmanın Rolü**, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, Mimar Sinan Üniversitesi
- International Labour Organization(ILO).(1971)**Cooperative Managment and Administration Studies and Reports**, Geneva, 5.Baskı, Yeni Seri No.57
- KARAYALÇIN, Murat.(1985).**Türkiye’de Konut Yapımında Kooperatiflerin Yeri**, Ankara, Dünyada Mekân Konut Kooperatifleri Semineri, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayını,No:64
- KARAGÖZ, Atıl.(1999) “**Mortgage Piyasası Ve Türkiye’de Uygulanabilirliği**”, İstanbul, Active Bankacılık Ve Finans Dergisi, Şubat-Mart, 1999, ss.3-10
- KELEŞ, Ruşen.(1984). **Kentleşme ve Konut Politikası**, Ankara,Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, No.540
- ÖZLÜTÜRK, Bülent.(2002).“**Yatırım Fonlarının Tarihsel Gelişimi**”, Ankara, SPK Araştırma Raporu, ss2-25
- TBB Bankacılık ve Araştırma Grubu.(2006). “**Avrupa Birliği’nin İpotekli Konut Kredisi Piyasalarına İlişkin Politikası**”,İstanbul, TBB Bankacılar Dergisi, Sayı: 56, Mart 2006, ss.69-82