

Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi

Hülya DEMİR¹, Vildan KURT PALABIYIK²

Özet:

Konut finansmanı uygulamaları, ekonomik ve sosyal durum, uygulanan politik rejim, tüketim alışkanlıkları, kişi başına düşen milli gelir, yaş ortalaması, kredi ve sermaye piyasalarının olgunlaşması gibi etkenlere bağlı olarak ülkeden ülkeye büyük değişiklikler gösterebilmektedir. Bir ülkenin konut sorununun çözümü, yine o ülkenin koşullarına göre hazırlanmış ve piyasa dinamiklerine dayanan kurumsal konut finansman sistemine sahip olmasına bağlıdır.

Bu makalede, Türkiye'deki konut edinebilme sorununa çözümden hareketle, konut finansmanı, konut finansmanı seçenekleri ve kaynakları konuları incelenmiştir. Bu bağlamda, son günlerde gündemde sıkça yer alan uzun vadeli ipotek kredisi sistemi (mortgage sistemi) seçeneği ele alınarak, Türkiye'de uygulama altyapısının oluşturulması için gerekli öneriler getirilmiştir. Ayrıca "Uzun vadeli ipotek kredisi sisteminde harita kadastro mühendisliğinin yeri nedir?" sorusuna da yanıt aranmaya çalışılmıştır.

Anahtar Sözcükler

Uzun Vadeli İpotek Kredisi, Konut Finansmanı, Konut Politikası.

Abstract:

Mortgage System in House Acquisition

Housing financing practices vary from one country to another depending on economical and social conditions, politic regimes, consumption habits, gross national product per capita, life expectancy of citizens and development of the capital market. Solution to housing problem of a country depends on the existence of institutional housing financing system that has been adapted to the needs and conditions of the country in question and relies on the market dynamics.

In this paper, the housing problem in Turkey together with the solution to this problem is examined. In this context, generally housing financing, especially the mortgage system which is quite a hot topic nowadays, is put under investigation and some proposals are brought forward about the implementation of a mortgage system in Turkey. Finally, the question "what place does a Geodesy and Photogrammetry engineer have in a mortgage system" has been tried to answer.

Key Words

Mortgage, Housing Financing, Housing Policy.

1. Giriş

Konut gereksiniminin karşılanması Anayasamızın 57. maddesinde, "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler. Bu hakların kullanılması kanunla düzenlenir" biçiminde hükme bağlanmıştır. Konut edinme, devlet tarafından desteklenen sosyal ve ekonomik haklar ve ödevler arasında yer almaktadır.

Türkiye'de, köyden kente göç, yaşlı nüfus, evlenmemiş insan sayısının artışı, bölünen ve birey sayısı giderek azalan aileler, son yıllarda konut isteminde artışa neden olmuştur. VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda 1996-2000 dönemi için 2.540.000 adet konut gereksinimi saptanmış ve bu dönem sonunda yaklaşık olarak 1.300.000 konut inşa edilebilmiştir. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde ise, nüfusu 20.000 ve üstü olan yerleşme yerlerinde, demografik gelişmelerden doğacak yeni konut gereksiniminin 2.714.000 adet olacağı varsayımının yanında, yenileme ve afet konutları olarak birikmiş gereksinimler de dahil, her yıl 72.200 olmak üzere, beş yılda toplam 361.000 konutun yapılması gerekmektedir. Bu durumda, Plan döneminde kentleşme ve nüfus artışı ile yenileme ve afetten kaynaklanan toplam konut gereksinimi 3.075.000 adet olarak belirlenmiştir (DPT 2001).

VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu'na göre bir önceki plan döneminde toplam sabit sermaye yatırımları içinde cari fiyatlarla konutun payı %29,7 olmuştur. Bu oranının VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde ise %28,8 olacağı varsayılmıştır. Bu gerileme konut gereksiniminin giderek büyüdüğü ülkemizde, toplumsal içerik taşımayan konut politikalarının izlendiğini göstermektedir. Bu politikalar nedeniyle konut gereksiniminin planlı bir şekilde sağlanamaması, buna karşın sürekli artan konut istemi, konut açığının ruhsatsız yapılaşma ile karşılanmasına yol açmakta, gecekondulaşmayı da beslemektedir. Bu tür yapılaşma, kentlerin yapı ve çevre birikimini (stokunu) bozmakta, özellikle sel, deprem, yangın vb. felaketler karşısında alınması gereken önlemleri zorlaştırmaktadır (DPT 2001).

Konut sorununu çözmek için denenen konut politikaları son yıllarda özellikle konut finansman modellerinin geliştirilmesine yönelmiştir. Ancak, 2004 yılına kadar Türkiye

¹Doç. Dr., ²Arş. Gör., YTÜ İnşaat Fakültesi, Kamu Ölçmeleri Anabilim Dalı, 34349, Beşiktaş/İstanbul

ekonomisinin en belirgin özelliklerinden biri olan sürekli ve yüksek oranlı enflasyon, orta ve uzun vadeli finansman sistemine ihtiyaç duyan konut finansmanını da olumsuz yönde etkilemiştir. Gelişme yolundaki bir ülke olan Türkiye’de, bireysel birikimlerin sanayileşmiş ülkelere oranla yetersizliği ve yüksek enflasyon, kredi maliyetlerini artırmaktadır. 1980’lerde başlayan özel konut finansman programları, ticari bankacılığın yan ürünleri olarak ortaya çıkmıştır. Bankaların kaynaklarını, topladıkları kısa vadeli ve yüksek faizli mevduatlardan sağlamaları, kredi maliyetlerini yükseltmektedir. Böylece, özellikleri gereği düşük faizli, orta veya uzun vadeli sunulması gereken konut kredileri, yüksek faiz oranları nedeniyle küçük hacimli ve en çok beş yıl vadeli sunulabilmiştir. Bu durumda hem borçlanma ve geri ödeme yönünden kredi kullanan, hem de kredinin geri dönüşünü sağlama yönünden kredi veren kurumların riskleri artmaktadır. Bu nedenle, Türkiye’de mevcut ipotek kredileri ile konut finansman sisteminde süreklilik sunan kredi çeşitleri henüz yerleşmemiştir.

Öte yandan, ekonomik kalkınmanın düşük düzeyde olduğu ve seçenek yatırım araçlarının bulunmadığı ülkelerde, toprağa bağlanan değerlerin ulusal gelirin büyük bir bölümünü oluşturduğu da bilinmektedir. Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonunca, toprağa bağlanan değerlerin pek çok ülkede ulusal gelirin %50-%75’i arasında değişen değerlere karşılık geldiği saptanmıştır. Ülkemizde de, güvence ve rant sağlama, enflasyondan korunma, vb. pek çok işlevinden dolayı anamal, üretim yerine taşınmazlara bağlanmakta, kaynakların en uygun kullanımı engellenmektedir. Bu doğrultuda toprağın, akılcı, idareli, gelecek kuşaklar için korunarak kullanımı ve yönetimi öngörülmektedir. Toprak yönetimi, iyelik ve toprak kullanımına ilişkin sorunları çözüme kavuşturan, ekonomik gelişmeyi ve yaşam standartlarının arttırılmasını sağlayan bütüncül bir sistemdir. Toplumların seçtikleri yönetim biçimi, ekonomik sistem, kalkınma politikaları ve uluslararası sözleşmeler toprak yönetimine ve bunun sonucunda da toprak politikasına yön veren etkenlerden bazılarıdır (ÇAĞDAŞ ve GÜR 2003).

“Kadastral Reform Üzerine Bogor Bildirgesi”nde toprak politikasının hedefleri arasında; iyeliğe güvence sağlama, toprak reformu, tapulama, toprağa ilişkin geleneksel sorunları çözümlenme, kadınlar, yoksullar ve etnik azınlıklara toprak sağlama, toprak spekülasyonlarının önlenmesi ile birlikte

- Krediyeye ulaşımı sağlama,
- Toprak kullanımı ve fiziksel planlama,
- Toprak vergilendirme de,

sayılmıştır. Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonu da kadastronun toprak yönetimi yönünde önemli işlevlerini; iyelik güvencesinin sağlanması, toprak reformunun kolaylaştırılması, devlet topraklarının korunması, çevresel yönetimin desteklenmesinin yanı sıra

- Taşınmaz piyasasının gelişimi ve denetimi,
- Vergilendirmenin desteklenmesi,

- Kredi güvenliğinin sağlanması,
 - Konumsal planlama ve altyapı hizmetlerinin karşılanması,
 - İstatistiksel verilerin üretimi,
- olarak belirlemiştir.

Buna göre kadastro, taşınmaz değerlendirilmesi, taşınmaz finansmanı, taşınmazların vergilendirilmesi, taşınmazların likiditesi ve taşınmaz projelerinin geliştirilmesine de hizmet edecek bir anlayışa ulaşmıştır (ÇAĞDAŞ ve GÜR 2003). Bu bağlamda kadastro; taşınmazların dolaşımı yani likiditesini ve finansmanını sağlayan araçlardan biri olan uzun vadeli ipotek kredisi sisteminde de (mortgage sistemi) hem kredi güvenliğinin sağlanmasında hem de taşınmaz piyasasının gelişimi ve denetiminde temel destekleyici görev üstlenmektedir.

2. Türkiye’de Konut Sorunu, Getirilen Çözümler ve Sonuçları

Konut, ülkemizde özellikle kentleşmenin başladığı 1950’li yıllardan başlayarak ekonomik, sosyal ve mekansal bir sorun olarak karşımıza çıkmıştır. Nüfus ve kentleşmenin artması, büyük kentlerde yığılma ve konut isteminin artmasına neden olmuştur. Ancak, mevcut konut sunumunun hazır olmaması, konut yapılacak yeterli sayıda altyapılı arsa üretilmemesi ve kişilerin konut gereksinimini, hazine arazileri veya kendilerine ait olmayan planlama ve altyapıdan yoksun araziler üzerinde sağlamaları sonucunda gecekondu bölgeleri oluşmuştur.

Öte yandan, 1960’lı yıllara kadar göz ardı edilen üst düzey sosyal planlama, konut ve kentleşmenin planlamadan yoksun bir yapı içinde gelişmesine neden olmuştur. Konut politikaları, 1963 yılından başlayarak, Devlet Planlama Teşkilatı tarafından hazırlanmaya başlanan beş yıllık kalkınma planları içinde yer almıştır. Ancak, konut politikalarının uygulanamaması sonucunda konut üretimi, sunumu ve finansmanı genellikle kurumsal olmayan bir yapı içinde gerçekleşmiştir.

Günümüzde, konut sektöründe; her yıl yaklaşık 300.000 yeni konuta gereksinim olduğu, yaklaşık 500.000 adet konut açığı bulunduğu, buna karşın konut finansmanının sadece %3’ünün mali piyasalardan karşılandığı görülmektedir (TÜM MÜHENDİSLER BİRLİĞİ 2004).

Türkiye’de, kamu borçları ekonomik dengesizliklere yol açmakta, kamu kesiminin mali sektöre oranla daha çok kaynak kullanmasıyla ekonomik faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli kaynak miktarı sınırlı kalmaktadır (ULUDAĞ 1997). Ülke ekonomisinin sıkça yaşadığı ekonomik krizler ve dengesiz enflasyon, belli dönemlerde kamu açıklarının Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) ile kapatılmaya çalışılmasına yol açmıştır. Banka mevduat faiz oranlarından yüksek olan DİBS faiz oranları, piyasa faiz oranlarının da yükselmesiyle birlikte birikimlerin konut yatırımları ve edinimi yerine DİBS’lerine yönlendirilmesine neden olmuştur.

Çizelge 1 : DİBS ve mevduat yıllık faiz oranları ile inşaat ve yapı kullanma izni alan konut sayıları ilişkisi (TCMB web p.), (DPT web p.), (DPT 2003).

Yıllar	Mevduat Faiz Oranı (%)	DİBS Faiz Oranı (%)	İnşaat İzni Alan Konut Sayısı	Yapı Kullanma İzni Alan Konut Sayısı
98	95,5	102,0	414 573	219 737
1999	46,7	94,0	339 446	215 613
2000	45,6	36,6	315 162	245 155
2001	62,5	75,9	279 616	243 464
2002	48,2	56,0	153 779	156 674
2003	28,6	42,7	140 000	150 000

Bir çok gelişmiş ülkede, konut finansmanı, sermaye piyasası içinde ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi ile karşılanmaktadır. Konut finansmanının sadece %3'ünün mali piyasalardan karşılandığı ülkemizde ise, sermaye piyasalarının yapılanmasına yönelik yasal çalışmalar ilk kez 30.07.1981 tarihinde 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile başlamıştır. Konut yatırımları ve finansmanı ile doğrudan ilgili gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumsal yapılaşması ise 22.07.1995 tarih ve 22351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VI, 7 no'lu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile düzenlenmiştir. Konut finansmanının sermaye piyasaları içinde yer almasına altlık olacak yapılanmaların bu kadar gecikmiş olması, konut finansmanında sorunların çözümü de geciktirmiştir.

Özetle, Türkiye'deki konut sorununa konut üretimi, finansmanı, sunumu ve niteliği açısından bakıldığında temelinde; hızlı kentleşme ve nüfus artışı, dengesiz ve yüksek enflasyon, kaynak yetersizliği, konut politikaları ile süreklilik sağlayan net çözümlerin getirilememesi, konut finansmanı konusunda yeterli kurumsallaşmanın sağlanamaması ve yasal temellerin tam anlamıyla oluşturulamaması bulunmaktadır (KURT 2004).

Türkiye'de, konut sorununun çözümüne yönelik çeşitli düzenlemeler yapılmış, politikalar izlenmiştir. Konut sorununun ve getirilen çözüm önerilerinin nitelikleri ele alındığında günümüze kadar olan süreç, beş dönem olarak incelenebilir.

1923–1950 Dönemi;

Bu dönemde, başkent olan Ankara'nın konut sorununun çözümüne ve memur konutları yapımına önem verilmiştir. Beş ayrı yasa ile memur konutlarının yapımı desteklenmiş, arazi ve kredi tahsisleri sağlanmış, 18.01.1940 tarihli ve 3780 sayılı Milli Korunma Yasası ile konut kiralalarının sınırlandırılmasına karar verilmiştir. Halkın konuta yönelik girişimlerini desteklemek ve gerekli kredileri sağlamak amacıyla 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. 1946 yılında bankanın, Emlak Kredi Bankası adı altında yeni bir kimlikle bir konut finansman kaynağı olarak örgütlenmesi gerçekleşmiştir.

Kentleşme Dönemi (1950–1963);

Kentleşmenin hızlandığı, gecekondu sorununun başladığı bu dönemde, konut üretimini artırmak için yeni yapılan konutlar 10 yıl süre ile bina vergisinden bağışık (muaf) tutulmuş, bireysel krediler ile konut edinimi özendirilmiştir. 18.05.1955 tarihli 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Yasa ile

bu dönemde de konut kiralalarının sınırlandırılmasına devam edilmiştir. Bu denetim 26.03.1963 tarihinde ekonomik koşulların 1955'li yıllara göre değiştiği ve kiracıların korunmasının taşınmaz sahipleri aleyhine eşitlik ilkesini bozması gerekçeleri ile ilgili maddelerin Anayasa Mahkemesi'nin E.1963/3, K.1963/67 sayılı kararı ile kaldırılmasına kadar sürmüştür.

1580 sayılı Belediye Yasası'nda değişiklik yapan 24.03.1950 tarih ve 5656 sayılı yasa ile belediyelere konut yapma görevini zorunlu görevleri arasına alma yetkisi verilmiştir. Yapılan değişiklik ile 1580 sayılı Belediye Yasası'nın ek 2. maddesine göre belediye meclisleri, belediye konutları yapmak, bu konutları ihtiyaç sahiplerine kiraya vermek veya satmak işlerini belediye hizmetleri arasına koyabilme yetkisine sahip olmuştur.

1958 yılında, bölge, şehir, kasaba ve köylerin planlaması, konut politikaları belirlemek ve uygulamak, konut yapmak veya yaptırmak, yapı malzemesi konuları ile uğraşmak, afetlerden önce ve sonra gerekli önlemleri almak, kentsel altyapıyı gerçekleştirmek amacıyla İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur.

Bu dönemin en önemli özelliklerinden biri de 1961 Anayasası'nın kabul edilmesidir. 1961 Anayasası'nın 49. maddesi ile yoksul ya da dar gelirli ailelerin sağlık koşullarına uygun konut gereksinimlerinin karşılanması için devletin, sosyal devlet anlayışı doğrultusunda gerekli önlemleri alması yükümlülüğü getirilmiştir.

Planlı Dönem (1963–1980);

Devlet Planlama Teşkilatı'nın kuruluşu ve hazırlanan kalkınma planları ile ülke yeni bir döneme girmiştir. Bu dönemde dört plan dönemi yaşanmıştır. Birinci, ikinci ve üçüncü beş yıllık kalkınma planları dönemlerinde konut sorununa bir çözüm olarak kredili destekleme düşünceleri ile toplu konutun artışı sağlanmaya çalışılmıştır. Dördüncü beş yıllık (1978–1983) kalkınma planında ise sosyal anlamda, nüfus artışı, ailelerin küçülme eğilimi ve yenilenme faktörü dikkate alınarak konut gereksinimi hesaplanmıştır. Kamu arazi ve arsalarının konut üretmek için kamu kredi kurumları ile yerel yönetimlere verilmesi ve kooperatifler yoluyla konut edinimi öngörülmüştür.

Planlı dönemde, arsa fiyatlarındaki aşırı artışları önleyebilmek amacıyla devlet tarafından ucuz arsalar satın alınması ve bu arsaların altyapı tesisleri yapılarak konut, sanayi ve turizm alanları için ayrılması benimsenmiş, bu amaçla 1969 yılında Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur.

Ara Dönem (1980–1984);

Kentsel konut açığının en yüksek düzeye ulaştığı, yatırım kaynaklarının konuta değil, daha çok imalat, enerji ve ulaştırma sektörlerine yöneltildiği bu dönemin en önemli özelliği 2,5 yıl yürürlükte kalan ve tam anlamıyla uygulanamadan yürürlükten kaldırılan 2487 sayılı Toplu Konut Yasası'nın 1981 yılında çıkarılmasıdır.

Bakanlar Kurulu, 1980 yılında konutsuzlara konut edinirme amacıyla Milli Konut Politikası belirlemiştir.

Liberal Dönem (1984 ve sonrası);

Bu dönemde devletin konut politikası toplu konut yönünde ağırlık kazanmıştır. 02.03.1984 tarihinde 2985 sayılı Toplu Konut Yasası kabul edilmiştir. Bu yasa ile konut kredisi veren kurum ve kuruluşları bünyesine alan ve genel bütçeden bağım-

sız olan Toplu Konut Fonu kurulmuştur. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planında, Toplu Konut Fonundan arsa ve altyapı için ayrılacak pay ile yeni yerleşme alanlarının açılması, bu alanlarda kredili arsa tahsisi yapılması için önlemler alınması amaçlanmıştır. Toplu Konut Fonu kaynaklarının tamamı 1993 yılında genel bütçeye aktarılmış, 20.06.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanun ile Toplu Konut Fonu yürürlükten kaldırılmıştır.

Toplu Konut İdaresi tarafından, 1984 yılından 2003 yılı Ağustos sonuna kadar kredi açılan konut sayısı 1.048.310'dur. Bunlardan 1.018.084'ü tamamlanmıştır (DPT 2003).

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 1992 yılında varlığa dayalı menkul kıymetler ile ilgili çıkarılan tebliğle, menkul kıymetleştirme konusunda bir adım atılmıştır. 22.07.1995 tarihinde 22351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VI, 7 no'lu tebliğ ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın kuruluşu ve işleyişi ile ilgili temeller atılmıştır. Bu tebliğ ile gayrimenkul sertifikaları ülkemiz ekonomisine bir yatırım aracı olarak kazandırılmış ancak halen uygulama olanağı bulunmamıştır.

1995'de yayımlanan Toplu Konut Tasarruf Sistemi ve Konut Kredileri Yönetmeliği uyarınca yapı tasarruf hesabı ile bireysel tasarrufların teşvik edilmesi getirilmiştir.

Türkiye, beş ayrı dönem süresince konuta yönelik kurumsallaşmanın sağlanması ve sorunların çözümüne yönelik olarak Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Türkiye Emlak Bankası, kooperatifler, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, yapı tasarruf hesabı, gayrimenkul sertifikaları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gibi gerekli yapılanmaları kurmuş, ancak doğru bir zamanlama ile birbirleriyle eşgüdüm içinde çalıştırmasını ve değişen koşullara uygun yeni düzenlemelerin yapılmasını sağlayamamıştır. Konu, yıllarca kamu destekli program ve uygulamalarla çözülmeye çalışılmış, piyasa mekanizmasına bağlı çözümler üretilememiştir.

1950'lerden itibaren artmaya başlayan konut açığı, kamunun destekleri (sübvansiyonları) ve kamusal kurumların oluşturduğu fonlar ile çözümlenmeye çalışılsa da yüksek enflasyon ve oluşturulan fonların bütçe içine alınması gibi nedenlerle yeterince etkili olamamıştır.

Konut sektörüne sağlanan kaynaklar (vergiler), kaynak dağıtımındaki yanlışlar (kişilerin değil inşaatın kredilendirilmesi), stratejik planlama hataları (konut satın alma istemi hacminin dikkate alınmaması), kalıcı ve sürdürülebilir mekanizmaların (menkul kıymetleştirme) kurulamaması, ekonomik istikrarsızlık ve hükümetlerin taşınmaz ile ilgili popülist politikaları (hazine arazilerinin satışı, gecekondu politikaları, Orman Kanunu'nun 2/B uygulamaları, 50 yılda yirmiye yakın imar affi) gibi nedenlerle konut finansmanı Türkiye'de hala çözülememiş bir sorundur.

Ülkemizde yeterince kurumsallaşmış bir konut finansman sisteminin olmamasından dolayı, konut finansmanı çoğunlukla hane halklarının kendi birikimleri, yakınlarına veya konut yapımcılarına borçlanmaları yoluyla sağlanmaktadır.

3. Konut Finansmanı

Konut finansmanının amacı, konut satın almak isteyen kişilere

ya da büyük konut projeleri gerçekleştirecek kurumlara, gereksinim duydukları fonların sağlanmasıdır (ALP ve YILMAZ 2000). İyi bir konut finansman sistemi ile fon (ödenek) fazlası olan kesimden fon açığı olan kesime kaynak aktarımı yapılarak, konut ediniminin kolaylaşması, konut sunumunun artması ve konut niteliğinin geliştirilmesi sağlanır. Bunun için devlet, mali kuruluşlar, konut üreticisi, sigorta kurumları ve hane halkı arasında dengeli ilişkinin kurulması gerekir.

3.1. Konut Finansman Kaynakları

Temelde tek bir konut finansman kaynağı vardır: Hane halkı geliri (kişisel sektör). Genel olarak ele alındığında ise konut finansman kaynakları aşağıda yer alan dört çeşit grup içinde incelenebilir (ALP ve YILMAZ 2000):

- Kurumsal olmayan finansman.
- Kurumsal finansman.
- Kamu finansmanı.
- Uluslararası kaynaklar.

3.1.1. Kurumsal Olmayan Finansman

Kurumsal olmayan finansman, faaliyetlerini düzenleyen kural ve yönetmeliklerin resmi bir şekilde oluşturulmadığı, ilgili faaliyetlerin gelenek ve uygulamalara dayandığı sistemdir.

Gelişmekte olan ülkelerde kurumsal sektörün yeterince oluşmamış olması nedeni ile konut almak ya da inşa etmek isteyenler kurumsal olmayan kaynakları kullanmaktadır. Kurumsal olmayan finansman kaynakları; hane halkı birikimleri, akraba, arkadaş, yakın aile çevresinden sağlanan fonlar, işveren ya da işyerinde çalışan meslektaşlardan sağlanan fonlar, tasarruf ve kredi birlikleri gibi kurumsal olmayan kaynaklardan sağlanan krediler, müteahhitlerden sağlanan krediler ve konut kooperatifleri olarak ayrıntılandırılabilir.

3.1.2. Kurumsal Finansman

Kamu otoriteleri tarafından onaylanmış ve hukuki bir temele dayanan finansman sistemidir. Kurumsal sektör; resmi, bilinen ve görülen kurum ve kuruluşlardan oluşmaktadır. Kamu tarafından kurulan ipotek bankaları ve taşınmaz şirketleri, özel sektör tarafından kurulan finansman kurumları gibi uzman konut finansman kurumları ile ticari bankalar, sigorta şirketleri, sosyal güvenlik kurumları, emeklilik fonları gibi genel finansman kurumları kurumsal finansmana örnek olarak gösterilebilir.

3.1.3. Kamu Finansmanı

Kamu konut finansmanı, kamu tarafından gerçekleştirilen dolaysız fon aktarımı olarak kamu konutu ve kamuca inşa edilen konut projeleri ile kamu desteklemeleri (sübvansiyonlar) ve teşvikler (vergi indirimleri) gibi dolaylı fon aktarımlarından oluşmaktadır.

3.1.4. Uluslararası Kaynaklar

Dünya Bankası, uluslararası finansman kurumları, Birleşmiş Milletler vb. gibi kurumlar tarafından teknik yardım düzeyinde sağlanan kaynaklardır.

3.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Finansmanı

Gelişmekte olan ülkelerde yeterli bir konut finansman sistemi bulunmamaktadır. Konut finansmanı daha çok hane halkının kendi birikimleri, konut kooperatifleri ve konut müteahhitleri ile kurumsal olmayan bir yapı içerisinde sağlanmaktadır (DPT 2001). Gelişmekte olan ülkelerde, konut finansmanında karşılaşılan başlıca sorunlar aşağıdaki gibi sıralanabilir (ULUDAĞ 1997):

Enflasyon: Sürekli ve yüksek enflasyon geniş kapsamlı belirsizlikleri beraberinde taşır. Bu belirsizlikler, konut kredilerinin uzun vadeli olması nedeniyle özellikle sabit faiz oranlı konut kredilerinin geri dönüşlerinin satın alma güçlerinde de belirsizliğe neden olur. Aynı zamanda, piyasa faiz oranlarında oluşabilecek değişimler nedeniyle kredi kullandıran kurumlar faiz oranı riski ile karşı karşıya kalabilirler. Kredi faiz oranlarının enflasyon oranına endekslenmesi durumunda ise, kredi borçlularının gelirlerinin enflasyon oranında artıp artmadığı konusu sorun olmaktadır.

Sermaye yetersizliği: Ulusal ve kişisel gelir düzeylerinin düşük olmasına bağlı olarak özel birikimler sınırlıdır. Mevcut birikimler, ülke kalkınmasını geliştirmek amacıyla daha çok sanayi yatırımlarına yönlendirilmektedir. Mali sistem genellikle gelişmemiştir.

Uzun vadeli finansman ihtiyacı: Ekonomik istikrarsızlık nedeniyle mevcut fonlar uzun vadeli yatırımlar yerine kısa vadeli yatırımlarda kullanılmaktadır.

Yüksek işsizlik ve ekonomik belirsizlik: Kişilerin mevcut ve gelecekteki gelirlerinin değişken olması, konut finansmanı sistemini olumsuz yönde etkilemekte, ödeme güçlükleri ortaya çıkarmaktadır.

Kurumsallaşma: Uzun vadeli ve düşük faizli kaynak sağlayacak kurumların oluşmamış, kurumsallaşmanın yeterli derecede yaygınlaşmamış olması nedeni ile ipotek kredisi araçları yeterince kullanılamamaktadır.

Haciz süreci: Haciz sürecinin çok uzun ve karmaşık oluşu ve uygun finansal araçların olgunlaşmaması, finansal kurumları ipotek kredisi vermekten uzaklaştırmaktadır.

4. Uzun Vadeli İpotek Kredisi

Konut finansman sistemleri içerisinde finansal ürün olarak en gelişmiş olanı uzun vadeli ipotek kredisi (Mortgage) yöntemidir. Bu yöntem, genellikle satın alma gücü sınırlı olan orta sınıfa yönelik bir konut edindirme sistemidir. “*Mortgage*”, kelime olarak, sadece ipotek veya taşınmaz rehini demek olduğu halde, bir terim olarak “*doğrudan satın alma, peşin ödeme yolu*

ile konut edindirme gücü olmayan kişilere, ipoteğe dayalı uzun vadeli kredi sağlamak ve kira düzeyinde taksitlerle konut bedelini ödetmek sureti ile konut edindirme amaçlı bir sistem”i ifade etmektedir.

Uzun vadeli ipotek kredisi sistemi, genellikle;

1. Kaynak sağlayanlar (sermaye yatırımlar, yatırımcılar),
2. Kredi kurumları (bankalar, finans şirketleri),
3. Kullanıcılar (hane halkı, taşınmaz yatırım şirketleri),
4. Devlet (düzenleyici, destekleyici ve denetleyici olarak)
5. Sigorta şirketleri

olmak üzere beş bileşenden oluşmaktadır.

Bu beş tarafın yanında, konut üreticisi olarak inşaat şirketleri de yer almaktadır.

Uzun vadeli ipotek kredisi sisteminin sağlıklı olarak işleminde, sigortanın büyük payı vardır. Konut ile ilgili (yangın, deprem, su basması vb.) sigortalar, kredi sigortaları, borçlular için hayat sigortaları, sistemin zorunlu, ayrılmaz birer parçasıdır. Bu sigortaların yanı sıra yatırımcının ödeme güçlüğü için sigortalar geliştirilmiştir. Uzun vadeli ipotek kredisi sistemi içinde önemli bir yeri bulunan sigorta, krediyi alan müşterinin on beş yıl boyunca işsizlik, kaza, ölüm gibi durumlarında kredi borçlarının sigorta şirketi tarafından ödenmesini sağlayabilmektedir.

Mortgage, konut alanlara uzun vadede kira öder gibi taksitlerini ödeme olanağı veren bir sistemdir. Banka, satın alınmak istenen konut bedelinin belirli bir miktarını peşin ödeyen konut alıcısına, kalan tutar için uzun vadeli kredi açar ve güvence olarak satın alınan konut üzerine ipotek düzenlenir.

Taşınmaz hukuku açısından, kredinin geri ödenmemesi haline bağlı olarak teminat verilmesi, doğal olarak sistemin en önemli noktasını oluşturmaktadır. Bugün sistemin farklı seçeneklerinde devlet garantisi veren garantör uygulamalarıyla ipotek kredilerinin taşıdıkları çeşitli riskler azaltılmaktadır. Devlet desteğine sahip garantör kuruluşlar, uzun vadeli ipotek kredilerini kredi veren kurumlardan bedeli karşılığı devralarak, benzer özellikleri taşıyan ipotek kredisi grubuna dayalı menkul kıymetler ihraç etmektedirler. Böylece yatırımcılara, dayalı oldukları ipotek kredisi grubunun geri ödemeleri üzerinden belli oranda getiri elde etmelerini sağlayan bir finansal araç sunulmakta, sisteme devamlı para akışı sağlanmakta ve uzun vadeli ipotek kredileri kendi kendilerini finanse edebilmektedirler.

4.1. Uzun Vadeli İpotek Kredisi Türleri

Ekonominin gereklerine göre, kredi talebinde bulunan kişi ve kurumlar ile bu krediyi sunan finansman kurumlarının tercih ve beklentilerine cevap verebilecek uzun vadeli ipotek kredilerinin pek çok çeşidi geliştirilmiştir. Bunlar aşağıdaki gibi gruplandırılabilir (ALP ve YILMAZ 2000).

a. Klasik İpotek Kredisi

Sabit faizli, faiz ve anapara ödemelerinden oluşan aylık geri ödemeleri eşit taksitlerle ödenen, amorti edilebilen kredidir. Borçlanan borcunu ödedikçe kalan kredi borcunu bilir. Finans-

man kurumların, kredinin taşıdığı risklerin büyük bir kısmını üstlendikleri, kredi alanların ise en az düzeyde risk aldıkları kredi çeşidi olmasından dolayı kredi alanlar için en avantajlı seçenektir.

b. Değişken (Ayarlanabilir) İpotek Kredisi

Faiz ve geri ödemeleri, kredi sözleşmesinde belirlenen bir değişim endeksi dikkate alınarak vade içinde belirli dönemlerde yeniden ayarlanan ipotek kredisidir. Faiz oranı değişim endeksi seçiminde, hazine menkul kıymetleri faiz oranları veya uzman finansman kurumlarının fon maliyetleri dikkate alınır. Kredinin taşıdığı riskler, kredi verenler ile kredi alanlar arasında dağıtılmaktadır.

c. Diğer Seçenekler

Kredi kurumları kredi verirken, kaynak sağlama koşulları, mali yapıları ve ülkenin içinde bulunduğu ekonomik durumu dikkate alarak klasik ipotek kredisi veya değişken ipotek kredisinden başka, bu iki ipotek kredisi çeşidinden türetilen değişik kredi seçeneklerini de tercih edebilirler. Faiz oranları, vade, ön ve geri ödeme tutarları değiştirilerek türetilmiş kredi seçenekleri aşağıdaki şekilde ayrıntılandırılabilir;

Artan geri ödeme tutarlı ipotek kredileri: Faiz oranının vade boyunca sabit kaldığı, ancak kredi sözleşmesinde belirlenen dönemlerde, enflasyon ve gelir artış oranları dikkate alınarak belirlenen bir orana göre kredi geri ödeme tutarlarının artırıldığı ipotek kredisi türüdür.

Fiyat düzeyine ayarlanan ipotek kredileri: Klasik ve değişken oranlı ipotek kredilerinin karışımıdır. Fiyat düzeyine ayarlanan ipotek kredisinde belli dönemlerde faiz oranı ve kredi borç bakiyesi, enflasyon oranına göre değiştirilerek kredi geri ödemeleri nominal olarak değişmekte, ancak reel olarak satın alma gücü bakımından sabit kalmaktadır.

Çift oranlı ipotek kredileri: İpotek kredisi borç bakiyesi enflasyon oranında değiştirilirken, kredi faiz oranları gelir artış oranına göre değiştirilen ipotek kredisidir.

Karma ipotek kredileri: Geri ödemeler belli bir süre sabit kaldıktan sonra faiz oranı, kredi sözleşmesinde belirlenen endekse göre yeniden belirlenerek değişken oranlı olarak devam ettirilir.

Yüksek ödemeli ipotek kredileri: Ön ödemeleri düşük olan yüksek ödemeli ipotek kredisinde uygulanan faiz oranları sabit ya da değişken olabilir. Kredi geri ödemeleri çok düşük düzeylerden başladığından, kredi geri ödemelerinin vadesinde tamamlanabilmesi için vade içinde bazı ara ödemeler yapılmalıdır. Ara ödemeler yüksek tutarlarda olabilir.

Kaydırılabilir ipotekli krediler: Taşınmazın üzerine alınan kredi bakiyesinin başka bir taşınmaza kaydırıldığı kredilerdir. Genelde ticari ipoteklerde uygulanan seçenektir.

İki aşamalı ipotek kredileri: Klasik ipotek kredisine benzeyen bu kredi çeşidinde faiz oranları vade boyunca bir kez değiştirilebilir.

Bunlar dışında erken ödemeli, toptan ödemeli, yenilenen ipotekli krediler ya da hayat sigortalı, emeklilik bağlantılı ipotekli krediler de diğer seçenekler arasında sayılabilir (ULUDAĞ 1997).

4.2. Uzun Vadeli İpotek Kredisinin Türkiye’de Uygulanabilirliği

Türkiye’de konut finansman sisteminde, ipotek kredileri ve süreklilik arz eden kredi tipleri henüz tam olarak yerleşmemiştir. 1980’lerde başlayan özel konut finansman programları, ticari bankacılığın yan ürünleri olarak ortaya çıkmıştır. Yüksek enflasyon oranları nedeniyle küçük hacimli (2000 yılı itibariyle 1,5 milyar TL (2794 \$) ile 100 milyar TL (186289 \$) arasında değişen) ve sabit faizlerde 2–3 yıl vadeli krediler verilebilmiştir. Birkaç ticari banka ve TOKİ, değişken faizlerde 8–20 yıl vadeli krediler verse de, Şubat 2001 ekonomik krizi sonrasında bunların da vade süresi kısaltılmıştır.

Türkiye’de, ekonomide iyimser bir havanın oluşması, faizlerin düşmeye başlaması ile birlikte taşınmaz yeniden yatırımcıların gündemine gelmiştir. Nüfusumuzun büyük bir bölümünün taşınmaz iyesi olmaması, konut ve iş yerine gereksinin duymaları ve Marmara depreminin ardından artan sağlam konut arayışı da bu gelişmede etkili olmuştur. Günümüzde Türkiye’de, konut finansmanında uzun vadeli ipotek kredisi sistemi için bir yasa değişikliği gerekip gerekmediği tartışılmaktadır. Taşınmaz satışı ve kredi ilişkisi, Türk hukukunda yasal temeli olan işlemlerdir. Bu konudaki eksiklik, taşınmaz kredilerinin tüketicinin korunması hakkındaki kanuna bağlı olmamasındadır. Ayrıca, Türk hukukunda ipoteğin paraya çevrilmesindeki hukuki süreç, sisteme geçişin yaygınlaşmasını zorlaştıracak niteliktedir. Sistem için gerekli olan, borçlunun ödemelerde zorlanması halinde ortaya çıkacak sigorta, Türk Ticaret Kanunu’nda mevcut olup, uygulaması bulunmamaktadır.

Ayrıca, kredi alacaklarının menkul kıymete dönüştürülmesi, böylece ikincil piyasaların oluşmasında Sermaye Piyasası Tüzesinde varlığa dayalı menkul kıymet uygulaması da mevcuttur.

Toplu Konut İdaresi, yeni konut finansman sistemlerinin geliştirilmesi için bazı çalışmalar yürütmüş ve 2002 yılında “İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi”ni uygulama aşamasına getirmiştir. İpoteğe dayalı konut finansman sistemi, bankalar ve finansman kurumlarınca verilen ipoteğe dayalı konut kredileri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının vadeli konut satışlarından kaynaklanan alacaklarının İdare tarafından satın alınması ve satın alınan bu kredi ve alacaklar karşılığında menkul kıymet ihraç edilmesi esasına dayanmaktadır. Böylece konut finansmanında kullanılan araçlar için ikincil piyasa yaratılmasına olanak sağlanacak ve bu piyasanın gelişmesi ile ülkemizde konut finansmanı kurumsal bir altyapıya kavuşmuş olacaktır.

Türkiye’de, çok az konut ipotekle finanse edilmektedir. Bunun üç ana nedeni bulunmaktadır:

1. Hazinesin yüksek faizlerle borçlanması ve bütçe açığı yüzünden bankaların taşınmaz alımı ya da yatırımı yerine hükümete borç vermeleri,
2. Devlet bankalarının, hükümet politikasına göre para yardımı yapmaları,
3. Özel sektör bankaları, endüstriyel holdinglerin ve kendi

gruplarının etkinliklerini finanse ettikleri için ipotek işine girmek istememeleri.

Bu nedenlerden dolayı konut almak isteyenler, genelde ön ödeme için büyük nakitleri olanlar ya da kurumsal olmayan yollardan borç para bulanlardan oluşmaktadır.

Türkiye’de uzun vadeli ipotek kredisi sisteminin kurulabilmesi için yapılması gerekenler aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Piyasa koşullarının oluşması, enflasyonun %15’in altında değerlerde olması,
- Finans sistemini olumsuz yönde etkileyecek ani ve hızlı enflasyona karşı, kurumların fon kaynaklarını koruyucu önlemler alması,
- Konut finansmanı için etkili bir gözetim ve denetimi sağlayacak hukuki altyapının oluşturulması,
- İpoteğe dayalı finansman modellerinin yatırım aracı olarak çeşitli seçeneklerle desteklenmesi,
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ve diğer sermaye piyasası araçlarının daha etkin çalışması,
- Uzun vadeli ipotek kredisinin sigorta ettirilmesi,
- Garantör şirketlerin faaliyete geçirilmesi,
- Özel emeklilik fonlarının kurumsal yatırımcı olarak daha etkin rol üstlenerek piyasaya likidite sağlaması.

4.3. Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi İçinde Harita-Kadastro (Jeodezi ve Fotogrametri) Mühendisliği’nin Yeri

Uzun vadeli ipotek kredisi sistemi; konut edinmek isteyenler, birikim sahipleri ve profesyonel yatırımcıların kaynaklarını uygun koşullarla yönlendirmeleri amacıyla izlenecek yolları ayrıntılı olarak tanımlamalıdır. Bu bağlamda tanımlanması gerekenlerden biri yatırım ve finansman kararları için değerlendirme işlemidir. Uzun vadeli ipotek kredisi sisteminde finansman kararları için değerlendirme, taşınmaz satışı işleminin ve bu işleme bağlı tüm koşulların analiz edilmesidir. Değerleme sonucunda finansman kurumları, kullanılabilecekleri kredi miktarı, faiz oranı, kredinin geri ödenme süresi ve güvence konularında doğru kararlar verebilir (KURT 2004).

Yatırım ve finansman kararları için değerlendirme konusu;

- Alıcının değerlendirilmesi,
- Satıcının değerlendirilmesi,
- Pazarda borç verenlerin değerlendirilmesi,
- Taşınmazın değerlendirilmesi,

olmak üzere dört başlık altında incelenebilir (ARDIÇLI 2003).

Alıcının değerlendirilmesi; finansal yeterlilik, taşınmaz alımındaki amaçlar ve bu alımın planlamasının incelenmesi konularını içerir.

Satıcının değerlendirilmesi; satıcının nakit gereksinmesi, genel hedefleri ve finanse etmeye karşı istekliliği gibi konuların incelenmesi için yapılır.

Pazarda borç verenlerin değerlendirilmesi; ipotekli kredi pazarı ile ilgili pazar araştırmasıdır. Genelde satıcıya borç verenler ve alıcıya borç verenler biçiminde iki grupta toplanabilir. Bu değerlendirilmede, koşulların ve programların ne olduğu, güncel

gelişme ve bilgileri içerip içermediği, faiz oranları, sorumluluk ölçütleri, özel kredi koşulları özenle incelenmelidir.

Arazi Yönetim politikaları ile bunun alt bileşenleri arsa ve konut politikası ve onun mali uygulama aracı olarak vergilendirme sisteminin temeli olan, AÇLAR ve ÇAĞDAŞ (2002) tarafından, “Bir taşınmaz, taşınmaz projesi ya da taşınmaza bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki olası değerinin bağımsız, tarafsız ve objektif olarak belirlenmesi, bulunması” biçiminde tanımlanan taşınmaz değerlendirme işlemi, uzun vadeli ipotek kredisi sisteminde gerçekleştirilirken aşağıdaki özellikler incelenmelidir:

- Güncel ve sağlıklı kadastral durumu,
- Finansal açıdan taşınmazın satılabilirliği,
- Taşınmazın değeri (pazar fiyatı),
- Amortisman (aşınma payı) yüzdesi,
- Bağlı olduğu finansal yükümlülükleri (ipotek var mı? teminat gösterilmiş mi?, tapu sicilindeki bilgiler, emlak vergisi değeri, sürüm değeri vb).

Taşınmazın rekabet edilen piyasadaki değerinin belirlenmesi olarak tanımlanan bu aşama, uzun vadeli ipotek kredisi sistemi içinde Harita-Kadastro Mühendisliği’nin eylemli olarak yer aldığı alandır. Taşınmaz değerlemesinde dikkate alınan birçok nitelik, öznel ve konum özelliklerinin belirlenmesinde, taşınmaz değerinin bulunmasında ve taşınmaza ait finansal yükümlülüklerin tapu kayıtlarından çıkarılmasında; genel hukuk, eşya hukuku, kadastro hukuku, tapu hukuku, imar hukuku, kamulaştırma hukuku, kırsal ve kentsel toprak düzenlemeleri ve taşınmaz değerlendirme konularında gerekli teknik eğitimi almış, kısaca taşınmaz yönetimi hakkında yeterli bilgiye sahip Harita-Kadastro Mühendisi etkin bir rol oynar.

Günümüze değin ‘Kıymet Takdir Komisyonları’, ‘Bilirkişi Kurulları’, ‘Değer Tespit Komisyonları’, özel ekspertiz (değerleme) şirketleri tarafından ve bırakın yukarıda sayılan teknik eğitimi, çoğunlukla hiç bir dal eğitimi almayan elemanlarca yürütülen değerlendirme hizmetleri, son yıllarda taşınmaza dayalı sermaye piyasası araçlarının yaygınlaşmasıyla giderek önem kazanmaya başlamış ve özellikle Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) başlattığı tüzel ve örgütsel yapılanma ile bir meslek dalı kimliğine bürünmüştür. Bu bağlamda Seri: VIII, 34 no’lu ‘Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ ile Seri: VIII, 35 no’lu ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ yürürlüğe konmuştur. ‘Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’; sermaye piyasası alanında çalışanların mesleki yeterlilik ve niteliklerinin belirlenmesini, lisans verme ve sicil tutmaya ilişkin koşulları düzenlemeyi ve gerekli eğitim programlarının açılmasını hedeflemektedir. SPK’ca yapılan bu düzenlemelerin her ne kadar salt sermaye piyasasında çalışacak uzmanlara yönelik olduğu söylene de, lisans alacak uzmanların hem özel hem de kamu sektöründe diğer amaçlarla değerlendirme yapması da olanaklı hale gelmiştir. 2002 yılında çıkarılan 4706

sayılı ‘Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Hakkında Yasa’nın; “*Taşınmaz malların tahmini bedellerinin tespitinde, gerektiğinde 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi ekspertiz şirketlerinden de yararlanılabilir.*” ve 4650 sayılı ‘Kamulaştırma Yasasında Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yasa’nın; “*...kamulaştırmayı yapacak idare,komuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, ... taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.*” hükümleri buna örnek gösterilebilir. Bu nedenle, taşınmaz değerlemesi ile ilgili kurumsal yapılanmanın salt SPK’nın güdümünde olmasının önlenmesi, değerlendirme alanında önemli deneyimlere, yasal ve teknik altyapıya sahip; üniversiteler, meslek odaları ve değerlendirmeyle doğrudan ilişkili kurumların bir araya gelerek, değerlendirme sisteminin ülkemizde çok amaçlı bir yapıya kavuşturulması sağlanmalıdır (AÇLAR ve ÇAĞDAŞ 2002). Bu bağlamda, değerlemenin ülkemiz koşullarına uygun bir yapıya kavuşturulmasında; Türk Mühendis-Mimar Odaları Birliği (TMMOB) ve özellikle Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası’na (HKMO); başta değerlendirme yasal bir altlığa kavuşması için kamuoyu oluşturma ve üyelerini bu alandaki gelişmeler hakkında bilgilendirme olmak üzere çok çeşitli görevler düşmektedir (AÇLAR vd. 2003). Ayrıca Harita-Kadastro Mühendisliği’nin değerlendirme konusundaki etkinliğinin ve devamlılığının korunabilmesi için üniversitelerde Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümlerinde tüzel, ekonomik ve kurumsal olarak toprak insan ilişkilerini düzenleme bilimini öğreten Kamu Ölçmeleri Anabilim Dalının güçlendirilmesi özellikle gereklidir. Bu kapsamda, toprak iyeliğinin; toplum yararına ve çevresel değerler gözetilerek planlanması konusundaki toplumsal beklentiler ve taşınmaz piyasasındaki ekonomik gelişmelerin Amerika, Kanada, Avustralya vb. öteki Anglo Sakson ülkelerinde Harita-Kadastro Mühendisliği içinde oluşturduğu Toprak Yönetimi ve Politikası (Land Management and Land Administration) adı altındaki yeni yapılanmalar örnek alınabilir. Bu yapılanmalar yönünde ülkemizdeki kadastro anlayışında da yeni bir oluşum kaçınılmaz olacaktır. Kadastro, sadece iyeliğin güvence altına alınması için bir araç olmaktan çıkıp, taşınmaz değerlendirme, vergilendirilmesi, likiditesi ve taşınmaz projelerinin geliştirilmesine de hizmet eden bir yapıya kavuşmalıdır. Böylece kadastro, taşınmazlara bağlanan anamala hareket kazandırılması ve ekonomik sisteme katılmasında uzun vadeli konut edinme (Mortgage Sistemi) gibi dünyada uygulanan finansman uygulamaları ile taşınmazların dolaşımı, yani taşınmazların likiditesine de altyapı oluşturabilecektir.

5. Sonuç

Önemli ekonomik varlıklardan biri olan taşınmazlara yönelik yatırım ve finansman kararları verilirken, bunlar ve üzerindeki hak ve yükümlülükler ile ilgili bilgi sahibi olmak zorunludur. Bu nedenle bölgesel ve ülkesel düzeyde taşınmazlarla ilgili her türlü verilerin istatistiksel olarak izlenmesi ve arşivlenmesi

gereklidir. Bu, taşınmazlar ile ilgili bütün verileri doğru ve güncel olarak üreten ve sunan kadastro sistemi ile olanaklıdır. İyi işleyen bir kadastro sistemi ile taşınmazların ekonomik sistem içinde mevcut plan ve kaynaklar dikkate alınarak yönetilmesi ve ekonomik kullanımı ile taşınmazlardan en iyi biçimde yararlanılması, yatırımcılara güven sağlanması olanaklıdır (KURT 2004).

Öte yandan, Türkiye’de henüz taşınmaz piyasasında özellikle de konut yapımına finansman sağlanması ve taşınmazların menkul kıymetleştirilmesi için gerekli sistem de işler hale getirilememiştir. Bunun temel nedenleri olarak yüksek ve dengesiz enflasyon, konut sektörünün finansal gelişimi için gerekli tüzel ve örgütsel yapının oluşturulamamış olması, uygulamaya yönelik şeffaflık, profesyonellik, kurumsallık kavramlarının göz ardı edilmesi gösterilebilir. Konut finansmanının gelişmesi için, krediden yararlanan bireylerin sınırlı kaldığı yatırımlardan çok, toplumun çoğunluğu tarafından yararlanılabilecek ve piyasa koşulları çerçevesinde işleyecek “*Taşınmaz Finansman Sistemi*” oluşturulmalıdır. Sistem, Türkiye koşullarına uygun kredi sistemlerinin uygulanması ile desteklenmeli, yeni fon kaynakları ortaya koymalı, mevcut fon kaynaklarını belirli bir oranda konut finansmanına yönlendirmeli ve mevcut birikimleri konut edinmeye özendirilirdir. Konut finansmanı yanı sıra konut üretimi, alım-satımı, kiralanması konularını da içeren böyle bir sistemin başarıya ulaşabilmesi için hükümetin öncelikle ulusal konut politikasını açık ve kesin olarak belirlemesi gerekmektedir. Tüzel, örgütsel ve finansal yapısıyla Türkiye koşulları da dikkate alınarak oluşturulacak bu sistem, konut edinmede ipoteğe dayalı uzun vadeli kredilerin Türkiye’de kullanımının da alt yapısını oluşturacaktır. Böylece doğrudan ve dolaylı olarak aşağıdaki faydaların gerçekleşmesi söz konusu olacaktır:

- Yastık altı olarak tanımlanan birikimlerin ön ödemeler yoluyla mali sektöre, dolayısıyla reel sektöre kazandırılması olanaklı olabilecektir. Böylece, birikim sahipleri atıl olarak ellerinde tuttukları birikimlerini konut edinimine ve taşınmaz yatırımlarına yönlendirerek belli bir zaman sonra hem kendileri için gelir elde edebilecek hem de birikimler ekonomik sisteme dahil edilerek, gerçekleşen üretim artışı ile ülke ekonomisine katkı sağlanacaktır,
- İnşaat sektörünün emek yoğun olması ve bir çok sektörle eşgüdümlü olarak çalışması nedeniyle, yapılan yatırımların, diğer sektörlerin de gelişmesine olumlu etkide bulunması söz konusu olabilecektir,
- Türkiye’nin nicel olduğu kadar niteliksel bir sorunu da olan konut sorunu çözümlenebilecek, özellikle bitmemiş inşaatların doldurduğu altyapısı olmayan mahallelerin yaygınlaşması durdurulabilecektir,
- İpoteye dayalı finansman sisteminin gündeme getirdiği yapı denetimi, sigorta, yaş sınırlaması, iskân zorunlulukları nedeniyle kaçak yapılaşma eğilimi azalacaktır,
- Yapı sağlığı riski oluşmayacaktır,
- Sosyal yaşamın kalitesi yükselecektir,
- Sağlıklı yaşam koşulları yaratılacaktır,
- Toplanan vergi artacaktır.

Kaynaklar:

- AÇLARA. ve ÇAĞDAŞ V.: **Mühendis Mimar ve Uzmanlar İçin Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi**, Türk Mühendis Mimar Odaları Birliği, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası (HKMO) Yayını, ISBN 975-395-551-0, Ankara, 2002.
- AÇLARA., DEMİR H., ÇAĞDAŞ V.: **Taşınmaz Değerleme Uzmanlığı'nda Harita Mühendisliği'nin Yeri**, Türk Mühendis Mimar Odaları Birliği, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası (HKMO) Mesleki Sorunlar Kurultayı, Ankara, 2003.
- ALPA. ve YILMAZ U.: **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) Yayını, ISBN 975-8027-72-7, İstanbul, 2000.
- ARDIÇLI S.: **Türkiye'de Konut Sorunu ve Uzun Vadeli İpotek Kredileri (Mortgage Sistemi)**, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2003.
- ÇAĞDAŞ V. ve GÜR M.: **Sürdürülebilir Kalkınma ve Kadastroda Evrim**, hkm Jeodezi Jeoinformasyon Arazi Yönetimi Dergisi, sayı: 2003/89 (Temmuz 2003), 42-48, Ankara.
- DPT: <http://ekutup.dpt.gov.tr/ekonomi/gosterge/tr/>, 31.05.2004.
- DPT: **Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), ISBN 975-19-2759-5, Ankara, 2001.
- DPT: **Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005) 2004 Yılı Programı**, Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), Ankara, 2003, <http://ekutup.dpt.gov.tr/program/2004.pdf>, 31.05.2004.
- GÖKÇE G.: **Gayrimenkul Yatırım Fonları, Yatırım Ortaklıkları, Sertifikaları ve Hazine Taşınmaz Mallarının Bu Yollarla Değerlendirilmesi**, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Türk Tarih Kurumu Basımevi, 98.06.Y.363.6, Ankara, 1998.
- KELEŞ R.: **Kentleşme Politikası**, İmge Kitabevi, ISBN 975-533-053-4, Ankara, 1997.
- KURT V.: **Taşınmaz Finansmanı ve Türkiye'deki Yapısı**, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2004.
- NUROLBANK: **Dünya'da ve Türkiye'de Uzun Vadeli Konut Finansmanı, Uygulamalar ve Öneriler**, İstanbul, 2002.
- ULUDAĞ İ.: **Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri**, İstanbul Ticaret Odası (İTO) Yayını, 1997-48, İstanbul, 1997.
- TCMB: <http://www.tcmbf40.tcmb.gov.tr/cbt.html>, 31.05.2004.
- TÜM MÜHENDİSLER BİRLİĞİ: **Yerel Yönetimler Bankacılığı Sempozyumu Sonuç Bildirgesi**, Yerel Yönetimler Bankacılığı Sempozyumu, İstanbul, 27.01.2004, <http://www.muhendislerbirligi.org.tr/Sempozyum.html>, 31.05.2004