

Kira Öder Gibi Ev Satın Almak Ne Zaman Karlı Olur?: Tutsat (Mortgage) Uygulaması Dr. Metin AKTAŞ¹

Öz

Bu çalışmada, tutsat (mortgage) sistemi ile ilgili teorik bilgilerin yer almasının yanında, tutsat kredisi ile ev satın almanın hangi finansal koşullarda karlı olacağı ve kiracı olan bir kişinin tutsat kredisi kullanarak kiracı olduğu evi satın almasının karlılığı yapılan senaryo analizi ile incelenmektedir. Çalışma sonucunda ortaya çıkan en önemli iki sonuçtan birincisi; yüksek faiz oranlarında bile tutsat kredisi ile ev satın almanın kiracı olmaya karşı avantajlı olabileceği, ikincisi ise; orta ve düşük gelirli kişilerin tutsat kredisinden yararlanabilmelerinin ancak faizlerin düşük olması ile mümkün olabileceğidir.

Anahtar kelimeler: Tutsat, ev satın almak, konut, ipotekli kredi

When Does It Become Profitable To Buy House By Paying Like Rent?: Mortgage Application

Abstract

In this study, in addition to the theoretical information about the mortgage, in which financial situations it is profitable to buy house with mortgage and the profitability of buying house with mortgage by a tenant are being analysed using scenario analysis. At the end of the study, the first of the most important two results is that it may be advantageous to buy house with mortgage against being tenant even in the high interest rate situations. The second is that the people who have low and medium income can benefit from the mortgage system only in the low interest rate situations.

Key Words: Mortgage, buying house, home, mortgage loan

I. Giriş

İngilizcesi mortgage olan ve Türkçe'ye tutsat olarak çevrilen tutsat sistemi, konut piyasasına önemli derecede finansman sağlayan ve bu özelliği nedeniyle kişilerin uzun vadede kira öder gibi ev sahibi olabilmelerinin altyapısını oluşturan bir sistemdir. Kredi kurumları ev alacak kişilere ev bedelinin %75'i kadar kredi açarak 30 yıla kadar vade ve aylık eşit taksitlerle geri ödeme imkanı sağlamaktadırlar. Açılan tutsat kredisine konu olan ev veya işyeri üzerine krediyi açan kurum tarafından ipotek konur. Bu ipotek menkul kıymetleştirilerek ikincil piyasalarda satışa sunulur. Böylece kredi kurumu ipotek altına alarak varlıklarına dahil ettiği ev veya işyerine dayalı menkul kıymetleri satarak yeni konut kredileri için fon sağlamış olur.

Tutsat kredileri ev veya işyeri kredileridir ve uzun vadeli normal bir konut kredisi gibi değildir. Uzun vadeli normal konut kredilerinde, krediyi veren kurum kredi alacaklarını varlıkları arasında tutar. Buna karşın, tutsat sisteminde, krediyi veren kurum kredi alacağını menkul kıymetleştirerek ikincil piyasada başkalarına satar ve başka

¹ Niğde Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İşletme Bölümünde Araştırma Görevlisi
maktas16@hotmail.com

Not: Makaledeki veriler dipnot gösterilmek kaydıyla başkaları tarafından kullanılabilir.

bir kredi için fon elde eder. Kısacası, tutsat sisteminde emlak sektörü için menkul kıymetleştirme yoluyla yeni fonlar oluşturulmaktadır.

Menkul kıymetleştirme işleminden dolayı tutsat sistemi değer kazanmaktadır. Menkul kıymetleştirme ile emlak finansman imkanları çok büyük miktarda artırılmaktadır. Tutsat sistemi ile satın alınan ev, işyeri vs. gibi gayri menkullerin toplam değeri kadar bir fon emlak piyasasına kazandırılmış olmaktadır².

Tutsat sistemi ile doğrudan ilgili olan konut fiyatlarındaki artış Türkiye’de daima enflasyonun üzerinde gerçekleşmiştir. Dolayısıyla Türkiye’de konut’a yapılan yatırım reel olarak bir getiri sağlamaktadır. Tutsat sistemi kişilerin kira öder gibi ev sahibi olmasını sağladığı için bu sistemin gerektirdiği finansal şartların oluşması halinde konut talebinde büyük artışların yaşanması ve talepteki bu artışa karşın konut arzının kısa vadede artırılamaması nedeniyle konut fiyatlarında büyük artışların olması muhtemeldir³.

Gelişmiş ülkeler konut ihtiyacını tutsat sistemi ile çözmüşlerdir. Dolayısıyla, gelişmekte olan ülkemiz de halkın konut ihtiyacını bu sistem ile çözebilecektir. Ülkemizde tutsat sistemi ile ilgili yasal düzenleme ilk olarak 2007 yılında çıktı. Ancak faizlerin yüksek olması ve ekonomik beklentilerin güven verir düzeyde olmaması nedeniyle tutsat kredileri gerekli ilgiyi görmemektedir.

Ülkemizde henüz yeni bir sistem olduğu için, tutsat kredisi kullanarak ev sahibi olmak isteyen bireyler bir kararsızlık içinde bulunmaktadırlar. Dolayısıyla, bu makale ile bu bireylere karar almaları konusunda ışık tutmak amaçlanmıştır.

Tutsat kredisi kullanarak ev satın almanın ekonomik karlılığı üzerinde etkili olan faktörler faiz oranı, enflasyon oranı ve ev fiyatlarındaki artışlardır. Sabit faizli tutsat kullanılarak faiz faktörünün etkisi kontrol altına alınabilmekte ancak enflasyon oranı ve ev fiyatlarındaki artış faktörlerinin belirsizliği devam etmektedir. Dolayısıyla, tutsat kredisi ile ev satın almanın karlılığı konusunda kesin bir sonuca varmak mümkün değildir. Buna karşın, enflasyon oranı ve ev fiyatlarındaki artış tahminlerine dayalı olarak çeşitli senaryo analizleri yapılarak hangi durumlarda karlı olunacağı ortaya konabilir.

Özellikle kirada oturan aileleri ilgilendiren tutsat sistemi ile ilgili önemli konuların neler olduğu, tutsat kredileri alınırken nelere dikkat edilmesi gerektiği ve hangi durumlarda tutsat kredilerinin daha avantajlı olduğu konularının açıklanmaya çalışıldığı bu makalede enflasyon, faiz ve ev fiyatlarındaki artış oranları kullanılarak yapılan senaryo analizi ile kiracı olmak ve kiracı olduğu evi tutsat kullanarak satın almak seçenekleri karlılık açısından karşılaştırılmaktadır.

II. Dünya’da ve Türkiye’de Tutsat Sistemi

2.1 Dünya’da Tutsat Sistemi

Dünyada Tutsat sistemi genel olarak iki sistemden oluşmaktadır. Birincisi, Amerika sistemi ikincisi ise Almanya ve Danimarka sistemidir. Bununla birlikte, bu sistemler ülkelerin

² bakınız Özsan (2005) s.1

³ bakınız Halıcı (2006) s.1.

ekonomik özelliklerinden ziyade ülkelerin politikalarına göre şekillenmektedir. Yani hiçbir ülkenin tutsat sistemi bir diğer ülkenin tutsat sistemi ile birebir örtüşmemektedir. Ülke sayısı kadar tutsat sisteminin olduğu söylenebilir⁴.

Gelişmiş ülkelere bakıldığı zaman tutsat sisteminin en yaygın olduğu ülkenin Amerika olduğu görülmektedir. Bu bir çok nedene bağlıdır ancak bu nedenlerden en önemlisi, Amerika'da enflasyonun dünya ortalamasına göre daha düşük olması ve yıllar itibariyle büyük dalgalanmalar göstermemiş olmasıdır.

Avrupa ülkelerinde, ortak bir tutsat uygulaması mevcut değildir. Bu çerçevede, verilen kredilerin yapı ve türleri yanında, menkul kıymetleştirmeye ilişkin olarak da farklı uygulamalar söz konusudur. Diğer taraftan, verilen kredinin ana teminatı konumundaki aynı hak da ülkeler arasında farklılık göstermektedir. Bununla birlikte, ortak bir sistem oluşturulmasına yönelik olarak sürdürülen çalışmalar mevcuttur.

Gelişmiş ülkelerde tutsat sistemi yaygın olarak kullanılmaktadır. Örneğin dolaşımdaki gayrimenkul kredilerinin GSYİH'ya oranı Amerika'da %71, Avrupa birliği ülkelerinde ise %45,7 dir. Bu oran Türkiye'de ise %0.5 tir. Türkiye'deki gayrimenkul stokunun büyüklüğü dikkate alındığı zaman sermaye piyasasına kazandırılacak fon açısından büyük bir potansiyelin var olduğu ortaya çıkmaktadır⁵.

Amerika ve Kanada'da ev sahipliği oranı birbirine yakın olmasına rağmen bu iki ülkedeki tutsat piyasalarının yapısında, tutsat faiz oranlarında, tutsat vadelerinde ve tutsat enstrümanları arasında önemli derecede farklılıklar bulunmaktadır. Gelişmiş 20 ülke üzerinde yapılan bir araştırmada, bu farklılığın iki ülkenin kamu politikası amaçlarının farklılığından kaynaklandığı sonucuna varılmıştır⁶.

2.2 Türkiye'de Tutsat Sistemi

Konut finansmanının sadece %3'ünün mali piyasalardan karşılandığı ülkemizde, 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 Gazetede yayımlanan Seri:VI, 7 no'lu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile düzenlenmiştir. Konut finansmanının sermaye piyasaları içinde yer almasına temel olacak yapılanmanın bu kadar gecikmiş olması, konut finansmanında sorunların çözümünü de geciktirmiştir⁷.

Türkiye geliştirmekte olan bir ülke olduğu ve uzun vadeli olarak ekonomik istikrara ulaşamadığı yani faiz oranı, enflasyon ve döviz kuru gibi makro ekonomik göstergelerde büyük dalgalanmalar yaşandığı için maalesef tutsat sistemi ile ilgili yasal alt yapı ancak 2007 yılında çıkarılabiliştir.

⁴ bakınız Kabataş (2007) s.77.

⁵ bakınız Özsan (2005) s.2.

⁶ bakınız Courchane and Giles (2001) s.363.

⁷ bakınız Demir ve Kurt Palabıyık (2005) s.5.

6 Mart 2007 tarihinde 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 06.03.2007 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanunlar ile genel olarak aşağıdaki değişiklikler yapılmıştır⁸.

İcra ve İflas Kanununda yapılan değişikliklerde ipotekli alacakların aynı zamanda haciz yolu ile takip edilmesi imkânı getirilmiştir.

Sermaye Piyasası Kanununda yapılan değişikliklerde, bankaların konut finansmanından doğan alacaklarını vadesinden önce geri almalarına ve yeni konut finansmanları yapmalarına imkân sağlanmıştır.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda yapılan değişikliklerle, bir tüketici kredisi niteliğindeki konut finansmanı hakkında özel düzenlemeler getirilmiştir.

Vergi Yasalarında yapılan değişikliklerle konut finansmanı işlemlerinin, ipotekli sermaye piyasası araçlarının, ihraca konu teminatlarla ilgili işlemlerin damga vergisinden (md.34); ilgili harçlardan (md.30) ve KDV'den (md.35); banka ve sigorta muamele vergisinden muaf tutulması (md.30) kabul edilmiştir.

Alınacak konut tamamlanmış olabileceği gibi, inşa halinde veya madde gerekçesinde belirtildiği gibi proje halinde de olabilir. 5582 sayılı Yasada sadece ipotek teminatlı menkul kıymet ihracı açısından, üzerine ipotek konulan konutun yapı izninin alınmış olması zorunluluğu getirilmiştir.

5582 sayılı Yasada, tüketicinin kredi ile aldığı konutu, belli bir süre devretmeme gibi bir yükümlülüğü bulunmamaktadır. Tam aksine, 5582 sayılı Yasada bir konut finansmanı kabul edilen konutların finansal kiralamasında 3226 sayılı Yasanın genel kuralının aksine kiracının, kiraladığı konutun zilyetliğini devredebileceği kabul edilmiştir.

Tüketici daha önce borçlanarak bir konut almış ise, bu borçların ödenmesi için konut edinme amaçlı kredi alabilecektir. Buna karşılık, bedeli tamamen ödenmiş bir konut için alınan kredi konut kredisi oluşturmayacaktır.

SPK 38/A maddesinde "Konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır" denilmektedir. Madde gerekçesinde açıkça belirtildiği gibi, yeniden yapılandırma alınacak bir kredi ile aynı bankadan veya başka bir bankadan alınmış olan bir konut kredisini tasfiye, kredinin yeniden yapılandırılması olarak kabul edilecek ve bu yeni kredi de konut finansmanı olarak 5582 sayılı yasaya tabi olacaktır.

10/B maddesine göre bankalar tüketicilere sözleşme öncesinde kredi ile ilgili bilgileri vermek ve tüketicilere teklif ettikleri kredi sözleşmelerinin koşullarını içeren sözleşme öncesi bilgi formunu vermek zorundadırlar.

Borçlar Kanununun 80. maddesine göre "işin mahiyetine aykırı düşmedikçe" borçlu

⁸ bakınız Reisoğlu (2007) s.75-83.

vadeden önce borcunu ödeyebilir. Konut kredisinde 10/B maddesi tüketiciye, kredi borcunu tamamen veya bir veya birden fazla taksiti erken ödeme hakkı tanımıştır. 10/B maddesine göre banka, tüketicinin vadesinden önce yaptığı ödemeler için “gerekli faiz indirimini” yapmakla yükümlüdür. Ancak gerekli faiz indirimi ile ne kastedildiği ne Yasada, ne de erken ödeme ile ilgili Yönetmelikte açıklanmamıştır.

Faiz indirimi ile, tüm konut kredisi veya ileri tarihli taksitler için peşin faiz ödemesi yapıldığı takdirde, erken ödeme halinde ileriki taksitler için faiz ödemesi yapılmayacağından bu faizlerin ödenecek meblağdan indirilmesi anlaşılacaktır.

10. maddede düzenlenen tüketici kredilerinden farklı olarak, 10/B maddesinde sabit faizli kredilerde erken ödeme halinde, erken ödenen tutarın yüzde 2’sini geçmeyen miktarda erken ödeme ücretinin sözleşme ile kararlaştırılabileceği kabul edilmiştir. Değişken faizlerde erken ödeme ücreti kararlaştırılamayacağı gibi, Yönetmelikte kısmen sabit ve kısmen değişken faizli konut kredilerinde de erken ödeme ücretinin istenemeyeceği kabul edilmiştir. Bir süre sabit, daha sonra değişken faiz kararlaştırılması halinde, sabit faiz devam ederken, erken ödeme halinde, erken ödeme ücreti kararlaştırılmasının ise yasaya aykırı olmayacağı söylenebilir.

Son olarak, ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde sözleşme ile, akdi faiz oranının yüzde 30 fazlasını geçmemek üzere gecikme faizinin kararlaştırılabileceği hükmü getirilmiştir.

Gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi Türkiye’de de bireysel tasarrufların yetersizliği ve enflasyon oranının yüksekliği nedeniyle kredi maliyetleri artmaktadır. Bankalar da kaynaklarını topladıkları kısa vadeli ve yüksek faizli mevduatlardan sağladıkları için, kredi maliyetleri yükseltmektedir. Dolayısıyla orta veya uzun vadeli olarak ve düşük faizli olarak sunulması gereken konut kredileri, yüksek faiz oranları nedeniyle düşük miktarlarda ve en çok 5 yıl vadeli olarak sunulabilmektedir. Böylece, hem kredi alanların borçlanma ve geri ödeme yönünden hem de kredi verenlerin kredinin geri dönüp dönmemesi yönünden riskleri artmıştır. Bu nedenle, Türkiye’de finansman sisteminde süreklilik sunan kredi çeşitleri henüz yerleşmemiştir⁹.

III. Tutsat Sistemi İle İlgili Önemli Konular

3.1. Türkiye’de Tutsat Sisteminin Gelişmesi İçin Gerekli Şartlar

Tutsat sistemi ile ilgili üç temel piyasa bulunmaktadır. Bunlar; birincil piyasa, ikincil piyasa ve sermaye piyasasıdır. Birincil piyasa; konutların alınıp satıldığı ve kurumsal kredilerin kullanıldığı piyasadır. İkincil piyasa; birincil piyasadaki kredi alacaklarının ipotek altına alınmış gayri menkule dayalı olarak menkulleştirilmesi sonucunda elde edilen varlığa dayalı menkul kıymetlerin alınıp satıldığı piyasadır. Bu piyasanın amacı birincil piyasaya yani emlak piyasasına sermaye piyasalarından fon sağlamaktır. Sermaye piyasaları ise; bankalar, özel emeklilik kurumları ve sigorta şirketleri gibi finansal kurumların, tahvil, hisse senedi ve bono gibi yatırım araçlarına yatırım yaptıkları piyasalardır¹⁰.

⁹ bakınız Demir ve Kurt Palabıyık (2005) s.4.

¹⁰ bakınız Özsan (2005) s.2.

Türkiye'nin ipoteğe dayalı menkul kıymet piyasalarının gelişimine ne derecede müsait olduğu bazı ana kriterler ile değerlendirilebilir. Bunlardan birincisi, birincil piyasaların varlığı ve verimliliği, ikincisi; ipotek varlığı ve birincil piyasa ile ilgili yasal altyapı, üçüncüsü; menkul kıymet ve ikincil piyasa ile ilgili yasal altyapı, dördüncüsü ise; ipoteğe dayalı menkul kıymete yönelik piyasa talebi. Bu talep üç nedenden kaynaklanmaktadır; risk yönetim gereksinimleri, mutlak sermaye miktarı ve alternatif yatırım araçlarının getirileri¹¹.

Türkiye'de tutsat sisteminin kurulabilmesi için yapılması gerekenler aşağıdaki gibi özetlenebilir¹²:

1. Piyasa koşullarının oluşması, enflasyon ve faiz gibi makro ekonomik değişkenlerin uygun seviyelerde olması.
2. Finans sistemini olumsuz yönde etkileyecek ani ve hızlı enflasyona karşı, kurumların fon kaynaklarını koruyucu önlemler alması
3. Konut finansmanı için etkili bir gözetim ve denetimi sağlayacak hukuki altyapının oluşturulması
4. İpoteğe dayalı finansman modellerinin yatırım aracı olarak çeşitli seçeneklerle desteklenmesi
5. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve diğer sermaye piyasası araçlarının daha etkin çalışması
6. Uzun vadeli ipotek kredisinin sigorta ettirilmesi
7. Garantör şirketlerin faaliyete geçirilmesi
8. Özel emeklilik fonlarının kurumsal yatırımcı olarak daha etkin rol üstlenerek piyasaya likidite sağlaması.

3.2. Türkiye'de Konut Sektörünün Durumu

Türkiye'de konut sorunu gerek ekonomik gerekse sosyal açıdan ele alındığında, esas sorunun arz talep dengesizliğinden kaynaklandığı görülmektedir. İstisnalar bir yana bırakılırsa, yıllardır Türkiye'de konut arzı, konut talebinin altında kalmıştır. Konut açığı sorununu oluşturan faktörler denildiğinde; öncelikli olarak nüfus artışı, kırsal alanlarda istihdam sorunu nedeniyle köyden kente göç, sosyo-ekonomik ve finansal açıdan güçlükler, adaletsiz ve dengesiz bir gelir dağılımı, sağlıksız kentleşme ve kurumsallaşma açısından geri kalmış bir konut finansmanı sistemi akla gelmektedir. Gelişmekte olan bir ülke konumunda bulunan Türkiye'de konut finansmanı kurumsal anlamda tam olarak yerleşmediği ve atılması gereken adımlar ekonomik sebepler nedeniyle zamanında atılmadığı için ülkemizde konut sektörü birçok ülkenin gerisinde kalmıştır. Türkiye'de yıllardan beri süregelen istikrarsız bir ekonomi, yüksek enflasyon ve reel faiz oranları nedeniyle uzun vadeli borçlanmanın mümkün olmaması, diğer bir deyişle bankaların verdiği konut kredisi vadelerinin yeterince uzun olmaması nedeniyle kredi kullanarak konut sahibi olmak isteyen hane halklarına uygun ödeme şartları sunulamamış ve orta-dar gelirli kesim konut almak için kendi tasarruf ve imkanlarını zorlamak durumunda kalmıştır¹³.

¹¹ bakınız Karakaş (2004) s.6-7.

¹² bakınız Demir ve Kurt Palabıyık (2005) s.9.

¹³ bakınız Berberoğlu ve Teker (2005) s.60.

Türkiye genelinde il ve ilçe merkezleri toplamına bakıldığında, ev sahipliği oranının % 59.8, kiracılık oranının ise % 31.6 olduğu görülmektedir¹⁴.

Türkiye’de 2008-2018 döneminde yaklaşık 7 milyon konuta ihtiyaç olacağı belirtilmektedir. Bunun yaklaşık yarısının hane halkı artışı kaynaklı, 1 milyon civarındaki bölümünün göç, 800 bininin ise yenileme kaynaklı olacağı tahmin edilmektedir. Kentsel dönüşüm nedeniyle de 1.5 milyon civarında bir konut ihtiyacı olacağı düşünülmektedir. Türkiye’de toplam konutların yüzde 55’i ya ruhsatsız yada izinsiz durumda bulunmaktadır. Uygunsuz yapılaşma dahil ev sahiplerinin oranı ise yüzde 70’leri aşıyor. Mevcut konutların yüzde 60’ı 20 yaş üzeri evlerden oluşurken, konutların yüzde 40’ının tadilata ihtiyacı bulunmaktadır¹⁵.

Türkiye’de geleceğe yönelik konut ihtiyacı göz önüne alındığında, tutsat sisteminin uygun ekonomik şartlarda uygulamaya başlaması ile konut sektöründe büyük bir talebin yaşanacağı söylenebilir. Bu talebe bağlı olarak konut arzının kısa vadede artırılamayacağı dikkate alındığı zaman konut fiyatlarında talebe bağlı olarak fiyat artışı yaşanacağı söylenebilir.

Gelişmekte olan ülkelerin başta gelen problemlerinden biri konut finansmanı için kaynak bulma sıkıntısıdır. Ancak ne var ki bazı durumlarda yeterli kaynak bulunsa bile, var olan kaynakların etkin kullanılmaması ve yatırımcılara doğru bir şekilde yönlendirilmemesi, sektörün finansman probleminin temelini oluşturmaktadır. Konuya ülkemiz açısından bakıldığında ise, durum gelişmekte olan diğer ülkelerden hiç de farklı değildir. Türkiye’de konut sahibi olmak isteyen kişiler çoğunlukla ya kendi birikimlerini kullanarak veya kurumsal olmayan yollarla elde ettikleri kısa vadeli kaynakları kullanarak konut ihtiyaçlarını karşılamaya çalışmaktadırlar. Nitekim PIAR Gallup tarafından yapılan bir araştırma finansal piyasaların payının yalnızca %2.7 olduğunu ortaya koymuştur¹⁶.

3.3. Uygun Tutsat Kredisinin Seçimi

Resmi gazetede yayınlanan tutsat (mortgage) kanununa göre, tutsat kredisi veren kuruluşlar, tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgileri vermek ve tüketiciye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren Sözleşme Öncesi Bilgi Formunu vermek zorundadırlar. Tüketici teklifi kabul edip etmemekte serbesttir. Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşme geçersizdir¹⁷.

Ev satın almak isteyenler, evi satın almadan önce geniş çaplı bir araştırma içine girerler ve ev için bazı kriterler belirlerler. Bu kriterler; genel olarak evin bulunduğu yer, fiyat aralığı ve evin tipi (dublex vs.) şeklindedir. Ev satın alınırken bu ve benzeri özellikler dikkate alınmakta ancak nasıl bir tutsat kredisi alınmalı konusu ev satın almak kadar önemli olmasına rağmen bu konuda gerekli çaba gösterilmemektedir¹⁸.

¹⁴ bakınız Konut Müsteşarlığı APK Daire Başkanlığı Türkiye Konut Sahipliği Çalışması (2003) s.4.

¹⁵ bakınız Kabataş (2007) s.79.

¹⁶ bakınız Berberoğlu ve Teker (2005) s.59.

¹⁷ bakınız Tutsat Kanunu 6 Mart 2007 Salı Resmî Gazete Sayı : 26454, Kanun no:5582 (2007).

¹⁸ Bakınız Talaga ve Buch (1998) s.264.

Uygun tutsat seçiminde önemli olan ilk konu ödeme gücünün ne kadar büyük bir tutsat için yeterli olabileceğinin tespit edilmesidir. Bu aşamada ne kadar bir miktarın rahatça ödenebileceği ve hangi tutsat tipinin daha uygun olacağı tespit edilir.

Tutsat ile ilgili 2007 yılında çıkan yasalarda, maksimum tutsat kredisi tutarının evin veya işyerinin değerinin %75'i kadar olabilmektedir. Diğer %25'lik tutar ise kredi alan tarafından peşin olarak ödenmektedir.

Tutsat veren kurum vereceği borç miktarına karar verirken iki prensibi dikkate almaktadır. Birincisi, ev sahibi brüt aylık gelirinin en fazla %28' ini aylık ev masrafları için harcamalıdır. Aylık ev masrafları, aylık tutsat ana para ve faiz ödemesi, tehlike sigortası, emlak vergisi ve özel tutsat sigortası ödemelerinden oluşmaktadır. İkincisi ise, aylık ev giderleri ile aylık uzun vadeli borçların toplamı aylık brüt gelirin en fazla %36'sı kadar olmalıdır. Burada uzun vadeli borçlar, araba kredi borcu ve kredi kartı borcu gibi borçlardan oluşmaktadır¹⁹.

Tutsat ödemeleri üzerinde etkili olan dört faktör bulunmaktadır²⁰.

Bu faktörlerden birincisi; Peşin ödemenin büyüklüğüdür. Peşin ödeme, alınan tutsat tutarını azaltmakta dolayısıyla ödeme taksitlerinin tutarı da azalmaktadır.

İkincisi tutsat'ın miktarıdır. Yukarıda açıklandığı gibi tutsat miktarı kişinin gelirin göre belirlenmektedir.

Üçüncüsü tutsat faizi. Tutsat faizi sabit olabildiği gibi değişken de olabilir. Sabit faizli tutsat, belirlenen dönem boyunca faiz oranının değişmeyeceğini garanti eder. Değişken faizli tutsat'ta ise faiz oranı piyasa faiz oranındaki değişime göre dönem boyunca değişebilmektedir. Değişken faizli tutsat'ta faizin artırma tarihlerinin her birinde ne kadar artırılabilirliği ve yine vade sonunda toplam olarak faizin ne kadar artırılabilirliği ile ilgili olarak bir sınırlama bulunmaktadır.

Dördüncüsü ise, tutsat'ın geri ödeme dönemi. Dönem ne kadar kısa olursa ödenecek faiz miktarı da o nispette az olacaktır.

Tutsat ile ev satın alanların tutsat üzerinde etkili olan değişkenler arasındaki tercihlerinin belirlenmesine yönelik Amerika'da yapılan bir çalışmada, tutsat üzerinde etkili olan değişkenler olarak, tutsat tipi (sabit ve değişken faizli), tutsat vadesi (15 ve 30 yıl), tutsat işlem gideri (0, %1, %2), ilave maliyetler (sıfır maliyet, \$1500, 500-1500, 1500- +) ve borç verenin tanınırlığı değişkenleri kullanılmıştır. Araştırma 154 yüksek lisans öğrencisi üzerinde yapılmış ve bu öğrencilerden 98 tanesi tutsat başvurusunda bulunmuş öğrencilerdir. Araştırma sonucunda; ilave maliyetler en önemli değişken olarak bulunurken, tutsat işlem gideri değişkeni ikinci sırada önemli, borç verenin tanınırlığı üçüncü sırada, tutsat tipi dördüncü sırada ve tutsat dönemi son sırada önemli olarak bulunmuştur²¹.

¹⁹ bakınız Fannie Mae Foundation (1998) s.9.

²⁰ bakınız Fannie Mae Foundation (1998) s.18

²¹ bakınız Talaga ve Buch (1998) s.264.

3.4. Tutsat Kredisi Talebinin Değerlendirilmesinde Kullanılan Kriterler

Hepşen (2008)'in belirttiği gibi kredi veren kurum tarafından hem kendi riskini azaltmak hem de kredi talebinde bulunanlara kredi verilip verilmeyeceğine karar vermek amacıyla aşağıdaki iki kriter kullanılmaktadır;

1. Tutsat Kredisi Tutarının Gayrimenkulün Değerine Oranı (Kredi Tutarı/Evin Değeri)
2. Tutsat Kredisi Ödemelerinin Kişinin Gelirine Oranı (Aylık kredi Taksiti/ Aylık Gelir)

Tutsat kredisi tutarının gayrimenkulün değerine oranı olan LTV oranı, tutsat kredisi talebinde bulunan kişilerin alacakları kredilerin, gayrimenkulün satış fiyatına olan oranı şeklinde ifade edilmektedir. Kurum tarafından gayrimenkul değerinin tamamı kadar kredi açılmamakta ve bu sayede oluşabilecek risklere karşı bir miktar emniyet payı bırakılmaktadır. Dolayısıyla, kişilerin satın alacakları gayrimenkulün fiyatı ile alacakları kredi arasındaki farkı, gayrimenkulün satın alınması sırasında peşin ödemeleri (down payment) gerekmektedir.

Bu oranı 1'e tamamlayan kısım kredi veren kurumları konut fiyatlarındaki düşüş riskine karşı korumaktadır. Örneğin, bu oranın %90 olması durumunda, kredi veren kurum ipotek edilen konut değerinin %90'ı kadar kredi verecektir. Kredi alan kişinin ödemelerini yapamaması ve ipotekli konutun kredi veren kurum tarafından satılması durumunda, ipotekli konutun fiyatında %10 düşme olmuş olsa bile kredi veren kurum zarara uğramayacaktır. Ancak %10'dan büyük fiyat düşüşleri kredi kurumunu zarara uğratacaktır. Dolayısıyla, bu oran büyüdükçe kredi veren kurumun riski azalmaktadır.

Ülkemizde bu oran 6 Mart 2007 tarihinde çıkan tutsat yasaları ile %75 olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla tutsat kredisi kullanacak kişilerin satın alacakları ev bedelinin %25'i kadar bir tutara sahip olmaları gerekiyor. Diğer %75'lik kısım ise banka tarafından karşılanmaktadır.

Tutsat kredilerinin verilip verilmeyeceğine karar vermede kullanılan ikinci kriter ise, tutsat kredisi ödemelerinin kişinin gelirine oranıdır (PTI Oranı). PTI oranı, gayrimenkul almak isteyen kişilerin başvurdukları kredinin geri ödeme taksit tutarının, kişilerin aylık gelirlerine olan oranını ifade etmektedir. Kişiler kredi geri ödemelerini sahip oldukları gelirlerinden ödemektedirler. Dolayısıyla, kişiler aylık gelirlerinden ne kadar az bir kısmını ipotekli konut kredi borçları için ayırıyorsa o kadar sağlıklı ödeme var demektir. PTI oranının yüzde 30 olması, tutsat kredisi talep eden kişinin yiyecek ve barınma gibi temel ihtiyaçları da düşünüldüğünde, kabul edilebilir bir oran olarak gözükmektedir.

Örneğin Aylık geliri 1.800 YTL olan bir kişinin aylık tutsat taksitlerinin 540 YTL'den fazla olmaması geri ödemelerin güvenliği açısından gerekmektedir.

3.5. Amerika'da Yaşanan Tutsat Krizi

Herşeyden önce belirtilmesi gereken önemli bir nokta, Amerika'da yaşanan tutsat krizi, tutsat sisteminin eksikliğinden veya yetersizliğinden değil de sistemin uygulamadaki noksanlığından kaynaklanmaktadır.

Amerika'daki tutsat krizi ile ilgili yapılan bir araştırmaya göre, Amerika'da yaşanan alt gelir grubuna yönelik tutsat piyasasındaki sıkıntı mutad olarak yapılan hatalardan kaynaklanmaktadır. Yoksa finansal sistemin yeni özelliklerinden değil. Temel olarak, alt gelir grubuna yönelik tutsat piyasasındaki sıkıntılarının kaynağı, kredinin geri ödenmemesi riski olarak ölçülen kredi kalitesi ile yatırımcı ve kredi veren tarafından ortak olarak yapılan risk kontrolü yönetimi arasındaki dengesizliğin piyasaya yayılmasından kaynaklanmaktadır²².

Kısaca belirtmek gerekirse Amerika'daki tutsat krizi şöyle gelişmiştir:

Kredi derecelendirmesinde kullanılan teknolojik program alt gelir grubu tutsat piyasasında ilk olarak 1990'lı yılların sonlarında kullanılmaya başlandı. Kredi derecelendirmede teknolojik programın kullanılması, tutsat başvuru değerleme maliyetlerini büyük miktarda azalttı. Bu programlar kullanılmadan önce, kredi görevlileri tarafından kredi başvurusu yapanlara ait gelir durumu ve kredi geçmişi bilgileri bir kaç haftada elde edilebiliyordu. Bu programın kullanılması, hem tutsat değerlendirme işlemleri için geçen zamanı azalttı hem de başvuru sayısını çoğalttı. Dolayısıyla, yeni verilecek tutsat kredilerinin karlılığı arttı. Bu karlılığın artması rekabetin artmasını da beraberinde getirdi. Artan rekabet sonucunda ise hem tutsat brokerları hem de tutsat kredisi veren kurumlar tutsat kredi verme standartlarını düşürdüler. Örneğin, 1999-2005 yılları arasında First Franklin kredi kurumu değerlendirmeye aldığı alt gelir grubuna ait tutsat kredi başvurusu sayısını 7 kat artırdı. Bu değer her ay için ortalama 50 bin civarındadır. Ayrıca, broker ve kredi kurumları borlananlar tarafından anormal derecede çekici görünen ayarlanabilir faizli kredileri piyasaya sundular. Ayarlanabilir faizli krediler başlangıçta düşüktü ama daha sonra faiz oranlarında artış olunca, ayarlanabilir faiz oranı ortaya büyük problemlerin çıkmasına neden oldu²³.

Görüldüğü gibi Amerika'da yaşanan tutsat krizinin temelinde, tutsat kredisi kullandırırken uygulanmakta olan ödeme gücü ile ilgili standartların gevşetilmesi yatmaktadır. Daha çok kar etmek için daha çok tutsat kredisinin açılması anlayışı ile her isteyene özellikle de alt gelir grubuna kredi açılmaya başlanmış olması kredilerin geri ödenmeyerek krize neden olmasına zemin hazırlamıştır.

IV. Tutsat Sisteminin Karlılığı İle İlgili Senaryo Analizi

Kira ve ev fiyatlarındaki artışlardan dolayı kiracı durumunda olan kişiler, uzun süre büyük miktarlarda kira ödemek yerine kiracı olarak oturdukları evi tutsat kredileri kullanarak satın almayı düşünmektedirler. Tutsat kredisi kullanarak kiracılıktan kurtulma mantığı ülkemizdeki faiz oranlarının yüksekliliği nedeniyle son zamanlara kadar dşnlememiştir. Çünkü tutsat sisteminde kredilerin vadesi 30 yıla kadar uzadığı için faizlerin yüksek olması durumunda çok büyük miktarlarda faiz ödenmektedir. Bu da sistemin karlılığını ortadan kaldırmaktadır.

Bu makalenin analiz bölümünde ř soruya cevap aranmaktadır. Eğer faiz oranları uygun seviyelere düşerse kiracı olarak oturan evde kiracı olarak oturmaya devam etmek mi yoksa tutsat kredisi kullanarak o evi satın almak mı daha doğru olur? Bu soruya cevap verebilmek için üç farklı finansal duruma ve yine ev fiyatlarındaki üç farklı artışa göre kiracı

²² bakınız Johnson ve Neave (2008) s.12.

²³ bakınız Johnson ve Neave (2008) s.13-15.

olmak ve kiracı olduğu evi satın almak seçeneklerinin kar ve zarar durumu karşılaştırılmaktadır.

Bunun için geliştirilen örnekte, Niğde ilinde ismi saklı tutulan bir sitede ikamet eden kiracının ödediği 400 YTL kira ve 90.000 YTL evin değeri gerçek veriler olarak kullanılmıştır. Burada araştırılmak istenen konu, hangi ekonomik durumlarda bu kiracının tutsat kredisi kullanarak bu evi satın alması daha karlı olur. Analizde kullanılan veriler aşağıda yer almaktadır:

Veriler:

Evin Değeri : 90.000,00 YTL

Tutsat Tutarı: 67.500,00 YTL (Ev değerinin %75'i)

Tutsat Vadesi: 30 yıl

Tutsat'ın kapatılma Tarihi: 10. yıl sonu

<u>Üç Farklı Ekonomik Durum için</u>				
Aylık Tutsat Faiz Oranı (sabit)	:	%0,5	%1	%1,5
Aylık Enflasyon Oranı	:	%0,2	%0,5	%0,9
Ev Fiyatındaki Aylık Artış (nominal)	:	Enflasyon Oranı	Faiz Oranı	Başabaş Noktası
		Kadar	Kadar	Kadar

Bu çalışmada 30 yıl vadeli olarak kullanılan tutsat kredisinin 10. yıl sonunda geri ödendiği varsayılmaktadır. Çünkü Amerika'da kişilerin ev değiştirme ve krediyi erken ödeme isteklerinden dolayı ortalama tutsat vadesi 10 yıldır. Yani 30 yıl olarak kullanılan tutsat kredileri ortalama olarak 10. yıl sonunda geri ödenmektedir.

Analize konu olan ve satın alınmak istenen evin değeri 90.000 YTL olduğu için alınacak tutsat miktarı ev fiyatının %75'i olan 67.500 YTL dir. Dolayısıyla 67.500 YTL tutarında tutsat alınması durumuna göre karlılık analizi yapılmaktadır.

Aşağıdaki Tablo 1'de 67,500 YTL tutarlı, 30 yıl vadeli ve sabit faizli olarak kullanılan tutsat kredisinin değişik faiz oranları için 10 yıl sonundaki değerleri görülmektedir:

Tablo 1: 67.500,00 YTL Tutarlı, 30 Yıl Vadeli ve sabit faizli Tutsat'ın Değişik Faiz Oranları için 10. Yıl Sonundaki Durumu

Aylık Faiz Oranı	Aylık Taksit Miktarı (30 yıl için)	Toplam Faiz Ödemesi (10. yıl sonu)	Toplam Anapara Ödemesi (10. yıl sonu)	Kalan Borç (10. yıl sonu)
0,50%	404,70 YTL	37.551,30 YTL	11.012,69 YTL	56.487,30 YTL
1%	694,31 YTL	78.875,15 YTL	4.442,04 YTL	63.057,95 YTL
1,50%	1.017,28 YTL	120.490,04 YTL	1.583,55 YTL	65.916,44 YTL

Yukarıdaki Tablo 1'de üç farklı faiz oranına göre tutsat kredisinin aylık taksit miktarları, toplam faiz ödemeleri, toplam anapara ödemeleri ve kalan borç miktarları görülmektedir. Görüldüğü gibi tutsat faiz oranı yükseldikçe 10 yıllık sürede aylık ödemeler içindeki faiz miktarı artmaktadır. Örneğin, %0,5 faiz oranı ile tutsat alınması durumunda 10. yıl sonuna kadar yapılan toplam ödemelerin 11.012,69 YTL'sini anapara ödemesi

oluştururken %1 ve %1,5 faiz oranları ile tutsat alınması durumunda, anapara ödemeleri sırasıyla 4.442,04 YTL ve 1.583,55 YTL'ye inmektedir.

Yine tutsat kredisinin aylık taksit miktarları %0,5, %1 ve %1,5 faiz oranları için sırasıyla 404,70 YTL, 694,31 YTL ve 1.017,28 YTL dir. Görüldüğü gibi faiz oranı %0,5 iken tutsat kredisinin taksit miktarı yaklaşık olarak analizde kullanılan evin kirası kadardır ve dolayısıyla bu kiracının rahatlıkla tutsat kredisini ödeyebileceğini göstermektedir. Bununla birlikte ev değerinin %25'i kadar bir peşinatı ödeyebilecek bir birikime sahip olması gerekir.

Bu analize konu olan kiracı, %0,5 faiz oranı durumunda aylık 1.333,33 YTL gelire ve tutsat kredisinin %25'i olan 12.500 YTL peşin ödemeye sahip olması durumunda aylık kira miktarı kadar taksit ödeyerek tutsat kredisi ile bu örnekteki evi satın alabilir. Çünkü, daha önce belirtildiği gibi aylık tutsat taksitinin aylık gelire oranının %30 olması ödemelerin güvenle yapılabilmesi için uygun görülmektedir. Ancak faizlerin %1 olması durumunda hem aylık taksit miktarı 694,70 YTL'ye yükselecek hem de bu örnekteki evi satın almak isteyen kişinin aylık gelirinin 2.315,66 YTL olması gerekecektir. Yine faizlerin %1,5 olması durumunda, durum daha da zorlaşarak aylık taksit miktarı 1.017,28 YTL'ye çıkmakta ve bu örnekteki evi satın almak isteyen kişinin aylık gelirinin 3.390,93 YTL olması gerekmektedir.

Dolayısıyla, faiz oranları yükseldikçe tutsat kredilerinden orta ve alt gelir grubunun yararlanabilmesi zorlaşmakta ve tutsat kredilerinin asıl amacı olan ülkedeki orta ve dar gelirli kişilerin ev sahibi yapılması gerçekleşmemektedir.

Üç farklı finansal duruma ve yine ev fiyatlarındaki üç farklı artışa göre kiracı olmak ve kiracı olduğu evi satın almak seçeneklerinin karlılık yönünden karşılaştırılmasına yönelik yapılan analizin sonuçları Tablo 2-3 ve 4'te yer almaktadır:

Ev fiyatlarındaki artış oranının enflasyon oranı kadar olacağı varsayımın yanında, üç farklı finansal durum ve üç farklı faiz oranı varsayımına göre yapılan senaryo analizinin sonuçları aşağıdaki Tablo 2'de yer almaktadır.

Tablo 2: Kiracı Olmak ile Tutsat Kullanarak 90.000 YTL Değerindeki Evi Satın Almanın Karlılık Açısından Karşılaştırılması: Kredi Kullanımından 120 Ay Sonraki Durum (YTL) (Tutsat tutarı: 67.500 YTL, Vade: 360 ay, Faiz: Sabit Oranlı)

A- Ev Fiyatlarında Enflasyon Oranı Kadar Artış Olması Durumu.

	I. Finansal Durum*: Avrupa ve Amerika- daki Ortalama Oranlar	II. Finansal Durum: Türkiye'de Tutsat için Beklenen Asgari Oranlar	III. Finansal Durum: Türkiye'deki Mevcut Oranlar
	Faiz: Aylık:%0,5 - Yıllık:%6 Enflasyon: Aylık:%0,2 - Yıllık:%2,4 Ev Fiyat Artışı** : Aylık:%0,2 - Yıllık:%2,4	Faiz: Aylık:%1 - Yıllık:%13 Enflasyon: Aylık:%0,5 - Yıllık:%6 Ev Fiyat Artışı** : Aylık:%0,5 - Yıllık:%6	Faiz: Aylık:%1,5 - Yıllık:%20 Enflasyon: Aylık:%0,9 - Yıllık:%11 Ev Fiyat Artışı** : Aylık:%0,9 - Yıllık:%11
1. Seçenek: Kiracı Olmak			
Toplam Kira Ödemesi ¹ (10. yıl sonunda)	-54.188,89	-65.551,17	-85.799,46

Toplam Kira Ödemesi ² (Bugünkü Değer)	-29.783,98	-19.861,66	-14.373,40
Toplam Nakit Giriş/ Çıkışı (Bugünkü Değer)	-29.783,98	-19.861,66	-14.373,40
2. Seçenek: Tutsat Kredisi ile Evi Satın Almak			
Evin Fiyatı ³ (10. yıl sonunda)	114.385,00	163.745,70	184.501,62
Peşin Ödeme Tutarı ⁴ (10. yıl sonunda)	-40.936,42	-74.258,70	-134.309,76
Toplam Kredi Ödemesi ⁵ (10. yıl sonunda)	-66.321,97	-159.718,16	-337.012,85
Kalan Kredi Borcu ⁶ (10. yıl sonunda)	-56.487,31	-63.057,95	-65.916,44
Top. Nakit Giriş/Çıkışı ⁷ (10. Yıl Sonunda)	-49.360,70	-133.289,11	-352.737,43
Top. Nakit Giriş/Çıkışı⁸ (Bugünkü Değer)	-27.130,25	-40.385,90	-59.091,69
Tutsat ile Ev Satın Almanın Kiracı Olarak Kalmaya Karşı Avantajı (Bugünkü Değer)	2.653,73	-20.524,24	-44.718,29

* **Kaynak:** www.tradingeconomics.com/Economics/Interest-Rate.aspx?Symbol=GBP

** Ev fiyatındaki artışın enflasyon oranı kadar olacağı varsayılmaktadır. Yani ev fiyatındaki artışın her üç durum için sırasıyla yıllık olarak %2,4-%6 ve%11 olacağı varsayılmaktadır.

¹ Aylık kiranın 400 YTL ve her ay enflasyon oranı kadar artacağı varsayılarak 10. yıl sonundaki toplam kira ödemesi hesaplandı

² 10. yıl sonundaki toplam kira ödemelerinin faiz oranı ile iskonto edilmesi sonucu bugünkü değeri bulundu.

³ Evin değerinin enflasyon oranı kadar artacağı varsayılarak 10. yıl sonundaki değer bulundu.

⁴ Peşin ödemede alternatif getiri olan faiz oranı kadar artış olacağı düşünülerek 10. yıl sonundaki peşin ödemenin değeri bulundu.

⁵ Her ay ödenen eşit miktardaki kredi taksitleri ile faiz oranı kullanılarak 10. yıl sonundaki toplam ödeme tutarı bulundu.

⁶ 10. yıl sonunda kredinin bakiyesi

⁷ Kiracı olduğu evi satın almanın 10. yıl sonundaki toplam nakit giriş/çıkışı.

⁸ 10. yıl sonunda oluşan toplam nakit giriş/çıkışının faiz oranı ile iskonto edilmesi sonucu elde edilen bugünkü değeri

Tablo 2’de görüldüğü gibi, ev fiyatlarındaki artış oranının enflasyon oranı kadar olması ve I. Finansal durumun gerçekleşmesi durumunda, tutsat ile ev satın almak kiracı olarak kalmaya karşı daha avantajlıdır. Ancak, bu avantaj oldukça düşük olup 2.653,73 YTL dir. Faiz oranlarının %1 ve %1,5 olması durumlarında ise kiracı olarak kalmak açık bir şekilde daha avantajlıdır. Tabi ki bu sonuçlar, ev fiyatlarındaki artışın enflasyon oranı kadar olacağı varsayımına göredir.

Ev fiyatlarındaki artış oranının faiz oranı kadar olacağı varsayımının yanında, üç farklı finansal durum ve üç farklı faiz oranı varsayımına göre yapılan senaryo analizinin sonuçları aşağıdaki Tablo 3’te yer almaktadır.

Tablo 3: Kiracı Olmak ile Tutsat Kullanarak 90.000 YTL Değerindeki Evi Satın Almanın Ekonomik Olarak Karşılaştırılması: Kredi Kullanımından 120 Ay Sonraki Durum (YTL) (Tutsat tutarı: 67.500 YTL, Vade: 360 ay, Faiz: Sabit Oranlı)

B- Ev Fiyatlarında Faiz Oranı Kadar Artış Olması Durumu.

	I. Finansal Durum*: Avrupa ve Amerika- daki Ortalama Oranlar	II. Finansal Durum: Türkiye’de Tutsat için Beklenen Asgari Oranlar	III. Finansal Durum: Türkiye’deki Mevcut Oranlar
--	--	--	---

	Faiz: Aylık:%0,5 - Yıllık:%6 Enflasyon: Aylık:%0,2 - Yıllık:%2,4 Ev Fiyat Artışı** : Aylık:%0,5 - Yıllık:%6	Faiz: Aylık:%1 - Yıllık:%13 Enflasyon: Aylık:%0,5 - Yıllık:%6 Ev Fiyat Artışı** : Aylık:%1 - Yıllık:%13	Faiz: Aylık:%1,5 - Yıllık:%20 Enflasyon: Aylık:%0,9 - Yıllık:%11 Ev Fiyat Artışı** : Aylık:%1,5 - Yıllık:%20
1. Seçenek: Kıracı Olmak			
Toplam Kira Ödemesi ¹ (10. yıl sonunda)	-54.188,89	-65.551,17	-85.799,46
Toplam Kira Ödemesi ² (Bugünkü Değer)	-29.783,98	-19.861,66	-14.373,40
Toplam Nakit Giriş/ Çıkışı (Bugünkü Değer)	-29.783,98	-19.861,66	-14.373,40
2. Seçenek: Tutsat Kredisi ile Evi Satın Almak			
Evin Fiyatı ³ (10. yıl sonunda)	163.745,70	297.034,81	537.239,05
Peşin Ödeme Tutarı ⁴ (10. yıl sonunda)	-40.936,42	-74.258,70	-134.309,76
Toplam Kredi Ödemesi ⁵ (10. yıl sonunda)	-66.321,97	-159.718,16	-337.012,85
Kalan Kredi Borcu ⁶ (10. yıl sonunda)	-56.487,31	-63.057,95	-65.916,44
Top. Nakit Giriş/Çıkışı ⁷ (10. Yıl Sonunda)	0,00	0,00	0,00
Top. Nakit Giriş/Çıkışı⁸ (Bugünkü Değer)	0,00	0,00	0,00
Tutsat ile Ev Satın Almanın Kıracı Olarak Kalmaya Karşı Avantajı (Bugünkü Değer)	29.783,98	19.861,66	14.373,40

* **Kaynak:** www.tradingeconomics.com/Economics/Interest-Rate.aspx?Symbol=GBP

** Ev fiyatındaki artışın faiz oranı kadar olacağı varsayılmaktadır. Yani Ev fiyatındaki artışın her üç durum sırasıyla yıllık olarak %6-%13 ve %20 olacağı varsayılmaktadır.

¹ Aylık kiranın 400 YTL ve her ay enflasyon oranı kadar artacağı varsayılarak 10. yıl sonundaki toplam kira ödemesi hesaplandı

² 10. yıl sonundaki toplam kira ödemelerinin faiz oranı ile iskonto edilmesi sonucu bugünkü değeri bulundu.

³ Evin değerinin enflasyon oranı kadar artacağı varsayılarak 10. yıl sonundaki değer bulundu.

⁴ Peşin ödemede alternatif getiri olan faiz oranı kadar artış olacağı düşünülerek 10. yıl sonundaki peşin ödemenin değeri bulundu.

⁵ Her ay ödenen eşit miktardaki kredi taksitleri ile faiz oranı kullanılarak 10. yıl sonundaki toplam ödeme tutarı bulundu.

⁶ 10. yıl sonunda kredinin bakiyesi

⁷ Kıracı olduğu evi satın almanın 10. yıl sonundaki toplam nakit giriş/çıkışı.

⁸ 10. yıl sonunda oluşan toplam nakit giriş/çıkışının faiz oranı ile iskonto edilmesi sonucu elde edilen bugünkü değeri

Tablo 3'de görüldüğü gibi, ev fiyatlarındaki artış oranının faiz oranı kadar olması durumunda, her üç finansal durumda da tutsat kredisi ile ev satın almak kiracı olarak kalmaya karşı avantajlıdır. Bu avantaj I. Finansal Durumda faiz oranının düşük olması nedeniyle daha yüksek ve 29.783,98 YTL dir. II. ve III. Finansal durumlarda ise faizlerin yükselmesine paralel olarak tutsat kredisi ile ev satın almanın kiracı olmaya karşı avantajı azalmaktadır. Buradaki sonuçlar da ev fiyatlarındaki artışın faiz oranı kadar olacağı varsayımına dayanmaktadır.

Ev fiyatlarındaki artış oranının kiracı olmak ve evi satın almak seçeneklerinin karlılık açısından eşit olmasını sağlayacak kadar olacağı varsayımın yanında, üç farklı finansal durum ve üç farklı faiz oranı varsayımına göre yapılan senaryo analizinin sonuçları aşağıdaki Tablo 4'te yer almaktadır.

Tablo 4: Kiracı Olmak ile Tutsat Kullanarak 90.000 YTL Değerindeki Evi Satın Almanın Ekonomik Olarak Karşılaştırılması: Kredi Kullanımından 120 Ay Sonraki Durum (YTL) (Tutsat tutarı: 67.500 YTL, Vade: 360 ay, Faiz: Sabit Oranlı)
C- Kiracı Olmak ve Evi Satın Almak Seçeneklerinin Karlılık Açısından Eşit Olmasını Sağlayacak Kadar Ev Fiyatlarında Artış Olması Durumu.

	I. Finansal Durum*: Avrupa ve Amerika- daki Ortalama Oranlar	II. Finansal Durum: Türkiye'de Tutsat için Beklenen Asgari Oranlar	III. Finansal Durum: Türkiye'deki Mevcut Oranlar
	Faiz: Aylık:%0,5 - Yıllık:%6 Enflasyon: Aylık:%0,2 - Yıllık:%2,4 Ev Fiyat Artışı** : Aylık:%0,16 - Yıllık:%2	Faiz: Aylık:%1 - Yıllık:%13 Enflasyon: Aylık:%0,5 - Yıllık:%6 Ev Fiyat Artışı** : Aylık:%0,8 - Yıllık:%10	Faiz: Aylık:%1,5 - Yıllık:%20 Enflasyon: Aylık:%0,9 - Yıllık:%11 Ev Fiyat Artışı** : Aylık:%1,35-Yıllık:%17
1. Seçenek: Kiracı Olmak			
Toplam Kira Ödemesi ¹ (10. yıl sonunda)	-54.188,89	-65.551,17	-85.799,46
Toplam Kira Ödemesi ² (Bugünkü Değer)	-54.188,89	-65.551,17	-85.799,46
Toplam Nakit Giriş/ Çıkışı (Bugünkü Değer)	-29.783,98	-19.861,66	-14.373,40
2. Seçenek: Tutsat Kredisi ile Evi Satın Almak			
Evin Fiyatı ³ (10. yıl sonunda)	109.556,81	231.483,64	451.439,59
Peşin Ödeme Tutarı ⁴ (10. yıl sonunda)	-40.936,42	-74.258,70	-134.309,76
Toplam Kredi Ödemesi ⁵ (10. yıl sonunda)	-66.321,97	-159.718,16	-337.012,85
Kalan Kredi Borcu ⁶ (10. yıl sonunda)	-56.487,31	-63.057,95	-65.916,44
Top. Nakit Giriş/Çıkışı ⁷ (10. Yıl Sonunda)	-54.188,89	-65.551,17	-85.799,46
Top. Nakit Giriş/Çıkışı⁸ (Bugünkü Değer)	-29.783,98	-19.861,66	-14.373,40
Tutsat ile Ev Satın Almanın Kiracı Olarak Kalmaya Karşı Avantajı (Bugünkü Değer)	0,00	0,00	0,00

* **Kaynak:** www.tradingeconomics.com/Economics/Interest-Rate.aspx?Symbol=GBP

** Ev fiyatındaki artışın başabaş noktası kadar olacağı varsayılmaktadır. Yani Ev fiyatındaki artışın her üç durum için sırasıyla yıllık olarak %2-%10 ve%17 olması durumunda kiracı olmak ile kirada olduğu evi satın alma seçenekleri karlılık açısından birbirine eşit olmaktadır.

¹ Aylık kiranın 400 YTL ve her ay enflasyon oranı kadar artacağı varsayılarak 10. yıl sonundaki toplam kira ödemesi hesaplandı

² 10. yıl sonundaki toplam kira ödemelerininin faiz oranı ile iskonto edilmesi sonucu bugünkü değeri bulundu.

³ Evin değerinin enflasyon oranı kadar artacağı varsayılarak 10. yıl sonundaki değer bulundu.

⁴ Peşin ödemede alternatif getiri olan faiz oranı kadar artış olacağı düşünülerek 10. yıl sonundaki peşin ödemenin değeri bulundu.

⁵ Her ay ödenen eşit miktardaki kredi taksitleri ile faiz oranı kullanılarak 10. yıl sonundaki toplam ödeme tutarı bulundu.

⁶ 10. yıl sonunda kredinin bakiyesi

⁷ Kiracı olduğu evi satın almanın 10. yıl sonundaki toplam nakit giriş/çıkışı.

⁸ 10. yıl sonunda oluşan toplam nakit giriş/çıkışının faiz oranı ile iskonto edilmesi sonucu elde edilen bugünkü değeri

Tablo 4'te görüldüğü gibi, kiracı olmak ve kiracı olduğu evi satın almak seçeneklerinin karlılık açısından birbirine eşit olması için ev fiyatındaki artışın, her üç finansal durum için sırasıyla yıllık olarak %2, %10 ve %17 oranında artması gerekmektedir. Dolayısıyla, I. Finansal durumda ev fiyatlarının %2'den daha fazla artacağı tahmin ediliyor ise tutsat kredisi kullanarak evi satın almak avantajlıdır. Yine, II. Ve III. Finansal durumlar için ev fiyatlarındaki artışın yıllık olarak sırasıyla %10 ve %17'den daha fazla olacağı tahmin ediliyor ise tutsat kredisi ile evi satın almak avantajlıdır. Aksi takdirde kiracı olarak kalmak avantajlıdır.

Tutsat sistemi açısından önemli olan ev fiyatlarındaki artış ile ilgili olarak yapılan analizlerde, 1970 yılından itibaren günümüze kadar gelişmiş ülkelerin ev fiyatlarındaki reel artışların 10'ar yıllık trend gösterdiği ve bu trendin ilk 6 yılında reel fiyatların ortalama %40 arttığı ve son beş yılda ise bu artışın tersine döndüğü ve ortalama %25 düştüğü, dolayısıyla 10 yıllık trendlerde ortalama reel %15 artış olduğu ortaya konmuştur²⁴.

V. Sonuç Ve Öneriler

Bu makalede tutsat sistemi ile ilgili önemli konuların incelenmesi yanında, değişik ekonomik ve finansal koşullarda kiracı olmak ile kiracı olduğu evi tutsat kredisi ile satın almanın karlılığı karşılaştırılmaktadır. Tutsat ile ev satın almanın karlılığı değişik faktörlere bağlı olduğu için bu konuda kesin olarak bir sonuca varmak mümkün değildir. Ancak senaryo analizi ile değişik ekonomik ve finansal durumlar için karlılığın ne olacağı ortaya konabilmektedir.

Bu çalışma ile tutsat sisteminin karlılığı veya faydası tartışılmamaktadır. Çünkü tutsat sistemi bütün gelişmiş ülkelerde başarı ile uygulanmakta, orta ve düşük gelirli kişiler bu sistem ile ev sahibi olmakta ve dolayısıyla gelişmiş ülkelerin kentleşmesinde büyük etkisi olmaktadır.

Tutsat sistemi ile ilgili olarak Amerika'da başlayan ve başta gelişmiş ülkeler olmak üzere bütün ülkeleri az veya çok etkileyen finansal kriz tutsat sisteminin yetersizliğinden değil de uygulama hatalarından kaynaklanmaktadır. Bu sistemde, kredi verilecek kişilerin ödeme güçlerinin belirli standartlara uyması gerekir. Amerika krizinde olduğu gibi, bu standartlar gevşetildiği zaman geri ödemelerde aksamalar olmakta ve bu zincirleme olarak bütün ekonomiyi etkilemektedir.

Uygun tutsat kredisinin seçiminde dikkat edilmesi gereken en önemli konu, tutsat kredileri arasında seçim yaparken bütün maliyetler içinde olarak faiz oranını hesaplatmalı ve eşit tutarlı krediler arasından faiz oranı en düşük olan kredi seçilmelidir.

Bu makalede, Niğde ilinde ismi saklı tutulan bir sitede ikamet eden ve 400 YTL aylık kira ödeyen bir kiracının, 90.000 YTL değerindeki bu evi tutsat kredisi kullanarak satın alması durumundaki karlılık durumu tutsat kredisinin 10. yılında analiz edilmektedir.

²⁴ Bakınız OECD Economic Outlook (t.y.) s.195

Yapılan analiz sonucunda, tutsat sistemi ile orta ve özellikle düşük gelirli kişilerin ev sahibi olabilmeleri için, tutsat kredi taksit ödemelerinin ödenebilir olmasını sağlayan faiz oranının mümkün olduğunca düşük olmasının gerektiği anlaşılmaktadır. Çünkü tutsat sisteminin en önemli özelliği ödenebilir seviyede taksit miktarlarını sunmasıdır. Faizlerin yüksek olması durumunda tutsat taksitleri de buna paralel olarak yükselmektedir.

Yapılan senaryo analizine göre, ev fiyatlarındaki artış oranının enflasyon oranı kadar olması ve I. Finansal durumun (Faiz %0,5) gerçekleşmesi durumunda, tutsat ile ev satın almak kiracı olarak kalmaya karşı daha avantajlı olmaktadır. Bu avantaj da düşük olup 2.653,73 YTL dir. Faiz oranlarının %1 ve %1,5 olması durumlarında ise kiracı olarak kalmak açık bir şekilde daha avantajlıdır. Ev fiyatlarındaki artış oranının faiz oranı kadar olması durumunda, her üç finansal durumda da tutsat kredisi ile ev satın almak kiracı olarak kalmaya karşı daha avantajlıdır. Bu avantaj I. Finansal Durumda (Faiz %0,5) faiz oranının düşük olması nedeniyle daha yüksek ve 29.783,98 YTL dir. II. ve III. Finansal durumlarda (Faiz sırasıyla %1 ve %1,5) ise faizlerin yükselmesine paralel olarak tutsat kredisi ile ev satın almanın kiracı olmaya karşı avantajı da azalmaktadır.

Ev fiyatındaki artış, her üç finansal durum için sırasıyla yıllık olarak %2, %10 ve %17 oranında olması durumunda her üç finansal durumda kiracı olmak ile evi satın almak seçeneklerinin karlılığı birbirine eşit olmaktadır. Dolayısıyla, I. Finansal durumda (Faiz %0,5) ev fiyatlarının %2'den daha fazla artacağı tahmin ediliyor ise tutsat kredisi kullanarak evi satın almak daha avantajlıdır. Yine, II. Ve III. Finansal durumlar (Faiz sırasıyla %1 ve %1,5) için ev fiyatlarındaki artışın yıllık olarak sırasıyla %10 ve %17'den daha fazla olacağı tahmin ediliyor ise tutsat kredisi ile evi satın almak daha avantajlıdır. Aksi takdirde kiracı olarak kalmak daha avantajlıdır.

Ev fiyatlarının faiz oranı kadar artması durumunda, faiz oranının aylık %1,5 olması durumunda bile tutsat kredisi ile ev satın almak karlıdır. Ancak aylık %1,5 faiz oranı durumunda 30 yıllık sabit oranlı tutsat'ın aylık taksit ödemesi 1.017,28 YTL olacaktır ve bu krediyi alabilmek için aylık gelirin 3.390.93 YTL olması gerekmektedir.

Görüldüğü gibi faizlerin yüksek olması durumunda orta ve alt gelir grubundaki kişilerin tutsat sisteminden yararlanabilmesi mümkün olmamaktadır.

Faiz oranlarının düşük olması tutsat kredisinin karlılığı için şart değildir. Çünkü yüksek faiz oranlarında da tutsat kredisi ile ev satın almak karlı olabilir. Eğer ev fiyatları düşük iken tutsat kredisi ile ev alınır ve ev fiyatlarında yükselme olursa karlılık artacaktır. Dolayısıyla, faiz oranlarının düşük olması, tutsat kredilerinin karlılığından ziyade orta ve düşük gelirli kişilerin tutsat kredilerinden yararlanabilmesi için gerekli olmaktadır.

Araştırmadan ortaya çıkan en önemli iki sonuçtan birincisi; Tutsat kredisi ile ev satın almak faiz oranlarının hem düşük hem de yüksek olması durumlarında ev fiyatlarındaki artışa bağlı olarak karlı olabilir. İkincisi ise, tutsat kredilerinden orta ve düşük gelirli grubun yararlanabilmesi ancak faizlerin düşük olması durumunda mümkündür.

Kaynakça

Berberoğlu, Murat Gökşin ve Teker, Suat, 2005. Konut Finansmanı Ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi, İtüdergisi/B, Sosyal Bilimler, Cilt:2, Sayı:1, Aralık: s.58-68.

Courchane Marsha J. And Giles, Judith A. 2001. A Comparison of US and Canadian Residential Tutsat Markets. Property Management, Vol. 20, No. 5: pp. 336-368.

Çamlıbel, Emre, Karagüç, Tayfun ve Cansel, Turgut Yazıcı. 2007. İnşaat sektörünün Kısa Vadeli Yönü Ne Olacak?. Status dergisi, şubat: s.26-29.

Demir, Hülya ve Kurt Palabıyık, Vildan. 2005. Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi. Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi 92: s.3-11.

Fannie Mae Foundation. 1998. Choosing The Tutsat That's Right For You. FMF C008, 11/98: pp.3-38.

Hepşen, Ali. 2008. İpotekli Konut Kredilerinin Düzenlenme Süreci Ve Kredi Temininde Kullanılan Kriterler. http://www.alomaliye.com/ali_hepsen_ana_sayfa.htm.

Johnson, Lewis D. and Neave, Edwin H. 2008. The subprime tutsat market: familiar lessons in a new context. Management Research News, Vol. 31 No. 1: pp. 12-26.

Kabataş, Yaşar. 2007. İpotekli Konut Finansman (Tutsat) Sistemi ve Değerleme Uzmanlığı. Mali Çözüm Dergisi, Mart-Nisan: s.71-84.

Karakaş, Cem ve Özsan, Onur. 2004. Türkiye'de ve Doğu Avrupa ülkelerinde ipoteğe dayalı menkul kıymet piyasalarının durumu. Active, Mayıs-Haziran: s.1-16.

Konut Müsteşarlığı APK Daire Başk. Türkiye Konut Sahipliği Çalışması, Şubat 2003: s.4.

OECD Economic Outlook. t.y. Recent House Price Developments: The Role of Fundamentals. Preliminary Edition: pp.193,234.

Oksay, Suna. 2006. Konut Finansmanı Sisteminde Sigortanın Yeri. Türkiye Bankalar Birliği Değerlendirme Toplantısında Yapılan Sunum, 4 Nisan: s. 1-21

Özsan, Onur. 2005. Tutsat Sisteminin Temelleri. Active, Temmuz –Ağustos: s. 1-7.

Reisoğlu, Seza. 2007. Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları. Bankacılar Dergisi, Sayı 61: s.75-84.

Talaga, James A. and Buch Joshua. 1998. Consumer trade-offs among tutsat instrument Variables. International Journal of Bank Marketing, June: pp. 264–270.

Tutsat Kanunu, Kanun No. 5582, 21/2/2007 tarih ve 264546 sayılı Resmî Gazete.