



ISSN:1306-3111

e-Journal of New World Sciences Academy  
2012, Volume: 7, Number: 2, Article Number: 1A0312

**NWSA-ENGINEERING SCIENCES**

Received: February 2012

Accepted: April 2012

Series : 1A

ISSN : 1308-7231

© 2010 [www.newwsa.com](http://www.newwsa.com)

**Yavuz Bahadır**

**Feyzi Haznedaroğlu**

Istanbul Technical University

[bahadir.yavuz@hotmail.com](mailto:bahadir.yavuz@hotmail.com)

[haznedar@itu.edu.tr](mailto:haznedar@itu.edu.tr)

Istanbul-Turkey

**KONUT FİNANSMANI SİSTEMLERİ VE TÜRKİYE UYGULAMASININ GELİŞTİRİLMESİ**

**ÖZET**

Kurumsal bir konut finansman sistemine geçiş için, enflasyonun makul düzeye çekilmesinden sonra 2007'de 5582 sayılı "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile ipotekli konut kredileri kullanılmaya başlanmıştır. Çalışma kapsamında farklı konut finansmanı yöntemleri, proje geliştirenlere ve nihai kullanıcılara göre ayırma tabi tutularak incelenmiştir. Daha sonra Türkiye'de de hızla kredi kullananlara sunulan ipotekli konut finansmanı sistemi üzerinde durulmuştur. Türkiye ile coğrafi ve ekonomik yakınlığı olan bazı ülkelerin mortgage sistemleri makroekonomik veriler ışığında incelenmiş ve Türkiye ile söz konusu ülkeler arasında bir karşılaştırma yapılmıştır. Bu amaçla Amerika Birleşik Devletleri ile Avrupa Birliği'ne üye ülkeler gayri-safi yurtiçi hasıllarına göre gruplandırılmıştır. Çalışmadan elde edilen bulgular değerlendirilmiş ve ipotekli konut finansman sisteminin Türkiye'deki eksikliklerin giderilmesine yönelik önlemler tartışılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Gayrimenkul Finansmanı,  
İpotekli Konut Kredileri, Mortgage,  
Konut Açığı, Gayri Safi Yurt İçi Hasıla

**HOUSING FINANCING SYSTEMS AND DEVELOPMENT OF PRACTICE IN TURKEY**

**ABSTRACT**

Mortgage loans have been started using with the legislation No. 5582 "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" in 2007 for transition to a corporate housing finance system after receding of inflation level. Various methods of the housing financing have been surveyed by splitting into categories as intended for the project developers and ultimate users within the scope of the study. Then, Mortgage loans, which have been brought into use rapidly, have been focused on. Mortgage systems of some countries, which have geographical and economical proximity to Turkey, have been examined in the light of macroeconomic data and a comparison has been made between Turkey and that countries. The United States of America and the European Union member countries are discussed by classified according to gross domestic product. The results obtained from the study have been reviewed and the measures which are to overcome shortcomings in Turkey are discussed.

**Keywords:** Real Estate Financing, Mortgage Loans, Mortgage,  
Housing Deficit, Gross Domestic Product

## 1. GİRİŞ (INTRODUCTION)

Sanayi devrimiyle yaşanan birinci dalga kentleşmeyi, 20.yy sonlarında başlayan bilgi toplumuna geçiş izlemiş ve şehir nüfusları tüm dünyada katlanarak artmıştır. Ülkemizde de hızlı kentleşme ve nüfus artışı, şehirlerdeki barınma ve alt yapı ihtiyacının sürekli artış göstermesine neden olmuştur. Ayrıca sosyokültürel davranış kalıplarındaki değişim kent yapılarından beklenen alt yapı gereksinimlerinin de çeşitlenmesine yol açmıştır. Örneğin 20. Yüzyıl ortalarında bugünün gelişmiş Avrupa şehirlerinde bile kanalizasyon sorunları yaşanırken, günümüz kentsel dönüşüm projelerinde; yüksek kalite ulaşım, elektromekanik kontrol sistemleri, fiber ağlar, çeşitlendirilmiş sosyal mekanlar standart uygulamalar haline gelmektedir.

Hiç şüphesiz katlanarak yükselen talebin karşılanmasında birincil sorun finansman kaynaklarında ortaya çıkmaktadır. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) ve Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre (TÜİK); Türkiye'nin yenileme, dönüşüm ve nitelikli konut üretimi dahil olmak üzere 3 milyon acil konut ihtiyacı olduğu tespit edilmiştir. 2013'e kadar her yıl yaklaşık 600 bin yeni konuta gereksinim duyulmaktadır [1].

Kaynak sıkıntısı içindeki kamunun, özelleştirme yoluyla eğitim ve sağlık gibi temel hizmetlerden bile çekilirken, kentsel yapı açığını kapatmada birincil kaynağı sağlaması beklenemez. Özellikle geçmişte küçük birikimlerle oluşturulan düzensiz yapı stoğunun yenilenmesinde, arsa birleştirmeden iskana kadar çok büyük fonların devreye sokulması gerekmektedir. Günümüzde bu gereksinimin çoğunlukla büyük yerel özel sektör fonları ve Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ile karşılanmaya çalışıldığı görülmektedir.

## 2. ÇALIŞMANIN ÖNEMİ (RESEARCH SIGNIFICANCE)

Bu çalışmada Türkiye'deki konut açığı probleminin giderilmesi amacıyla, konut yapım ve alım sektörü için fon aktarım yöntemleri incelenmiştir. Bu yöntemlerden ipotekli konut finansmanı sisteminin benzer sistemlerden daha etkin ve hızlı bir biçimde kaynak sağladığı görülerek bu sistem üzerinde durulmuştur ve ülke koşullarına uygun bir konut finansmanı sistemine katkıda bulunulmaya çalışılmıştır.

## 3. TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMANI GEREKSİNİMİ (REQUIREMENT OF HOUSING FINANCING IN TURKEY)

Cumhuriyetin ilk döneminde konut talebi karşılamada kullanılan yegane kaynak kişisel ve yakın çevreden sağlanan birikimler olmuştur. 1960'lardan sonra ise önemli bir kurum olarak yapı kooperatifleri kurulmuştur. Konut sektörünün geliştirilmesine yönelik olarak devlet tarafından 1984-2003 Nisan döneminde 1.124.134 konut kredilendirmiş ve bunların 1.072.147 'ü iskana açılmıştır. Tamamlanan bu konutların %83'ü TOKİ'nin kredi desteği sağladığı kooperatifler yolu ile inşa edilmiştir [2].

1999 Marmara Depremi sonrası konut üretimini hızlandıran TOKİ, 2003-2010 yılları arasında 510.284 konut yaptırmış ve bunların 341.934'ü (%67'si) orta ve altı gelir grubuna satılmıştır [1]. Fakat TÜİK verilerine göre, sadece 2009 ve 2010'da 889.087 konutun satışı gerçekleştirilmiştir. İstatistiklerden de anlaşılacağı gibi söz konusu yurtiçi kaynaklar, yoğun talebin karşılanmasında yetersiz kalmaktadır. Günümüzün global finans sisteminde kaynak gereksinimini karşılamada kullanılabilir-cek yöntemlerin başında *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları* (GYO) ile "*tutulu-satış*" ya da "*tutsat*" olarak dilimize çevrilen *Mortgage Sistemi* gelmektedir.

GYO'larına yönelik hukuksal ve kurumsal altyapı kurulmuş olsa da; şirket sayısının artması, değerlendirme sisteminin kurumsallaşması, piyasanın derinleşmesi ve sektörde öncü hale gelmeleri uzun yıllar alabilmektedir. Ancak mortgage sisteminde doğrudan son kullanıcıya fon transferi sağlanmakta ve böylece finansörler açısından da risk dağıtımı gerçekleştirilerek, hızlı bir şekilde kredi döngüsü çalıştırılabilmektedir.

Çalışmada öncelikle global konut finansman sistemleri genel olarak tanıtılmış ve ipotekli konut finansmanı üzerinde durulmuştur. Türkiye uygulamasının kısa geçmişi ile gereksinimlerine değinilmiştir. Dördüncü bölümde ise ekonomik veriler ışığında, Türkiye, Avrupa Birliği ülkeleri ve ABD arasında karşılaştırmalar yapılmıştır.

#### **4. KONUT FİNANSMANI YÖNTEMLERİ (HOUSING FINANCING SYSTEMS)**

Konut finansmanında kullanılan yöntemler; fon kullanıcısına göre, proje geliştirenlere sunanlar fonlar ve nihai kullanıcılara sunulan fonlar olarak bir ayrıma tabi tutulabilir:

##### **4.1. Proje Geliştirenlere Yönelik Konut Finansmanı**

###### **(Housing Financing Intended for Project Developers)**

Burada amaç arazi geliştirme faaliyetlerini yürüten girişimci proje liderlerini finanse etmektir. Projeyi yürüten bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) olabileceği gibi tamamen bağımsız çalışan yapımcılar da olabilir.

##### **4.1.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın Finansmanı**

###### **(Financing of Real Estates Investment Trusts)**

GYO'lar, hisse senedi ihracıyla büyük çaplı projeleri gerçekleştirebilecek finansmanı sağlarlar. Bu işletmeler, portföylerindeki gayrimenkulleri, likiditesi yüksek menkul kıymetler haline getirerek yatırımcılara yeni olanaklar sunmaktadırlar [3]. Gelişmiş piyasalarda birbirlerine yatırım yaparak piyasanın likiditesini de arttırmırlar. Arsa değerinin yüksek olduğu kent merkezlerinin yenilenmesinde önemli rol alırlar, günümüz Manhattan'ı GYO'lar sayesinde yenilenebilmiştir. Öte yandan yöntemin dezavantajı kaynak israfına yol açabilmesidir. GYO'larca gerçekleştirilen projelerin atıl olup olmadıkları satış çıkarıldıklarında anlaşılmaktadır. Türkiye'nin kısa GYO deneyi-mine rağmen iflas aşamasında şirketlerin olması, proje liderlerine kaynak sağlanmasının uygunluğu konusunda şüphe uyandırıcıdır. İhtiyaca uygun bölgelerde, gereksinime tam cevap verebilecek, katma değer yaratabilecek projelerin hayata geçirilmesi önemlidir.

##### **4.1.2. Yapımcılara Yönelik Krediler**

###### **(Credits Intended for Producers)**

Yöntem yapımcının banka ile sözleşme karşılığında kredi kullanmasına dayanmaktadır. Küçük çapta projeler için genellikle yerel bankalar tercih edilirken, büyük ölçekli projelerde uluslararası proje finansmanı paketleri de kullanılabilir. Yapımcı firmanın satışları ile krediler geri ödendiğinden finansman süresi kullanıcılara yönelik kredilere göre daha kısadır.

##### **4.2. Nihai Kullanıcılara Yönelik Konut Finansman Yöntemleri**

###### **(Housing Financing Systems Intended for Ultimate Users)**

Kullanıcıya yönelik fonlamada sıklıkla kullanılan yöntemler dört başlıkta toplanabilir;

#### 4.2.1. Doğrudan Finansman Yöntemi (The Direct Method)

Yukarıda vurgulandığı gibi bireyler öncelikle kendi tasarrufları ve çevreden sağladıkları kaynaklarla konut satın alırlar. Kurumsal finansmanın yeteriz olduğu piyasalarda, alıcıların kaynak ihtiyacı, doğrudan fon fazlası olanlardan karşılanır. Kurumsal aracının olmaması ve fon sağlayanların beklentileri ile alıcı beklentilerinin bire bir uyuşmaması nedeniyle yöntem, kaynak kullanım açısından oldukça verimsizdir [4].

#### 4.2.2. Sözleşme Karşılığı Birikim Yöntemi (The Contractual Method)

Kredi talebinde bulunan kişinin, krediyi almadan önce mevduat biriktirmek zorunda olduğu, kapalı bir konut finansmanı sistemidir. Birey, birikimini piyasa faizi altında bir faizle kuruma yatıracak, kredi almaya hak kazandığında da yine piyasa faizi altında bir oranla borçlanacaktır. Sistemin dezavantajı esnek olmamasıdır, konut almak isteyerek mevduat biriktiren herkese sürekli yeterli fon sağlanamayabilir [5].

#### 4.2.3. Mevduat Finansman Yöntemi (The Deposit Financing Method)

Yaygın olarak kullanılan bu sistemde, ticaret ve yatırım bankaları, taşınmaz konusunda uzmanlaşmış tasarruf ve kredi birlikleri gibi çeşitli kuruluşlar, piyasa faiziyle topladıkları mevduatları, devletçe sağlanan özel vergi, disonibilite indirimi ve muafiyetlerle, piyasa faizi altında bir oranla konut kredisi olarak kullanırlar. Fonun büyük kısmı mevduat yolu ile toplanmakta olup, fon temini amacıyla tahvil ya da ipoteğe dayalı menkul kıymetler gibi borçlanma araçları da ihraç edilebilmektedir [4].

#### 4.2.4. İpotekli Konut Finansman Yöntemi (The Mortgage Bank Method)

İpotek karşılığı menkul kıymetleştirilmiş kredilerin genel ifadesidir. Geniş anlamda, taksitlerle geri ödenmek üzere bir taşınmazın borçla satın alınmasını ve borç kapanana kadar mülkiyetinin finans kurumunda, kullanımının ise satın alanda kalmasını sağlayan, ayrıca alacak haklarına dayanarak menkul kıymetleştirme işlemi yapılan bir kredi sistemi ifade eder [6]. İpotek ve menkul kıymetleştirmenin yapıldığı birincil ve ikincil piyasaların derinleşmesi, sistem etkinliğinin artırması açısından önemlidir.

- **Birincil piyasalar**, gayrimenkul almak isteyenlere doğrudan kredi sağlayan piyasalardır. Bireylerin çeşitli finans kurumlarından, ipotek karşılığı konut kredisi almasıyla oluşmaktadır.
- **İkincil piyasalar** ise, birincil piyasada sağlanan kredilerin, likide edilmek istendiğinde, krediyi veren tarafından nakte dönüştürüldüğü piyasalardır. Diğer bir ifadeyle, İpotekli Konut Finansmanı Kuruluşu'nun kredileri satın alıp, "varlığa dayalı menkul kıymet" ihraç ederek, bu menkul kıymetleri yurtiçi ya da yurtdışından ikincil yatırımcılara satmasıyla oluşmaktadır [7].

#### 4.3. Geri Ödenme Yöntemlerine Göre İpotekli Konut Kredileri (Mortgage Loans According to the Pay Back Method)

Uygulamada çok çeşitli mortgage kredisi alternatifleri bulunmakla birlikte, bu alternatifler genel olarak sabit ve değişken faizli mortgage kredilerinden türetilmiştir;

#### **4.3.1. Sabit Faizli İpotekli Konut Kredisi (Fixed Rate Mortgage)**

Borçlanma dönemi boyunca sabit olan ve borcun kapatılması anlayışına göre oluşturulan bir faiz oranına sahiptir. Ana kıstas faizlerin borç dönemi boyunca sabit olmasıdır.

#### **4.3.2. Değişken Faizli İpotekli Konut Kredisi (Adjustable Rate Mortgage)**

Borçlanma, farklı faiz oranları ya da faiz oranı göstergelerine bağlıdır, aylık ödemeler kredi vadesi boyunca değişebilmektedir. Genellikle faiz oranları her altı ya da 12 ayda bir belirlense de aylık olarak da değiştirilebilmektedir [8].

#### **4.3.3. Fiyat Seviyesine Endeksli İpotekli Konut Kredisi (Price Level Adjusted Mortgage)**

Hem anapara bakiyesi, hem de dönemsel ödemeler önceden belirlenmiş bir endekse (tüketici fiyat endeksi v.b.) bağlı olarak değiştirilir. Fiyat düzeyine endeksli krediler bir yönden değişken faizli kredilere benzemektedir, çünkü ödenecek taksitin değeri dönemsel olarak değişmektedir. Bu tür krediler aynı zamanda klasik kredilere de benzemektedir, zira nominal değerlerde değişim olsa da, taksitlerin değeri ve faiz oranı reel olarak değişmemektedir. [9].

#### **4.3.4. Çift Endeksli İpotekli Konut Kredisi (Dual Rate Mortgage)**

Anapara bakiyesinin enflasyondaki (TÜFE) değişime, taksitlerin ise ücretliler ortalama gelir artışına bağlı olarak belirlendiği bir kredi türüdür [9].

#### **4.4. Türkiye'deki Mevcut Konut Finansman Sistemi ve Uygulamadaki Eksiklikler (Current Housing Financing System and Application Deficiencies in Turkey)**

Türkiye'de kurumsal konut finansman sisteminin ilk adımı Mart 2007'de çıkarılan "5582 sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile atılmıştır. İlgili kanunun 24. maddesine göre "Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir" denmektedir [10]. Aynı kanunun 7. Maddesi'nde İpotekli Sermaye Piyasası Aracı'nın tanımı yapılmış ve finans kuruluşlarının ipoteklerini ikincil piyasalarda değerlendirebilmelerine olanak sağlanmıştır. Uluslararası uygulamada çeşitli konut kredileri mevcutken, kanunla sadece sabit faizli, değişken faizli ve her iki yöntem birleştirilerek karma ipotek kredilerinin kullanımına izin verilmiştir. Türkiye'nin ipotekli konut finansmanı deneyimi dört yıllık gibi kısa bir geçmişe sahiptir ve sistemin kısmi kurumsal yetersizlikleri olması da doğaldır.

Eksikliklerin başında ipoteğe konu taşınmaz değerinin rasyonel saptanmasında yaşanan güçlükler gelmektedir. Kayıt dışılığı yüksek inşaat sektöründe bağımsız gayrimenkul değerlemesinden uzak durulduğu ve gayrimenkul değerlemesinin (ekspertiz) daha çok uyumsuzluklarda ve GYO gibi kurumsal yapılarda kullanıldığı görülmektedir. "Kredi değerlendirme kuruluşlarının eksikliği ve konut değerlendirme sisteminin yetersizliği hem kredi kullananlar, hem de yatırımcılar için adaletsizlik yaratacak ortamlara yol açabilir. Sistemin üç ayağı, kredi alan, kredi veren ve yatırımcı, düzgün işlemelidir. Bunun için yatırımcılara güven ortamı sağlayacak standardizasyon oluşturulmalı, vade ve faiz olarak maaşla ve ülke ekonomisiyle orantılı kredi sağlanmalı ve sigorta kurumuyla işlerlik garanti altına alınmalıdır" [11]. Standardizasyon ve güven özellikle uluslararası fonlara ulaşmada

en önemli unsurlardır. Uzun vadeli global kaynakların yerel piyasalara çekilmesi amacıyla gelişen ülkelerde yoğun bir rekabet yaşanmaktadır.

İnşaat sektörünün ulusal ekonomik sistemle etkileşiminin yüksek olması, tüm sistemin istikrara kavuşması sonrasında konut finansman sisteminin düzenlenmesini zorunlu kılmaktadır. Bu nedenle konut finansman sistemlerinin etkin olarak çalışabilmesi, pazar ekonomisiyle ilgili tüm reformların tam olarak oturması, düzenleme ve denetleme kurumları ile işletmelerin uyumlu çalışabilir hale gelmesiyle mümkün olabilecektir. Burada konut finansman sisteminin işlerliğini korumada önemli üç makro veri üzerinde öncelikle durulmalıdır;

Tüm ekonomik yapılarda tehlike oluşturan enflasyon, konut finansman sisteminde de atılan adımlara ciddi darbe vurmaktadır. Kredi kurumlarının riski enflasyonla artmakta, bu da faizlerde yükselmeye neden olmaktadır. Ayrıca ekonomik durgunlukta, teminat konumundaki taşınmaz değerinin ciddi oranda düşmesi ve kredi kullananların gelirlerinin enflasyon oranında artmaması kredi dönüş riskini yükseltmektedir.

Her finans sistemi gibi konut finansmanı piyasasının derinliği de, bireysel gelir veya tasarruf imkanlarının yüksekliğiyle yakından ilgilidir. Kişisel gelir dağılımındaki eşitsizlik ile işsizlik oranları bu anlamda önemli göstergelerdir. TÜİK verilerine göre 2009 yılında en zengin yüzde 20'lik kesim ile en yoksul yüzde 20 'lik kesim arasındaki gelir farkı 8,5 kata çıkmış ve 2010 yılı işsizlik oranı ise %11,9 olarak gerçekleşmiştir. Tasarruf edemeyen kitlelerle konut kredisi piyasasının derinleştirilmesi imkansızdır.

"Konut stokundaki eksiklik, arz-talep dengesinin bozulmasına yol açarak, konut fiyatlarında balonlaşmaya sebep olur, ülke ekonomisini ve dolayısıyla sistemin işlerliğini tehlikeye sokar, ekonomik krizlere ve sistemde zincirleme iflaslara kadar gidebilir" [11].

Kredi limiti açısından bakıldığında, konut finansmanında temel sorun, konut maliyetinin ne kadarının finanse edileceğidir. "Fon ihtiyacının tümünün karşılanması konut edinmek isteyenlere büyük kolaylık sağlarken, kredi sağlayanların olanaklarını zorlamakta" ve riskini arttırmaktadır. "Kredi oranı düşük tutulduğunda ise, konut edinmek olanaksız hale gelmektedir. Kredi miktarının saptanması, özellikle dar gelirlilerin konut sahipliğini doğrudan etkilemektedir" [12]. Türkiye uygulamasında Kredinin Teminata Oranı (KTO) olarak anılan bu oranın, BDDK tarafından 2011 yılı itibarıyla ticari yapılarda %50, konut kredilerinde %75'le sınırlandırılması karara bağlanmıştır.

##### **5. TÜRKİYE İLE SEÇİLMİŞ ÜLKELERİN EKONOMİK VERİLERİNİN İNCELENMESİ (ECONOMIC DATA ANALYSIS OF TURKEY AND SELECTED COUNTRIES)**

Türkiye ile Avrupa Birliği (AB 27) ülkeleri ve en gelişmiş pazar olarak ABD mortgage piyasaları karşılaştırılarak, yeni gelişen Türkiye piyasasının gelişimi, ufku ve son mortgage krizindeki davranışı incelenmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda AB 27 ülkeleri;

1. grupta kurucu ülkeler, 2. Grupta GSYİH'ları > 250 milyar Euro olan ülkeler, 3. Grupta ise GSYİH'ları < 250 milyar Euro olan ülkeler olarak ele alınmıştır;

- 1. grupta Almanya, Fransa, İtalya, Hollanda, Belçika ve Lüksemburg yer alırken,
- 2. grupta İngiltere, İspanya, Polonya, İsveç ve Avusturya
- 3. grupta ise ekonomi piyasalarının derinliği daha az olan ve çoğu birliğe 2004 sonrası katılan; Yunanistan, Danimarka, İrlanda, Portekiz, Çek Cumhuriyeti, Finlandiya, Romanya,

Macaristan, Slovakya, Slovenya, Bulgaristan, Litvanya, Letonya, Kıbrıs, Estonya ve Malta bulunmaktadır.

### 5.1. ABD, Avrupa Birliği ve Türkiye Mortgage Piyasaları (USA, EU and Turkey Mortgage Markets)

Mortgage Krizi'nin derinleştiği 2009'da kullanılan kredi hacimlerine bakıldığında (Tablo 1), en gelişmiş piyasa olan ABD'de (Nüfus 308 milyon) 8 Trilyon Euro iken, AB 27 ülkelerinde (Nüfus 502,5 milyon) 6,1 Trilyon Euro olduğu Tablo 1'de görülmektedir. Aynı dönemde Türkiye'de (Nüfus 70,5 milyon) kullanılan ipotek kredileri ise 10,6 milyar Euro ile 3. grup AB ülke ortalamalarının bile çok altında gerçekleşmiş ve ancak Malta'nın dört katına ulaşabilmiştir (2,5 milyar). Türkiye'nin mortgage kredi hacmi (45.598 > 10.616), kredi hacmi/GSYİH (39,64 > 2,42) ve kişi başına kredi hacmi (9,26 > 0,15) karşılaştırmalarında, sermaye piyasaları kendinden daha zayıf olan 3.grup AB ülkeleri ortalamalarının oldukça altındadır. ABD'de kişi başına yıllık 26 Bin Euro, AB'de 12,37 Bin Euro kredi ödemesi gerçekleştirilirken, Türkiye'de 150 Euro'luk bir ödeme yapılıyor olması, kullanım yoğunluğu hakkında bilgi verirken, diğer taraftan gelir dağılımındaki bozukluğun etkisini de bünyesinde barındırmaktadır.

Ancak 2009'da ABD'de mortgage kriziyle kredi hacmi %-7,1 küçülürken ve AB %0,6 ile yerinde sayarken, Türkiye piyasasının %49.35'lik büyüme göstermesi pazarın ne kadar yüksek bir potansiyele sahip olduğunu göstermektedir (Şüphesiz bu hızlı artışta 2008'deki %12,84'lük küçülmeye bekletilen talebin de etkisi vardır).

Tablo 1. Ülkelerin mortgage piyasaları verileri  
(Table 1. Mortgage market data of countries)

	Mortgage Kredi Hacmi, (milyon Euro)		Mrg Kredi Hacmi Büyüme, (%)		Mortgage Kredi Hacmi/GSYİH, (%)		Kişi Başı Yıllık Mrg Tutarı, (bin Euro)		Ort. Enf. (%)	Top. Dış. Tic. Açığı (Milyon USD)
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2009
AB 1.Gr.	2.979.517	2.903.055	2,63	3,47	49,70	47,37	18,86	18,65	0,35	170.895
AB 2.Gr.	2.416.649	2.460.206	-1,77	-8,30	55,72	48,80	14,54	14,09	1,66	-205.965
AB 3.Gr.	729.560	724.666	0,68	10,13	39,64	34,84	9,26	8,78	1,60	-22.775
AB 27	6.125.727	6.087.928	0,60	-1,20	51,90	49,80	12,37	12,24	1,00	-57.844
ABD	7.994.457	8.115.782	-7,10	-0,30	81,40	83,60	26,04	26,69	-0,40	-548.549
Türkiye	10.616	7.108	49,35	-12,84	2,42	1,61	0,15	0,10	6,28	-38.786

Kaynak: European Mortgage Federation [13], Eurostat [14], IMF [15], MB [16], TÜİK [17], TBB [18]

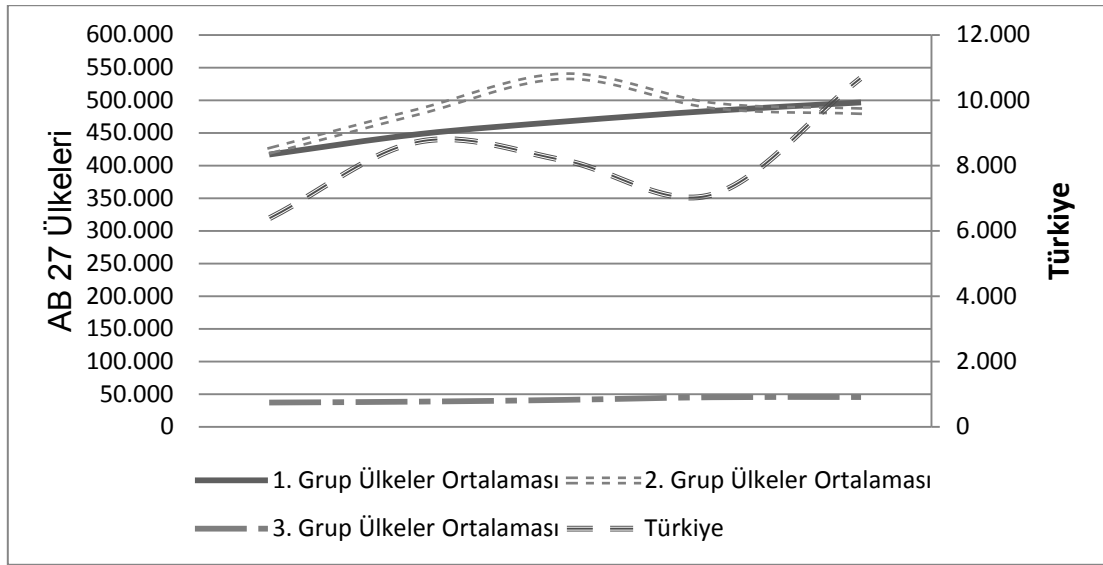
Ekonomik verilerden enflasyon oranı incelendiğinde, gelişmiş pazarlarda - 1. grup AB ülkeleri, (%0,35) ve ABD'de (-%0,40) - son derece düşük iken, Türkiye'de ciddi düzeltmeye rağmen halen %6,28 olduğu ve mortgage siteminin gelişimi önünde önemli bir engel teşkil ettiği görülmektedir.

Dış ticaret verilerine baktığımızda Türkiye'nin 2009 yılında 38,8 Milyar dolarlık farkla, İngiltere ile İspanya dışındaki bütün AB ülkelerinden daha yüksek cari açık verdiği ve 2010'a gelindiğinde bu rakamın katlanarak 71,56 Milyar dolara ulaştığı görülmektedir.

BDDK'nın kredi teminat oranını %75'le sınırlandırmasıyla, ticaret açığıyla büyüyen ve ısınan ekonominin soğutulması için, öncü olan inşaat yatırımlarına da dizgin vurulmaya çalışıldığı görülmektedir. Ancak bu kararlar, dış bağımlılığı sınırlı inşaat sektörüne sunulan ve kredi istatistiklerine bakıldığında piyasa

derinliği ile geri dönüş riski çok düşük olan konut kredilerinin kısıtlanmasından ziyade, olası bir küresel krize karşı banka risklerinin sınırlandırılması açısından alındığı düşünülmektedir. Benzer şekilde günümüzde sıkça dillendirilen yeni bir krize karşı gelişmiş pazarlarda da azami kredi teminat oranlarının düşürüldüğü görülmektedir. Böylece emlak fiyatlarında balonlaşmanın önüne geçilmesi hedeflenmektedir. Ancak bu oranın daha da düşürülmesi, zaten oldukça sığ olan ve geri dönüş riski gelişmiş pazarlara göre çok düşük olan ipotekli konut kredisi piyasası ve inşaat sektörü açısından yıkıcı sonuçlar doğuracaktır.

Şekil 1'de Türkiye ve 2. grup AB ülkelerinin 2008 krizinden etkilendikleri, konut kredisi hacmindeki sert düşüşlerden açıkça görülmektedir. Özellikle 2. grupta yer alan İngiltere'de 2007-2009 arasında %21,4'lük büyük bir daralma yaşanmıştır.

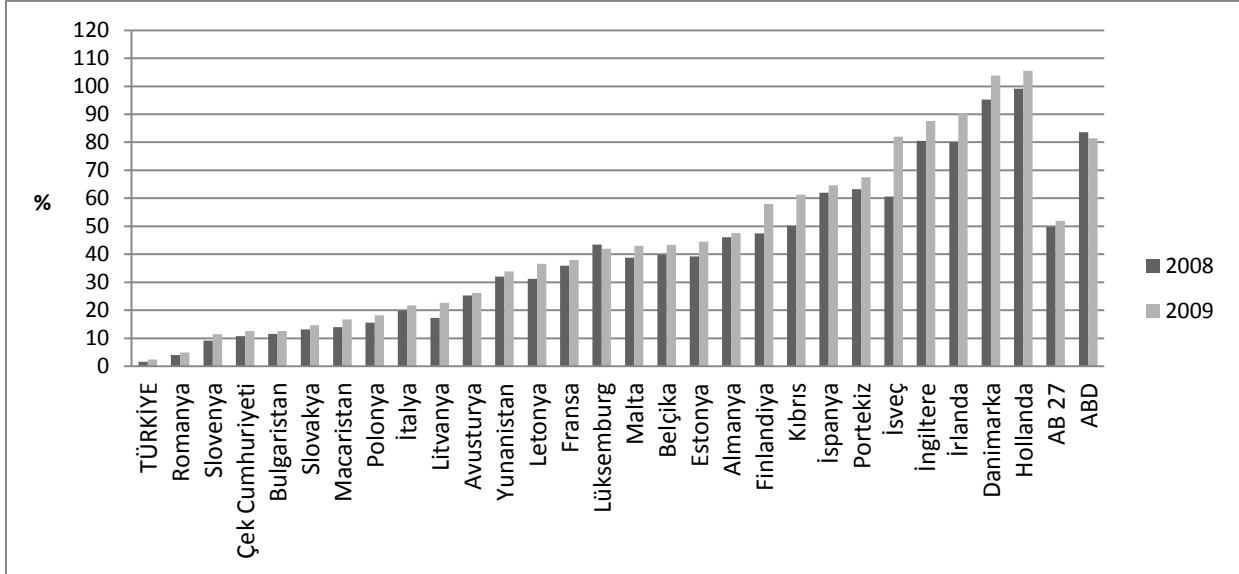


Kaynak: European Mortgage Federation [13], TBB[18]

Şekil 1. Konut kredisi kullanım tutarları (Milyon Euro)  
(Figure 1. Amount of use of mortgage loan (Million Euro))

Şekil 2'deki birincil piyasa etkinliğini gösteren mortgage kredi hacmi/GSYİH oranlarına bakıldığında, 2009'da ABD'de %81,4, AB 27'de ortalama %51,90 gibi yüksek değerlere ulaşıldığı görülmektedir. Genellikle AB'ye son dönemde (2004-2007) katılan ülkeleri barındıran 3. grup AB ülkelerinde oranın düşük (ortalama %39,64) olduğu, en düşük etkinliği sahip Romanya'da bile oran %5 iken, Türkiye'de %2,42'de kalması, ülkenin ekonomik büyüklüğüne rağmen mortgage piyasasının ne denli küçük olduğunu göstermektedir. İkincil piyasanın henüz etkinlik kazanmaması yanında, bölgesel ve bireysel gelir dağılımındaki dengesizlikler de Türkiye piyasasının gelişmesinin önündeki önemli etkenlerdir. "Bu oranın, gayrimenkul finansman sisteminin etkin olarak kullanıldığı ülkelerdeki gibi %50'lere ulaşabileceği düşünüldüğünde, bu 100 milyar Euro'nun üzerinde bir birinci el ipotek piyasası anlamına gelecektir" [19].





Kaynak: European Mortgage Federation

Şekil 2. Mortgage kredi hacmi/GSYİH oranları  
(Figure 2. Amount of mortgage loan/GDP rates)

## 6. SONUÇLAR (CONCLUSIONS)

Nüfus artışı yüksek Türkiye’de, yoğun modern kentsel yapı ihtiyacını karşılamada yurtiçi kaynaklar yetersiz kalmaktadır. Uluslararası fonları bu alana çekmede kullanılabilir yöntemlerin başında *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları* (GYO) ile *İpotek Kredisi* (Mortgage) sistemi gelmektedir. Her ne kadar ipotek kredileri doğrudan son kullanıcı üzerinden hızlı bir kredi döngüsü oluşturabilse de, global uygulamalarda görüldüğü kadarıyla her iki sistemde etkin ve gereksinimi karşılayacak düzeyde konut üretimine imkan tanınması, ikincil piyasa işlemlerinin derinlik kazanmasıyla sağlanabilmektedir.

İkincil piyasanın oluşması ve derinlik kazanması ise, başarılı makroekonomik verilerle ve piyasa düzenlemeleriyle mümkün olabilmektedir. İpotekli konut kredileri piyasasının etkinliğini arttırmaya yönelik önlemler aşağıda başlıklar halinde özetlenmiştir;

- Uluslararası kaynaklarının piyasaya çekilmesi zorunludur. Uluslararası fonlar açısından;
- Ekonomik istikrar ve güven ortamının korunması ve geliştirilmesi gereklidir. Yapılması gereken başlıca geliştirmeler arasında enflasyonun düşürülmesi, bütçe ve dış ticaret dengesinin iyileştirilmesi sayılabilir.
- Fon sağlayanlar açısından en önemli güven unsuru, taşınmaz değerinin rasyonel tespitidir. Emlak aracıları eğitilmeli, değerlendirme uzmanlığı geliştirilmeli ve yaygınlaştırılması sağlanmalıdır. Taşınmaz sigortalarına yönelik hukuki alt yapı güçlendirilmelidir.
- Birincil ve ikincil piyasa geliştirilirken, 2008 Mortgage krizinin bir benzerinin yaşanmaması için kredi riskleri iyi analiz edilmeli ve kişiye uygun kredi verilmesi sağlanmalıdır. Bu da bankacılık sisteminin ipotek kredileri konusunda uzmanlaşmasıyla mümkündür. TBB raporlarına göre bankaların kredi risklerini ciddi olarak değerlendirilmeye başlamaları, 2008 sonrası sınıflandırmaya girmeyen kredi miktarındaki azalıştan anlaşılmaktadır. Her ne kadar TBB raporlarında konut kredileri (ipotek kredileri) tüketici kredileri altında gruplandırılrsa da, aslında bu harcamalar bireysel ve ticari yatırım harcamalarıdır.

Likitidesi yüksek olmasa da, güçlü teminata dayalı konut kredilerine bankaların farklı bir bakış açısıyla yaklaşmaları ve çeşitli sınıflandırmalarla risk analizi yapmaları uzmanlaşma için kaçınılmazdır.

- Mortgage sisteminin düşük gelir gruplarına hitap edebilmesi, ekonomik gelişme, istikrar ve gelir dağılımında adaletin sağlanmasıyla mümkün olacaktır. Böylece GSYİH artacak ve sistemin kullanımı yaygınlaşacaktır.
- Farklı ihtiyaçlara göre ipotek kredileri geliştirilmeli ve bunun için hukuki ve teknik altyapı düzenlenmelidir. Kullanılacak kaynak miktarını arttırmak, kredi maliyetlerini dolayısıyla faizleri düşürmekle mümkündür. Ekonomik hareketliliği düşürmeye yönelik teminat, karşılık ve faiz oranlarındaki artırım kararlarının, sisteminin gelişimini sekteye uğratacağı aşıkardır.

#### **NOT (NOTICE)**

Bu makale, 25-26-27 Kasım 2011 tarihleri arasında TMMOB Bursa İMO Şubesi tarafından düzenlenen "6. İnşaat Yönetimi Kongresi"nde sözlü bildiri olarak sunulan, Kongre Oturum Başkanları ve Bilim Kurulu tarafından "Başarılı" bulunan ve hakemlik sürecinden geçirilen çalışmanın yeniden yapılandırılmış versiyonudur.

#### **KAYNAKLAR (REFERENCES)**

1. TOKİ Faaliyet Özeti,  
<http://www.toki.gov.tr/TR/Genel/BelgeGoster.aspx?F6E10F8892433CFFAAF6AA849816B2EFDF36587C4B003136> (13.08.2011)
2. Yıldız, M.Y., (2006) Bolu İl Merkezinde Hane Halkının Konut Tercihine Etki Eden Faktörlerin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Abant İzzet Baysal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bolu, s.45.
3. Şarkaya, C., (2007) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Üzerine Bir İnceleme ve Türkiye' ye İlişkin Sektör Analizi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi.
4. Özübek, C., (2008) Konut Finansman Yöntemlerinde Riskler: Hanehalkının Konut Finansman Yöntemlerini Değerlendirmesine Yönelik Bir Araştırma, Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, İstanbul, ss:14-18.
5. Bozkır, Y., (2007) Konut Finansmanında Tutsat (Mortgage) Sistemi ve Türkiye Uygulaması, Yüksek Lisans Tezi, Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Balıkesir, s.23.
6. Kabataş, Y., (2007a) İpotekli Konut Finansman (Mortgage) Sistemindeki Riskler ve Mortgage Sigortası, Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi, s.189.
7. Kabataş, Y., (2007b) İpotekli Konut Finansman (Mortgage) Sistemi ve Değerleme Uzmanlığı, Mali Çözüm Dergisi, s.74.
8. Berberoğlu, M., (2009) Mortgage-İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Bu Sistemin Türkiye'de Uygulanabilirliği, Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi, s.122.
9. Alp, A. ve Doğanay, M.M., (2006) Türkiye'de İpotekli Konut Kredi Riskinin Yönetimi: Çift Endeksli Krediler Çözüm Olabilir mi?, İMKB Dergisi, s.3.
10. Resmi Gazete,  
<http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/20070306.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/20070306.htm> (26.07.2011)

11. Kömürlü, R., (2006) Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, s.48.
12. Kılıç, S., (2007) Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları, Yönetim ve Ekonomi Dergisi, s.233.
13. European Mortgage Federation Annual Report, <http://www.hypo.org/Content/default.asp?pageId=423> (08.07.2011)
14. Eurostat Statistics, <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/themes> (11.07.2011)
15. International Monetary Fund, <http://elibrary-data.imf.org/DataReport.aspx?c=1449311&d=33061&e=169393>, (13.07.2011)
16. Merkez Bankası, <http://www.tcmb.gov.tr/> (28.06.2011)
17. Türkiye İstatistik Enstitüsü, [http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?tb\\_id=55&ust\\_id=16](http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?tb_id=55&ust_id=16) (25.06.2011)
18. Türkiye Bankalar Birliği İstatistik Raporlar, [http://www.tbb.org.tr/tr/Banka\\_ve\\_Sektor\\_Bilgileri/Tum\\_Raporlar.aspx](http://www.tbb.org.tr/tr/Banka_ve_Sektor_Bilgileri/Tum_Raporlar.aspx) (18.06.2011)
19. Hepşen, A., (2010) Gayrimenkul Piyasaları ve Finansmanı, 1. baskı, Literatür Yayınları, İstanbul, Türkiye.