

## GAYRİMENKUL İPOTEĞİNE DAYALI FİNANSMAN SİSTEMİ: TERSİNE MORTGAGE VE UYGULAMASI

### MORTGAGE BASED ON FINANCING SYSTEM: REVERSE MORTGAGE AND ITS APPLICATION

Yrd.Doç.Dr.Hasan ABDİOĞLU<sup>1</sup>

#### ÖZET

*Tersine mortgage artan finansal ihtiyaçlar doğrultusunda ortaya çıkmış gayrimenkul ipoteğine dayalı bir borçlanma aracıdır. Bu uygulama sahip olunan konutun tüketim kaynağı olmak amacıyla likit varlıklara dönüştürülmesi süreci olup finans literatüründe “artan borçlanma, azalan varlık değeri” olarak nitelendirilmektedir.*

#### ABSTRACT

*Reverse Mortgage is a mortgage based debting mean appeared for increasing financial needs. This application is process of turning owned house to liquid assets for being the source of consumption and called as “Rising Debt” and “Falling Equity” at finance literature.*

Tersine Mortgage, Konut Karşılığı Borçlanma, ‘Konut Zengini’ ancak ‘Nakit Fakiri’, ‘Artan Borçlanma Karşılığında Azalan Varlık Değeri’.

Reverse Mortgage, Home Equity Conversion Mortgage, ‘House Rich’ and ‘Cash Poor’, ‘Rising Debt’ and ‘Falling Equity’.

#### 1. GİRİŞ

Mortgage (ipoteğe dayalı konut finansmanı) sistemi, gelişmiş ülkelerin en önemli gayrimenkul finansman sistemi olarak yıllardır uygulanmaktadır. Kira öder gibi ev sahibi olmak şeklinde bilinen mortgage, belirli bir gayrimenkulün ipotek gösterilmesi suretiyle kredi alınması yöntemidir. Mortgage ev sahibi olmak isteyenlerin uzun vadeli ve düşük faiz oranları ile ev sahibi olmasını amaçlayan bir sistemdir. Gayrimenkulüne ipotek konulmak suretiyle borçlanan taraf, borcunu önceden belirlenen vadelerde ödemeyi taahhüt etmektedir. Borçlu borcunu belirlenen vadelerde ödemez ise kredi veren ipotek konulan gayrimenkulü satma ve alacağını bu tutardan tahsil etme hakkına sahip olmaktadır (Ateş, 2005: 50).

<sup>1</sup> Balıkesir Üniversitesi, Bandırma İ.İ.B.F, İşletme Bölümü, Bandırma-BALIKESİR

Sosyal faydası son derece yüksek olan mortgage sistemi sağladığı avantajlarla beraber bugün birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülke uygulamasında gözlemlenebilmektedir. Yine benzer şekilde gelişmekte olan ülkeler için yeni sayılabilecek fakat gelişmiş ülkeler olarak nitelendirilebileceğimiz ABD’de ve İngiltere’de son derece yaygın bir şekilde uygulanan ve oluşturduğu sosyal ve ekonomik faydalar bakımından önemli bir finansal araç olarak nitelenen tersine mortgage sistemi de son yıllarda yaygınlaşmaktadır.

Tersine mortgage; en öz tanımıyla, sahip olunan konutun nakde dönüştürülmesi sürecidir. Bugün gelişmiş ülkelerdeki yaşlı insanların birçoğunun en önemli sorunu, emeklilikleri sonrası mevcut bütçeleri ile konutlarında yaşamlarına nasıl devam edebilecekleri sorunudur. Gelişmiş ülkelerde, yaşlı insanların birçoğunun mevcut bir konutu ve yaşamlarını devam ettirebilmeleri için sınırlı bir sabit geliri vardır. Ancak ileri yaş düzeyinde olan bazı insanların bir takım finansal ihtiyaçlarını karşılamaya yeterli bir gelir düzeyleri mevcut değildir. Dolayısıyla ileri yaş düzeyinde olan yaşlı insanlar, emeklilikleri süresince, günlük cari harcamalarını karşılamak ve daha çok nakit gerektiren sağlık, konuta ilişkin bakım-onarım tamiratları ile seyahat ve turizm amaçlı hizmetlerin karşılığını ödemek için ek gelir kaynaklarına gereksinim duymaktadırlar. Çoğu yaşlı insanın bu ihtiyaçları için tersine mortgage gelişmiş ülkelerde uygulanmakta olan son derece cazip ve sosyal faydası son derece yüksek bir finansal araçtır (<http://www.fanniemaefoundation.org/programs/hpd/pdf/hpd0404redfoot.pdf>, 14.04.2000).

Tersine mortgage özel bir borçlanma şekli olup sahip olunan konutun nakde dönüştürülmesi sürecidir. Tersine mortgage uygulamasında borç alan taraftan borçluya para akımı yani mortgage değil, borç veren taraftan (tersine mortgage alacaklısından) borç alan tarafa (tersine mortgage borçlanıcısına) para akımı gerçekleşmektedir (<http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hecm/hecmabou.cfm>, 25.12.2006). Bir başka ifadeyle; mortgage uygulamasında, düzenli ödemeler, toplam borcu azaltmakta ve sonunda da borç bitmekte iken, tersine mortgage uygulamasında, durum bunun tersi olmaktadır. Tersine mortgage uygulamasında tersine mortgage alacaklısının borç vermeleri ile birlikte borçlanma tutarı, zaman içerisinde artmaktadır. Bir diğer ifadeyle mortgagede amaç, bir konut satın almak iken; tersine mortgagede amaç, sahip olunan konutun nakde dönüştürülmesidir. Bu çerçevede tersine mortgage nitelemesi, tersine mortgage alacaklısının tersine mortgage borçlanıcısına ödemelerde bulunması durumunu ifade etmektedir.

Bu çalışmanın amacı; tersine mortgage uygulamasını ve türlerini açıklamak, yöntemin avantajlarını ve dezavantajlarını taraflar açısından ortaya koymak ve yöntemin işleyişine yönelik örnek uygulamalar vererek, Türkiye uygulaması için çok yeni olan bu finansal aracı tanıtmaktır.

## 2. TERSİNE MORTGAGE NEDİR

İnsanlar, yaşamları boyunca, emekliliklerinde daha rahat etmeyi sağlayacak finansal güce kavuşmayı amaçlamaktadırlar. Bu amaçla bir takım birikimler sağlanmasına rağmen, ihtiyaçlar çerçevesinde bu birikimler bazen yeterli olmayabilmektedir (<http://www.ffsenior.com/Data/FileManager/Literature/Selections%2017%20Final%20050505.pdf>,04.05.2006). İhtiyaçların karşılanması noktasında, bugün sahip olunan konut karşılığında, nakit elde etmenin bilinen iki yolu vardır. Birinci yol, konutun satılarak nakde dönüştürülmesidir. Fakat, bu takdirde konuttan ayrılmak durumunda kalınmaktadır. İkinci yol ise, konut karşılığında borçlanmadır. Bu durumda, da aylık geri borç ödemeleri yapılmak durumunda kalınıldığı gibi belirli bir gelir düzeyine sahip olmak şartı da aranmaktadır. Bugün, konut karşılığında nakit elde etmenin üçüncü bir yolu daha mevcuttur. Bu seçenekte ise, konuttan ayrılmak durumunda kalınılmadığı gibi, aylık geri borç ödemeleri yapılması söz konusu olmamakta ve belirli bir gelir düzeyine sahip olmak şartı da aranmamaktadır. Söz konusu bu seçenek, tersine mortgage uygulamasıdır (<http://www.aarp.org/revmort/list>, 14.04.2006). Tersine mortgage özel bir borçlanma şekli olup, sahip olunan konutun nakde dönüştürülmesi sürecini ifade etmektedir. Gelişmiş ülkelerde, milyonlarca insan emekliliklerinde daha rahat bir yaşam sürmek için bu aracı kullanmaktadır (<http://www.fanniemae.com>, 14.04.2006). ABD Ulusal Tersine Mortgage Borç Verenler Birliği (National Reverse Mortgage Lenders Association) başkanı Peter Bell, “*çoğu yaşlı insanın henüz tersine mortgage uygulamasının gelir seviyesini ve yaşam kalitesini artırıcı finansal güvenliği sağlayıcı yönlerini bilmediklerini*” ifade etmektedir (<http://www.ffsenior.com/Data/FileManager/Literature/Selections%2017%20Final%20050505.pdf>,04.05.2006).

Tersine mortgage uygulaması ile elde edilen nakit, genellikle belli bir yaşa gelmiş insanların emekliliklerinde finansal ihtiyaçlarının karşılanması, tatil, sağlık veya sosyal gelire ek kaynak olmak vb. amaçlar için kullanılmaktadır. Tersine mortgage uygulamasında borç alan taraftan borçluya para akımı - yani mortgage değil- borç veren taraftan (tersine mortgage alacaklısından) borç alan tarafa (tersine mortgage borçlanıcısı) para akımı gerçekleşmektedir (<http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hecm/hecmabou.cfm>, 25.12.2006). Bu çerçevede, tersine mortgage niteliği de, tersine mortgage alacaklısının, tersine mortgage borçlanıcısına, ödemelerde bulunması sürecini ifade etmektedir. Aşağıda yer alan tablo: 1’de, tersine mortgage finansal aracının anlaşılmasını daha kolaylaştırmak amacıyla, mortgage ve tersine mortgage finansal araçlarının belirgin özellikleri itibarıyla karşılaştırması yer almaktadır ([http://www.aarp.org/money/revmort/revmort\\_basics/a2003-03-21-basicloanfeatures.html](http://www.aarp.org/money/revmort/revmort_basics/a2003-03-21-basicloanfeatures.html), 04.05.2006).

Tablo 1: Mortgage ve Tersine Mortgage Karşılaştırması

	<b>Mortgage</b>	<b>Tersine Mortgage</b>
<b>Borçlanma amacı</b>	Konut satın almak	Nakit elde etmek
<b>Sözleşme yapılmadan önce borçlunun konuttaki hakkı</b>	Konut da hiç bir tasarruf hakkı yok	Konut da tasarruf hakkı var
<b>Borçlanma süresince borçlu.....</b>	Borç verene ödemeler yapar	Alacaklı tarafından kendisine yapılan ödemeleri alır.
<b>Borçlanmanın sonucunda borçlunun....</b>	Hiç bir borcu kalmaz	Önemli bir miktarda borç oluşur.
<b>Borçlanma türü</b>	Azalan borca karşılık, artan varlık değeri	Artan borca karşılık, azalan varlık değeri
<b>Kredi geçmişi</b>	İstenmektedir	İstenmemektedir

**Kaynak:**[http://www.aarp.org/money/revmort/revmort\\_basics/a2003-03-21basicloanfeatur es.html](http://www.aarp.org/money/revmort/revmort_basics/a2003-03-21basicloanfeatur es.html), 04.05.2006

Tersine mortgage şeklinde bir ipoteğin düzenlenebilmesi için, borçlanıcının 62 yaş ve üzeri olma koşulu ile birlikte, konutun kendisinin mülkiyetinde olması ve konutta kendisinin ikamet etmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, konutun henüz ödenmemiş mortgage borcu ile bakım ve onarım ihtiyacı var ise, alınan borç, öncelikle mortgage borcunun ödenmesi ve konutun bakım-onarım ihtiyacının gerçekleştirilmesinde kullanılmalıdır (<http://www.banking.state.ny.us>, 14.04.2006).

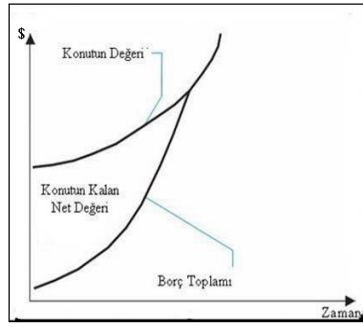
Tersine mortgage'de, borçlunun ödemelerden ne kadar faydalanılacağı -yani borçlanma miktarı- borçlunun yaşına, konuta biçilen değere, cari faiz oranlarına, konutun bulunduğu coğrafi bölgeye ve seçilen tersine mortgage türüne bağlı olarak değişmektedir (<http://www.ffsenior.com/Data/File Manager/Literature/Selections%2017%20Final%20050505.pdf>, 04.05.2006). Diyebiliriz ki; tersine mortgage borçlanıcısı daha yaşlı ise ve daha değerli bir konuta sahip ise, daha az borçlanarak daha fazla nakit elde edebilecektir.

Tersine mortgage uygulaması ile tersine mortgage borçlanıcısı, tersine mortgage alacaklısınca tarafına yapılacak aylık belirli bir ödemeye, toplam veya belirli bir krediye sahip olma imkanına kavuşmaktadır. Borcun tamamı, konut sahibi konuttan kalıcı olarak ayrılmadıkça, konuttan taşınmadıkça ya da belirlenen dönem bitmedikçe ödenmemektedir (<http://www.consumersunion.org>, 14.04.2006).

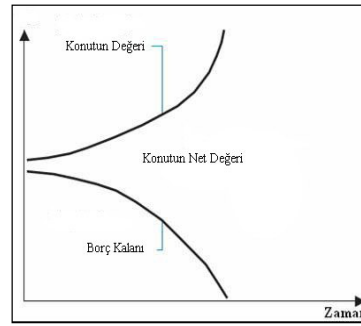
Tersine mortgage'de uygulanan faiz, sabit veya değişken oranlı olabilmektedir. Fakat çoğu tersine mortgageler, değişken faiz oranlı olup, piyasa koşullarına bağlı olarak değişen mali bir endeksi esas almaktadır (<http://www.ftc.gov/bcp/online/pubs/homes/rms.pdf>, 04.05.2006). Tersine mortgage'de faiz, aylık borçlanma tutarına ilave edilmekte ve geri ödeme yapılmadığı için toplam borçlanılan faiz tutarı, ana borç ile birlikte bileşik faiz üzerinden önemli bir miktarda artmaktadır. Bundan dolayı, tersine

mortgage uygulamasında, azalan varlık değerine karşın hızla artan bir borçlanma tutarı söz konusu olmaktadır. Aşağıda yer alan tersine mortgage uygulamasını ortaya koyan şekil: 1'de de görüleceği üzere; tersine mortgage borcu, zaman içerisinde hızlı bir şekilde artarak, konutun değerine ulaşmaktadır. Bunun nedeni tersine mortgage borcu üzerindeki faizin genellikle bileşik faiz oluşudur. Böylece faiz, hem her ay tahakkuk eden faiz miktarı ile hem de anapara ile birlikte hesaplanmaktadır. Bundan dolayı bileşik faiz, ödenmemiş borcun çok hızlı bir oranda artmasına neden olmaktadır. Aynı zamanda şekilden görüleceği üzere; borç toplamı çizgisi, konut değeri çizgisini keserek, çizginin üstünde devam etmemektedir. Zira tersine mortgage uygulamasında, borçlanıcının, konutun değerinden daha fazla borçlanma imkânını yoktur. Borca ilişkin olarak geri ödeme zorunluluğu, borcun geri ödeneceği zamanda konutun sahip olduğu değerle sınırlıdır (<http://www.ftc.gov/bcp/online/pubs/alerts/revralrt.htm-13k>, 25.12.2006).

Şekil: 1 Tersine Mortgage



Şekil: 2 Mortgage



**Kaynak:** Home Made Money: A Consumer's Guide Reverse to Mortgages, <http://www.aarp.org.revmort/list>, 14.04.2006

Geleneksel mortgage uygulamasını ortaya koyan şekil: 2'den anlaşılacağı üzere, normal mortgage'nin amacı, ev satın almaktır. Bundan dolayı, zaman içerisinde ödemeler gerçekleştiğinde, borç tutarı azalmakta ve sahip olunan konutun değeri artmaktadır. Oysa tersine mortgage'nin amacı, ev karşılığında nakit elde etmek, yani sermayeyi nakde dönüştürmektir. Bir başka ifadeyle tersine mortgage, bir borçlanma aracıdır.

### 3. TERSİNE MORTGAGE'NİN İŞLEYİŞİ VE UYGULAMA ÖZELLİKLERİ

Tersine mortgage borçlanmasında sahip olunan konut maddi teminat olarak gösterilmektedir ([http://www.library.soa.org/library/arch/199099/ARC\\_H90V23.pdf](http://www.library.soa.org/library/arch/199099/ARC_H90V23.pdf), 25. 12.2006). Bu tür ipotekte, diğer ipotek türlerinden farklı olarak gayrimenkul sahibinin ödemede bulunması yerine, ipotek tesis eden ödemede bulunmaktadır. İpoteğin işleyişinde, gayrimenkul sahibi, gayrimenkul üzerinden aylık gelir almaya devam etmekte, ancak diğer

yandan gayrimenkul üzerindeki hakkı giderek azalmaktadır (Boysal,1987:19). Bundan dolayı da bu tür bir borçlanma “*artan borçlanma karşılığında azalan varlık değeri*” olarak nitelendirilmektedir.

Geleneksel mortgage'nin aksine tersine mortgage'de, toplam ödenmemiş borç, kümülatif olarak zaman içerisinde bileşik faiz üzerinden artmaktadır. Ödemeler dursa dahi, borcun vadesi dolmamakta ve borçlu ancak konutta ikamet etmediği zaman ödenebilir aşamaya gelmektedir. Bu süreç içerisinde, borç bakiyesi, faiz yükü ile birlikte artmaya devam etmektedir (Boehm ve Ehrhardt, 1994: 388). Borç ödemelerinin ve yüklenen faizin, tersine mortgage borç toplamının zaman içerisindeki artışı aşağıda 3 aylık süreci verilen örnek tersine mortgage tablosunda görülebilmektedir. Örnekte tersine mortgage borçlanıcısı, aylık 300 \$ ödeme almaktadır. Aylık faiz oranı %1'dir. Borç oluşum masrafları ve servis ücretleri gibi diğer borç yüklenimleri, açıklama kolaylığı için dikkate alınmamıştır.

Tablo 2: Tersine Mortgage'nin Zaman İçerisinde Artışı

<b>Varsayımlar:</b>					
Aylık ödeme tutarı:300 \$					
Bileşik faiz oranı: Aylık %1					
Geçen Ay	Geçen Ayki Borç Toplamı	Geçen Ayki Borç Toplamı Üzerindeki Faiz Yükü	Bu Ayki Borç Ödemesi	Cari Toplam Borç	Toplam Borçtaki Aylık Artış
0	0	0	300 \$	300 \$	0
1	300 \$	3 \$	300 \$	603 \$	303 \$
2	603 \$	6,03 \$	300 \$	909,03 \$	306,03 \$
3	909,03 \$	9,09 \$	300 \$	1.218,12 \$	309,09 \$

**Kaynak:** Home Made Money: A Consumer's Guide Reverse to Mortgages, www.aarp.org/revmort/list, 14.04.2006

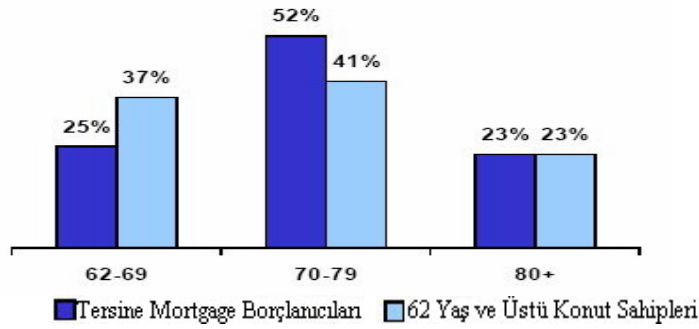
Yukarıdaki tablo: 2'den de anlaşılacağı üzere, ilk borç ödemesinden sonra, borçlunun cari toplam borç toplamı 300 \$'dir. İlk aydan sonra, tersine mortgage borçlanıcısı, diğer 300 \$'lik ödemeyi almakta ve  $(300 \cdot 0,01 =) 3$  \$'lik faiz yükü ilave olarak borç toplamı  $(300 + 300 + 3 =) 603$  \$ olmaktadır. İkinci ayda, tersine mortgage borçlanıcısı, diğer 300 \$'yi almakta ve  $(603 \cdot 0,01 =) 6,03$  \$ faiz yükü borç toplamına ilave olarak toplam borç tutarı  $(603 + 300 + 6,03 =) 909,03$  \$ olmaktadır. Üçüncü ayda ise, tersine mortgage borçlanıcısı, diğer 300 \$'yi almakta ve  $(909,03 \cdot 0,01 =) 9,09$  \$ faiz yükü borç toplamı ilave olarak toplam cari borç  $(909,03 + 300 + 9,09 =) 1.218,12$  \$ olmaktadır.

Eğer borcun 1 yıllık artışını ifade edecek olursak, tersine mortgage kullanıcısının toplam borcu 3.843 \$ olurdu. Yani yıllık,  $(300 \cdot 12 =) 3.600$  \$'nin 12 aylık her ay 300 \$ ödemeli tutarına, yılda 243 \$ faiz yükü ilave olmaktadır. Benzer şekilde, 10 yılın sonunda tersine mortgage kullanıcısının toplam borcu 69.702 \$ olacaktır. Yani; 36.000 \$'lik aylık borç ödemesi ve

33.702 \$ faiz yükü ilave olmaktadır (<http://www.fanniemae.com/global/pdf/homebuyers/moneyfromhome.pdf>, 14.04.2006).

Tipik tersine mortgage borçlanıcısı ortalama olarak 62 yaş ve üzeri yaşlarda, dul olan, belirli bir miktarda sosyal güvenlik gelirleri olan ve az sayıda ya da hiç çocuğu olmayan insanlardan oluşmaktadır. Aşağıda yer alan şekil: 3'de, 62 yaş ve üzeri konut sahipleri ile tersine mortgage borçlanıcılarının yaş düzeylerine göre karşılaştırmalı durumu gösterilmiştir. Tersine mortgage uygulamasının ileri yaş düzeylerinde daha fazla görülmesi şartıdır. Zira yaş düzeyi ilerledikçe daha fazla borçlanma imkanı doğarak, sahip olunan konutun gerçek değerine daha yakın bir borç elde edilebilmektedir ([http://www.library.soa.org/library-pdf/m-rs04-2\\_7.pdf](http://www.library.soa.org/library-pdf/m-rs04-2_7.pdf), 25.12.2006).

Şekil 3: 62 Yaş ve Üzeri Konut Sahipleri İle Tersine Mortgage Borçlanıcılarının Yaş Düzeylerine Göre Karşılaştırmalı Durumu



**Kaynak:** Stucki, 2004: 12

Tersine mortgage aracılığı ile elde edilen nakit, her hangi bir amaç için kullanılabilir. Genellikle elde edilen nakit, gündelik yaşamsal cari harcamaların karşılanmasında, tamir ve tadilat işlerinde ve sağlık harcamalarında veya seyahat ve tatil amaçlarıyla kullanılabilir (<http://www.reversemortgage.com/reversemortgage.html>, 14.04.2006). Amerikan Emekli Sandığı (American Association of Retired Persons-AARP) tarafından yapılan araştırmada, bu tür kredi kullanımının nedeni %84'lük bir tercihle, konutta yaşamaya devam edebilme imkânı sağlaması olduğunu ortaya koymuştur (<http://www.consumersunion.org>, 14.04.2006).

Tersine mortgage'de 6 adet ödeme şekli vardır. Bunlar (Boehm ve Ehrhardt, 1994:388);

- 1- Toplam ödemenin bir defada gerçekleştirilmesi şeklinde,
- 2- Konutta ikamet edildiği süre zarfı boyunca, aylık eşit ödemeler şeklinde,
- 3- Belirli bir sabit dönemle sınırlı kalmak üzere, aylık eşit ödemeler şeklinde,

- 4- İstenildiği an çekilmek üzere, belirli bir kredinin hesapta bulundurulması şeklinde,
- 5- Konutta ikamet edildiği süre zarfı boyunca aylık tanınan kredi miktarının çekilmesi şeklinde,
- 6- Belirli bir sabit dönemle sınırlı kalmak üzere, tanınan kredinin aylık ödenmesi şeklinde

Ödeme seneklerinin çokluğu, tersine mortgage finansal ürününün esnekliğine bir işaret olmaktadır (Chou, 2006: 720) Genellikle tersine mortgage borçlanıcıları, kendi ihtiyaçlarına uygun olan ödeme seçeneğini seçmektedirler. Tersine mortgage borçlanmasında, uygun seçeneğin belirlenmesi, emeklilik yıllarında daha rahat bir yaşam sürülmesine yardımcı olmakta iken, yanlış bir ödeme seçeneği, finansal birçok sorunu beraberinde getirmektedir (<http://www.consumersunion.org/finance/rmbwc798.htm>, 04.05.2006). Örneğin; aylık ödeme seçeneği, tersine mortgage borçlanıcısının yaşamına kararlı bir gelir kaynağı sağlamayı garanti etmektedir. Belirlenmiş zaman diliminin sonunda, borçlanma tamamlandığında, tersine mortgage borçlanıcısı ya da varisi, borcun tamamını faiziyle birlikte ödemektedir. Genellikle bu vadenin dolması; borçlunun ölümü, konuttan ayrılması, belirli bir zaman dilimi için alınan tersine mortgage taksitlerinin bitmesi ya da konutun satılması şeklinde olmaktadır. Ölüm ile birlikte konuta ilişkin tasarruf yetkisi, alacaklı tarafa geçmemekte, ancak mirasçıların borcu ödeme yükümlülüğü doğmaktadır. Genellikle borç, ya konut satılarak yada yeniden finansmanla karşılanmaktadır (<http://www.ftc.gov/bcp/online/pubs/alerts/revralrt.htm> - 13k, 25.12.2006).

Tersine mortgage borcunun oluşumu anında tersine mortgage alacaklısı tarafından borca yüklenebilecek ücretler, ödemeler ve maliyetler aşağıdaki gibidir (<http://www.banking.state.ny.us>, 14.04.2006 );

- Borç oluşum ücreti,
- Kayıt ve belgeleme ücreti,
- Değerleme ücreti,
- Vergi ve tasarruf hakkı araştırması ücreti,
- Kredi raporu ödemesi,
- Zemin araştırma etüt ücreti,
- Denetim ücreti,
- Mortgage sigortası,
- Gayrimenkul vergileri ve sigortası,
- Mortgage komisyonculuk hizmet ücreti.

Tersine mortgage borçlanmasına daha ziyade uygun olan ve tercih edilen konutlar; malikinin kendisinin ikamet ettiği tek ailelik müstakil konutlardır. Karavan tarzı mobil konutlar ve ortak kullanımlı konutlar yönetime uygun değildir (<http://www.financialfreedom.com/ReverseMortgage/Process>, 14.04.2006). Tersine mortgage borçlanması süresince, tersine mortgage alacaklısına herhangi bir geri ödeme söz konusu değildir. Bununla birlikte tersine mortgage tutarı ödendikten sonra arta kalan değer, tersine mortgage borçlanıcısına veya mirasçılarına geri iade edilir

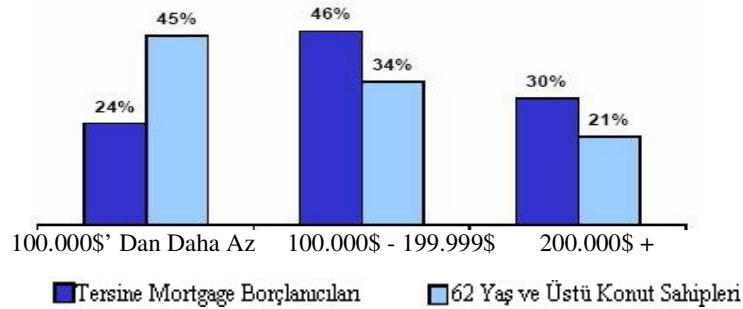


(<http://www.reversemortgagenation.com/reverse-mortgage.html>,14.04.2006). Tersine mortgageın ödeme süresi dolduğu zaman, konut sahiplerinin alternatif mali kaynakları yoksa, borçlarını ödemek için konutlarını satmaktan başka yolları yoktur. Buradaki önemli özellik, borcun geri ödeme zamanı geldiğinde, konutun değeri üzerinden yeniden borçlanma imkânı olmayışıdır. Nadiren bu yola uzun vadeli borçlanma şeklinde California'da rastlanmakla beraber, konutun değeri çok düşmektedir. Bu çerçevede, tersine mortgage kullanımını tercihinde göz önünde bulundurulacak unsurlar, aşağıdaki gibi sayılabilir ([http://www.mtgprofessor.com/A%20Reverse%20Mortgages/how\\_doi\\_geta\\_reverse\\_mortgage.htm](http://www.mtgprofessor.com/A%20Reverse%20Mortgages/how_doi_geta_reverse_mortgage.htm), 25.12.2006);

- Yaşamsal ihtiyaçların karşılanması için ilave gelir kaynağına ihtiyaç duyulması,
- Finansal ihtiyaçların karşılanmasında daha ucuz olanaklara ulaşmanın mümkün olmaması,
- Sahip olunan konutun miras bırakma niyetinin olmaması hallerinde tersine mortgage kullanılması uygun olmaktadır.

Yapılan araştırmalar ortaya koymuştur ki; piyasa değerleri yüksek konutlarda veya varlıklı insanlarda tersine mortgage uygulaması daha çok görülmektedir. Aşağıda yer alan şekil: 4'de 62 yaş ve üstü konut sahiplerinin sahip oldukları konutların değeri ile tersine mortgage borçlanıcılarının sahip oldukları konutların değeri karşılaştırmalı olarak gösterilmiştir. Şekilden anlaşılacağı üzere, tersine mortgage borçlanıcıları, genel yaşlı insanlara nispetle konut zengini insanlardır. 62 yaş ve üzeri tersine mortgage borçlanıcılarının %46'sının sahip oldukları konutlarının değeri, 100.000\$ ile 199.999\$ arasındaki tutarı konut sahiplerinin %34'ü ile karşılaştırıldığında anlaşılacaktır ki, konut zengini kişilerde tersine mortgage uygulaması daha yaygındır. 200.000\$ ve daha değerli konutlarda, tersine mortgage borçlanması daha fazladır (Stucki, 2004: 12).

Şekil 4: 62 Yaş ve Üstü Konut Sahiplerinin Sahip Oldukları Konutların Değeri İle Tersine Mortgage Borçlanıcılarının Sahip Oldukları Konutların Değerinin Karşılaştırmalı Durumu

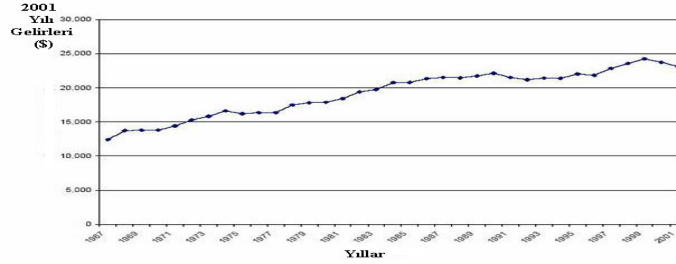


**Kaynak:** Stucki, 2004: 12

#### 4. TERSİNE MORTGAGE'NİN GELİŞİM SÜRECİ

Özellikle 1970'li yıllardan sonra, 65 ve daha üstü yaşta insanlar, yüksek okul mezunu olmaya başlamışlardır. Eğitim seviyesinin artışı, ileri yaş düzeyinde insanlar tarafından, tersine mortgage finansal ürününün anlaşılmasını kolaylaştırmıştır. Bu kapsamda da, toplum içerisinde, bu finansal ürünün kullanımı yaygınlaşmıştır. Aşağıda yer alan şekil: 5'de 1967-2001 yılları arasında, yaşlı nüfusun geçmiş yıllara oranla finansal durumlarının gelişim seyrini göstermektedir. 65 yaş ve üstü insanların, 1967-2001 yılları arası ortalama gelir düzeyinin artması, bu yıllarda tersine mortgage finansal ürünün kullanımının yaygınlaşması ile birlikte açıklanabilir (<http://www.nga.org/cda/files/04databook03.PDF>,25.12.2006).

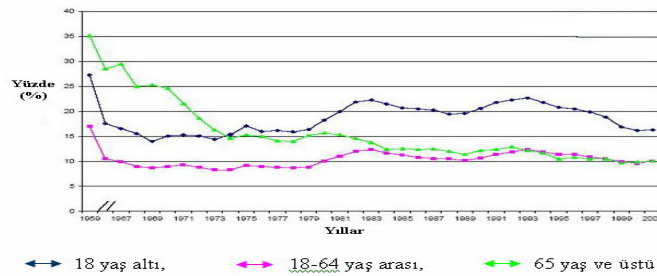
Şekil:5 1967-2001 Yılları Arası 65 Yaş ve Üstü İnsanların Gelir Seviyesinin Gelişim Seyri



**Kaynak:** <http://www.census.gov/hhes/income/histinc/histinctb.html>, 12.11.2006

Bir diğer bakış açısıyla, aşağıda yer alan şekil: 6'da, 1959-2001 yılları arasında 18 yaş ve altı, 18-64 yaş arası ve 65 yaş ve üstü yaş grupları arasında yoksulluk oranları verilmiştir. Özellikle diğer yaş grupları ile kıyaslandığında, yoksulluğun yaşlı insanlar arasında azaldığı görülmektedir. 1960'lı yıllarda, yaşlı insanların yoksulluk oranı, yaklaşık olarak nüfusun 1/3'ü iken bu rakam 2001 yılında 1/10 düzeylerine kadar inmiştir.

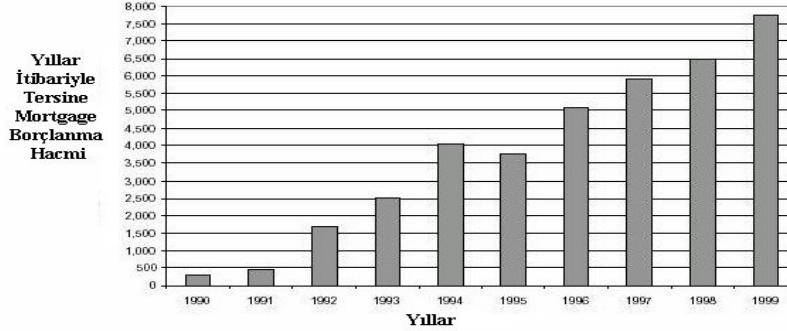
Şekil 6: 1959-2001 Yılları Arası Yoksulluk Oranları



**Kaynak:** <http://www.census.gov/hhes/poverty/histpov/perindex.html>, 12. 11.2006

Aşağıda yer alan şekil: 7’de, tersine mortgage kullanımının 1990 ile 1999 yılları arasındaki artış eğilimi yer almaktadır ([http://www.nga.org/cda/files/04data book03.PDF](http://www.nga.org/cda/files/04data%20book03.PDF), 25.12.2006).

Şekil 7: 1990-1999 Yılları Arası Tersine Mortgage Kullanımı



**Kaynak:** Rolda, 2000: 32

Şekilden de anlaşılacağı üzere, tersine mortgage finansal ürününün kullanımı giderek yaygınlaşmaktadır. Tersine mortgage finansal ürünü gelir oluşturucu ve artan ihtiyaçları karşılayıcı nitelikleri itibariyle toplum içerisinde yaygınlaşmaktadır.

## 5. TERSİNE MORTGAGE UYGULAMA ADIMLARI

Basit bir tersine mortgage sürecinin uygulama aşamaları, aşağıdaki adımları takip etmektedir([http://www.aarp.org/money/revmort/revmort\\_basics/Articles/a2003-03-21basic\\_loanfeatures.html](http://www.aarp.org/money/revmort/revmort_basics/Articles/a2003-03-21basic_loanfeatures.html), 14.04.2006).

• **Haberdar Olma:** Tersine mortgage uygulamasından yapılan reklâmlardan, ilişkide bulunulan çevreden, bilimsel bir makaleden veya yazılı basından haberdar olunması aşamasıdır.

• **Harekete Geçme:** Eğer tersine mortgage uygulamasından yararlanmak isteniyorsa, ekstra bilgi ihtiyacını gidermek için harekete geçilecektir. Bu durumda konu ile ilgili bilgi tersine mortgage sektöründe çalışan kuruluşlardan veya ABD Ulusal Tersine Mortgage Borç Vericiler Birliğinden (National Reverse Mortgage Lenders Association) alınabilecektir.

• **Danışma:** Amerikan Konut ve Kentsel Yaşam Gelişim İdaresi (US Housing and Urban Development-HUD) tarafından yetki verilmiş bir danışman şirket veya Amerikan Konut ve Kentsel Yaşam Gelişim İdaresi (US Housing and Urban Development-HUD) tarafından oluşturulan bir telefon danışma hattından faydalanılarak, bilgi alınabilecektir. Devletin sürece dahil olması, sistemin güvenle işlemesi açısından önem arz etmektedir.

Danışmanlık hizmeti ile beraber, yöntemin tersine mortgage borçlanıcısı için, artı ve eksi yönleri öğrenilmekte ve bununla birlikte uygulamadan sağlanacak gelirin, ihtiyaçları karşılayıp karşılamadığı ve uygun borçlanma seçeneği gibi tüketicin ihtiyaçlarına hitap eden hususlar tespit edebilmektedir (<http://www.financialfreedom.com /ReverseMortgage/Process, 14.04.2006>). Tersine mortgage uygulamasından yararlanma aşamasında, aşağıda yer alan sorulara cevap aranmalıdır (<http://www.consumersunion.org/finance/revconwc899.htm, 14.04.2006>).

- Ne kadar paraya ihtiyaç duyulduğu?
- Tersine mortgage uygulamasına girmeksizin ihtiyaçların karşılanmasının başka bir yolu mevcut olup olmadığı?
- Tersine mortgage uygulaması devlet tarafından sağlanan sosyal içerikli (sağlık sigortası gibi) hizmetlerden bugün ve gelecekte yararlanma imkânlarını kısıtlayıp kısıtlamadığı?
- Tersine mortgage uygulanması için gerekli niteliklere sahip olup olunmadığı?
- Tersine mortgage uygulamasından ne kadar borçlanma sağlanabileceği?
- Borçlanmanın faiz ve diğer ücretler dahil toplam maliyeti ne kadar olacağı?
- Tersine mortgageden elde edilen fonları hangi harcamalarda kullanabileceği?
- Ölüm halinde eşlerden biri konutta yaşamaya devam edebilecek mi yoksa konuttan ayrılıp borcu ödemek durumunda mı kalacak ?
- Huzur evine gitmek durumunda kalındığında borcun vadesi dolup ödenebilir aşamaya mı gelecek?
- Borç ödendikten sonra çocuklara ve miras hakkı bulunanlara ne kadar bir değer kalacak?
- Erken geri ödeme cezası olacak mı?
- Tersine mortgage uygulamasında konutun vergilerine, sigortasına ve bakım onarımına ilişkin ne tür yükümlülükler söz konusu olacak?
- **Başvuru ve Beyan:** Ödeme seçeneği (aylık sabit ödeme, toplam ödeme, belirli bir kredi sınırlı ödeme veya bunların kombinasyonu şeklinde) seçilerek başvuru formu doldurulur. Tersine mortgage alacaklısı, konut sahibine borcun tahmini toplam maliyetini açıklar. Konutun değerlemesinin yapılması ile tersine mortgage alacaklısı nakdi hazırlar. Konut sahibi ise, tersine mortgage alacaklısı tarafından istenilen tanımlayıcı bilgileri, (fotoğraf, sosyal sigorta numarası, tapu senedi ve mevcut mortgagelere ilişkin bilgileri) hazırlar ve teslim eder.
- **İşlem:** Tersine mortgage alacaklısı değerlendirme, ipotek ve benzeri işlemleri düzenler. Değerleme işlemi ile konutun piyasa değeri belirlenir

ve fiziksel durumu tespit edilir. Eğer konutta bakım onarımı tamiri gerektirir durumlar söz konusu ise konut sahibi, tersine mortgage sözleşmesinin yapılması ile beraber, tamiratın gerçekleştirileceğine dair bir yüklenici kiralamak durumundadır.

• **Sözleşmenin Yapılması:** Gerekli bilgi ve verilerin elde ediminden sonra, tersine mortgage alacaklısı borç verme ölçülerinin (ödeme seçeneğinin belirlenmesi, faiz oranı ayarlama sıklığının tespiti vb.) belirlenmesi ile, finansal kabul için borç paketi finans bölümüne sunulur. Genel olarak, bu durum 4–8 hafta gibi bir süreyi almakla birlikte, bazen daha fazla da sürebilir ve gerekli inceleme sonucunda sözleşme tamamlanır.

• **İmzalama:** Eğer borç paketi onaylanırsa, sözleşme gerçekleşmiş olur. Başlangıç ve beklenen faiz oranı hesaplanır. Sözleşme maliyetleri borcun bir kısmı olarak hesaba alınır. Son olarak tersine mortgage alacaklısı tarafından hazırlanan borçlanma belgesi, konut sahibince imzalanır.

• **Ödeme:** Tersine mortgage borçlanıcısı fon kaynağını seçtiği ödeme seçeneği doğrultusunda elde edecektir ve istediği herhangi bir amaç için kullanabilecektir. Eğer konut üzerinde herhangi bir borç varsa öncelikle bu borç ödenmelidir. Bu suretle yeni bir ipotek, konut için söz konusu olabilecektir.

Konut sahibi, imzaladığı tersine mortgage borç sözleşmesini imzalama tarihinden sonra üç iş günü içerisinde iptal etme hakkına sahiptir. Süre, üçüncü günün gece yarısında dolmaktadır. Sürenin hesabında, iş günü olarak cumartesi günleri sayılmakta, ancak pazar ve resmi tatil günleri sayılmamaktadır. Üç günlük süre geçmeden, tersine mortgage borçlusuna ödeme yapılmadığı gibi herhangi bir faiz tahakkuku da söz konusu değildir. Tersine mortgage sözleşmesinin iptal edilme işlemi, tersine mortgage alacaklısı tarafından sağlanan bir form vasıtasıyla, mektup veya faks ile yazılı bir şekilde yapılmalıdır. Bu sürecin bitiminde, borçlanılan fon kaynağı ödenebilir.

• **Geri Ödeme:** Borç söz konusu olduğu sürece tersine mortgage borçlanıcısı (konut sahibi şahıs), herhangi bir aylık mortgage geri ödemesi, tersine mortgage alacaklısına bulunmamaktadır. Konutta esas yerleşici olarak oturmaya devam edilmediğinde borç muaccel olup geri ödenmek durumundadır. Borç, konut sahibinin kendisi veya mirasçıları tarafından konut satılmaksızın ödenebilir. Bununla birlikte geri ödeme yükümlülüğü, konut değerini veya satış fiyatını aşamaz. Ayrıca, herhangi bir mali yaptırım söz konusu olmaksızın, tersine mortgage borçlanıcısı, borcunun büyük bir kısmını ödeyebilir. Bununla birlikte, borcun tamamının ödenmesi, borç sözleşmesinin fesih edilmesi anlamına gelir. Tersine mortgage borçlanıcısı eğer, aylık ödeme seçeneği tercih etmiş ise, aylık ödemelerin hızlı artışının engellenmesi amacıyla peşin ödemede bulunabilir. Ayrıca, borcun önemli bir kısmının azalması ile birlikte, tersine mortgage borçlusu mevcut anapara limitini

artırabilmektedir(<http://www.fanniemae.com/global/pdf/homebuyers/moneyfromhome.pdf> 14.04.2006).

## 6. TERSİNE MORTGAGE UYGULAMASINDA TARAFLARIN SORUMLULUKLARI

Tersine mortgage programlarının tümünde konut sahiplerinin konut üzerindeki hak ve sorumlulukları devam etmektedir. Öyle ki, tersine mortgage borçlanıcısının bu sorumluluğu, konuta ait vergileri, bakım-onarım ve tamiratları kapsamakta olup, bu sorumluluk, ödemeler devam ederken de sürmektedir. Tersine mortgage uygulamasının devamı süresince konut sahibi konutun bir bölümünü kiraya veremez, konut için yeni bir sahiplik hakkı tesis edemez veya konut karşılığında yeni bir borçlanmaya gidemez.

Tersine mortgage alacaklısı; gayrimenkul vergilerinin ödenmemesi, konutun bakım, onarım ve tamiratlarının gerçekleştirilmemesi ve konutun sigorta ödemelerinin yapılmaması hallerinde geri ödemeyi talep etme hakkına sahip olmaktadır. Bunlar tersine mortgage alacaklısı tarafından ileri sürülebilecek son derece haklı nedenlerdir. Bununla birlikte, tersine mortgage alacaklısı, bu tür masrafları ödeyerek borç tutarının kalanını tersine mortgage borçlanıcısına ödeyebilir. Tersine mortgage alacaklısının güvenliğini etkilediğinden dolayı, geri ödemeyi talep etme hakkını doğuran diğer nedenleri ise aşağıdaki gibi sıralaya biliriz.

- Konutun bir kısmının kiraya verilmesi,
- Konuta yeni bir hak sahibi dahil edilmesi,
- Konutun sınırlarının değiştirilmesi,
- Konutun karşılığında yeni bir borçlanmanın gerçekleştirilmesi,
- Tersine mortgage borçlanıcısının konuttan ayrılması veya konutun bir yere bağış yapılması,
- Yanlış bilgi verme, hile veya suça yönelik davranışlar,
- Konutun istimlak edilmesinin gerekli olduğu haller

Yukarıda belirtilen durumların, önceden tespitine yönelik olarak tersine mortgage borçlanıcısının borcu muaccel hale getirici sözleşme şartlarını iyi bir şekilde okuması ve anlaması, kendisinin sorumluluğunu gerektirmektedir (<http://www.aarp.org/revmort/list>, 14.04.2006).

## 7. TERSİNE MORTGAGE TÜRLERİ

Farklı maliyet, borçlanma ve vade koşulları sunan tersine mortgage türleri mevcuttur. Genel olarak dört çeşit tersine mortgage ürünü sunan kuruluş mevcuttur. Bunlar; Amerikan Konut ve Kentsel Yaşam Gelişim İdaresinin (US Housing and Urban Development-HUD), Konut Karşılığı Mortgage (The Home Equity Conversion Mortgage-HECM) programı, Fannie Mae's Home Keeper, Financial Freedom Cash Account Plan ve Financial Freedom Cash Account Plan tarafından geliştirilen Financial

Freedom Senior Funding Corporation'dur. Her bir yöntemin, tüketicinin ihtiyaçları doğrultusunda avantajları ve dezavantajları bulunmaktadır.

### **7.1 Konut Karşılığı Mortgage (The Home Equity Conversion Mortgage-HECM)**

Konut Karşılığı Mortgage (The Home Equity Conversion Mortgage-HECM), Amerikan Konut ve Kentsel Yaşam Gelişim İdaresinin (US Housing and Urban Development-HUD) bir yan kuruluşu olan Konut İdaresi (Federal Housing Administration-FHA)'nce sigortalanmış tersine mortgageleri, 1989'dan beri 62 ve daha üstü yaşta konut sahibi insanlara yönelik hizmet veren en eski ve en popüler tersine mortgage çeşididir. Amerikan Konut ve Kentsel Yaşam Gelişim İdaresinin (US Housing and Urban Development-HUD) ve onun yan kuruluşu olan Konut İdaresi (Federal Housing Administration-FHA) tersine mortgage sektöründe Konut Karşılığı Mortgage (The Home Equity Conversion Mortgage-HECM) programı ile faaliyet göstermeye başlamıştır. Ayrıca The Home Equity Conversion Mortgage (HECM) Amerikan Konut ve Kentsel Yaşam Gelişim İdaresince (US Housing and Urban Development-HUD) uygun bulunmuş özel borç verme kurumudur. Amerikan Konut ve Kentsel Yaşam Gelişim İdaresine (US Housing and Urban Development-HUD) göre; HECM Programının amaçları (Weber ve Chang, 2006: 38);

- Yaşlı insanların özel ihtiyaçlarının karşılanmasında, konutlarının likit varlıklara dönüştürülme sürecine izin verilmesini sağlamak;
- Konut değerinin likit varlıklara dönüşümünü sağlayarak, tersine mortgage sektörüne katılımı artırmak ve teşvik etmek,
- Tersine mortgage'ye yönelik talebi belirlemek ve tersine mortgage türlerinden, yaşlı insanların ihtiyaçlarına uygun olacak programları belirlemede yardımcı olmak,

Konut Karşılığı Mortgage (The Home Equity Conversion Mortgage-HECM), Amerikan Konut ve Kentsel Yaşam Gelişim İdaresi (US Housing and Urban Development-HUD) tarafından geliştirilmiş ve Konut İdaresi (Federal Housing Administration-FHA) tarafından sigortalanmış, yaşlı insanlara konutlarının karşılığında nakit elde etme olanağı sağlayan bir tür borçlanma aracıdır (<http://www.fanniemae.com/global/pdf/homebuyers/moneyfromhome.pdf>, 14.04.2006). Konut İdaresi (Federal Housing Administration-FHA) sigortası, ayrıca, tersine mortgage borçlanıcısını, tersine mortgage alacaklısının borcu ödememesi veya ödemelerde devamlılığı sağlanmaması durumlarına karşı korumaktadır. Tersine mortgage alacaklısının ödeme yapamaması durumunda Konut İdaresi (Federal Housing Administration-FHA) tersine mortgage alacaklısı adına ödemeyi yapmaktadır (Weber ve Chang, 2006: 38). Ayrıca Konut Karşılığı Mortgage (The Home Equity Conversion Mortgage-HECM) borçlanmaları alacaklıyı borç toplamının konutun değerini aşması riskine karşı korunmaya çalışmaktadır. Program ayrıca, potansiyel tersine mortgage borçlanıcılarının Konut İdaresi (Federal Housing Administration-FHA) tarafından yetki almış bağımsız

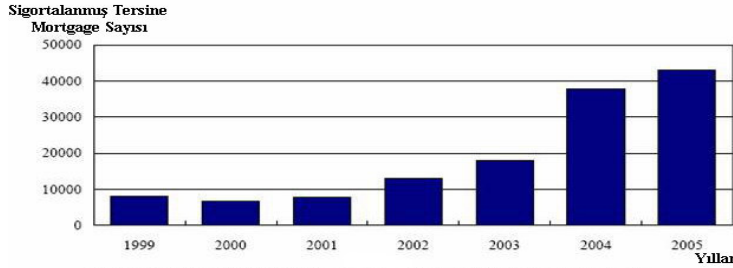
danışmanlardan, danışmanlık hizmeti almalarını gerektirmektedir (Mayer ve Simons, 1993: 4).

Her ne kadar birçok farklı şekilde tersine mortgageler mevcut olsa da, Konut İdaresi (Federal Housing Administration-FHA) piyasaya Konut Karşılığı Mortgage (The Home Equity Conversion Mortgage-HECM) programı ile girdiği zaman sektör önemli şekilde büyüme göstermiştir. Amerikan Konut ve Kentsel Yaşam Gelişim İdaresinin (US Housing and Urban Development-HUD), Konut Karşılığı Mortgage (The Home Equity Conversion Mortgage-HECM) programıyla getirilen tersine mortgage alacaklılarına yönelik sigortalar, piyasayı cesaretlendirip genişlemeye neden olmuştur.

Halen Konut Karşılığı Mortgage (The Home Equity Conversion Mortgage-HECM) programı ile maksimum verilebilir borç miktarı \$208,800'dır. Konut Karşılığı Mortgage (The Home Equity Conversion Mortgage-HECM) programı yalnızca çekirdek aile konutlarına, en az binaların ¼'üne sahip konut sahiplerine, mobil konutlara, Amerikan Konut ve Kentsel Yaşam Gelişim İdaresince (US Housing and Urban Development-HUD) onaylanmış kat mülkiyetlerine borç vermektedir. Ayrıca bu program, tüketicilere son derece geniş bir ödeme seçeneği sunmaktadır. Konut Karşılığı Mortgage (The Home Equity Conversion Mortgage-HECM) programından alınabilecek borç miktarı, borcun nasıl ödeneceğine de bağlı olmaktadır. Bir defada tamamı, bir kredilendirme çerçevesinde, aylık ödemeler veya bu üç tip ödemenin bazı kombinasyonları şeklinde olabilmektedir (<http://www.amswebwiz.com/icenter/FP0210.pdf>,25.12.2006)

Aşağıda yer alan şekil:8 Amerika Birleşik Devletlerinde devlet tarafından sigorta edilmiş Tersine Mortgage'nin, 1999-2005 yılları arası seyrini göstermektedir (Visco, 2006: 21).

Şekil 8: Yıllar İtibariyle Amerika Birleşik Devletlerinde Sigorta Edilmiş Tersine Mortgage Borçlanmaları



Kaynak: Visco, 2006: 21

## 7.2. Fannie Mae Home Keeper & Home Keeper for Home Purchase

Fannie Mae, tersine mortgage sektöründe en büyük ulusal tersine mortgage fon kaynağıdır (<http://www.fanniemae.com>, 14.04.2006). Fannie Mae, kendi ürünü olan Home Keeper programını, 1995 yılında konut



sahiplerine tanıtmıştır. Bu yeni ürün, Amerikan Konut ve Kentsel Yaşam Gelişim İdaresinin (US Housing and Urban Development-HUD), Konut Karşılığı Mortgage (The Home Equity Conversion Mortgage-HECM) programından daha yüksek borç limiti sağlamak ve tersine mortgage borçlanıcıları için devlet tabanlı olmayan programlardan daha uygun seçenekler sunmaktadır (<http://www.governor.wa.gov/ltctf/recommendations.pdf>, 25.12.2006).

Fannie Mae'nin misyonu, devletinde içinde yer aldığı yerel ve sosyal birlikler ve tersine mortgage alacaklıları ile beraber düşük gelir düzeyine sahip yaşlı konut sahiplerinin konutlarını satmaksızın nakit elde etmelerine yardımcı olmaktır (<http://www.fanniemae.com/global/pdf/homebuyers/moneyfromhomepdf>, 14.04.2006). Bu borçlanma türünde borçlanıcılar Konut Karşılığı Mortgage (The Home Equity Conversion Mortgage-HECM) borçlanmasına nispetle, daha fazla nakit elde edebilmektedir.

1996 yılın da Fannie Mae, Konut Karşılığı Mortgage (The Home Equity Conversion Mortgage-HECM)'e alternatif olarak kendine ait bir tersine mortgage piyasası oluşturmuştur. Bu uygulamada, Konut Karşılığı Mortgage (The Home Equity Conversion Mortgage-HECM)'den farklı olarak daha özel noktalara yer verilmiştir. Örneğin; Fannie Mae tarafından yüksek değerli gayrimenkullere, kat sahipliği şeklinde olan mülkiyetlere ve tersine mortgageyi kendine başka bir konut satın almak arzusu ile kullanmak isteyen insanlara yönelik hizmetler verilmiştir. Fannie Mae, Konut İdaresinin (Federal Housing Administration-FHA) verebileceği borç limitlerini aşan yüksek piyasa değerli konutların tersine mortgagesini de amaçlamaktadır. Bugün Fannie Mae Washington DC'de Konut Karşılığı Mortgage (The Home Equity Conversion Mortgage-HECM) programı dahil olmak üzere mortgage ve tersine mortgage de en büyük yatırımcı konumundadır.

### **7.3 Financial Freedom Cash Account Plan**

Financial Freedom Cash Account Plan, kendisine has özellikleri bünyesinde barındıran son derece esnek bir tersine mortgage türüdür. Diğer mortgage türlerinde verilebilir bir maksimum limit söz konusu iken, Financial Freedom Cash Account Plan yönteminde böyle bir sınırlama yoktur (<http://www.fff senior.com/Data/FileManager/Literature/Selections%2017%20Final%20050505.pdf>, 04.05.2006). Bununla birlikte, yöntemin tersine mortgage borçlanıcısına sunduğu birçok faydaları mevcuttur. Bunlardan bazıları; herhangi bir sözleşme ve borç oluşum ücreti alınmaması, borcun krediye değil gayrimenkule dayalı olması ve bunun yanı sıra belirli bir kredilendirmede nakit ödeme seçeneklerinin mevcut oluşudur(<http://www.kathysperl.com/Microsoft%20WordMarchNewsletter.pdf>, 14.04.2006).

Diğer tersine mortgage türlerinin borç verilebilir limitlerinin daha üzerindeki yüksek değerli konutların tersine mortgage işlemi, Financial Freedom Cash Account Plan tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu ürün, yaşlı insanlara 600.000\$'dan daha fazla değerdeki konutların borçlanmasında

hizmet vermektedir (<http://www.reversemortgage.org/Default.aspx?tabid=234,04.05.2006>). Bu borçlanma türü, diğer borçlanma türlerince gerçekleştirilemeyecek ekstrem durumlara ve koşullara yönelik uygulama özellikleri barındırmaktadır (<http://www.reversemortgage.org/Default.aspx?tabid=234,04.05.2006>).

#### **7.4 CHIP Reverse Mortgage For Seniors**

Financial Freedom Cash Account Plan tarafından geliştirilen Financial Freedom Senior Funding Corporation, Canada'da faaliyet gösteren tek tersine mortgagedir. CHIP Reverse Mortgage for Seniors, Canada da hemen hemen her tür konut tipi için uygulanan bir tersine mortgage türüdür. Bu borçlanma türü ile konut satılıncaya veya konuttan taşınıncaya kadar hiçbir şekilde geri ödeme yapılmadan, 500.000\$'a kadar herhangi bir vergi karşılığı olmayan borçlanma gerçekleştirilerek gelir elde edilebilmektedir. Bu tersine mortgage türü, vergiye yönelik avantaj sağlama konusunda, tersine mortgage borçlanıcılarına fayda sağlamaktadır. Tersine mortgage borçlanması sonucu elde edilen gelire beraber, yeni bir yatırım gerçekleştirildiğinde, tersine mortgage borçlanmasından kaynaklanan faiz ödemeleri, elde edilen yatırım gelirlerinden indirim konusu yapılarak vergilendirilebilecek matrahı azaltmaktadır. Ayrıca, CHIP Reverse Mortgage For Seniors programında tersine mortgage ödemesi istenilen zaman yapılabilir. Eğer ödeme 36 ay sonra yapılırsa, tersine mortgage borçlanıcısının yararına olan erken ödeme şartları uygulanarak, diğer ödemelerde faiz oranı değiştirilebilmektedir (<http://www.reversemortgage.org/AboutReverseMortgages/TypesofReverseMortgages/CanadianHomeIncomePlan/tabid/235/Default.aspx>, 04.05.2006).

Yukarıda açıklamaya çalıştığımız birbirinden farklı tersine mortgage türlerinin karşılaştırılmasında, çok sayıda farklı değişkenin göz önüne alınması gerekmektedir. Örneğin, geri ödeme seçeneği, yaş durumu, faiz oranları, ücret, komisyon ve servis hizmet bedeli gibi masraflar sayabileceğimiz hususlardır (<http://www.consumersunion.org>, 14.04.2006). Bu konularda, sektörde yer alan danışmanlık hizmeti veren kurum ve kuruluşlardan hizmet alınması, tüketicilerin ihtiyaçlarına daha uygun şartlarda borçlanmalarına olanak sağlayabilecektir.

### **8 TERSİNE MORTGAGE YÖNTEMİNİN TARAFLAR AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ**

Tersine mortgage'nin taraflar açısından değerlendirilmesi aşağıda yapılmıştır.

#### **8.1 Tersine Mortgage Borçlanıcısının Avantajları**

Tersine mortgage borçlanıcısının, bu tür bir borçlanma ile elde edebileceği faydaları aşağıdaki gibi sıralayabiliriz (<http://ohioline.ag.ohio-state.edu.tr>, 25.12.2006) ve (<http://www.swfcu.com/loans/pre-qual/mort.html>,14.04.2006)

- İpotek kredisi sağlanırken kişisel gelirin dikkate alınmaması, özellikle yaşlı kişilerin bir gayrimenkulü bile olsa, onu düzenli bir nakit akımına çevirebilmelerine olanak sağlamaktadır.
- Alman ipotek kredisine rağmen, gayrimenkul borçlunun mülkiyetinde kalmaya devam etmektedir.
- Kredi borçlusu, konutun değer artışlarından faydalanabildiği gibi vergi avantajlarından da yararlanabilmektedir.
- Konutun değerinde meydana gelebilecek olası düşüşler, aylık sabit ödemeleri etkilememektedir.
- Finansal ihtiyaçlar karşılanarak, arzu edilen bir yaşam standardına ulaşılmaktadır.
- Konut Karşılığı Mortgage (Home Equity Conversion Mortgage-HECM) borçlanmalarında devlet destekli bir program söz konusudur.
- Konut, istenildiği an satılabilmektedir.
- Nakdin temininde, tersine mortgage borçlusuna cazip gelebilecek çeşitli alternatifler mevcuttur.
- Herhangi bir gelir düzeyi, kredi veya sağlık özelliği aranmamaktadır,
- Konutta ikamet edilmekte ve tasarruf yetkisi borçlanıcı da kalmaktadır.
- Alman nakit vergilendirilmemektedir.
- Herhangi bir yatırım riski söz konusu değildir.
- Fannie Mae veya Amerikan Konut ve Kentsel Yaşam Gelişim İdaresi (US Housing and Urban Development-HUD) tarafından yetkilendirilmiş danışmanlar söz konusudur. Ayrıca, tersine mortgage ile ilgili olarak bilgi almak amacı ile ücretsiz danışma hatları mevcuttur.
- Borç oluşum maliyetleri ve sözleşme maliyetleri borçlanma tutarınca finanse edilebilmektedir.
- Borcun vadesi dolana kadar herhangi bir geri ödeme söz konusu değildir.
- Tersine mortgage borçlanıcısının, konutun değerinden daha fazla bir geri ödeme durumu ile karşılaşması söz konusu değildir. Hatta tersine mortgage borçlanıcısına yapılan ödemelerin miktarı, konutun değerini aşsa dahi sonuç değişmemektedir.
- Tersine mortgage borçlanıcısı, konuta ilişkin önceki borçlarını tersine mortgage ödemeleri ile kapatabilmektedir.

### **8.2 Tersine Mortgage Borçlanıcısının Dezavantajları**

Tersine mortgage borçlanıcısının, bu tür bir borçlanma ile karşılaşabileceği olumsuz durumları aşağıdaki gibi sırlayabiliriz

([http://www.consumersunion.org/finance/revconwc\\_899.htm](http://www.consumersunion.org/finance/revconwc_899.htm), 14.04.2006) ve (<http://www.ftc.gov/bcp/online/pubs/homes/rms.pdf>, 04.05.2006)

- Tersine mortgage, borçlanmaları yaşlı insanlar için bir tehdit unsuru olan hile ve mali sahtekârlıklara üretken bir zemin oluşturmaktadır.
- Tersine mortgage diğer borçlanma türleri ile karşılaştırıldığında maliyetli olmasından dolayı alternatif borçlanma kaynakları değerlendirildikten sonra, en son başvurulacak kaynak olarak görülmelidir. Yüksek maliyetlerden dolayı, özellikle tersine mortgage borçlanıcısı, birkaç yıl içerisinde konutunu satmayı veya taşınmayı düşünüyorsa tersine mortgage uygun bir finansal seçenek değildir.
- Tersine mortgage seçenekleri çok sayıda olup, anlaşılması son derece güçtür ve danışmanlık hizmeti almayı gerektirmektedir.
- Tersine mortgage uygulaması, ülkenin sahip olduğu mevzuata göre, sosyal sağlık olanaklarından yararlanma imkânlarını veya sosyal gelir ödemelerinin seçilme niteliklerini etkileyebilmektedir.
- Oluşan maliyetler borca ilave edilmekte, faiz bu tutar üzerinden hesaplanmaktadır. Buda faiz yükünü aşırı derecede artırmaktadır.
- Tersine mortgage uygulamasının devamı sürresince konut sahibi konutun bir bölümünü kiraya verememekte, konut için yeni bir sahiplik tesis edememekte veya konut karşılığında yeni bir borçlanma işlemi gerçekleştirememektedir.
- Tersine mortgage uygulama süresince, konuta malik olma hakkı devam ettiğinden dolayı konuta ait vergileri ödeme yükümlülüğü ve bakım-onarım masraflarını karşılama sorumluluğu, hala tersine mortgage borçlanıcısındadır.
- Tersine mortgage üzerindeki faiz, borcun bir kısmı veya tamamı geri ödenene değin gelir vergisinden indirim konusu yapılamamaktadır.

### **8.3 Tersine Mortgage Alacaklısının Avantajları**

Tersine mortgage alacaklısının bu tür bir alacak ile elde edebileceği faydaları aşağıdaki gibi sıralayabiliriz:

- Tersine mortgage alacaklısı geleneksel mortgageye göre daha fazla ücret talep etmekte ve her duruma karşı ilave ücretler alınmaktadır.
- Tersine mortgage borçlanıcısı fazla nakit elde etmeden, faizler ve alınan ücretler, borçlanılan varlığın değerinin büyük bir kısmına ulaşmaktadır.
- Gayrimenkul değerinin azalmasına karşın para kaybetme riski düşüktür.
- Tersine mortgage alacağı, konut karşılığında ipotek edilmiştir.

## **9. TERSİNE MORTGAGE UYGULAMASI İLE İLGİLİ ÖRNEKLER**

Tersine mortgage ile ilgili açıklayıcı örnekler, varsayımlar eşliğinde aşağıda yer almaktadır.

**Örnek:1**

Mr John, 80 yaşında olup California'da yaşamaktadır. Geçirdiği hastalık sonucu eşi vefat etmiş olup eşinin tedavi masrafları toplamı yaklaşık 60.000 \$ tutarında bir fatura yükü ile konutunda yalnız yaşamaktadır. Mr John, bugüne kadar tüm cari harcamalarını karşılamasına rağmen şimdi borçları karşılayamamaktadır. Bu durumda Mr. John, tersine mortgage ile ilgili bir finansal danışmandan, tüm borçlarını ödeyebileceğini ve masraflarını kapatabileceğini öğrenmiştir. Bunun üzerine Mr John, tersine mortgage ödememe seçeneklerinden tamamı ödemeli tersine mortgage seçeneğini seçerek, faturaların ödenmesi amacıyla, konutunun satılma kaygısını yaşamadan, huzurlu bir şekilde konutunda yaşamaya devam ederek tüm borçlarını ödemiştir (<http://www.griffinloans.com/whatis.html>, 14.04.2006).

Tablo 3: Konut Sahibi John ve Mary Ailesi

Yaş:	Mary 73 - John 80
Konutun Değeri:	290.000 \$
Yer:	Long Beach, CA
Karşılığı:	290.000 \$
"John ya 174,923 \$ toplam miktarı veya aynı miktarda bir kredi limitini kabul edecek veya aylık 1.117 \$ ödemeyi kabul edecektir.	

**Örnek: 2**

Basit bir tersine mortgage hesaplama tablosu örneği aşağıda verilmiştir. Örneği basite indirmek amacıyla sözleşme maliyetleri ve ücretleri ile konut satım maliyetleri hesaplamaya dahil edilmemiştir. ([http://www.aarp.org/money/revmort/revmortbasics/a\\_2003-03-21-basicloanfeatures.html](http://www.aarp.org/money/revmort/revmortbasics/a_2003-03-21-basicloanfeatures.html), 04.05.2006).

**Varsayımlar:**

Aylık Borç Ödemesi: 1.000 \$

Yıllık Toplam Borç Ödemesi: 12.000 \$

Aylık Faiz Oranı: %0,5

Konutun Gerçek Değeri: 200.000 \$

Değer Artış Oranı: Yıllık %4

Bu basit örnekten anlaşılacağı gibi yıllık borç ödemeleri toplamı 12.000\$ (A) sütununda yer almakta ve (B) sütununda yer alan %0.5'lik faiz oranı ile birlikte borç toplamı (C) sütununda (12.397\$) olarak yer almaktadır. Zaman içerisinde borç toplamının arttığı tablonun (C) sütunundaki değerlerin yıllar itibariyle artışından anlaşılmaktadır. Ayrıca yıllık %4 değer artış oranı ile birlikte konutun değeri (200.000\*1,04=) 208.000\$ yıllar itibariyle (D) sütununda yer almaktadır. (D) sütununda yer alan konutun değer toplamından (C) sütununda yer alan toplam borç miktarının(208.000-12.397=) 195.602 çıkarılması ile (D-C) sütununda yer alan konutun borçlar ödendikten sonra kalan değerine ulaşılmaktadır.

<sup>ii</sup> Yukarıda yapılan hesaplamalarda oran 28 Nisan 2004 itibariyle %3.00 esas olarak alınmıştır. Tüm tersine mortgageler değişken oranlı ve borcun tespitleri borcun kapanma tarihindeki cari faiz oranı esas alınarak yapılmıştır.

Tablo 5: Tersine Mortgage Hesaplama Tablosu

Yıl Sonu	(A) Ana Para Ödemeleri	(B) Aylık Faiz (%0,5)	(C) Borçlanma Tutarı	(D) Konutun Değeri	(D-C) Konutun Borçlar Çıkarıldıktan Sonra Kalan Net Değeri
1	12.000 \$	397 \$	12.397 \$	208.000 \$	195.602 \$
2	24.000	1.559	25.559	216.320	190.760
3	36.000	3.532	39.532	224.872	185.339
4	48.000	6.368	54.368	233.971	179.602
5	60.000	10.118	70.118	243.330	173.211
6	72.000	14.840	86.840	253.063	166.222
7	84.000	20.594	104.594	263.186	158.591
8	96.000	27.442	123.442	273.713	150.270
9	108.000	35.453	143.453	284.662	141.208
10	120.000	44.698	164.698	296.048	131.349

### SONUÇ

İnsanlar, yaşamları boyunca emekliliklerinde daha rahat etmelerine olanak sağlayacak finansal güce kavuşmayı amaçlamaktadırlar. Bu yönde insanların bazıları, amaçlarına ulaşmasına rağmen, bazı insanlar, bu amaçlara ulaşamayabilmektedir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde, yaşlı nüfus hızla artmakta, fakat yaşlı insanların çoğu için sosyal güvenlik kuruluşlarından elde edilen gelir artan ihtiyaçların karşılanmasında yeterli olmamaktadır. Bu çerçevede tersine mortgage, yaşlı insanların finansal ihtiyaçlarının karşılanarak sağlıklı bir sosyal yaşam sürdürülmesi noktasında son derece değerli bir finansal araçtır. Bu finansal araç ile tersine mortgage borçlanıcısı finansal açıdan gayrimenkul üzerinde sahiplik ve kontrol yetkilerini devam ettirerek, belirli bir gelir düzeyine sahip olmakta ve konutunda ikamet etmeye devam ederek de, finansal olarak güçlü olduğu kadar fiziksel ve ruhsal olarak da güçlü bir sağlık yapısına sahip olabilmektedir.

Tersine mortgage borçlanıcısının ödemelerden ne kadar gelir elde edeceği, borçlanıcının yaşına, sahip olunan konutun değerine, konutun bulunduğu coğrafi bölgeye, belirlenen ödeme seçeneği ile birlikte faiz oranlarına bağlıdır. Bunun anlamı; tersine mortgage borçlanıcısı, daha yaşlı ise ve daha değerli bir konuta sahip ise, daha az borçlanarak daha fazla nakit elde edebileceğidir. Tersine mortgage borçlanıcısının sorumluluğu gereğince, sözleşme süresince konutun sahibi konutun bir bölümünü kiraya veremez, konut için yeni bir sahiplik tesis edemez veya konut karşılığında yeni bir borçlanmaya gidemez.

Tersine mortgage, maliyetli ve yapısı itibarıyla son derece anlaşılması güç bir uygulamadır. Bundan dolayı, tersine mortgage uygulamasına girilmeden önce diğer tüm alternatif borçlanma seçenekleri

düşünülerek, nakit ihtiyacı iyi bir şekilde analiz edilmelidir. Eğer nakit ihtiyacı az ve diğer borçlanma alternatifleri ile karşılanma olanağı mevcut ise, yöntemin tercih edilmesi uygun olmayabilecektir. Çünkü tersine mortgage uygulamasında, kısa vadeli ve düşük tutarlı borçlanma istemlerinin tüketiciye maliyeti yüksektir.

Yaşlı insanların sahip oldukları konutlar, fiziksel öneme sahip olduğu kadar psikolojik ve sosyal değerlere de sahiptir. Bu durum, tersine mortgage piyasasında, hali hazırda tüketicilerin korunmasına yönelik çalışmalarını gerektirmektedir. Zira bu tip borçlanmalarda, yaşlı insanlar konutlarına çoğu kez düşük bedeller ödenerek, hileli yollar ile kandırılmakta ve sömürülmektedir. Tersine mortgage uygulamasından faydalanılmak isteniyorsa mutlaka bu işle ilgilenen bağımsız ve güvenilir sertifikalı bir danışmanından yardım alınmalıdır.

Finansal araçların tüketiciye sunduğu çeşitli olanaklardan bir tanesi de, makalemizin konusu olan ve gelişmiş ülke uygulamalarında gözlemlenebilen, tersine mortgage uygulamasıdır. Gelecek yıllarda, yaşlı insanların sayısının artışı ve daha fazla insanın tersine mortgage'nin varlığından haberdar olması ile beraber, yasal altyapı ve sistemin işleyişine ilişkin mekanizmaların güçlenmesi ile sektör büyüme eğilimini artıracaktır. Bununla birlikte tersine mortgage sektöründe borç verme, ön borçlanma ve borçlanma danışmanlığı hizmetleri ile tüketicinin korunmasına yönelik çalışmalara ihtiyaç olduğu ve daha fazla ihtiyaç duyulacağı açıktır.

#### YARARLANILAN KAYNAKLAR

1. A "Rising Debt" Loan, [http://www.aarp.org/money/revmort/revmort\\_basics/a2003-03-21-basicloanfeatures.html](http://www.aarp.org/money/revmort/revmort_basics/a2003-03-21-basicloanfeatures.html), 04.05.2006
2. A Reverse Mortgage Could Make All The Difference in Your Well-Being, <http://www.ffsenior.com/Data/FileManager/Literature/Selections%2017%20Final%20050505.pdf>, 04.05.2006
3. About Reverse Mortgages, <http://www.reversemortgage.org/Default.aspx?tabid=234>, 04.05.2006
4. ATEŞ, Kamil (2005). "Amerika Birleşik Devletlerinde Mortgage Uygulamasında Vergi", **Vergi Dünyası Dergisi**, Sayı:285, Mayıs, ss:50-53
5. BOEHM, Thomas P, EHRHARDT, Michael C (1994). "Reverse Mortgages and Interest Rate Risk", **Journal of The American Real Estate and Urban Economics Association**, Vol:22, No:25, Summer, pp:387-408
6. BOYSAL, Haydar (1987). SPK Raporu
7. CHOU, Kee-Lee, CHOW, Nelson W.S and CHI, Irish (2006) "Willingness to Consider Applying for Reverse Mortgage in Hong Kong Chinese Middle-Aged Homeowners", **Habitat International**, Issue: 30, pp:716-727

8. Considering Reverse Mortgage?, <http://www.fanniemaecom.com>, 14.04.2006
9. DIVENTI, Theresa and HERZOG, Thomas N Modeling Home Equity Conversion Mortgages, Actuarial Research Clearing House Vol:2, 1990, s.2, <http://www.library.soa.org/library/arch/1990-99/ARCH9V23.pdf>, 25.12.2006
10. EDELSTEIN, Stephanie. Reverse Mortgages: A Resource For Older Homeowners, [http://www.fanniemaefoundation.org/programs/hpd/pdf/hpd\\_0404\\_redfoot.pdf](http://www.fanniemaefoundation.org/programs/hpd/pdf/hpd_0404_redfoot.pdf), 14.04. 2006.
11. Guarding the Golden Years: Reverse Mortgage, <http://www.consumersunion.org/finance/rmbwc798.htm>, 04.05.2006
12. Home Equity Conversion Mortgage (HECM) Frequently Asked Questions, For Informational and Educational Purposes Only, <http://www.silvergatebank.com/pdf/FHA%20HECM%20FAQS.pdf>, 25.12.2006
13. Home Made Money: A Consumer's Guide Reverse to Mortgages, <http://www.aarp.org/revmort/list>, 14.04.2006
14. <http://www.consumersunion.org/finance/revconwc899.htm>, 14.04.2006
15. <http://www.griffinloans.com/whatis.html>, 14.04.2006
16. <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hecm/hecmabou.cfm>, 25.12.2006
17. [http://www.mtgprofessor.com/A%20Reverse%20Mortgages/how\\_do\\_i\\_get\\_a\\_reverse\\_mortgage.htm](http://www.mtgprofessor.com/A%20Reverse%20Mortgages/how_do_i_get_a_reverse_mortgage.htm), 25.12.2006
18. <http://www.reversemortgage.org/AboutReverseMortgages/TypesofReverseMortgages/CanadianHomeIncomePlan/tabid/235/Default.aspx>, 04.05.2006
19. <http://www.reversemortgagenation.com/reverse-mortgage.html>, 14.04.2006
20. <http://www.swfcu.com/loans/pre-qual/mort.html>, 14.04.2006
21. Learn About Reverse Mortgage, <http://www.financialfreedom.com/ReverseMortgage/Process>, 14.04.2006
22. Long-Term Care Task Force, Briefing Paper, Draft, 12 June 2006, p:8, <http://www.governor.wa.gov/ltctf/recommendations.pdf>, 25.12.2006
23. MAYER, Christopher and SIMONS, Katerina V (1993). "Reverse Mortgages and Liquidity of Housing Wealth, Federal Reserve Bank of Boston, **Working Paper**, No: 93-5 November.
24. Money from Home: A Guide to Understanding Reverse Mortgages, <http://www.fanniemaecom.com/global/pdf/homebuyers/moneyfromhome.pdf>, 14.04.2006
25. Moving Forward with a Reverse Mortgage?, <http://www.occc.state.tx.us/pages/consumer/education/RevMortArt.htm>, 14.04.2006
26. Promoting Financial Self-Sufficiency (Chapter 3) <http://www.nga.org/cda/files/04DATA BOOK03.PDF>, 25.12.2006



27. Reverse Mortgage Consumer Tip Sheet, Consumers Union West Coast Regional Office, August 1999
28. Reverse Mortgage, <http://www.ohioline.ag.ohio-state.edu.tr>, 25.12.2006
29. Reverse Mortgage, <http://www.reversemortgagenation.com/reversemortgage.html>, 14.04.2006
30. Reverse Mortgages – Cashing In On Home Ownership, Consumer News, september 1998, <http://www.ftc.gov/bcp/online/pubs/alerts/revralrt.htm> - 13k, 25.12.2006
31. Reverse Mortgages : Are They Right for You, September 2005, A Newsletter from Novadebt, <http://www.amswebwiz.com/icenter/FPO210.pdf>, 25.12.2006
32. Reverse Mortgages: Convert Home Equity into Usable Dollars, Real Estate Matters, February, 2006 [http://www.kathysperl.com/Microsoft%20Word MarchNewsletter.pdf](http://www.kathysperl.com/Microsoft%20Word%20MarchNewsletter.pdf), 14.04.2006
33. Reverse Mortgages: Get The Facts Before Cashing in Your Home's Equity, FTC Facts for Consumers, June, 2005, [www.ftc.gov/bcp/online/pubs/homes/rms.pdf](http://www.ftc.gov/bcp/online/pubs/homes/rms.pdf), 04.05.2006
34. Reverse Mortgages: Home Equity Conversion Mortgage, For Informational and Educational Purposes Only, [http://www.mortgagecontent.net/content/pdf/home\\_equity\\_conversion\\_mortgage.pdf](http://www.mortgagecontent.net/content/pdf/home_equity_conversion_mortgage.pdf), 25.12.2006
35. Steps to Getting a Reverse Mortgage, <http://www.aarp.org/money/revmort/revmorbasics/Articles/a20030321basicloanfeatures.html>, 14.04.2006
36. STUCKI, Barbara R. (2004 ). “Using Reverse Mortgages to Manage The Financial Risk of Long-Term Care, Managing Retirement Assets Symposium, Las Vegas, 31March-2 April, , p:12, [http://www.library.soa.org/library-pdf/m-rs04-2\\_7.pdf](http://www.library.soa.org/library-pdf/m-rs04-2_7.pdf) , 25.12.2006
37. TAYLOR, Diana L. The Reverse Mortgage, <http://www.banking.state.ny.us>, 14.04.2006
38. VISCO, Ignazio and D'Italia, Banca. “Longevity Risk and Financial Markets”, October 2006, p:21, [http://www.bancaditalia.it/interventi\\_comunicati/altri/lisbona/visco\\_12\\_10\\_06.pdf](http://www.bancaditalia.it/interventi_comunicati/altri/lisbona/visco_12_10_06.pdf), 25.12.2006
39. WEBER, Joseph A and CHANG, Echo (2006,). “The Reverse Mortgage and Its Ethical Concerns”, **Journal of Personal Finance**, Vol:5, Issue:1, pp:37-52
40. WONG, Victoria and PAZ GARCIA, Norma (1999). “There's No Place Like Home: The Implications of Reverse Mortgages on Seniors in California”, Consumers Union of U.S., Inc., West Coast Regional Office, August, <http://www.consumersunion.org>, 14.04.2006