



Prof. Dr. Suat Teker

Çağrı Özkan

Konut Kredileri ve Menkulleştirme İçin Bir Model Önerisi

Prof. Dr. Suat TEKER

Okan Üniversitesi, İİBF

Çağrı ÖZKAN

İstanbul Teknik Üniversitesi

Özet

Yüzyıllar önce yerleşik hayata geçen Türk toplumu, hayatı boyunca ilk önceliğini her zaman yaşamını rahatlıkla devam ettirebileceği bir kapalı alana sahip olmak için çalışmıştır. Şüphesiz ki, ailesi ile birlikte yaşamını sürdürmek istediği bu alan "konut" tur. Önceleri sadece korunma amaçlı kullanılan konutlar, günümüzde yaşam alanları olarak görülmektedir. Ömrümüzün büyük bir kısmını geçirdiğimiz bu alanların önemi gün geçtikçe daha da artmaktadır. Konutun önemi, 1999 yılında yaşadığımız deprem ile daha iyi anlaşılmıştır. Depremden sonra konut kalitesinin artırılarak daha dayanıklı hale getirilmesi, konut üretim maliyetlerini önemli ölçüde arttırmıştır. Bu durum yıllardır yüksek enflasyon ile yaşamaya çalışan Türk halkının konut edinebilmesini zorlaştırmıştır. Son yıllarda enflasyonun tek haneli rakamlara düşmesi ve banka konut kredilerinin uygun faiz oranlarına inmesi, Türk halkına hayal ettiği konutları edinebilmesi için yeni bir fırsat sunmuştur. Son iki yıldır taslak halinde bekleyen "Konut Finansmanı Kanunu" Mart 2007 tarihinde TBMM'de kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Kanun ile birlikte, konut kredileri piyasaları hem finansal kuruluşlar hem de tüketiciler açısından daha düzenli hale getirilmiştir. Konut kredilerinin devamını sağlayan ikinci el piyasanın oluşması için gerekli olan menkulleştirme sistemi de kanun içinde yerini almıştır. Bu çalışmanın ilk bölümünde, Mart 2007 tarihinde yürürlüğe giren "Konut Finansmanı Kanunu" kısaca özetlenerek, Kanun uygulaması diyagram haline aktarılmıştır. Daha sonra, yeni kanun şartları göz önüne alınarak konut kredisi kullanan bir örnek vatandaşın, kredi taksitleri önerilen farklı seçeneklere göre hesaplanmıştır. Sonraki kısımda, konut kredileri sağlayan finansal kuruluşların, aktif portföylerinin vade yapılarını rahatlatacak olan bir menkulleştirme modeli önerilmektedir. Son bölüm, tüm çalışmanın genel bir değerlendirmesi yaparak, sonuçlara vurgu yapmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Konut finansmanı, menkulleştirme, mortgage.

Abstract (Mortgages & A Model Suggestion For Securitization)

The Turkish society that settled for centuries ago has always worked for acquiring a nice place for living. This place is longly considered to be a house where all family members live together. In the ancient times houses are soleley needed for protection but nowadays houses are places where people waste most of their lifetime. After the earthquake in 1999, the importance of construction quality of houses are better understood by all people in Turkey. However, this consideration has sharply shifted the costs of constructions. On the other hand, the high inflation level in Turkey in the last 30 years has kept the Turkish people away from owning a place for living. The recent years the inflation rate came down to single digits and hence manipulated the demand for housing and hence for financing. The Mortgage Law was approved in March, 2007 by the Turkish Parliament. This law encourages securitizations of mortgage loans in the best advantage of the financial system and the borrowers. This first section of this research contains the summary of mortgage law and a diagram showing the flow of the underlying law. The next section contains an application of a housing loan under the new law. Later, a model is suggested for securitization of mortgage loans. The final section, all findings are restressed.

Key Words: Housing loans, securitization, mortgage.

1. Giriş

Gayrimenkul sektörü bir çok ülkede olduğu gibi ülkemizde de ekonominin lokomotif konumundadır. Bu nedenle toplumun büyük bir kısmı ve hükümetler, inşaat sektörü gelişimi ile çok yakından ilgilendirmektedir. Konut sorunu, ülkemizde köyden kente göçün 1970'li yıllarda başlaması ile artmıştır. Hükümetlerin bu sorun için yakın zamana kadar ciddi çözümler üretememiş olması, konut probleminin büyümesine sebep olmuştur.

Gayrimenkul sektörü 1999 yılında meydana gelen deprem sonucu ciddi oranda zarar görmüştür. Konut ihtiyacını gidermek için yıllar önce kurulan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), ilk yıllarda gösterdiği verimli konut üretimi başarısını daha sonraki yıllarda gerçekleştirememiştir. Buradaki konut üretim sorunu, ülkemizdeki konut ihtiyacının daha da artmasına neden olmuştur. Sadece İstanbul ili için 2015 yılında kadar, tahminen iki milyon adet konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir. (Berberoğlu, M.B., 2005)

Ülkemizdeki konut ihtiyacına kalıcı ve verimli bir çözüm üretebilmek için, konut finansmanı sisteminin geliştirilmesi gerekmektedir. Konut kredileri sayesinde Amerika ve Avrupa başta olmak üzere çok sayıda aile düşük gelir seviyelerine göre uzun vadeli finansman sağlanması sonucunda ev sahibi olabilmektedir. (Alp, A., 1996) Ülkemizde ise konut kredileri, ev sahibi olmak için başvuru yöntemleri arasında en az kullanılan yöntemdir. Konut kredilerinin ülkemizde yeterli oranda dikkate alınmama sebeplerinin en başında, yıllardır yaşadığımız yüksek enflasyon ve buna bağlı olarak yüksek faiz oranlarıdır. (Karasu, M. A., 2005)

2004 yılından itibaren enflasyonun tek haneli rakamlara düşmesi ve bununla birlikte gayrimenkul sektörünün de gelişme göstermesi, Türk toplumunun tekrar gayrimenkul sektörüne önem vermesine sebep olmuştur. Ülkemizdeki enflasyon oranlarının iyileşmesi ve konut kredi faizlerinin gerilemesi, tüketicilerin konutlarını kredi ile edinebilmeleri için bir yol açmıştır. Ayrıca konut kredi

vadelerinin 20 yıl gibi uzun vadelere yayılması talebi, bankalar üzerinde baskı yaratmıştır. (GYODER, 2006)

Bunlara rağmen, ülkemizde konut kredileri kullanarak konut sahibi olma oranı çok azdır. 2005 yılı verilerine göre toplam konut kredilerinin Gayri Safi Milli Hasılaya (GSMH) oranı %2.8 olarak tespit edilmiştir. Bu oran Amerika'da %53, Avrupa ülkelerinde %40 ve gelişmekte olan diğer ülkelerde %5-15 aralığında bulunmaktadır. Ülkemizin gelişmekte olan ülkeler arasında yer aldığı düşünülürse, konut kredileri konusunda çok geride kaldığımız söylenebilir. (Çıtmacı, B., 2000)

Konut kredilerinin yakın gelecekte çok daha fazla önem kazanacağı bir gerçektir. Mevcut Hükümetin de bu konuda çalışmaları bulunmaktadır. Mart 2007 tarihinde yürürlüğe giren "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması" hakkındaki kanun, buna iyi bir örnek olabilir. Bu çalışmada geniş yer tutan bu Kanun, yurt dışında "Mortgage" olarak bilinen sistemin benzerini ülkemiz şartlarına uygulamaya çalışmaktadır.

Çalışmanın diğer ağırlıklı konusu da konut kredilerinin menkulleştirmesidir. 1992 yılında çıkan bir Kanunla ülkemize resmi olarak giren menkulleştirme olgusu gereken önemi görmemiştir. Amerika'da 1970 yılında konut kredilerinin menkulleştirilmesi ile başlayan bu sistem, gelişmiş finans piyasalarında pek çok farklı türü ile karşımıza çıkmaktadır. (Fabozzi, F. J. and Modigliani, F., 1992) 2003 yılı sonu itibarıyla menkulleştirme tutarı Amerika'da 7.600 milyar dolar, Avrupa da ise 900 milyar Euro'dur. 1999-2003 yılları arasında Türkiye'deki menkulleştirme hacmi miktarı toplam 305 milyon YTL'dir. (Öcal, N., 1997)

Konut finansmanı sistemine ilişkin Kanun kapsamında konut kredilerine ek olarak, menkulleştirme sistemine de yer verilmiştir. Kanunda menkulleştirme sistemi genel anlamı ile açıklanmış, menkul kıymet üretecek kurumlar tanımlanmıştır. Mart 2007 tarihinde resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Konut Finans-

manı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması” hakkındaki bu kanunun ülkemizdeki konut sorununa köklü çözümler üretmesi beklenmektedir. Bu Kanun kapsamında borç alan tüketiciler için korunma mekanizmaları korunurken, banka konut kredileri de çeşitlendirilmiştir. Ayrıca, bankalara yapılacak konut kredi taleplerinin karşılanabilmesi için gerekli olan ikinci el piyasalarının oluşturulması sağlanmıştır. Takip eden bölümde, sözkonusu Kanun’un bir özeti yapılmış ve sistemin işleyişi diyagram haline getirilmiştir. Sonraki bölümde, yeni yürürlüğe giren bu Kanuna göre, konut kredilerinin kullanılması ile ilgili bir uygulama çalışması yapılmış ve kredi ile alınan bir konut için aylık taksitler hesaplanmıştır. Sonra, bankaların konut kredi portföylerinin menkulleştirilebilmesi için, bir menkulleştirme modeli oluşturulmuştur. Son bölüm, tüm çalışmayı özetlemekte ve bulgulara vurgu yapmaktadır.

2. Konut Finansmanı Kanunu

Uzun süredir beklenen “mortgage sistemi” olarak bilinen kanun; 05.03.2007 tarihinde 5582 sayı ile “konut finansmanı sistemine ilişkin çeşitli kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki kanun” olarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun isminden de anlaşılacağı gibi, aslında yeni bir sistem oluşturulmamıştır. Mevcut sistemdeki uygulamalara eklenen yeni maddeler ile sistemin iyileştirilmesi sağlanmıştır. Aşağıda ilgili Kanun’un önemli kısımlarını öne çıkaran bir özeti yapılmıştır.

İcra ve İflas Kanunu ile ilgili kısımlar aşağıdadır. 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesine ek olarak; konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar ile Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilir veya haciz yoluna başvurulabilir ibaresi getirilmiştir.

Satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini ve bilirkişi incelemesini yalnızca yetki verilmiş kişi veya kurumlar yapabilir. Bunlar Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından lisans verilmiş,

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarıdır. Bu madde ile gayrimenkul değerlemesini uzman kişiler yapacak ve konut finansmanı kuruluşlarının zarar görmesi engellenecektir. (Resmi Gazete-5582 sayılı kanun) İpotekli konutun icraya düşmesi durumunda, icraya itiraz eden borçlu takip konusu alacağın %30’ unu teminat olarak yatırmak zorundadır. Borçlu davayı kaybettiği takdirde, yatırılan kısmın %15’i tazminat olarak alacaklıya ödenir. İpotekli konut borcu karşılamaz ise, kalan %15’de alacaklıya ödenir. İpotekli konut borcu karşılar ise, geriye kalan kısım borçluya iade edilir. Bu madde ile konutun satış aşamasının kötü niyetli kişiler tarafından uzatılması engellenmiştir.

Konut finansmanı siteminde Gayrimenkul Değerleme Uzmanının önemi büyüktür. Bundan dolayı kanunda değerlendirme uzmanları için bazı maddeler yer almaktadır. Mevcut durumda Türkiye’de yeterli sayıda Gayrimenkul Değerleme Uzmanı bulunmamaktadır. Bu sebepten, kanunun yürürlüğe girmesini izleyen üçüncü yılın sonuna kadar, konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde taşınmaz için kıymet takdirini ve bilirkişi incelemesini, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) lisanslı kişi ve kurumların yanı sıra diğer uzman bilirkişilere de yaptırılabilir. 3 yıl sonunda sadece lisanslı kişi veya kurumlar bilirkişi olacaktır. (Konut finansmanı taslağı gerekçeleri, SPK, 2005)

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, ilgili konularda üyeleri temsil eden ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir.

Kanunun temelini oluşturan İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler, kanun içerisinde genel olarak ifade edilmiştir. Sistemin nasıl oluşacağını ifade eden maddeler daha sonra kurul tarafından belirtilecektir. Kanuna göre; İpotekli

Sermaye Piyasası Aracı: İpotek teminatl  menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarıdır. İpotek Teminatl  Menkul Kıymetler; ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir. İpotek teminatl  menkul kıymetler, bankalar ve tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilir.

İhraççılar, ipotek teminatl  menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkları, diğer varlıklardan ayrı olarak oluşturacakları teminat havuzu içerisinde izlemekle yükümlüdür. Denetleyici kurum, teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu tarafından tutulmasını zorunlu kılabilir. (Resmi Gazete- 5582 sayılı kanun)

Teminat havuzu; yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacaklar, ikame varlıklar ve bunların riskten korunması amacıyla yapılan sözleşmelerden oluşur. Bunlar dışında kalan varlık ve alacaklar teminat havuzuna dahil edilemez. Yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ilgili konutun değerinin yüzde yetmiş beşini, yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ise ilgili gayrimenkulün değerinin yüzde ellisini aşan kısmı, teminat değerinin hesaplanmasında dikkate alınmaz. (Resmi Gazete- 5582 sayılı kanun)

İkame varlıklar; nakit, devlet iç borçlanma senetleri, hazine kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatına üye ülkelerin merkezi yönetimleri ile merkez

bankalarınca veya bunların kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler ile kurulca uygun görülen benzer nitelikteki varlıklardan oluşur. Teminat havuzundaki tüm varlıklar içerisinde yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipo-tek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ve ikame varlıkların payı ayrı ayrı %15'i aşamaz. İpotek te-minatl  menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez ve iflas masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyadi tedbir kararı verilemez.

Kanunun çıkma sebebi olan konut kredisi, kanunda konut finansmanı olarak isimlendirilmiştir. Konut finansmanı; konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralanma yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Kanunun yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş konut finansmanı tanımına uyan kredi alan tüketiciler, bu kanunun yürürlüğe girmesini takiben üç ay içerisinde sözleşmenin yapılmış bulunduğu konut finansmanı kuruluşuna başvuruda bulunarak, sözleşme konusu işlemin kanun hükümleri dışında tutulması talebinde bulunabilir. Talepte bulunmayan tüketici yeni kanunun hükümlerini kabul etmiş sayılır.

Kredi veren konut finansmanı kuruluşu ayıplı maldan 1 yıl süre boyunca ve kredi miktarı oranında sorumludur. Konut finansmanı kuruluşları tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler vermek ve tüketiciye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren "Sözleşme Öncesi Bilgi Formu"nu vermek zorundadır. Konut finansmanı sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması ve bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur.

bildirmek zorundadır. Borçlu birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde, alacaklı kurum borcun tümünün ifasını isteyebilir. Konut finansmanı kurumunun bu hakkını kullanabilmesi için borçluya, borcunu kapatması için en az bir ay süre vermesi gerekmektedir. Konut finansmanı kuruluşu kalan borcunu almak için, konutu satışa çıkarma hakkına sahiptir. SPK lisanslı değerlendirme uzmanı tarafından yapılan kıymet takdiri borçluya bildirilir. Konut satışından borcunu alan finansman kuruluşu, artan kısmını tüketiciye ödemekle yükümlüdür. (Konut finansmanı taslağı gerekçeleri, SPK, 2005)

Yeni çıkan kanun ile birlikte, konut kredileri uygulamalarında sabit faiz oranlı kredi kullanılabileceği gibi, değişken faiz oranları da kullanılabilir. Sabit faiz oranı ile kullanılan konut kredilerinde erken ödeme yapıldığı takdirde, konut finansmanı kuruluşu tarafından erken ödeme cezası alınır. Aynı uygulama değişken faizli kredilerde geçerli değildir.

Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteğe dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inanca mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. İpotekle teminat altına alınmış kredi alacaklarının fon portföyüne alınması halinde, kredi veya alacağın fona devre-dildiği hususu ilgili gayrimenkulün tapu sicilinde beyanlar hanesine kaydedilir. İstenildiği takdirde ipoteğin veya mülki-yetin; fon hesabına veya kurucu adına tapuya tescili gerçekleşir. (Resmi Gazete- 5582 sayılı kanun) Aşağıda sözkonusu Kanun'un işleyişi, birinci ve ikinci el piyasaların oluşmasını göstermek üzere hazırlanmış bir diyagram sunulmaktadır.

3. Konut Kredisi Kullanımı İle İlgili Bir Uygulama Çalışması

Örnek uygulamamızda, Mart 2007 tarihinde yürürlüğe giren konut finansmanı Kanunu'ndaki maddeler dikkate alınarak, 5 farklı senaryo analizi yapılmıştır. Örnek uygulamamızda mali bir birikimi olan Ece Hanım, yeni kanunun getirdiği şartlar

doğrultusunda, 30 yıl boyunca düzenli taksit ödemeli konut kredisi kullanmak istemektedir. Ece Hanım özel bir firmada yönetici olarak çalışmaktadır. İşyerine yakın bir konum olan Kozyatağı semtinde 3 oda, 1 salon, mutfak, banyo-wc ve geniş bir holü bulunan 130m² genişliğinde satılık konut için mal sahibi ile pazarlık etmiş ve 230.000 YTL bedel karşılığında konutu satın almak istemektedir. Ev satın almak için daha önceden biriktirdiği 120.000 YTL miktarında kolaylıkla likidite edebileceği bir yatırımı bulunmaktadır. Ece Hanım'ın aylık net geliri 3.250 YTL'dir. Ece Hanım'ın bu konut bedelini kendi biriktirdiği yatırım ile ödemesi mümkün değildir. Bu nedenle, konut bedelinin geri kalan kısmını konut kredisi olarak tamamlamak istemektedir ve bir konut kredisi almak üzere A Bankasına başvurmuştur.

A Bankası Ece Hanım'ın talebini değerlendirmek üzere konut kredisi başvuru formu doldurmuştur. A bankası ayrıca, Ece Hanım'dan ilgili konuta ait tapu fotokopisi, çalıştığı işyerinden maaş bordrosu ve ika-metgah kağıdı veya ismine kayıtlı herhangi bir elektrik/su faturasını bankaya getirmesini istemiştir. Ece Hanım ertesi gün istenen belgeleri tamamlayarak bankaya teslim etmiştir.

Belgelerin teslim edilmesinden sonra, banka tarafından müşterinin sunduğu belgeler doğrultusunda kredinin verilip verilemeyeceği araştırılmaktadır. Bu aşamada iki farklı sonuca varılabilir. Banka Ece Hanım'ın kredilitesini düşük bularak kredi talebini reddedebilir. Bu durumda Ece Hanım bir müddet daha kirada oturmaya devam etmesi veya daha uygun bir mülk edinme yoluna gitmesi gerekecektir. İkinci alternatif ise, bankanın Ece Hanımın kredi talebini onaylamasıdır.

Ece Hanım, kredi talebinin onayladığını banka görevlisinden öğrenmiş ve bankanın talep edeceği ekspertiz hizmeti için gerekli olan 350 YTL'yi bankaya yatırmıştır. Banka, ekspertiz brimine ilgili konutun tapu fotokopisi ve talep formu göndermiştir. Ekspertiz firmasına bağlı bulunan SPK

lisanslı değerleme uzmanı uygun bir zamanda konutu gösterecek kişi ile temasa geçmiş, konutun yerinde değerlemesini yapmıştır. Değerleme sırasında konutun konumu, yapısı ve kalitesi incelenmiştir. Ayrıca çevrede bulunan emsaller dikkate alınmıştır. Değerleme uzmanı daha sonra ilgili konutun bağlı bulunduğu tapu müdürlüğünde takyidat araştırması yapmıştır. Ayrıca konutun bulunduğu ilçe belediye-sinden, iskan ruhsatının olup olmadığı araştırılmıştır. Örnek uygulamanın eksper-tiz bölümünde de iki farklı sonuca varılabılır. Birincisi, eksper tarafından konutun iskanın bulunmadığı gibi benzer sebepler ile konut hakkında olumsuz bir rapor hazırlamasıdır. Bu durum banka tarafından dikkate alınacağından kredinin iptali gerçekleşir. İkinci alternatif ise, eksper raporunun olumlu sonuçlanmasıdır.

SPK lisanslı değerleme uzmanı ertesi gün konut ile ilgili raporunu bankaya iletmiştir. Ekspertiz raporunda mevcut piyasanın tutarsız olmasından dolayı konutun değerinin gerçek satış rakamlarına göre yüksek olduğu kanaatine varmıştır. Sonuç olarak, değerleme uzmanı konut değerini 215.000 YTL olarak tespit etmiştir.

Kredi Talebi ve Onaylanma Süreci:

A bankasına konut kredisi için başvuran Ece Hanım'a bankanın konut kredisinde uyguladığı şartları gösterir sözleşme, incelemesi için kendisine teslim edilmiştir. Kanunda bu belge "sözleşme öncesi bilgi formu" olarak adlandırılmaktadır. Bahsi geçen formun, tüketici tarafından incelenmesi için banka tarafından teslim edilmesi zorundadır. Banka sözleşmeyi imzalamak için en az bir iş günü beklemekle yükümlüdür. Banka görevlisi ilgili konuta ait ekspertiz raporunun ulaştığını ve konut için 215.000 YTL değer tespit edildiğini müşteriye bildirmiştir. Banka mevcut ekspertiz değeri üzerinden %75'ini kredilendirmektedir. Bu durumda kredilendirilecek tutar 161.250 YTL'dir. Ece Hanım 120.000 YTL kredi kullanmak istediğini belirtmiştir. Alım-satımın

yapılacağı gün, banka görevlilerine ve konut sahibine bildirilmiştir. Bahsi geçen gün ilgili kişiler huzurunda tapu müdürlüğünde 230.000 YTL bedel karşılığında konut, Ece Hanım üzerine tescil edilmiştir. Tescilin ardından A bankası tarafından tapu kütüğüne 120.000 YTL değerinde aylık %1.50 oranında 1.derecede ipotek tesis edilmiştir. Konutun eski sahibine banka şubesi hesabına yatırılmış olan 120.000 YTL değerinde bloke çek veril-mektedir. İlgili şahıs parayı banka şube-sinden temin edebilmektedir. A bankası kendini güvence altına almak için konut ve kredi kullanan kişi üzerine çeşitli sigortalar yaptırmaktadır. Sigorta masrafları müşteri tarafından karşılanmaktadır. Öncelikle müşterinin kaza sonucu ölümü halinde oluşabilecek aksaklıklara karşı, müşteri adına kredi oranı üzerinden ferdi kaza sigortası yapılmaktadır. Ferdi kaza sigortası kişinin yaşına ve buna benzer kriterlere göre değişiklik göstermektedir. Ece Hanım için sigorta tarafından belirtilen değer yıllık 700 YTL olarak tespit edilmiştir. Krediyeye konu olan konutun yangın, sel, deprem, terör gibi sebeplerden ötürü zarara uğramasını engellemek amacı ile oluşturulan konut sigortası bedeli ise yıllık 300 YTL olarak belirtilmiştir. Ayrıca Türkiye Cumhuriyeti Devleti tarafından zorunlu kılınan Doğal Afet Sigortası (DASK) konutun m² büyüklüğüne ve deprem riskine göre değişiklik göstermektedir. Bahsi geçen konut için DASK tarafından belirtilen değer yıllık 120 YTL'dir. Yukarıdaki sigortaların tümü müşteri tarafından ödenmektedir. Ayrıca A bankası hizmet karşılığı dosya masrafı adı altında kullanılan kredi tutarının %1'i oranında bedel talep etmektedir. Bu bedel kredi tutarı üzerinden 1.200 YTL olarak tespit edilmiştir. Bütün işlemleri biten Ece Hanım ödeme planını imzaladıktan sonra, düzenli olarak ödeme yapmak umudu ile bankadan ayrılmıştır. Ece Hanım'ın 120.000 YTL konut kredisi için 360 ay (30 yıl) boyunca, bankanın mevcut aylık %1.50 faiz oranı doğrultusunda ödeyeceği aylık miktar 1.808 YTL'dir. 30 yıl boyunca düzenli olarak ödemelerini

gerçekleştirdiği takdirde, toplam ödemiş olacağı miktar faiz ve anapara için 651.067 YTL'dir. Ece Hanım, kredi için ödeyeceği bu miktarın dışında masraflar altında 2.670 YTL bedel ödemiştir.

Örnek uygulamanın devamında çeşitli senaryolar üretmek mümkündür. Ancak, genellikle sıkça karşımıza çıkabilecek durumlar incelenecektir. Birincisi, konut kredisindeki faiz oranlarının piyasada düşmesi ve buna istinaden tüketicinin krediyi yeni faiz oranları ile yeniden değerlendirmek istemesidir. İkinci olarak, tüketicinin belirli bir süre sonra eline geçen toplu bir para ile krediyi kapatmak istemesidir. Son olarak, tüketicinin kredi taksitlerini ödeyememesi durumunda, kanuna göre belirlenen süreçler ve konutun satış durumu incelenecektir. Bu üç senaryo, aşağıda yukarıdaki örneklerin devamı olarak ayrı ayrı anlatılmaktadır.

Senaryo 1: Ece Hanım 180 ay (15 yıl) boyunca taksitlerini düzenli olarak ödemiştir. Kredi sözleşmesindeki faiz oranı bu güne kadar aylık %1.50 olmasına rağmen, şimdiki piyasadaki faiz oranı aylık %1.00 seviyelerine inmiştir. Bu durum üzerine, Ece Hanım A bankasına giderek yeni faiz oranları ile konutunu yeniden kredilendirmek istediğini belirtmiştir. Konut finansmanı kanununda, kredinin erken kapanması durumunda finans kuruluşunun zarara uğrayacağı ve bu sebepten dolayı da tüketiciden bir erken ödeme cezası alabileceği belirtilmiştir. Erken ödeme cezası maksimum kredinin %2'si olabilmektedir. A bankası, Ece Hanım'ı kaybetmemek için erken ödeme cezasını düşük tutmuş ve konutun yeniden kredilendirilmesini sağlamıştır. A bankasının yeni konut kredisi için uygun gördüğü faiz oranı %1.00'dir. Ece Hanım ayrıca geriye kalan 15 yıllık kredi süresini de 10 yıl olarak değiştirmek istediğini belirtmiştir. Ece Hanım'ın yeni kredi talebi doğrultusunda, ödemesi gereken kalan borç tutarı 112.300 YTL'dir. Ece Hanım'ın toplam borcu, erken kapama cezası (1.123 YTL) ile birlikte hesaplandığında 113.423 YTL'dir.

Kalan borç üzerinden aylık %1.00 faiz oranı ile 10 yıl boyunca ödemesi gerekli aylık tutar ise, 1.627 YTL'dir. Ece Hanım'ın 10 yıl boyunca ödeyeceği toplam miktar 196.902 YTL'dir. Ece Hanımın daha önceki 15 yıl boyunca ödediği miktar ise, 325.530 YTL'dir. Ece Hanım, ilk kredisinin tamamını ödemiş olsaydı, toplamda 651.067 YTL ödeyecekti. Kredinin yenilendiği durumda ise, toplam 522.432 YTL ödemiş olacaktır. Ece Hanım, bu durumda yaklaşık 130.000 YTL daha az ödeyerek karlı çıkmıştır.

Senaryo 2: Ece Hanım kredi başlangıç tarihinden 10 yıl sonra, memleketinde bulunan arsasını satarak elde ettiği gelir ile kredisini kapatmak istemektedir. A bankasına yaptığı başvuruda, konut kredisinin kapanması için gerekli olan tutarın kendisine bildirilmesini istemektedir. Banka tarafından tüketicinin kredisini erken ödemesi durumlarında, erken ödeme cezası adı altında %2 oranında para alınmaktadır. Ece Hanım'ın 10. yıl sonunda kalan borcu 117.183 YTL'dir. Ece Hanım kalan borcuna ek olarak %2 erken ödeme cezası 2.343 YTL olan miktarı da ödemek zorundadır. Ece Hanım'ın konutu üzerindeki ipoteği kaldırmak için ödemesi gereken toplam miktar 119.527 YTL'dir.

Senaryo 3: Bu senaryoya göre, Ece Hanım'ın kredi ödemelerini yapamamasından dolayı banka tarafından yapılan işlemler anlatılacaktır. Ece Hanım, 10 yıl boyunca kredilerini düzenli olarak ödemiştir. Fakat çalıştığı sektördeki ekonomik kriz, işten ayrılmasına ve kredi taksitlerini ödeyemez pozisyonuna düşmesine sebep olmuştur. Banka ayın 1. iş günü ödenmesi gerekli olan kredi taksitini ödemediğini gösterir belgeyi 5 iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yolu ile bildirmek ile yükümlüdür. Banka, Ece Hanım'a posta yolu ile ihbarnamesini bildirmiştir. Konut finansmanı kuruluşu banka, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutar. Ancak banka bu hakkını tüketicinin birbirini izleyen en az

iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanabilir. Banka, tüketiciye en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunmalıdır. Ece Hanım birbirini takip eden iki ayda da kredi taksitini ödeyememiştir. Banka, bunun üzerine Ece Hanım'a bir ay süre vermiş ve borcunu kapamasını istemiştir. Aksi takdirde hukuki olarak borcun kapanmasını isteyeceklerini belirtmiştir. Ece Hanım geçen süre içerisinde borcunu ödeyememiştir. Ece Hanım'ın 10 yıl sonundaki kalan borcu 117.183 YTL'dir. Banka kredi sözleşmesini iptal ettiğini ve konutun satışa çıkarılacağını Ece Hanım'a bildirmiştir. Banka satıştan önce, SPK tarafından lisans verilmiş Gayrimenkul Değerleme Uzmanına konutun kıymet takdirini yaptırır. Takdir edilen kıymet satıştan en az 15 iş günü önce tüketiciye bildirilir. Tüketici satışın durdurulması için icra mahkemesine başvurabilir. Başvuru sırasında bankanın istediği borcun %30'unu teminat olarak yatırmak zorundadır. Davayı kaybettiği takdirde %15'lik kısmı bankaya tazminat olarak ödenir. Geriye kalan kısım, konutun satış değeri bankanın borcunu kapamadığı takdirde bankaya iade edilir. Konutun satışı gerçekleştikten sonra borcunu alan banka kalan kısmını tüketiciye öder. Tüketici borcun tamamından sorumludur. Konutun satışından elde edilen gelir, borcu karşılayamadığı durumlarda, banka kalan borcu tüketiciden isteme hakkına sahiptir. Satış işlemi gerçekleştikten sonra konut 3. kişinin zilyetliğine geçmiştir. Ece Hanım konutu boşaltmak zorundadır. Aksi takdirde icra yoluyla konutun boşaltılması sağlanır.

Senaryo 4: Yukarıdaki senaryolarda Ece Hanım'ın sabit faiz oranı üzerinden düzenli olarak taksit ödemelerinde bulunduğu kredi anlatılmıştır. Bu senaryoya göre, ödenmesi gereken taksit miktarı ilk yıllarda daha az iken sonraki yıllarda artmaktadır. Genel olarak çalışanların gelirleri iş deneyimleri arttıkça yükselir. Değişken faiz ödemeli senaryoda, tüketici ilk 60 ay (5 yıl) boyunca aylık 1.500 YTL taksit ödeyecektir. Daha sonraki dönemlerde belirli aralıklar ile taksit miktarı artacaktır. Daha sonraki 5 yıl ödenmesi gereken aylık taksit miktarı 500 YTL artacak ve 2.000 YTL olarak ödenecektir. Tüketici konut kredisinin 120. taksit ile 180. taksitleri arasında 2.500 YTL ödemeye devam edecektir. 181. taksitte 2.750 YTL ödemeye başlayan tüketici 226. taksite kadar bu miktarı ödemesi gerekmektedir. Konut kredisinin yaklaşık 18. senesine giren tüketici, çalışma hayatında da ilerlediği varsayılarak kredi tutarı bundan sonraki kısımlarda 3.000 YTL olarak tespit edilmiştir. 360. ayın sonunda yani 30. yılın sonunda tüketici aldığı 120.000 YTL'lik kredinin tamamını ödemiş bulunmaktadır. Tüketicinin ödediği taksitler toplamı yaklaşık 887.000 YTL'dir. Tüketicinin 30 yıllık kredi sonunda, faize ödediği kısım 767.000 YTL olmaktadır. Bu uygulamada, ilk başlarda kredi taksitinin tamamını ödemeyen tüketici daha sonraları kredi taksitlerini arttırarak kredisini kapatmıştır.

Yukarıda konut finansmanı kanunu dahilinde konut kredisi kullanan bir tüketicinin ödeme şekilleri ve karşılaşılabileceği farklı senaryolar anlatılmıştır. Bu senaryolara ait karşılaştırmalı özet tablo aşağıda sunulmaktadır.

Tablo 1: Konut Kredisi Kullanımı İle İlgili Bir Uygulama Çalışması

Konut, Kredi ve Borçlunun Özellikleri	
Konutun Özellikleri	: 3 oda, 1 salon, mutfak, banyo-wc, 120 m2
Konutun Bedeli	: 230,000 YTL
Konutun Ekspertiz Değeri	: 215,000 YTL
Ece Hanım'ın Aylık Maaşı	: 3,250 YTL
Ece Hanım'ın Birikimi	: 120,000 YTL
Ece Hanım'ın Kullandığı Kredi Miktarı	: 120,000 YTL
Kredi Özellikleri	: 360 ay (30 yıl), %1.50 aylık faiz
Sigorta Masrafı	: 1,120 YTL
Dosya Masrafı	: 1,200 YTL
Mevcut Durum: 360 ay boyunca düzenli kredi ödemesi	
1. ve 360. aylar arası aylık ödeme miktarı	: 1,808 YTL
Faize ödenen miktar	: 531,067 YTL
Toplam ödenen miktar	: 651,067 YTL
Senaryo 1: 180. ay sonunda kredi faiz oranının düşmesi ve kredinin yenilenmesi	
1. ve 180. aylar arası aylık ödeme miktarı	: 1,808 YTL
180. ay sonundaki kalan borç miktarı	: 112,300 YTL
Erken kapama cezası %1	: 1,123 YTL
Toplam borç miktarı	: 113,423 YTL
Yeni kredi özellikleri: %1.00 aylık faiz oranı ile 120 ay düzenli kredi ödemesi	
Yeni kredi ile 1. ve 120. aylar arası aylık ödeme miktarı	: 1,627 YTL
Kredi başlangıcından itibaren faize ödenen miktar	: 402,432 YTL
Kredi başlangıcından itibaren ödenen toplam miktar	: 522,432 YTL
Senaryo 2: 120. ay sonunda kredinin kapatılması.	
120. ay sonundaki kalan borç miktarı	: 117,183 YTL
Erken kapama cezası %2	: 2,343 YTL
Kredinin kapanması için gerekli miktar	: 119,527 YTL
Senaryo 3: 120. ay sonunda kredinin ödenmemesi sebebi ile konutun satışı	
Banka tarafından konut satışından alınacak miktar	: 117,183 YTL ve yasal faiz
Senaryo 4: Değişken ödemeli kredi (%1.50 aylık faiz, 360 ay, 120,000 YTL)	
1. ve 60. aylar arası aylık ödeme miktarı	: 1,500 YTL
61. ve 120. aylar arası aylık ödeme miktarı	: 2,000 YTL
121. ve 180. aylar arası aylık ödeme miktarı	: 2,500 YTL
181. ve 226. aylar arası aylık ödeme miktarı	: 2,750 YTL
227. ve 360. aylar arası aylık ödeme miktarı	: 3,000 YTL
Faize ödenen miktar	: 767,236 YTL
Toplam ödenen miktar	: 887,236 YTL

4. Konut Kredilerinin Menkulleştirilmesi İçin Bir Model Önerisi

Çalışmamın ikinci kısmını oluşturan menkulleştirme kavramı, konut satın almalarının sürekli kredilendirilebilmesi için gerekli bir sistemdir. Menkulleştirme, mortgage sistemi olarak bilinen finanslama sistemin, konut kredilerinin diğer tarafını oluşturmaktadır. Bu bölümde bir men-kulleştirme modeli anlatılmış ve bu modelin uygulaması bir diyagram yardımıyla ifade edilmiştir.

Menkulleştirme modelinin başlangıç noktası, tüketicilerin bankalardan aldığı kredidir. Bu modelde, A Bankasından kredi alan tüketicilerin ödeme planları doğrultusunda, banka veya aracı kurum tara-ndan satın alınan krediler, menkulleş-tirilerek yatırımcılara satılmaktadır. Yukarıda sunulan örnekte, A Bankasının konut kredisi aylık faiz oranı % 1.50, konut kredi süresi ise 20 yıl (240 ay) olarak ele alınmıştır.

A Bankasından 20 yıl vade ve aylık %1.50 faiz oranı üzerinden diğer

tüketicilerinde konut kredileri kullandığını ve bu kredilerin dağılımının şöyle olduğunu varsayalım; 100 adet 50.000 YTL, 100 adet 100.000 YTL, 50 adet 200.000 YTL ve 20 adet 300.000 YTL. A Bankası, kredileri kullanan tüketicilere ve ipotekli konuta ait olan tüm gerekli sigortaları tamamlamıştır. A bankası ipotekli konut kredilerini ilgili aracı

kuruma devretmiştir. İlgili aracı kurum, konut kredilerini menkul kıymetleştirme için teminat havuzunu oluşturması gerekmektedir. Teminat havuzu; teminat havuzundaki konut kredilerinin toplam miktarı ve tüketicilerin ödedikleri taksit miktarı ile aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.

Tablo 2: Teminat Havuzu

Özellikler	Konut Kredisinin Adeti	Konut Kredisinin Miktarı	Toplam Değeri (YTL)	Aylık Ödeme Taksiti (YTL)	Toplam Aylık ÖdemeTaksiti (YTL)
	100	50,000	5,000,000	771.66	77,166
Sabit faiz oranı (%1.50)	100	100,000	10,000,000	1,543.31	154,331
	50	200,000	10,000,000	3,086.62	154,331
	20	300,000	6,000,000	4,629.93	92,599
20 yıllık vade	270	650,000	31,000,000	10,031.52	478,427
Toplam					

Yukarıdaki tablodan anlaşılacağı üzere teminat havuzunda toplam 31 milyon YTL değerinde konut kredisi bulunmaktadır. Bu kredilerin aylık ödeme taksit miktarları toplamı ise 478.427 YTL'dir. Aracı kurum teminat havuzunu geri ödenmeme riskine karşı sigortaladıktan sonra, menkulleştirilmek üzere konut finansmanı fonuna devreder. Konut finansmanı fonu, konut kredileri ipoteginin devrini de üzerine alarak, yatırımcılar için güven oluşturmasını sağlar. Konut finansman fonunun, menkul kıymetlerin derecelendirilmesi için derecelendirme kuruluşlarına başvurması gerekmektedir. Derecelendirme kuruluşunun yukarıdaki konut kredileri için AA derecesini uygun gördüğünü varsayalım. Derecelendirme kuruluşuna hizmetinin karşılığı olarak, aylık getirilerin % 0,1'i oranında pay ödenmiştir. Konut finansman fonu aynı zamanda geri ödenmeme riskine karşı da menkul kıymetleri sigortalatmak zorundadır. Bunun karşılığında ise, sigorta şirketine ve konut finansmanı kuruluşuna (bankaya) kredi getirisinin % 0,1'i oranında ödeme yapılmıştır. Konut finansman fonu son olarak kendi kazancı

olan % 0,1'lik kısımda getiriden temin ettikten sonra, yatırımcılar için oluşturulan menkul kıymeti piyasaya sürebilir. Banka tarafından aylık %1.50 faiz oranı üzerinden konut kredilerinin verildiği düşünülürse, bu oran üzerinden masraflar karşılığı olan % 0,3'lük kısım çıkarıldıktan sonra, geriye %1.2'lik net kalır. Menkul kıymetlerin %1.2 faiz oranı ile aylık toplam getirisi, bankaya ödenen toplam konut kredisi üzerinden hesaplanır. Bankaya ayda toplam 478.427 YTL ödeme yapılmaktadır. Bu oranın %0,3'ü masraflara gitmektedir. Masraflara ayrılan kısım 1.435 YTL'dir. Geriye kalan kısım ise kıymetlere ödenecek %1.2'lik kısım ise 476.992 YTL'dir.

Örnek menkul kıymet aylık %1.2 getiri ile yatırımcılara satılacaktır. Konut finansman fonu, daha çok yatırımcının talep etmesi için 100 YTL nominal değerli menkul kıymet sertifikaları oluşturmak istemektedir. 100 YTL nominal değerli menkul kıymetlerin %1.2 faiz oranı ile 240 ay boyunca aylık getirisi 1.2 YTL'dir. 100 YTL karşılığında alınan menkul kıymetlerin nominal değeri, vade sonunda (240 ay) yatırımcıya geri ödenecektir.

Teminat havuzunda getirilerden gelen paranın bir kısmı bu ödeme için ayrılacaktır. Teminat havuzumuzda toplam 31 milyon YTL değerinde kredi bulunmaktadır. Buradan çıkan sertifika adeti 310.000'dir. Konut finansman fonu

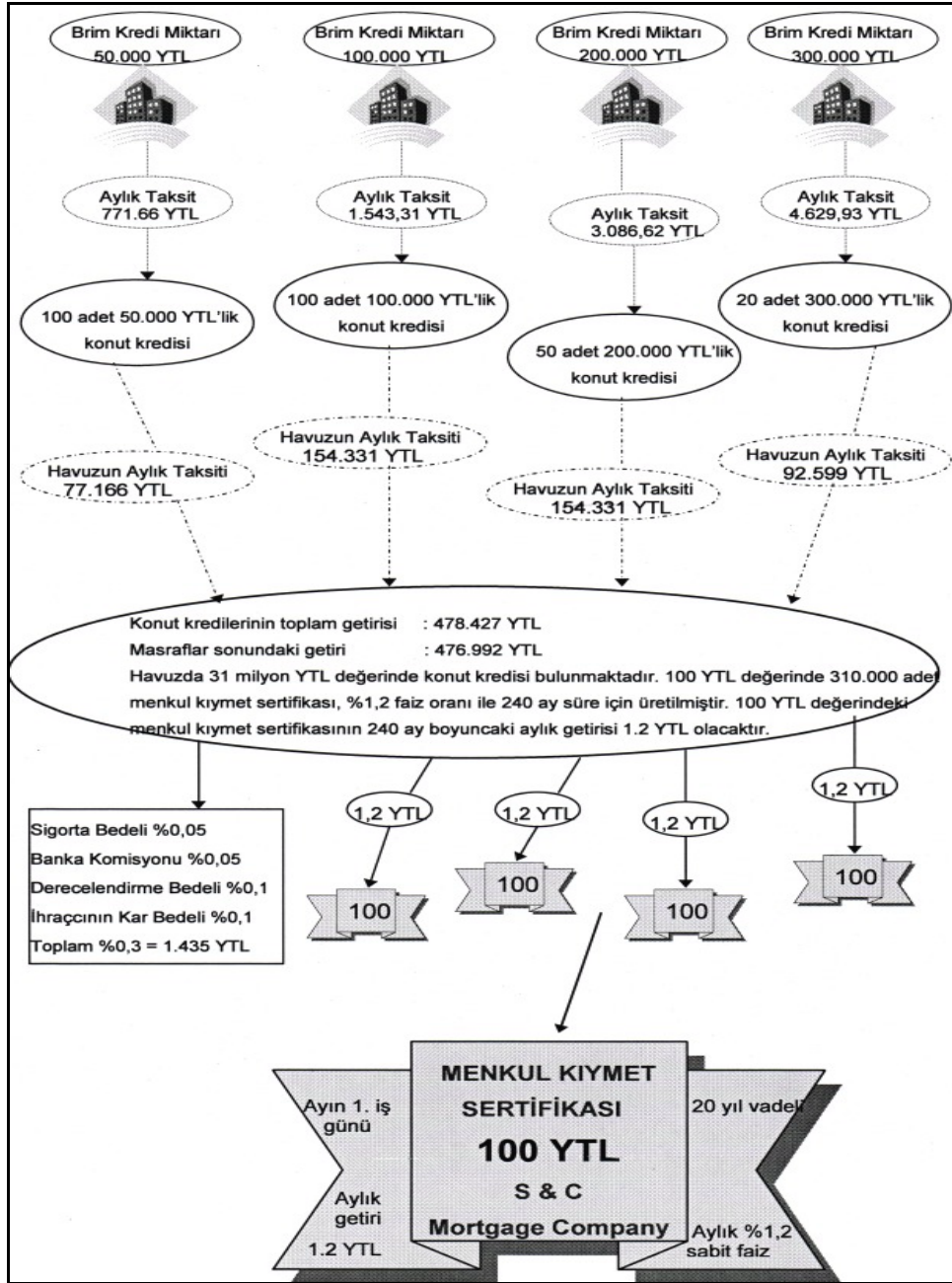
menkul kıymet ödemelerini her ayın 1. iş gününde ödemeyi planlamaktadır. Yukarıdaki bilgiler doğrultusunda menkul kıymet sertifikalarının özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo 3: Menkul Kıymet Sertifikası

Menkul Kıymet Sertifika Adedi	Sertifika Fiyatı	Aylık Ödeme Günü	Menkul Kıymet Derecesi	Menkul Kıymet Süresi	Aylık Getirisi (YTL)
310,000	100 YTL	1.ış günü	AA	20 yıl	1.20

A bankası konut kredi portföyünün menkulleştirme süreci aşağıdaki diyagram üzerinde özetlenmektedir.

Şekil 2 : Menkulleştirme Diagramı



5.Sonuç ve Genel Değerlendirme

Ülkemizde konut sahibi olabilmek için en etkili yolun, uygun bir finansman sistemi olan konut kredileri ile mümkün olabileceği gerçektir. Ülkemizde çeşitli sebeplerden dolayı, bugüne kadar gereken ilgiyi görmeyen bu finanslama sistemi, diğer ülkelerde en çok ilgi gören sistemdir. Amerika'da konut kredisi ile ev sahibi

olma oranı, finansman sistemleri arasında %53 civarındadır. Bunun sebebi, düşük enflasyon oranına bağlı olarak düşük konut kredisi faiz oranları, oturmuş bir konut kredisi sistemi ve menkulleştirme piyasalarının bulunmasıdır. Türkiye'de ise konut kredileri kullanım oranı 1999 verilerine göre sadece %2.7'dir.

1994 yılından bugüne yaşadığımız krizler nedeniyle durgunluk dönemine giren gayrimenkul sektörü, ekonominin düzelmesi ile 2004 yılından itibaren tekrar canlanmaya başlamıştır. Ekonominin lokomotifleri olarak bilinen gayrimenkul sektörü bu günlerde altın çağını yaşamaktadır. Ekonomiye ciddi bir katkısı olan bu sektörün devlet tarafından sürekli finanse edilmesi imkansızdır. Yıllardır ülkemiz sorunlarından olan konut ihtiyacının yeni çıkarılacak yasalar ile çözülmesi beklenmektedir. Devlet Planlama Teşkilatı, 1990-2005 yılları arasında kentsel alanlardaki konut ihtiyacını yaklaşık 8 milyon adet olarak belirtmiştir. Bu kadar yüksek konut ihtiyacının şimdiye kadar gerektiği oranda fayda göremediğimiz eski sistemler ile çözülemeyeceği açık bir gerçektir. Gayri-menkul sektörünün öne çıktığı bugünlerde, gayrimenkul finansmanı da ayrıca önem kazanmaktadır. Uzun süredir herkesin beklediği “Mortgage” sistemi, Mart 2007 tarihinde yürürlüğe giren konut finansmanı kanunu ile resmen finansman sistemimize dahil edilmiş bulunmaktadır. Bu Kanunun çıkacağı haberleri bile, ülkemizdeki gayrimenkul fiyatlarının artmasını neden olmuştur. Ev sahibi olma hayallerini bu sisteme bağlayan özellikle düşük gelire sahip kimseler, sistemin çıkmasından sonra herşeyin düzeleceğini ummaktadırlar. Basın yayın organları ve çeşitli kuruluşlar “kira öder gibi ev sahibi olma” sistemi olarak tanımladıkları mortgage sistemi sayesinde herkesin bu şartlarda konut sahibi olacaklarını belirtmişlerdir. İstikrarlı bir ekonomi ile devam ettiğimiz takdirde faiz oranlarımız daha da düşecektir. Bu şartlar sağlandığı takdirde, kira öder gibi ev sahibi olmak her kesim için mümkün olabilecektir.

Sonuç olarak, Mart 2007 tarihinde çıkan “Konut Finansmanı Sistemine İliş-

kin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması” hakkındaki kanunun gayrimenkul sektöründe canlılık yaratacağı bugünlerde faydalı olacağı bir gerçektir. Fakat kanunun kısa sürede konut finansmanı sisteminin tüm sorunlarını çözmesi beklenebilir. Ülkemizdeki konut kredileri faiz oranlarının halen yüksek olduğu bir durumda sistemin tam randımanlı olarak çalışması beklenemez. Ülkemizdeki faiz oranlarının düşmesi, sistemin konut finansmanı kuruluşları tarafından anlaşılması ve sistemdeki eksikliklerin giderilmesi için belirli bir sürenin geçmesi gerekmektedir.

Kaynaklar

- Alp, A.**, 1996. İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansmanı Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, 51, Ankara.
- Berberoğlu, M.B.**, 2005. Konut finansmanı ve Türkiye’ye uygun bir model önerisi, Doktora Tezi, İ.T.Ü. İşletme Fakültesi, İstanbul.
- Çıtmacı, B.**, 2000. Gayrimenkullerin menkulleştirilmesi ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları üzerine bir inceleme, Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı Muhasebe-Finansman Bilim Dalı, İstanbul.
- Devlet Planlama Teşkilatı**, Türkiye’deki konut ihtiyacı
- Fabozzi, F. J. and Modigliani, F.**, 1992. Mortgage and Mortgage Backed Securities Markets, Harvard Business School Press, Boston.
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (Gyoder)**, Gayrimenkul araştırma raporu 2006, İstanbul
- Karasu, M. A.** 2005, Türkiye’de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli, Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, Güz 2005, Ankara
- Kendall, L. T. and Fishman, M.J.**, 1996. A Primer on Securitization, The MIT Press, Cambridge.
- Resmi Gazete**, 05.03.2007 tarih 5582 sayılı konut finansmanı kanunu.
- Sermaye Piyasası Kurulu**, Konut finansmanı taslağı gerekçeleri.
- Öcal, N.**, 1997. Türkiye’de Menkul Kıymetleştirme Uygulaması, Etkileri, Sorunlar ve

EKLER

Düzenli Aylık Ödemeli Konut Kredisi Ödeme Tablosu (Senaryo 1)

Aylar	Taksit Tutarı	Faiz Tutarı	Anapara Ödemesi	Kalan Anapara
				120,000.00
1	1,808.50	1,800.00	8,502	119,991.49

2	1,808.50	1,799.87	8,630	119,982.87
3	1,808.50	1,799.74	8,759	119,974.11
4	1,808.50	1,799.61	8,890	119,965.22
...
357	1,808.50	104.65	1,703.85	5,272.74
358	1,808.50	79.09	1,729.41	3,543.33
359	1,808.50	53.15	1,755.35	1,787.98
360	1,814.79	26.82	1,787.98	0,00
Toplam	651067,016	531067	120,000.00	

Erken Ödemeli Konut Kredisi Ödeme Tablosu (Senaryo 2)

Aylar	Taksit Tutarı	Faiz Tutarı	Anapara Ödemesi	Kalan Anapara
181	1,627.30	1,123.00	504.29	113,423.40
182	1,627.30	1,134.23	493.06	112,930.33
183	1,627.30	1,129.30	497.99	112,432.34
184	1,627.30	1,124.32	502.97	111,929.36
297	1,627.30	63.48	156.81	4,785.03
298	1,627.30	47.85	1,579.45	3,205.58
299	1,627.30	32.05	1,595.24	1,610.34
300	1,626.41	16.10	1,610.31	0.00
Toplam	19,6902.00	82,974.75	11,3927.66	

Düzensiz Aylık Ödemeli Konut Kredisi Ödeme Tablosu (Senaryo 4)

Aylar	Taksit Tutarı	Faiz Tutarı	Anapara Ödemesi	Kalan Anapara
1	1500.00	1,800.00	-300.00	120,300.00
2	1500.00	1,804.50	-304.50	120,604.50
3	1500.00	1,809.06	-309.06	120,913.56
4	1500.00	1,813.70	-313.70	121,227.27
5	1500.00	1,818.41	-318.41	121,545.68
357	3000.00	155.59	2,844.41	7,528.32
358	3000.00	112.92	2,887.07	4,641.24
359	3000.00	69.62	2,930.38	1,710.86
360	1,736.52	25.66	1,710.86	0.00
Toplam	887,236.50	767,236.52	120,000.00	