

## *İpotekli Konut Finansmanı*

### *Mortgage*

Hatice DÜZAKIN<sup>1</sup>

#### ÖZET

Türkiye’de ipotekli konut kredileri ile ilgili kanun Mart 2007 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Dünyada uzun yıllardır uygulanan mortgage- ipotekli konut finansmanı- sistemi Türkiye’de bankaların kullandığı tüketici kredileri arasında kısa sürede artış göstermiştir.

Bu çalışmada mortgage’ın tanımı ve tarihsel gelişiminin ardından genel olarak konut finansman sistemlerine yer verilmiş ve ABD ve AB’deki ipotekli konut finansman sistemi açıklanarak karşılaştırılmıştır. Daha sonra Türkiye’de bankalarca kullanılan ipotekli konut kredilerinin diğer krediler arasındaki yeri değerlendirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Tüketici Kredileri, İpotekli Konut Finansmanı, İpotekli Konut Kredileri

#### ABSTRACT

The law of mortgage came into force by March 2007 in Turkey. The mortgage loans that are being used for many years in developed economies, has also showed a distinguishable performance amongst all others consumer loans in Turkey.

After a brief definition and historical background explanation of mortgage, a general explanation has been made and mortgage systems in USA and EU has been compared and explained. Finally the position of mortgage loans that banks in Turkey offer among other loans has been evaluated.

Keywords: Consumer credit, Mortgage finance, Mortgage

<sup>1</sup> Doç.Dr., Çukurova Üniversitesi, İktisadi İstatistik Bölümü, [hduzakin@cu.edu.tr](mailto:hduzakin@cu.edu.tr)

## G R

Türkiye’de mortgage – ipotekli konut finansman sistemi- 6 Mart 2007 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan “Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile yürürlüğe girmiştir.

Dünyada ilk uygulamaları 1700’lerin sonunda Danimarka, Almanya ve Prusya’da ortaya çıkmıştır. Ancak konutların mortgage kredisi ile alınması kültürünün yerleşmesi zaman almaktadır. Avrupa’da 200, Amerika’da 80 yıl süren bu sürecin Türkiye’de nüfusun %60’ının genç olması (29 yaş altı) nedeniyle daha kısa olacağı tahmin edilmektedir (Türk Yapı Sektörü Raporu, 2010, s.134).

Bu çalışmada gelişmiş piyasalardaki ipotekli konut finansman sistemi ele alınarak daha sonra Kanun tasarısında ilk ortaya çıktığında çok fazla tartışılan bu sistemin ülkemizdeki uygulaması ve Türkiye’de uygulanan ipotekli konut kredilerinin banka kredileri arasında yeri değerlendirilmektedir.

## 1.MORTGAGE TANIMI VE TARİHSEL GELİŞİM

Ülkemizde ipotekle dayalı konut finansman sistemi batı dillerindeki karşılığı olan mortgage ile ifade edilmektedir. Kelimenin kökenini Alman hukukundan alınmış bir kavram olan ve verilen bir sözün karşılığı bırakılan deposit anlamına gelen “gage” kelimesiyle, Fransızca’da ölüm veya tahkim anlamına gelen “mort” kelimesi olmaktadır. Sistem kısaca uzun vadeli konut edinme kredisi sağlayan bir borçlanma eklini ifade etmektedir (Ayrıçay ve Yıldırım, 2007, s.52). Burada önemli olan husus borcun alınabilmesi için gayrimenkulün ipotek ettirilmesinden kaynaklanmaktadır.

“İpotekli emlak kredisi senedi” borçlusu, bu krediyi almakla kredinin anaparasını, faizini sigortasını ödemek ve emlakı bakımlı bir biçimde tutma sözü vermektedir (Törüner, 13.12.2004, Milliyet Gazetesi).

Mortgage sistemi, genel anlamda ipotekle dayalı uzun vadeli konut finansmanı sistemi, temelde ise gayrimenkulün menkul kıymetleştirilmesi süreci olarak tanımlanmaktadır. Bu sistemdeki kredilerin diğer konut kredilerinden temel farkı, kaynak sağlayabilmek amacıyla, kredi veren kuruluşların, ipotekli kredileri karşılığında menkul kıymet ihraç ederek kredilerini menkul kıymetleri satın alan yatırımcılar aracılığıyla finanse etmelerinden oluşmaktadır (Türk Yapı Sektörü Raporu 2010).

Gayrimenkuller değerlerini her zaman koruyan, sahibine güç ve itibar sağlayan önemli bir mal varlığı olduğundan eski çağlardan beri alacaklar için vazgeçilmez bir teminat aracı olarak kullanılmıştır. Antik Yunan’da tahkimde, dikilen bir sütun ya da tablet üzerine alacakla ilgili bilgiler yazılmak suretiyle tahkim rehninin kurulduğu gözlemlenmektedir (Önal ve Topaloğlu, 2007,s.2).

Her ne kadar tarihçesi çok eskilere dayansa da günümüzdeki kullanımına benzer uygulamanın dünyanın en gelişmiş ve köklü konut finansman sisteminin “ABD potekli Konut Finansman Sistemi – Mortgage” oldu u çok büyük bir ço unluk tarafından kabul görmektedir. Gayrimenkul teminatı kar ılı ı kredi sistemi olan mortgage, ortaça da ngiltere’de gelişerek daha sonra ABD hukukuna aktarılmı tır. ABD’de 1930’lu yıllarda yaşanan büyük ekonomik depresyondan sonra devletin mortgage kredilerini, kurmu oldu u kamu kurumları aracılı ıyla sigorta ederek garanti vermesi, hem konut sektörünün önemli ölçüde gelişme göstermesini hem de uluslararası düzeyde ta nımza dayalı sermaye piyasasının oluşmasını sağlamı tır (Önal ve Topalo lu, 2007,s.1).

## 2.GENEL OLARAK KONUT F NANSMAN S STEMLER

Konut finansman sistemleri genel olarak aşağıdaki gibi sınıflandırılmaktadır (Topal,2005,s.69):

1. Do rudan Finansman
2. Sözle me ya da Mukavele Sistemi
3. Mevduat Finansman Sistemi
4. potek Bankacılı ı Sistemi

Her bir sistemin kendi içinde eksiklikleri olmasına rağmen aşağıda bu sistemler tek tek ele alınmaktadır.

### 2.1. Do rudan Finansman

Dolaysız yöntem de denilen bu sistemde konut ihtiyacının kar ılanması için gereksinim duyulan fonlar, ki ilerin kendi birikimleri ve yakın çevrelerinden edindikleri fonlar ile kar ılanmaktadır. Ayrıca konut üreticilerine borçlanarak, taksitler halinde ödemenin de yapıldı ı bu sistem finansman kurumlarının gelişmedi i ve var olan kurumlarında verimli çalı madı ı ortamlarda kullanılmaktadır. Özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde mali piyasalar, dolayısıyla konut finansman piyasaları gelişmedi inden bu yöntem etkin bir konut finansman sistemi gibi kullanılmaktadır (Topal, 2005, s.69-70).

### 2.2. Sözle me ya da Mukavele Sistemi

Bu sistem bireylerin kendi tasarrufları ile konut edinmelerinin mümkün olamamasından ortaya çıkmı tır. Sistemin konut kredisi vermede kullandı ı fonlar, potansiyel konut alıcılarının tasarruflarından oluşmaktadır. Sistemin esasını oluşturan Sözle meli Tasarruf Kurumları (Contract Saving Institution) potansiyel konut alıcılarından, piyasa faiz oranından daha düşük bir faiz oranı ile fon toplamakta ve konut kredisi almak için gerekli artları sağlayanlara( belirli bir yıl bu kuruma tasarruf yatıranlar) yine piyasa faiz oranının altında konut kredisi kullanılmaktadır. Ayrıca devlette çe itli vergi iyile tirmeleri ve faiz subvansiyonları yoluyla bu sistemi desteklemektedir. Bir anlamda kar ılıklı yardımla ma mantığına dayanan bu sistem, özellikle Almanya, Fransa ve Avusturya’da uygulanmaktadır (Topal, 2005, s.70).

### 2.3. Mevduat Finansman Sistemi

Konut finansmanında en yaygın kullanım alanı bulan bu sistemde, mevduat toplama yetkisine sahip finansal kurumlar, topladıkları fonları konut finansman kredileri olarak kullanılmaktadır. Ticari bankalar, Tasarruf Bankaları, Tasarruf ve Kredi Birlikleri, Emeklilik Fonları ve Yapı Toplulukları bu kurumlara örnek teşkil etmektedir. Söz konusu kurumlar piyasa faiz oranı ile topladıkları fonların bir bölümünü ya da tamamını ipotek kredisi olarak kullanılmaktadır (Topal, 2005, s.70).

### 2.4. İpotek Bankacılığı Sistemi

Bu modelde ipotek bankaları menkul kıymet ihraç edip fon toplamakta ve bu fonlar ile gayrimenkul kredisi vermektedir. Sistem 1800'lü yılların başında Danimarka'da uygulanmaya konmuş ve günümüzde de başarı ile uygulanmaya devam etmektedir. Bugün birçok Avrupa ülkesinde ipotek bankacılığı modeli, gayrimenkul finansman yöntemi olarak kullanılmaktadır. Bu bankalar konut kredisi verdikleri gibi, aynı zamanda büyük çaplı inşaat projelerine veya kamu destekli projelere de kredi verebilmektedirler. İpotek kredilerinin koşulları yasalarca çok detaylı şekilde belirlenmiştir. Bu piyasadaki faiz oranları serbest olarak belirlenmektedir. İpotek bankacılığı modeli Almanya ve Danimarka modeli olarak iki grupta incelenmektedir. Almanya modeline aynı zamanda Pfandbrief modeli de denilmektedir. Burada ipotek bankasının tek bir ipotek havuzu bulunmakta, yeni kredi verildiği zaman yeni tahvil ihraç edilerek krediler fonlanmaktadır. İhraç edilen krediler ipotek bankasının bilançosunda yer almakta yani gayrimenkul kredisi riski ipotek bankasının üzerinde kalmaktadır. Danimarka modelinde ise, Almanya Pfandbrief modelinden farklı olarak ipotek bankaları tahvil ihraççısı değil aracı olmaktadır. Burada ipotek bankaları benzer kredilerden oluşan kredi havuzları oluşturup bunlara uygun her bir havuz için farklı seri tahviller ihraç etmektedirler. Bu sistemde ipotek bankaları aracı rolü üstlenmeleri nedeniyle risk taşımamaktadırlar (<http://www.evbulur.com/haber.php?haberno=10> erişim tarihi 28.09.2005).

## 3.FARKLI ÜLKELERDEKİ İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ

Bu bölümde ABD ve AB'de uygulanan ipotekli konut finansman sistemi karşılaştırmalı olarak ele alınmaktadır.

### 3.1. ABD'de İpotekli Konut Finansman Sistemi

The National Housing Act of 1934'te "Kongre ulusal hedefinin her Amerikan ailesinin uygun bir çevrede ev edinebilmesinin sağlanması" olarak belirlenmiştir. Bunun için ipotekli konutlar için ödenen faizlerin gelir vergisinden düşürülmesi imkanı sağlanmıştır (Courchane ve Gilse, 2002, s.329).

ABD'de hükümet kurumları konut finansmanında önemli rol oynamaktadırlar. Bu kurumlar ipotekli borç paketini kredi kurumundan almakta, bilançolarında tutmakta ya

da ikincil ipotek pazarında menkul kıymetle tirmektedirler. ABD’de ikincil ipotek pazarında üç kurum faaliyette bulunmaktadır. Bunlardan biri GNMA(Government National Mortgage Association) ya da bilinen adıyla Ginnie Mae, ipotek bankaları orijinli borçları garanti altına almaktadır. Bu borçlar bir di er kurum olan FHA(Federal Housing Administration) tarafından sigortalanmaktadır. Ginnie Mae, anapara ve faizin zamanında ödenece ini garanti etmektedir. Ginnie Mae’nin ipotekli menkul kıymetlerini satın alan yatırımcılar risk açısından sıfır faizli hazine bonosuna benzer yatırım yapmı sayılırlar. Pazarda aktif olarak faaliyette bulunan di er iki kurum ise FHLMC(Federal Home Loan Mortgage Corporation) bilinen adıyla Freddie Mac ve FNMA (Federal National Mortgage Association) bilinen adıyla Fannie Mae’dır (Coles ve Hardt, 2000, s.777).

Freddie Mac, GNMA tarafından garanti kapsamına alınmamı geleneksel ipoteklere ikinci pazar yaratmak ve likidite sağlamak amacıyla kurulmu tur. Freddie Mac, satın aldığı kredilerden bir portföy oluşturmakta ve bu portföye dayalı ipotek katılım sertifikaları ihraç etmektedir. FNMA ise konut ipoteklerinin likiditesini artırmak, ikincil ipotek piyasasını geli tirmek ve özel sermayeyi piyasa içine çekmek, ipotek kredisinin az verildi i bölgelerdeki ipotek i satın alarak bu kesime sermaye aktarımı sağlamak gibi amaçları gerçekle tirmek üzere kurulmu tur (Önal ve Topalo lu, 2007, s.220-221). ABD’de ve AB’de ipotekli konut finansmanına ilişkin temel özellikler u ekinde özetlenebilir (Coles ve Hardt, 2000, s.777) :

| ABD   | AB  |
|---|---|
| ABD’de ipotekli kredi pazarında ipotek bankaları a ırlıktadır.  | Avrupa’da gayrimenkul finansman sağlayıcıları çok çe itlidir.   |
| ipotek bankaları, kredilerini Ba ta Amerikan hükümeti tarafından desteklenen kurumlar olmak üzere ikincil piyasada satarlar. Bahsi geçen ikincil piyasa kurumları bankalara göre daha düşük sermaye varlık rasyosuna sahiptirler. | Mortgage bankaları sıkı düzenlemeler tabi olan portföy kreditorüdürler, mortgage varlıklarını daha ziyade mortgage bonoları ihraç ederek fonlarlar. |
| Risk üçüncü ahıslara (yatırımcılara) devredilmektedir.  | Kredi riski ( ön ödeme riski de dahil) bankanın bilançosunda kalmaya devam eder.  |

ABD’de, konut kredisi veren kurumların borcu üzerinde tutmayarak kredileri ikincil piyasalarda satıp nakde dönü türmeleri nedeniyle düşük faizli kredi sunma imkânları mevcuttur. Orta sınıf tüketiciyi hedef alan, 20-30 yıla yayılan kira öder gibi düşük taksitler sunan bu sistemle Amerikalıların yaklaşık %65’i ev sahibi olmu tur (Berbero lu, 2009, s.123). ABD’de konut kredilerinin GSMH içindeki payı %53’tür (Kömürlü ve Önel, 2007, s.96).

### 3.2. AB’de ipotekli Konut Finansman Sistemi

AB ipotekli konut finansman modeli kendi içinde Alman ve Danimarka modeli olarak iki grupta ele alınmaktadır. Alman modelinde; mortgage bankasının bir tek ipotek

havuzu bulunmaktadır. Yeni kredi verildi i zaman yeni tahvil ihraç edilerek krediler fonlanmaktadır. hraç edilen krediler mortgage bankasının bilançosunda kalmaya devam etmektedir. Bu durumda gayrimenkul kredisi riski mortgage bankasının üzerinde kalmaktadır. Danimarka modelinde ise, mortgage bankaları tahvil ihraçcısı de il aracısındırlar ve Danimarka modelinden en önemli farkları da budur. Bu sistemde ipotek bankaları, tüketici kredilerini bir araya getirerek tüketiciler adına tahvil ihracına aracılık etmektedirler. Benzer kredilerden olu an kredi havuzları olu turup, bunlara uygun her bir havuz için farklı seri halinde tahviller ihraç etmektedirler. Bu sistemde mortgage bankaları aracılık rolü üstlenmeleri nedeniyle risk ta ımamaktadırlar. Alman modelinde ise risk mortgage bankaları tarafından üstlenilmektedir (Berbero lu, 2009, s.123). ABD ve AB mortgage piyasasının farklılıkları a a ıdaki gibi özetlenebilir ([www.alomaliye.com/2008/abdulkadir-gülsen-abd-ab.htm](http://www.alomaliye.com/2008/abdulkadir-gülsen-abd-ab.htm)):

1) ABD’de bu piyasada devlet deste i hakimken, AB’de bu yoktur. Örne in Fannie Mae, Freddie Mac, Ginnie Mae gibi devlet destekli kurulu lar ABD mortgage piyasasında çok etkili ve yetkili kurumlar olarak faaliyet göstermekte ikincil piyasaların geli mesine ola anüstü katkıda bulunmaktadır. AB’de ise bu anlamada bir devlet deste i yoktur.

2) ABD’de mortgage piyasaları standardize oldu undan seküritizasyon (menkul kıymetle tirme) piyasaları çok hızlı geli mi tir. AB’de bu standardizasyon sa lanamamı ve ikincil piyasalar özellikle seküritizasyon ve yapılandırılmı finans enstrümanları çok geli ememi tir.

3) Her iki piyasa fonlama açısından farklılıklar göstermektedir. Örne in, bilanço dı ı menkul kıymetle tirme ABD’de çok yaygın iken AB’de bilanço içi menkul kıymetle tirme daha yaygındır. Bilanço dı ı menkul kıymetle tirmede riskler mortgage’a yatırım yapana devredilmektedir.

4) ABD’de konut sahipli i oranları AB’den ortalama olarak daha yüksektir. ABD’de %65 olan oran AB’de %50 civarındadır.

Bu farklılıklara ra men her iki piyasanın benzer yönleri ise a a ıdaki gibi sıralanabilir ([www.alomaliye.com/2008/abdulkadir-gülsen-abd-ab.htm](http://www.alomaliye.com/2008/abdulkadir-gülsen-abd-ab.htm)):

1) Hem ABD hem de AB mortgage piyasası kurumsalla mı tır.

2) Her ikisinde de hem birincil hem ikincil piyasalar geli mi tir. ABD’de mortgage dayalı menkul kıymetlerle sermaye piyasasından fon tedarik edilirken, AB’de mortgage tahvilleri sistemde yaygın kullanılmaktadır. Ancak sermaye piyasalarından kaynak temini her ikisinin de ortak noktasını olu turmaktadır.

3) Her ikisinde de mevduat toplayan bankaların yanı sıra içerik olarak bazı farklılıklar gösterebilirler de mortgage bankaları faaliyettedirler.

A a da yer alan tablolarda bazı AB ülkelerinde ipotekli konut kredilerine ili kin verilere yer verilmi tir.

Tablo 1: Bazı AB Ülkelerinde Konut Sahipli i Oranı (%)

|            |    |            |    |
|------------|----|------------|----|
| Macaristan | 90 | Lüksemburg | 65 |
| Yunanistan | 81 | sveç       | 59 |
| spanya     | 80 | Avusturya  | 55 |
| talya      | 78 | Fransa     | 54 |
| rlanda     | 73 | Hollanda   | 51 |
| Portekiz   | 71 | Danimarka  | 49 |
| ngiltere   | 68 | Almanya    | 43 |
| Belçika    | 67 |            |    |

Kaynak: Tamer Aksoy, SMMO Yayın Organı 188, Mali Çözüm 70

Tablo 1’de yer alan AB ülkeleri arasında konut sahipli i oranının en yüksek oldu u ülke Macaristan iken, en dü ük oldu u ülke ise Almanya’dır.

Tablo 2: Bazı AB Ülkelerinde ipotekli Konut Kredisi Vadeleri (Yıl)

|           |    |                  |    |
|-----------|----|------------------|----|
| Belçika   | 25 | Litvanya         | 20 |
| Danimarka | 30 | Polonya          | 30 |
| Estonya   | 20 | Portekiz         | 34 |
| Fransa    | 20 | spanya           | 26 |
| Almanya   | 31 | sveç             | 50 |
| rlanda    | 30 | Birle ik Krallık | 25 |
| talya     | 30 | Letonya          | 20 |

Kaynak: EMF Study on Cost of Housing in European Mortgage Federation, Mayıs 2010

Tablo 2’de yer alan ülkeler arasında ipotekli konut kredilerinde en uzun vade sveç’tedir.

Tablo 3: Bazı AB Ülkelerinde İpotekli Konut Kredilerinin; Tutarı, Büyüme Hızı, Gayri Safi Yurt İçi Hasıla İndeki Payı ve Ki İ Ba İna Borç Tutarı (2007)

|                  | Kredi Tutarı<br>(milyon Euro) | Büyüme<br>Oranı(%) | GSYH İndeki<br>Payı | Ki İ Ba İna<br>Borç Tutarı<br>(000 Euro) |
|------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------|--|
| Avusturya        | 65,070                        | 7.1                | 23.9                | 7.82                                     |
| Belçika          | 121,831                       | 6.8                | 36.8                | 11.53                                    |
| Bulgaristan      | 2,868                         | 64.4               | 9.9                 | 0.37                                     |
| Kıbrıs           | 6,989                         | 28.2               | 44.8                | 8.87                                     |
| Çek Cumhuriyeti  | 19,554                        | 45.1               | 15.3                | 1.89                                     |
| Danimarka        | 211,381                       | 8.4                | 92.8                | 38.71                                    |
| Estonya          | 5,625                         | 31.5               | 36.3                | 4.19                                     |
| Finlandiya       | 61,720                        | 12.4               | 34.3                | 11.67                                    |
| Fransa           | 651,100                       | 12.7               | 34.9                | 10.17                                    |
| Almanya          | 1,155,742                     | -2.4               | 47.7                | 14.05                                    |
| Yunanistan       | 69,363                        | 21.4               | 30.2                | 6.21                                     |
| Macaristan       | 12,535                        | 16.3               | 12.4                | 1.25                                     |
| İrlanda          | 139,842                       | 13.4               | 75.3                | 32.20                                    |
| İtalya           | 304,223                       | 10.2               | 19.8                | 5.13                                     |
| Letonya          | 6,726                         | 43.9               | 33.7                | 2.96                                     |
| Litvanya         | 4,849                         | 61.8               | 17.5                | 1.44                                     |
| Lüksemburg       | 13,847                        | 22.1               | 38.5                | 29.03                                    |
| Malta            | 2,021                         | 14.2               | 37.6                | 4.94                                     |
| Hollanda         | 558,982                       | 1.9                | 100                 | 34.14                                    |
| Polonya          | 35,966                        | 57.8               | 11.7                | 0.94                                     |
| Portekiz         | 101,094                       | 10                 | 62.1                | 9.52                                     |
| Romanya          | 4,253                         | 86.8               | 3.5                 | 0.20                                     |
| Slovenya         | 2,670                         | 36.5               | 8                   | 1.32                                     |
| Slovakya         | 6,529                         | 55                 | 11.9                | 1.21                                     |
| İspanya          | 646,676                       | 13.1               | 61.6                | 14.51                                    |
| İsviçre          | 189,426                       | 7.8                | 57                  | 20.71                                    |
| Birleşik Krallık | 1,745,790                     | 8.9                | 86.3                | 28.76                                    |
| AB 27            | 6,0146,672                    | 7.4                | 50.1                | 11.25                                    |

Kaynak: EMF Annual Report Activities 2008, s.31

Tablo 3’de İpotekli konut kredilerinin tutarı, bu kredilerin büyüme oranı, GSYH İndeki payı ve ki İ ba İna dü en borç miktarı yer almaktadır. Buna göre kredi tutarının büyüklü ü açısından Almanya ve Birleşik Krallık dikkat çekerken, kredilerin büyüme oranlarına bakıldığında Bulgaristan ve Litvanya öne çıkmaktadır. İpotekli konut kredilerinin GSYH İndeki paya bakıldığında en düşük oranın Romanya’da olduğu görülmektedir. Ki İ ba İna dü en borçlanma tutarında en yüksek pay Danimarka’da olduğu en düşük pay Romanya’dadır.



#### 4.TÜRK YE'DE POTEKL KONUT F NANSMAN S STEM

Ülkemizde ipotekli konut finansmanına ilişkin bir yasa tasarısı 2004 yılının sonlarında Sermaye Kurulu tarafından hazırlanmıştır. Söz konusu tasarı Bakanlar Kurulunda görüşüldükten sonra kanun tasarısı halini almış ve 21 Nisan 2007'de TBMM'de görüşülerek 5582 sayılı Konut Finansmanı Sisteminde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla kabul edilerek yasalaştırılmıştır. Mart 2007 tarihinde 26454 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Türkiye'de konut sahipliği araştırmasına göre hane halkının %59,82'si ev sahibi, %31,6'sı kiracı, %2,2'si lojmanda oturan, %5,5'i ise yakınları ile birlikte oturanlarından oluşmaktadır (<http://www.finansgundem.com>, 09.08.2010). Türkiye'de konut sahipliğinin temel kaynağını kişisel tasarruflar oluşturmaktadır. Konut sayımı sonuçlarına göre, kredi kullanmayanların %61,9'u birikimle, %7,2'si önceki evini satarak elde ettiği fonlarla, %5,7'si sattığı diğer taşınmazlarla, %1,2'si yurtdışında yaptığı birikimlerle konut edinmiştir. Kişisel tasarrufların toplamı, finansmanın %76'sına eşittir. Kalan tutarın %10,3'ü aile desteği, %12,3'ü kişisel borçlanma yoluyla ve %1,4'ü diğer yollarla karşılanmaktadır (Türk Yapı Sektörü Raporu 2010). Tablo 4'te de görüldüğü gibi Türkiye'de kullanılan ipotekli konut kredileri her geçen gün giderek artmaktadır. 2002 yılında bankacılık sektörünün kullandığı toplam krediler içerisinde konut kredilerinin payı %2,4 iken bu oran 2009 yılında %11,6'ya yükselmiştir.

Tablo 4: Konut Kredilerinin Bankacılık Sistemi İçindeki Yeri (milyar TL.)

| Yıllar | Banka Aktif Büyüklüğü | Toplam Banka Kredileri | Konut Kredileri | Konut Kredileri/Toplam Krediler(%) | Konut Kredileri/Toplam Aktifler(%) |
|--------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 2002   | 212,6                 | 56,3                   | 1,35            | 2,40                               | 0,63                               |
| 2003   | 249,7                 | 69,9                   | 1,58            | 2,26                               | 0,63                               |
| 2004   | 306,4                 | 103,2                  | 3,52            | 3,41                               | 1,15                               |
| 2005   | 397,0                 | 153,1                  | 12,38           | 8,08                               | 3,12                               |
| 2006   | 486,0                 | 215,0                  | 22,13           | 10,29                              | 4,55                               |
| 2007   | 561,2                 | 280,4                  | 30,73           | 10,96                              | 5,48                               |
| 2008   | 732,7                 | 367,6                  | 37,54           | 10,21                              | 5,12                               |
| 2009   | 833,9                 | 367,4                  | 42,60           | 11,60                              | 5,11                               |

Kaynak: Türk Yapı Sektörü Raporu 2010

|                       | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007Eylül |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|-----------|
| Konut kredisi/GSMH(%) | 0,3  | 0,2  | 0,2  | 0,6  | 2,7  | 4,1  | 4,8       |

Kaynak: [www.tkbb.org.tr/download/MAKRO.xls](http://www.tkbb.org.tr/download/MAKRO.xls)

GSMH içindeki payı 2001 yılında %0,3 iken 2007 Eylül ayı itibarıyla %4,8'e çıkmıştır. 2008 yılında konut kredilerinin GSMH içindeki payı %3,8, 2009 yılında ise %4,6 olarak gerçekleşmiştir (www.cesifo-group.de/...gdp.../mortgage-gd...). Bu oran tablo 3'te yer alan ülkeler ile kıyaslandığında oldukça düşük olmasına rağmen yıllar itibarıyla artı göstermektedir.

Türkiye’de 2004-Eylül 2009 arasında kullanılan bireysel krediler içinde konut kredilerinin payı Tablo 5’te yer almaktadır.

Tablo 5: Bireysel Krediler içinde Konut Kredilerinin Payı

| Milyon TL.         | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | Eylül 2009 |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|------------|
| Tüketici kredileri | 12.731 | 29.462 | 47.575 | 67.877 | 83.219 | 87.516     |
| Konut              | 2.631  | 13.037 | 23.377 | 32.448 | 39.278 | 41.469     |
| Ta it              | 4.194  | 6.445  | 6.661  | 6.154  | 5.530  | 4.512      |
| htiyaç             | 5.585  | 8.715  | 15.719 | 25.860 | 33.206 | 36.273     |
| Di er              | 320    | 1.264  | 1.818  | 3.414  | 5.205  | 5.082      |

Kaynak: BDDK, Finansal Piyasalar Raporu-Eylül 2009

2004 yılında tüketici kredileri içerisinde konut kredilerinin payı %20,6 iken bu oran Eylül 2009 itibariyle %47,6’ya yükselmiştir.

Tablo 6: Kredi Türlerine Göre Tahsili Gecikmiş Alacak (TGA) Oranları (%)

|                    | 2008 | 2009 | 09.2010 |
|--------------------|------|------|---------|
| Toplam krediler    | 3,7  | 5,3  | 4,3     |
| Firma kredileri    | 3,7  | 4,9  | 4,0     |
| KOB kredileri      | 4,8  | 7,6  | 5,5     |
| Kurumsal krediler  | 3,1  | 3,6  | 3,2     |
| Bireysel krediler  | 3,7  | 6,0  | 4,8     |
| Tüketici kredileri | 2,4  | 4,1  | 3,2     |
| Konut              | 1,3  | 2,1  | 1,6     |
| Ta it              | 6,0  | 10,3 | 7,6     |
| htiyaç             | 3,0  | 5,5  | 4,3     |
| Kredi kartları     | 6,5  | 10,4 | 9,1     |

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu Aralık 2010

ipotekli konut kredileri banka portföyündeki krediler arasında sorunsuz krediler arasında yer almaktadır. Tablo 6’da yer alan tahsili gecikmiş alacaklar içerisinde Konut kredilerinin payı 2008 yılında %1,3 iken bu oran 2009 yılında %2,1’e çıkmıştır. Buradaki artışın nedeninin bir önceki yıl yaşanan krizden kaynaklandığı söylenebilir. Oranın 2010 yılı 9. Ay itibariyle %1,6’ya gerilediği görülmektedir.

Türkiye’de ipotekli konut kredisi kullanımının yaygınlaşmasının nedenlerinden biri de vadelerin uzamasından kaynaklanmaktadır. Türkiye’de tercih edilen vade dilimine bakıldığında (Tablo 7) 2004 yılında en çok konut kredisinin kullanıldığı vade 25-36 arasında gerçekleşirken izleyen üç yılda vade 73 ayın üzerine çıkmış ve fakat 2008 ve 2009 yıllarında en çok kullanım yapıldığı vade 25-36 ay arasına gerilemiştir. Bu yılların kriz yılları olduğu dikkate alınır ise vadelerde kısalmanın olmasının normal karşılanması gerekir. Önümüzdeki yıllarda vadelerde uzamanın sağlanması bu kredi tipine olan talebi artırabilecektir.

Tablo 7: Yıllar itibariyle Kullandırılan Konut Kredilerinin Vade Dilimlerine Göre Sınıflandırılması (milyon TL.)

|      | 3-12 ay | 13-18 ay | 19-24 ay | 25-36 ay | 37-48 ay | 49-72 ay | 73+    |
|------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|
| 2004 | 3.8127  | 2.327    | 5.308    | 4.424    | 1.961    | 0        | 0      |
| 2005 | 3.239   | 1.583    | 5.300    | 4.226    | 3.663    | 3.532    | 5.550  |
| 2006 | 3.002   | 1.506    | 5.432    | 5.570    | 3.452    | 6.139    | 8.079  |
| 2007 | 4.277   | 2.279    | 6.598    | 7.751    | 4.456    | 8.115    | 9.155  |
| 2008 | 5.941   | 2.752    | 8.430    | 11.315   | 3.878    | 7.676    | 9.529  |
| 2009 | 7.122   | 3.203    | 10.975   | 15.448   | 7.360    | 10.395   | 11.353 |

Kaynak: TBB Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Raporu 2010, s.16

Tablo 8: Yıllar itibariyle Konut Kredilerinin Faiz Oranları (%)

| Yıllar      | Minimum | Maksimum | Ortalama |
|-------------|---------|----------|----------|
| 2004 Aralık | 1,80    | 2,10     | 1,93     |
| 2005 Aralık | 1,70    | 1,90     | 1,74     |
| 2006 Aralık | 1,58    | 1,80     | 1,75     |
| 2007 Aralık | 0,99    | 1,32     | 1,24     |
| 2008 Ocak   | 0,99    | 1,32     | 1,24     |
| 2008 Kasım  | 0,88    | 1,14     | 0,99     |

Kaynak: T.C. Ba bakanlık DPT Müste arlı 1 Mali Piyasalarda Geli meler Aralık 2008 ve 2009.

Tablo 8’de yer alan faiz oranlarının minimum, maksimum ve ortalama de erleri bulunurken aktif büyüklü ü itibariyle en büyük be bankanın oranları esas alınmı tır. Yıllar itibariyle faiz oranları yüzde birin altına inmi tir. Faiz oranlarındaki dü ü bu tip kredilere olan talebin artmasına neden olabilecektir.

## SONUÇ

Türkiye’de ipotekli konut kredileri uzun yıllar uygulamaya geçirememi tir. Bunun nedenleri arasında makroekonomik istikrarın sa lanamaması ve bireysel bankacılı nda yeteri kadar geli ememi olması söylenebilir. potekli konut kredilerinin uygulanabilmesi bazı artların yerine getirilmesine ba lıdır. Bunun ba nda da makro istikrarının sa lanması gelmektedir. Özellikle uygulanan faiz oranlarının belirli bir seviyenin altında bulunması gerekmektedir. Uygulanan ekonomik politikalar sonucu yakalanan makroekonomik istikrar ve faiz oranlarında gerçekte en dü ü ün ardından nihayet 2007 yılında yürürlü e giren kanun ile yasal alt yapının da hazırlanması sonucunda ipotekli konut kredilerinin kullanımını yaygınla mı tır.

Geli mi ülkeler ile kıyaslandı nda Türkiye’de ipotekli konut kredilerinin GSYH içindeki payının oldukça gerilerde oldu u gözlemlense bile yıllar itibariyle bakıldı nda bu payın arttı ı açıktır. Türkiye’de ipotekli konut kredilerin bankaların kredi portföylerindeki yeri de yıllar itibariyle artmaktadır. Faiz oranlarının dü ük seyretmesi ve vadelerde yapılacak uzama bu kredi türüne olan talebi daha da artırabilecektir.

**KAYNAKLAR**

- AKSOY** Tamer (2005), “AB potekli Konut Finansman Piyasalarının De i im ve Geli iminde Etki Yaratan Faktörler”, SMMO Yayın Organı 188, Mali Çözüm 70., ss:188-219.
- AYRIÇAY** Yücel ve U ur Yıldırım (2007), “ pote e Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Son Düzenlemeler I ında Sistemin Türkiye’de leyi i”, Selçuk Üniversitesi BF Dergisi, Sayı: 12, Yıl:9, ss:51-71.
- BDDK** Finansal Piyasalar Raporu Eylül 2009.
- BERBERO LU** Murat (2009), “Mortgage – potekli Konut Finansman- Sistemi ve Bu Sistemin Türkiye’de Uygulanabilirli i”, International Journal of Economic and Administrative Studies, Year:1, Volume:1, Number:2, ss:120-145.
- COLES** Adrian ve Judith Hardt (2000), “Mortgage Markets: Why US and EU Markets Are So Different”, Housing Studies, Vol:15, No:5, ss:775-783.
- COURCHANE** Marsha J. Ve Judith A. Giles (2002), “A Comparison of US and Canadian Residential Mortgage Markets”, Property Management, Vol:20, No:5, ss:326-368.
- EMF** Study on Cost of Housing in European Mortgage Federation, May 2010.
- EMF** Annual Report Activities 2008.
- KÖMÜRLÜ** Rüveyda ve Hakkı Önel (2007), “Türkiye’de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Olu turma Model Yaklaşımları”, YTÜ Mim.Fak. E-Dergisi, Cilt:2, Sayı:2, ss:89-106.
- ÖNAL** Yıldırım B. ve Mustafa Topalo lu (2007), potekli Konut Finansmanı ve Hukuku Mortgage (Tutsat), Karahan Kitabevi.
- RESM GAZETE**, 6 Mart 2007, “Konut Finansmanına li kin Çe itli Kanunlarda De i iklik Yapılması Hakkında Kanun”, Sayı:26454.
- TBB** Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Raporu 2010.
- T.C.** Ba bakanlık DPT Müste arlı ı Mali Piyasalarda Geli meler Aralık 2008 ve 2009.
- TCMB** Finansal stikrar Raporu Aralık 2010.
- TOPAL** A. Kadir (2005), “Konut Finansmanında Global E ilimler: Konut Finansman Sistemlerinin Sermaye Piyasalarına Eklemlenmesi”, ktisat letme ve Finans, Yıl:20, ss:68-81.

**TÖRÜNER** Yaman “ potekli Emlak Kredisi Senedi= Mortgage”, Milliyet Gazetesi,  
13.12.2004.

**TÜRK** Yapı Sektörü Raporu 2010.

[www.evbulur.com/haber.php?haberno=10](http://www.evbulur.com/haber.php?haberno=10).

[www.cesifo-group.de/...gdp.../mortgage-gd...](http://www.cesifo-group.de/...gdp.../mortgage-gd...)

[www.alomaliye.com/2008/abdulkadir-gulsen-abd-ab.htm](http://www.alomaliye.com/2008/abdulkadir-gulsen-abd-ab.htm)

[www.tkbb.org.tr/download/MAKRO.xls](http://www.tkbb.org.tr/download/MAKRO.xls)

[www.finansgundem.com](http://www.finansgundem.com)