

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ * SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

İŞLETME ANABİLİM DALI

İŞLETME PROGRAMI

**MORTGAGE VE TERS MORGAGE SİSTEMLERİ İLE
BU SİSTEMLERİN TÜRKİYE'DE UYGULANABİLİRLİĞİ KONUSUNDA
TRABZON İLİNDE BİR ÇALIŞMA**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Murat BERBEROĞLU

TEMMUZ – 2008

TRABZON

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ * SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

İŞLETME ANABİLİM DALI

İŞLETME PROGRAMI

**MORTGAGE VE TERS MORGAGE SİSTEMLERİ İLE
BU SİSTEMLERİN TÜRKİYE'DE UYGULANABİLİRLİĞİ KONUSUNDA
TRABZON İLİNDE BİR ÇALIŞMA**

Murat BERBEROĞLU

Karadeniz Teknik Üniversitesi - Sosyal Bilimler Enstitüsü'nce

Bilim Uzmanı (İşletme)

Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tez'dir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 07.07.2008

Tezin Sözlü Savunma Tarihi : 04.08.2008

Tezin Danışmanı : Doç. Dr. Osman KARAMUSTAFA

Jüri Üyesi : Prof. Dr. İhsan GÜNAYDIN

Jüri Üyesi : Doç. Dr. Yakup KÜÇÜKKALE

Enstitü Müdürü : Prof. Dr. Osman PEHLİVAN

TEMMUZ – 2008

TRABZON

0. SUNUŞ

00. Önsöz

Ekonomilerin en önemli sektörlerinden biri olan inşaat sektörünün hızlı bir şekilde gelişmesi, ülkelerin kalkınmasına aracılık eden çok önemli bir olgudur. Sektörün hızlı bir şekilde gelişmesi için doğru ve düzenli bir şekilde finanse edilmesi gerekmektedir. Dünyada bu sektörün finansmanı için çeşitli uygulamalar mevcuttur. Bu uygulamalardan bir tanesi de uzun zamandan beri başarılı bir şekilde uygulanmakta olan mortgage sistemidir. Ayrıca insanlar için de konut sahibi olmak çok önemli bir olgudur. Bu nedenle konut finansman sistemleri konut sahibi olma konusunda yardımcı bir rol üstlendikleri için de ayrı bir öneme sahiptirler.

Mortgage sistemi zaman zaman sıkıntılara neden olsa da dünya ekonomilerinde uzun zamandan beri başarılı bir şekilde uygulamaktadır. Dünyadaki başarılı uygulamalarından dolayı bu sistemden faydalanarak hem konut finansman sektörünü düzenlemek, hem de toplumun daha kolay konut sahibini olmasını sağlamak amacıyla ülkemizde de bu sistem uygulamaya sokulmuştur. Fakat sistem uygulamaya girdikten kısa bir süre sonra kriz meydana gelmiş ve bu sistemle ilgili tedirginlikler ortaya çıkmıştır. İşte bu durum içerisinde bu sistemin ülkemize ne kadar fayda sağlayacağı merak konusu olmuştur. Bu durum da bizim bu sistem üzerine araştırmamızın temelini teşkil etmektedir.

Çalışmalarım sırasında bana yol gösteren değerli hocam *Doç. Dr. Osman KARAMUSTAFA*'ya, anket düzenleme aşamasında bana yardımcı olan Sayın *Doç. Dr. Celalettin VATANDAŞ* hocama, anket uygulaması sırasında yardımlarını esirgemeyen *Arş. Gör. Hasan AYAYDIN*'a, çalışmamın her aşamasında bana yardımcı olan çok değerli arkadaşım *Tarhan OKAN*'a, çalışmamın başından sonuna kadar her türlü lojistik destek sağlayan *abime* ve son olarak da hayatımın her aşamasında bana güvenip, yardımcı olup beni destekleyen sevgili *anneme* teşekkürlerimi sunarım.

01. İçindekiler

Sayfa Nr.

0. SUNUŞ	III
00. Önsöz	III
01. İçindekiler	IV
02. Özet.....	IX
03. Summary.....	XI
04. Tablolar Listesi	XIII
05. Şekiller Listesi	XV
06. Grafikler Listesi	XVI
07. Kısaltmalar Listesi	XVII
GİRİŞ	1-2

BİRİNCİ BÖLÜM

1. MORTGAGE - İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ – SİSTEMİ	3-41
10. Mortgage.....	3
100. Mortgage Kredisi	3
101. Mortgage Sistemi	4
11. Mortgage Piyasaları	4
110. Birincil Piyasalar.....	4
111. İkincil Piyasalar	5
12. Mortgage Sisteminin İşleyişi	7
13. Mortgage Kredisi Çeşitleri	9
130. Sabit Faizli Mortgage Kredisi.....	9
131. Değişken Faiz Oranlı Mortgage Kredisi	10
132. Karma Mortgage Kredileri.....	10

133. Artan Geri Ödeme Tutarlı Mortgage Kredileri	11
134. Fiyat Düzeyine Ayarlanan Mortgage Kredileri	11
135. İki Oranlı Mortgage Kredileri	12
136. İndirimli Mortgage Kredisi	13
137. İki Aşamalı Mortgage Kredileri	14
138. Yüksek Ödemeli Mortgage Kredileri	15
139. Geçişli Mortgage Kredisi	15
1310. Kazanç Paylaşımli Mortgage Kredisi	15
1311. Kaydırılabilen Mortgage Kredisi	16
1312. Yalnız Faiz Ödemeli Krediler	16
14. Dünya'daki Mortgage Sistemi Uygulamaları	17
140. Avrupa Mortgage Sistemi	17
141. Amerikan Mortgage Sistemi Modeli	18
142. Diğer Ülkelerde Sistemin İşleyişi	20
15. Mortgage Kredisinin Taşıdığı Riskler	21
150. Kredi Riski	21
151. Faiz Oranı Riski	21
152. Erken Ödeme Riski	22
153. Likitide Riski	23
154. Satılma Gücü Riski	23
16. Mortgage Sigortası	24
160. İpoteğe Dayalı Konut Kredisi Koruma Sigortası	24
161. Konut Kredisi Sigortası	25
162. Konut Kredisi Ödeme Sigortası	25
163. Değer Kaybı Sigortası	26
164. Tapu Sicili Sigortası	26
165. DASK-Zorunlu Doğal Afet Sigortası	26
166. Hayat Sigortası	27
167. Konut Sigortası	27
17. Mortgage Kredisi Veren Kuruluşlar	28
18. Mortgage Sisteminin Araçları	29
180. Tasarruf ve Borç Birlikleri	29
181. Ticari Bankalar	30

182. Sigorta Şirketleri	30
183. İpotek Bankaları	30
184. İpotek Brokerleri	30
185. Kredilendirme Birlikleri	31
186. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları(GYO)	31
187. Gayrimenkul Değerleme Şirketleri(GDŞ)	31
188. Yatırım Bankaları	32
19. Mortgage Sisteminin Başarısı İçin Gerekli Önkoşullar	32
110. Ters(Reverse) Mortgage	34
111. Mortgage Krizi	38

İKİNCİ BÖLÜM

2. TÜRKİYE'DE MORTGAGE	42-73
20. Türkiye'de Konut Finansman Süreci ve Mortgage	42
200. 1980 Öncesindeki Konut Kredisi Sistemi	43
201. 1980 Sonrası Konut Kredi Sistemi	44
21. Mortgage Sisteminin Türkiye'deki Mevcut Yapısı ve İşleyişi	47
210. Türkiye'deki Mevcut Yapı	47
211. Mortgage Sisteminin İşleyişi	50
22. Türkiye'de Mortgage Sisteminde Yer Alan Taraflar	53
23. Türkiye'de Uygulanan Mortgage Kredisi Çeşitleri ve Faiz Oranları	56
24. Mortgage Sisteminin Getirdiği Yenilikler	58
25. Mortgage İkincil Piyasa Araçları	59
250. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet(İDMK)	60
251. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler(İTMK)	62
26. Mortgage Sisteminin Hukuki Yapısı	64
27. Ülkemiz İçin Mortgage Uygulama Örneği	69

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. MORTGAGE SİSTEMİNİN KONUT FİNANSMANINDA UYGULANABİLİRLİĞİNİ, MORTGAGE KREDİSİNE OLAN TALEBİ VE TERS(REVERSE) MORTGAGE KREDİSİNE KARŞI HALKIN YAKLAŞIMINI ÖLÇMEYE YÖNELİK ALAN ARAŞTIRMASI.....	73-104
30. Literatür Taraması ve Teorik Yapı	73
31. Araştırmanın Amacı ve Önemi	76
32. Metodoloji.....	77
320. Araştırmanın Yöntemi	77
321. Araştırmanın Örnekleme	78
33. Verilerin Analizi	79
330. Mortgage Sistemiyle İlgili Genel Düşünce.....	80
331. Kredi Kullanma Durumu	80
332. Mortgage Sisteminden Yararlanma ihtimali	81
333. Ev Alma Düşüncesi ile İlgili Bilgiler.....	82
334. Konut Fiyatları ile İlgili Genel Düşünce.....	83
335. Konut Sahibi Olma ve Kira Düzeyi	84
336. Mortgage Kredisi ile ilgili Genel Düşünce	84
337. Kredi Kullanıcılarına Olan Etkisi;	84
338. Finans Kuruluşlarına Olan Etkisi;.....	85
339. Kullanılabilecek Kredi Miktarı, Vadesi ve Taksiti	87
3310. Toplumun Gelir - Borç Durumu	89
33100. Gelir Düzeyi ve Birikimler	89
33101. Borç Durumu.....	91
3311. İkamet Durumu ve Konut Yapısı.....	92
3312. Değişkenlerin Mortgage Kredisine Olan Talep Açısından Analizi.....	94
3313. Ters Mortgage Kredilerine Olan İsteklilik.....	98
33130. Değişkenlerin Ters Mortgage Kredisine Olan Talep Açısından Analizi.....	99
331300. Mevcut Yaş İtibariyle Talep.....	99
33131. Bireylerin 55 Yaşında Olması Varsayımına Göre Ters Mortgage Kredisine Olası Talepleri.....	102

4. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	105-111
YARARLANILAN KAYNAKLAR	112-121
EKLER	
ÖZGEÇMİŞ	

02. Özet

Mortgage sistemi dünyada çok uzun yıllardan beri uygulanmakta olan bir konut finansman sistemidir. Bu sistemin temelinde bireylerin aylık bütçelerinin 3'te birini aşmayacak kredi taksitleri ile konut sahibi olabilmesi yatmaktadır. Finans kuruluşları için de sistem, elde edilen ipotegün ikincil piyasada değerlendirilmesi vasıtası ile uzun vadeli fonlara daha kolay ulaşma imkânı tanımaktadır.

Mortgage kredileri çok çeşitli şekillerde finans kuruluşları tarafından kredi alıcılarına sunulmaktadır. Fakat genel olarak bu krediler değişken faizli ve sabit faizli olmak üzere iki grupta toplanabilir.

Mortgage kredisinin yanında dünyada uygulanmakta olan fakat henüz ülkemizde uygulanmayan bir sistem olan ters mortgage kredisi de; belli bir yaşın üstündeki, konut sahibi ve nakit ihtiyacı olan insanlar tarafından kullanılabilen bir kredi türüdür. Bu sisteme göre birey, sahip olduğu konutun kullanım hakkına ölünceye veya kendi isteğiyle başka bir eve taşınmaya kadar sahip olması koşuluyla, konutun mülkiyetinin bankaya verilmesi karşılığında ev değeri kadar kredi kullanabilmektedir.

Türkiye'de geçmişten beri konut finansmanı konusunda etkin bir sistem uygulanamamıştır. Bu nedenle de mortgage sisteminin uygulanmaya konulmasına karar verilmiştir. Dünyada Amerika veya Avrupa modeli olmak üzere genel olarak iki şekilde uygulanan bu sistemin ülkemizdeki yasal altyapısı, her iki modelinde uygulanabilmesini imkânını tanıyan bir şekilde oluşturulmuştur. Sistem ülkemizde uygulamaya girdikten kısa bir süre sonra Amerika'da başlayan krizden etkilenmiş ve etkisi istenilen seviyede olmamıştır.

Sistem ülkemizde uygulanmaya başlandıktan sonra çeşitli eleştiriler almış ve sistemin bu haliyle uygulanabilirliğinin düşük olduğu çeşitli çevrelerce iddia edilmiştir.

Yaptığımız analizde mortgage sisteminin ülkemizde uygulanabilirliği konusunu araştırmak için bu krediye olan talep ve talebi etkileyen faktörler belirlenmeye çalışılmıştır.

Yapılan anova ve t-testi analizleri sonucunda sistemin mevcut piyasa koşullarında uygulanabilirliğinin düşük olduğu sonucuna varılmıştır. Krediye olan talebi etkileyen en önemli faktörler ise faiz oranı, yaş, medeni durum, çocuk sahibi olma, mevcut ev fiyatları düzeyi ve cinsiyet olarak belirlenmiştir.

Bunun yanında ülkemizde uygulanmayan ters mortgage kredisi içinde uygulamalı bir analiz yapılmış ve bu kredinin ülkemizde olması durumunda uygulanabilirliği araştırılmıştır. Bunun sonucunda da ters mortgage kredisinin düzgün bir şekilde sisteme dâhil edilmesi durumunda yararlı olacağı sonucuna varılmıştır.

03. Summary

The mortgage system is the financial system which is applied since too long time in the world. The main aim of this system has a landlord to the people. According to the system aim, credit repayable shouldn't be more one third of the monthly income. The system supplies easier long time fund to the financial corporations via the secondary market.

Mortgage credits are given in the different manners to the costumers by the financial corporations. However, generally these credits are called as two group which is fixed or variable credit.

Besides mortgage credit, there is another credit system in the world. The credit system's name is reverse mortgage. That system has never been used in the Turkey's economic system. To take advantage of this system, you must be old person (especially after 62) and, have a house. According to this system, homeowners can use this credit as home value, provided that they give their homes' tenure to the financial corporations. However, homes can be used by homeowners without give any rent. Loan repayable starts when the borrower dies or leaves their residence permanently. After he die or leave the house, Financial Corporation sell the house for the credit repayable.

In Turkey, The effective system doesn't have been applied about the home financing for a long time. For this reason, Government has begun applying the mortgage system. This system as used American or European model in the world can be used both two kind of model in our country. In Turkey, mortgage system has affected badly because of the crisis which has begun in the USA.

After the starting system, many people have criticized it and they said that the system was unavailable in this wise.

In our analysis, we tried to find out the factors effected for the mortgage system to research whether the system is applicability or not, in our country. We used the anova and t-test analysis models. According to the analysis result, the mortgage system's applicability

is low in this economic situation. The factors effected to the credit demand is interest rate, age, marital situation, have a child, home price level and sexuality.

Additionally, we analyzed reverse mortgage's applicability in case of Turkey has this system. As a result of this, if reverse mortgage system adds in a good wise, it can be beneficial.

04. Tablolar Listesi

<u>Tablo Nr.</u>	<u>Tablonun Adı</u>	<u>Sayfa Nr.</u>
1	Mortgage İşlem Süreci	8
2	Ters Mortgage Kredisi Ödeme Planı	38
3	Mortgage Kredi Çeşitleri	56
4	25.06.2008 Tarihli Mortgage Kredisi Aylık Faiz Oranları	57
5	Demografik özellikler Tablosu	79
6	Mortgage Düşüncesi	80
7	Kredi Kullanım Tablosu	81
8	Mortgage Sistemiyle Ev Alma İhtimali	82
9	Ev Alma Düşüncesi ile İlgili Bilgiler.....	82
10	Konut Fiyatları ile İlgili Genel Düşünce.....	83
11	Konut Sahibi Olma ve Kira Düzeyi	84
12	Kredi Kullanıcılarına Olan Avantaj ve Dezavantaj	85
13	Finans Kuruluşlarına Olan Avantaj ve Dezavantaj.....	86
14	Yararlanmama Nedeni	86
15	Kredi Miktarı, Vadesi ve Taksiti	87
16	Uygun Taksit Miktarı.....	88
17	Ödenmesi Gereken Toplam Kredi Miktarı	89
18	Aylık Gelir Miktarı	89
19	Banka Mevduatı	90
20	Banka Mevduatı Harici Birikim.....	90
21	Aylık Kredi Kartı Ödemesi	91
22	Toplam Borç Miktarı	91
23	Aile Yapısı ve İkamet Yeri	92
24	Konut Özellikleri ve İkamet Durumu	93
25	Konut Sahipliği ve Sayısı.....	94
26	Mortgage Talebi Grupların Farklılık Tablosu.....	95
27	Yaş Grupları Farklılık Tablosu	96
28	Medeni Durum Farklılık Tablosu	96

29	Karar Almada Çocuk Etkisi Farklılık Tablosu	96
30	Mevcut Konut Fiyatları Düşüncesi Farklılık Tablosu	97
31	Mortgage Talebi Grupların Farklılık Tablosu.....	98
32	Ters Mortgage	99
33	Ters Mortgage Talebi Grupların Farklılık Tablosu	100
34	Toplam Birikim Miktarı Farklılık Tablosu	100
35	Aylık Kredi Kartı Ödemesi Farklılık Tablosu	101
36	Geçim Düzeyi Grupları Farklılık Tablosu	101
37	Ters Mortgage Talebi Grupların Farklılık Tablosu	102
38	55 Yaş Ters Mortgage Talebi Grupların Farklılık Tablosu	103
39	Aylık Gelir Seviyesi Grupları Farklılık Tablosu	103
40	Banka Mevduatı Grupları Farklılık Tablosu.....	104
41	55 Yaş Ters Mortgage Talebi Grupların Farklılık Tablosu	104

05. Şekiller Listesi

<u>Sekil Nr.</u>	<u>Sekil Adı</u>	<u>Sayfa Nr.</u>
1	Mortgage Birincil ve İkincil Piyasa İşlemleri.....	6
2	Mortgage Sigortacılığı Fonksiyonu	28
3	Mortgage Finans Sistemi	50

06. Grafikler Listesi

<u>Grafik Nr.</u>	<u>Şekil Adı</u>	<u>Sayfa Nr.</u>
1	Konut Kredisi Karşılaştırma Tablosu	46

07. Kısaltmalar Listesi

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
BAĞ-KUR	: Esnaf-Sanatkârlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BSMV	: Banka Sigorta Mevduat Vergisi
DASK	: Zorunlu Doğal Afet Sigortası
DİBS	: Devlet İç Borç Senetleri
FED	: Amerikan Merkez Bankası
FNMA	: Federal National Mortgage Association
FSA	: Japonya Finans Hizmetleri Kurulu
GDŞ	: Gayrimenkul Değerleme Şirketleri
GNMA	: Government National Mortgage Association
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
İDMK	: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet
İDMKM	: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Merkezi
İFK	: İpotek Finans Kuruluşunun
İTMK	: İpotek Teminatlı Menkul Kıymet
KİT	: Kamu İktisadi Teşekkür
OYAK	: Ordu Yardımlaşma Kurumu
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCMB	: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TOKİ	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi

GİRİŞ

20. yüzyılın en etkili konut finansman yöntemi olan mortgage sistemi kısa bir süre önce ülkemizde de uygulanmaya başlanmıştır. Bu süre içinde dünyada mortgage sisteminden kaynaklanan büyük bir kriz oluşmuştur. Bu krizin etkisi halen devam etmektedir. Uzun yıllardır dünyada etkin bir şekilde uygulanmakta olan mortgage sisteminin bu şartlar altında ülke ekonomisine katkı sağlayıp sağlamayacağı merak konusu olmuştur.

Mortgage; terim anlamıyla ipotek anlamına gelmektedir. Mortgage sistemi ise; gayrimenkul satışı için kreditorler tarafından kredi vadesi sonuna kadar satın alınan gayrimenkulün ipoteği karşılığında verilen uzun vadeli kredidir. Sistemin asıl amacı kişilerin gelirlerinin 3'te birini aşmayacak kredi taksitleri ile gayrimenkul sahibi olmalarının sağlanması ve bunun yanında, kredi kuruluşlarının alınan ipotekleri ikincil piyasada nakde çevirmesi yoluyla piyasadaki fon temin etmesi olarak belirlenmiştir. Bu sistem sayesinde kredi kuruluşları daha kolay uzun vadeli fon temin edebilecek ve bu sayede de elde edilen bu fonları daha düşük faizle kullanılabileceklerdir.

Dünyada mortgage sistemi genel olarak Amerikan modeli ve Avrupa modeli olarak iki şekilde uygulanmaktadır. Bu sistem ülkemiz ekonomisine entegre edilirken her iki model de incelenmiş ve sonunda her iki modelinde ülkemizde uygulanmasına karar verilmiştir.

Mortgage sisteminin yanında dünyada 1980'li yıllardan beri başka bir sistem olan ters(reverse) mortgage sistemi uygulanmaya başlanmıştır. Bu sistem henüz ülkemizde olmamasına karşın dünyada birçok yerde uygulanmaktadır. Ters mortgage sisteminden belli bir yaş üstü(genellikle 62) ve konut sahibi olan bireyler yararlanabilmektedirler. Bu sisteme göre konut sahibi olan ve nakde ihtiyaç duyan yaşlı insanlar, kredi kuruluşuna giderek ikamet ettikleri evin değerlendirmesini talep etmekte ve yapılan bu değerlendirme neticesinde evin mülkiyetinin bankaya geçmesi karşılığında bankadan konut değeri kadar kredi alabilmektedirler. Evin mülkiyeti bankaya geçmesine karşın kredi kullanıcısı evin kullanım hakkına sahip olmakta ve isterse o evde ömür boyu herhangi bir ücret ödemedi kalabilmektedir. Kredi kuruluşu ancak kişi öldükten veya kendi isteği doğrultusunda başka

bir eve taşındıktan sonra evin satılması sonucu vermiş olduğu krediyi geri alabilmektedir. Alınacak olan kredinin vadesi belli bir yıllla sınırlandırılabilirdiği gibi kişinin geri kalan ömrü boyunca da olabilmektedir. Kredi taksitleri ister aylık isterse de yıllık olabilir yâda kredi kullanıcısı bu krediyi peşin olarak talep edebilir.

Bu çalışmada ülkemizde uygulanmaya başlanan mortgage sistemi hakkında halkın görüş ve beklentilerinin öğrenilmesi ve aynı zamanda bu krediye olan talebin ölçülmesi yoluyla kredinin mevcut koşullarda uygulanabilirliği belirlenmeye çalışılmıştır.

Ayrıca ülkemizde henüz uygulanmayan ters mortgage sistemine karşı halkın bakış açısı belirlenmeye çalışılmıştır. Bu sistemin ülkemizde var olması durumunda olası talep miktarı ölçülmeye çalışılmış ve bunun neticesinde sistemin ülkemiz ekonomisine uygun olup olmadığı belirlenmeye çalışılmıştır.

Çalışmanın birinci bölümünde mortgage sistemin tanımı, birincil ve ikincil piyasalardaki işleyişi, mortgage kredisi çeşitleri, taşıdığı riskler, mortgage sistemi ile ilgili sigortalar, bu krediyi veren finansal kuruluşlar, mortgage sisteminin araçları, ters mortgage sistemi ve bu sistemin işleyişi anlatılmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın ikinci bölümünde Türkiye’de konut finansman süreci ve uygulamaya yeni giren mortgage sisteminin mevcut yapısı ve işleyişi, tarafları, ülkemizde uygulanan mortgage kredisi çeşitleri ve faiz oranları, sistemin getirdiği yenilikler, ikincil piyasa araçları ve hukuki yapısı incelenmeye çalışılmıştır.

Çalışmanın üçüncü ve son bölümünde ise mortgage ve ters mortgage sistemleri ile ilgili uygulamalı bir araştırma yapılmış, bu araştırmanın sonuçlarına ulaşılmış ve bu sonuçlardan yola çıkarak her iki sistemin uygulanabilirliği konusunda bir sonuca varılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

1. MORTGAGE - İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ – SİSTEMİ

10. Mortgage

Mortgage aslında bir kredi değil hukuki bir dokümandır. Türkçeye “İpotekli emlak kredisi senedi” olarak çevrilebilir(ÖZSAN, 2005, s.1).

Mortgage sistemi dünya piyasalarında yaklaşık 900 yıldan beri değişik şekillerde kullanılan bir finansal araçtır. Dünyadaki mortgage sistemi, uygulaması 1190 yılının başlarında İngiltere’de ve daha sonra Avrupa’da görülmüştür. O dönemde, İngiltere’de kreditorler, konut satın almak isteyenlere kredi verirlerken, konutun tapusunu, üzerlerinde tutarak borcun ödenmemesi halinde konutu satıp paralarını geri alırlardı(OKSAY, 2005, s.10).

100. Mortgage Kredisi

Mortgage kredisi, bankalar ve benzeri finansman kurumlarının, konut sahibi olmak için kredi talep eden bireylere bu verilen kredi neticesinde gayrimenkulün ipoteği ile güvence altına alınan bir kredi türüdür.(FABOZZI-YUEN, 1998, s.11). Başka bir ifadeyle Mortgage kredisi; ev, arsa veya başka gerçek mülk satın alınması için, kişilere ya da işyerlerine verilen borçtur(SOUNDERS-CORNETT, 2001, s.189).

Daha geniş bir ifadeyle Mortgage kredisi, kişi ya da kurumların konut veya işyeri satın almak amacı ile alacakları gayrimenkul’ü başvurdukları kuruluşa ipotek ettirmek vasıtasıyla alınacak gayrimenkul’ün (genellikle)%75-80lik bir kısmı için, sabit ya da değişken faizli olarak aldıkları uzun vadeli kredilerdir.

101. Mortgage Sistemi

Mortgage sistemi; ipoteye dayalı olarak uzun vadeli borçlanmak suretiyle, taşınmaz bir gayrimenkulün alım ve satımını ifade eden bir sistemdir. Kamuoyunda bu sistem “Kira öder gibi konut sahibi olmak” şeklinde ifade edilmektedir(GÜMÜŞ-CİCİOĞLU, <http://www.makalem.com>, 07.04.2008, s.1)

Başka bir ifadeyle Mortgage sistemi ise “ipotek teminatına dayalı konut kredisi alacaklarının ikincil piyasalarda menkul kıymet olarak ihracı (ipotekli emlak kredisi senedi) ile sermaye piyasalarından fon temin etme esasına dayalı konut finansmanı sistemi” olarak ifade edilebilir(ÖZSAN, 2005, s.1).

Mortgage kredisini diğer kredilerden ayıran en önemli özellik ise; Kredi veren banka, ipotegini hemen nakde dönüştürmek amacıyla, bu ipotek karşılığında menkul kıymet arz ederek, ikincil piyasalarda fon fazlası olan yatırımcılara satmak vasıtası ile yeni kredilerinin finansmanında kullanacağı taze fonlar yaratmaktadır(OKSAY, 2006, s.24).

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı gibi mortgage sistemi finans kurumlarına finansman kolaylığı sağlayan ve daha kolay finansman sayesinde daha düşük faiz oranlarını da beraberinde getiren bir sistemdir. Mortgage sisteminde bu finansman döngüsünü sağlamak için birincil ve ikincil piyasalar kurulmuştur.

11. Mortgage Piyasaları

110. Birincil Piyasalar

Birincil mortgage piyasası adı verilen piyasada, kredi verenler, kredileri normal kişilere satabilirler. Çok az kredi kurumu, almış oldukları ipotekleri büyük kurumlar altında kasalarında tutarlar(TYSON-BROWN, 2006, s.66).

Birinci piyasa; bankaların kişilere verdiği kredilerden oluşmaktadır. Burada teminat olarak çoğunlukla tüketicinin ödeme gücü ve almak istediği konut dikkate alınmaktadır(KILIÇ, <http://www.kto.org.tr>, 07.04.2008, s.1).

Birincil mortgage piyasaları alıcı ve satıcının birbiriyle doğrudan ilişkiye girdikleri piyasalardır. Yani birincil mortgage piyasalarına gayrimenkul satın almak isteyenler ile satın alınacak gayrimenkuller için kredi sağlayacak kurumlar katılırlar(ENDEROĞLU, 2001, s.75).

Konut Finansman Sistemi bir süreçler bütünüdür ve temel olarak birincil ve ikincil piyasadan oluşmaktadır. Konutların el değiştirdiği, alıcıların konut satın almak için kurumsal konut finansmanından faydalandıkları piyasa, birincil konut finansmanı piyasası olarak adlandırılmıştır. Türkiye’de bankalar tarafından verilmekte olan konut kredisi işlemleri, birincil piyasanın varlığını göstermektedir(KÜÇÜKKOCAOĞLU, 2006, <http://www.baskent.edu.tr>, 07.04.2008, s.4). Yurtdışında bankalar haricinde farklı finans kurumları da bu alanda faaliyet göstermektedir fakat Türkiye’de bu piyasayı genel olarak bankalar oluşturmaktadır.

111. İkincil Piyasalar

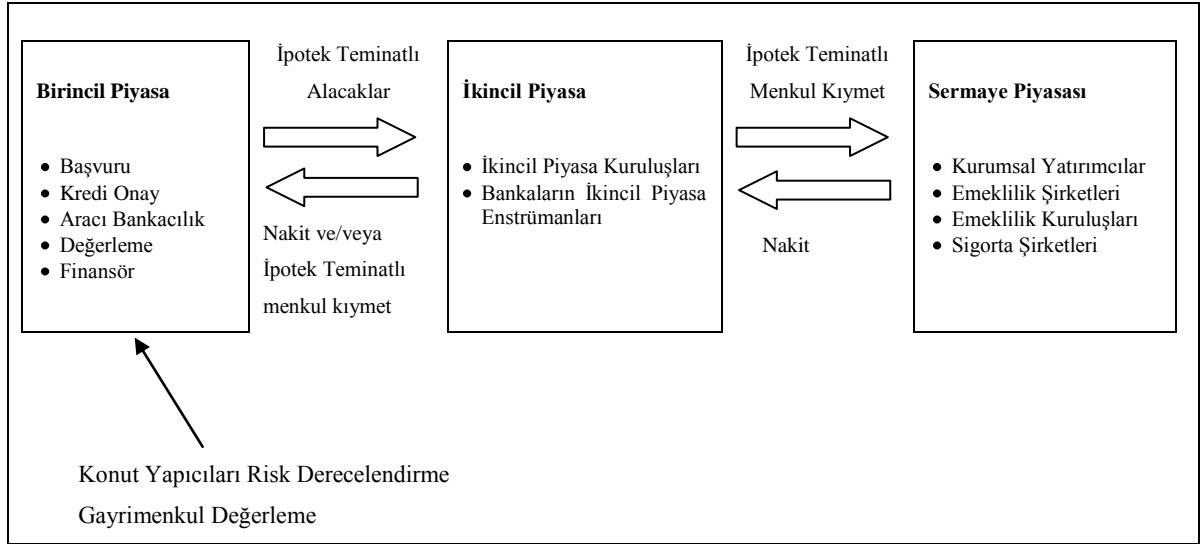
İkincil piyasa sistemleri ekonominin geneline fayda edecek birçok faydayı beraberinde getirmektedir. Bu sistemler sayesinde mortgage kredisi kullanımına ayrılmış öz kaynakların devir hızının artırılması, öz kaynakların verimli değerlendirilmesini sağlamaktadır. Aynı şekilde menkul kıymetleştirmeye konu mortgage kredisi havuzunun çok sayıda kredinin katkısı ile oluşması, kredilerin gayrimenkul teminatı ile tahsisi nedeniyle düşük riskli menkul kıymetlerin yaratılmasına imkân tanımaktadır(KARAKAŞ-ÖZSAN, 2004, s.3).

İkincil piyasaların aktörleri ise, kredi veren kuruluşlar, menkul değer ihraççıları ve yatırımcılardır. Kredi veren kuruluşlar, ipoteğe dayalı menkul kıymetleri doğrudan yatırımcılara satarlar. Böylece, finansman ihtiyacı olan konut alıcıları ile finansman fazlası olan ve finansmanlarını uzun vadeli olarak değerlendirmek isteyen fon sahiplerini aynı piyasada buluşturmuş olurlar. Bazı durumlarda ise, bir menkul kıymet satıcısı, iki kurumun arasında aracılık görevini de üstlenebilir. Aynı zamanda, sigortacılar da, ipoteğe dayalı konut kredisi sözleşmelerini, ödeyememe risklerine karşı sigortalayarak, ikincil piyasalarda önemli rol oynarlar(OKSAY, 2006, s.26).

Bir finansal kurum bir mortgage kredisi başvurusu aldığı zaman, borç vermek için başvuruları değerlendirmek zorundadır. Çünkü birçok finansal kurum mortgage kredisi ipoteklerini ikinci piyasada satar ya da korumaya alır. Mortgage kredisi kullanacak olan müşterilerin gerekli yeterliliğe sahip olup olmadığını değerlendirmek amacıyla kullanılacak değerlendirme esasları, finansal kurumların yanı sıra, ikincil piyasadaki alıcılar tarafından belirlenir(SOUNDERS-CORNETT, 2001, s.191).

Farklı bir ifadeyle ikincil piyasa, sermaye piyasalarından, birincil konut piyasasına fon sağlayan piyasadır. Bu piyasanın etkinliği, iyi yapılandırılmış bir birincil piyasaya ve ipoteklere konu olan gayrimenkullerin doğrudan likiditesine bağlıdır. Gelişmiş ekonomilerde ipotek teminatlı alacaklara dayalı olan menkul kıymetler, Devlet İç Borçlanma Senetlerinden (DİBS) sonra en az riskli enstrümanlardır. Getirileri de taşıdıkları riskle orantılı olarak, DİBS getirilerinden yüksek, hisse senetlerinden düşüktür(FABOZZI-YUEN, 1998, s.28).

Birincil ve ikincil piyasada yapılan işlemleri şekil aracılığı ile gösterirsek;



Şekil: 1

Mortgage Birincil ve İkincil Piyasa İşlemleri

Kaynak: ÖZSAN, 2005, s.3

12. Mortgage Sisteminin İşleyişi

Mortgage sisteminde teminat olarak iki öge temel alınmıştır; alınacak *konutun değeri* ve tüketicinin *ödeme gücü*(KILIÇ, <http://www.kto.org.tr>, 07.04.2008, s.1).

Mortgage sisteminin işleyişi genel olarak özetlenirse; önce gayrimenkul alacak kişi kendi ödeme gücüne göre bir gayrimenkul belirlemelidir.

Burada önemli olan husus belirlenen gayrimenkulün bedelinin en az %25'lik bir kısmının hazır olması gerektiğidir. Çünkü mortgage sisteminde finans kuruluşları gayrimenkul bedelinin en fazla %75'ini kredilendirirler. Kalan kısmın alıcı tarafından ödenmesi gerekmektedir.

Alıcı, gayrimenkulün bedelinin %75'lik kısmına kredi almak için bankaya başvurur.

Bu başvuru sonucunda finans kuruluşu, kredi kullandırmadan önce kredi talep eden kişiye *sözleşme öncesi bilgi formu*'nu vermektedir. Kredi talep eden bu formu inceleyerek ve üzerinde düşünerek kredisini en erken ertesi gün kullanabilecek şekilde kararını vermektedir. Burada tüketicilerin beklentilerine ve durumlarına göre nasıl ödeme yapabileceklerini iyi düşünerek karar vermeleri gerekmektedir(Capital dergisi, 2007, s.9). Finans kuruluşu herhangi bir sebepten dolayı taksitlerin ödenmeme riskine karşı alıcının hayat sigortası yaptırmasını ister. Bu işlem gerçekleşikten sonra evin belirlenen değerinin %75(en fazla)lik kısmı için banka alıcıyla uzun vadeli mortgage kredisi verir. Bu işlem gerçekleşirken herhangi bir sebepten dolayı gayrimenkulün değerinin azalması ihtimaline ya da farklı risklere karşı gayrimenkul sigortalanır ve verilen kredi karşılığında gayrimenkul ipoteğini finans kuruluşu alır.

Bankaların aldıkları ipotekleri değerlendirmeleri için bu ipotekleri finans kuruluşuna devretmeleri gerekmektedir.

Bunun için İpotek Finans Kuruluşunun(İFK) kurulması ve bu İFK'nın yüzde 49'u devlet (kamu bankaları ve TOKİ), yüzde 51'i özel sektöre (yerli ve yabancı bankalar ya da özel finans kuruluşları) ait olması gerekmektedir. İFK, stokunda yer alan ipotekleri menkul

kıymete dönüştürmektir. İFK, ipotek fon katılma belgesi, varlığa dayalı menkul kıymet veya borç senedi ihraç etmektedir. Bu yolla yeni fon yaratarak yeni kredilere kaynak sağlayacak işlemleri gerçekleştirir(KILIÇ, <http://www.kto.org.tr>, 07.04.2008, s.1; Capital dergisi, 2007, s.7).

Yapılan işlemlerin tablo olarak ve yapıldıkları piyasaya göre gösterilmesi gerekirse;

Tablo: 1
Mortgage İşlem Süreci

İşlem Sırası	Piyasa	Yapılan işlemler
1.	Birincil Piyasa	Konut satın almak isteyen kişi satın almak üzere bir ev bulur ve kredi veren bir kuruma giderek kredi başvurusunda bulunur. Kredi veren kurum, başvurudaki bilgiler ışığında kredi alan kişinin mal varlığını ve gelirlerini tespit eder ve ön bir değerlendirmeye tabi tutar.
2.	Birincil Piyasa	Kredi talep eden kişinin mal varlığı ve geliri talep ettiği kredi miktarı için uygun bulunursa başvuru işleme alınır ve konut değerinin, gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından tespit edilmesi talep edilir. Ayrıca tapu sicil kayıtları incelenir.
3.	Birincil Piyasa	Kredi alan kişi konut değerinin belirli bir oranını peşin olarak verir. Bu oran ülkeden ülkeye değişmektedir.
4.	Birincil Piyasa	Kredi veren tarafından mortgage kredisi ile bağlantılı mortgage sigortalarının yapılması talep edilir.
5.	Birincil Piyasa	Kredi onaylanır ve kredi veren kurum, gayrimenkul üzerine ipotek koymak suretiyle konut almak isteyen kişiye kredi verir. (İpotek)
6.	İkincil Piyasa	Kredi veren kurum, kredi karşılığında alınan ipoteklere dayalı olarak çıkarttığı menkul kıymetleri ikincil piyasalarda fon fazlası olan yatırımcılara satar ve daha fazla borç vermek için para toplar. (Menkulleştirme)

Kaynak: GÜMÜŞ-CİCİOĞLU, <http://www.makalem.com>, (07.04.2008)

Bu sistemi diğer uzun vadeli kredilerden ayıran en önemli özellikler **ipotek** ve bu ipotegin **menkulleştirilmesidir**(GÜMÜŞ-CİCİOĞLU, <http://www.makalem.com>, s.2, 07.04.2008).

İpotek; Bu sistem aracılığı ile gayrimenkul satın almak isteyen alıcıların taksitlerini ödememe riskine karşı, finans kuruluşu tarafından, alınacak gayrimenkulün borç süresince ipotek altına alınmasıdır. Satın alınacak gayrimenkul için oluşturulan ipotek, borcun ödeneceğinin bir teminatıdır ve ipotek işlemiyle birlikte mortgage sistemi somut hale gelmeye başlar.

Menkulleştirme; likit olmayan varlıkların, yatırımcılar için, likit ve pazarlanabilir menkul kıymetler haline dönüştürülmesidir. Bir başka deyişle; Menkulleştirme; gelecekte bir nakit girişi doğuracak alacaklar, bireysel krediler ve benzeri borçlanma araçlarının bir araya getirilerek havuz oluşturulması, bu havuzlara dayalı olarak menkul kıymetler türetilmesi ve kredibilitelerinin zenginleştirerek ve derecelendirilerek, üçüncü taraf yatırımcılara satılması işlemidir. Menkulleştirme, likit olmayan varlıkların, üçüncü taraf yatırımcılar için likit ve pazarlanabilir menkul kıymetler haline dönüştürülmesini mümkün kılmaktadır(<http://icffinancial.com>, Securitization, s.1, 17.04.2008).

13. Mortgage Kredisi Çeşitleri

Mortgage kredilerinin çeşitli şekilleri mevcuttur bunlar;

130. Sabit Faizli Mortgage Kredisi

Literatürde tanımlanan Sabit faizli mortgage kredisi borç dönemi boyunca sabit olan ve borcun kapatılması anlayışına göre oluşturulan bir faiz oranına sahiptir. Burada dikkat edilmesi gereken faizlerin borç dönemi boyunca sabit olmasıdır(FABOZZI, 2006, s5; TYSON-BROWN, 2006, s.77).

Farklı bir anlatımla Bu kredi Türü; sabit faiz oranlı, eşit geri ödemeli, tamamen amortize edilen bir konut kredisi şeklinde verilmektedir(ALP-YILMAZ, 1999, s3). Bu özellikleri ile ani faiz artışlarından dolayı borçlunun ödeme gücüne düşmemesi için daha uygun bir kredidir.

Sabit faizli mortgage kredisi Amerika Birleşik devletlerinde 1980 yılına kadar 50 yıl boyunca başarıyla uygulanmıştır. Fakat daha sonra bozulan istikrar ve yüksek faiz oranları yeni alternatiflerin gelişmesine sebep olmuştur(AIM-FOLLAIN, 1984, s.113).

131. Değişken Faiz Oranlı Mortgage Kredisi

Değişken faiz oranlı kredi, borç dönemi boyunca faiz oranı değişken olan kredi türüdür. Bu tür kredilerdeki faiz oranı altı ayda bir ya da yılda bir yeniden belirlenmektedir(FABOZZI, 2006, s5).

Değişken faiz oranlı mortgage kredisi bazı piyasa faiz oranlarına ya da faiz oranı göstergelerine bağlıdır. Bu nedenle, gerekli aylık ödemeler kredi vadesi boyunca değişebilmektedir. Değişken faiz oranları genellikle kredinin vadesi boyunca ve her yıl kabul edilen faiz oranlarındaki değişim ile belirlenmektedir(SOUNDERS-CORNETT, 2001, s.195).

Diğer bir deyişle Değişken faiz oranlı mortgage kredisi, zaman içinde değişken bir faiz oranına sahiptir. Tipik bir değişken faizli mortgage kredisinde faiz oranı her altı ya da on iki ayda bir belirlense de bu uygulamadan farklı olarak aylık olarak da belirlenebilmektedir(TYSON-BROWN, 2006, s.79; TEKER, 2000, s.18). Ayrıca bu tip kredilerde faiz oranı değişikliği kredi taksitlerinin tutarlarını etkileyebileceği gibi ödemeler sabit tutularak geri ödeme süresi de arttırılabilir veya azaltılabilir(TEKER, 2000, s.18)

132. Karma Mortgage Kredileri

Karma mortgage kredisi, sabit ve değişken faizli mortgage kredilerinin özelliklerini bünyesinde taşımaktadır. Kredi veren kurum, faiz oranı riskine karşı korunmak amacıyla kredi geri ödemelerinin başlangıçta sabit olduğu, daha sonra ise faiz oranı ve geri ödeme tutarının sözleşmede belirtilen endekse göre yeniden hesaplandığı karma mortgage kredisini yaratmıştır. Başlangıçta sabit kalınan dönem, tarafların anlaşmasına bağlı olarak 5, 7, 10 yıl gibi sürelerdir(FABOZZI, 2006, s5; TYSON-BROWN, 2006, s.86). Bu tür krediler değişken faizli hale kredi haline dönüştükleri zaman faizler genellikle 6 ya da 12 ayda bir hesaplanmaktadır.

133. Artan Geri Ödeme Tutarlı Mortgage Kredileri

Faiz oranlarının vade boyunca sabit kaldığı, ancak kredi sözleşmelerinde belirlenen dönemlerde, enflasyon ve gelir artış oranları veya sözleşmede belirtilen bir değer göz önünde bulundurularak belirlenen bir orana göre kredi ödeme tutarlarının arttırıldığı mortgage kredisi türüdür(FABOZZI, 1998, s.17; ALP, 2000, s.82; DEMİR-KURT PALABIYIK, 2005, s.8).

134. Fiyat Düzeyine Ayarlanan Mortgage Kredileri

Kredi veren kurumların, vade uyumsuzluğu sorununa ve bunun sonucunda ortaya çıkan faiz oranı riskine karşı koruyacak bir diğer mortgage kredisi türü de fiyat düzeyine ayarlanan mortgage kredileridir. Bu krediler bazı bakımdan değişken oranlı bazı bakımdan da sabit oranlı mortgage kredilerine benzemektedir. Bu kredilerin değişken faiz oranlı mortgage kredilerine benzemesinin nedeni, verilmiş olan krediye uygulanan faiz oranının belirli dönemlerle değişmiş olması ve fonksiyon itibari ile de kredi veren kurumu faiz oranı riskine karşı koruyor olmasıdır(ALP, 2000, s.96).

Bu tür mortgage kredisinde, kredi faiz oranı nominal faiz oranı yerine, reel faiz oranı olarak algılanmakta ve bu uygulama vade sonuna kadar geçerliliğini korumaktadır. Başka bir ifadeyle; kredi sözleşmesinde belirtilen endeks oranı dönemler itibariyle değiştikçe krediye uygulanan reel faiz oranı da değişmekte ve buna bağlı olarak da kalan kredi borç bakiyesi yeniden belirlenmektedir. Bu şekilde aylık kredi geri ödemelerinin reel faiz oranı çerçevesinde yapılması sağlanmakta ve böylece kurum, enflasyon ve faiz oranlarındaki değişmelere karşı korunmaktadır(DEMİR-KURT PALABIYIK, 2005, s.8; <http://mortgagerehber.com>, s.7, 14.04.2008).

Örneğin faiz oranı %16 ve enflasyon %10 ise gerçek faiz oranı

$$\left(\text{reel faiz} = \frac{1 + \text{yıl. faiz}}{1 + \text{enflasyon}} \right)$$

formülü ile hesaplandığında yıl = 1 olarak alınmakta olup işlem sonucu

$$\frac{1 + 1 \times 0,16}{1 + 0,10} = 1,055$$

olmaktadır. %5,5'lık bu oran anapara üzerinden ödenmektedir. Birinci yılın sonunda ve izleyen yıllarda borçlunun anapara borcu enflasyon oranında artmaktadır. Kredi taksitlerinin anapara kısmı ise üzerine enflasyon etkisi bindirilmiş anapara borcu üzerinden hesaplanmaktadır. Örneğin; sene sonunda 100.000YTL kredi borcu kalmış ve enflasyon %10 oranında gerçekleşmiş ise yeni borç bakiyesi 110.000YTL olmaktadır. Faiz oranı ise sabit kalarak yeni sene içinde %5,5 olarak uygulanacaktır(TEKER, 2000, s.20).

Fiyat seviyesine endeksli kredinin uygulanabilir olması için en temel varsayım, borç alan kişinin gelirin de ayarlama dönemleri boyunca belirlenen endeks oranında artmasıdır. Böyle bir varsayımın gerçekleşmemesi durumunda, yani kredi borçlusunun gelirin endeks oranı ile aynı oranda artmaması durumunda, borç alan kişinin geliri içerisindeki geri ödeme payı sürekli olarak değişiklik gösterecek ve kişinin ödeme güçlüğü zaman içerisinde daha da artacaktır. Kişinin ödeme gücüğü içine girmesi, belki de kredi veren kurumların ipotek edilmiş gayrimenkul için haciz işlemi yapmalarını gerekli kılacaktır. Geri ödemelerde oluşabilecek bu tür sorunların giderilmesi amacıyla iki oranlı mortgage kredisi geliştirilmiştir(<http://mortgagerehber.com>, s.7, 14.04.2008; TEKER, 2000, s.20).

135. İki Oranlı Mortgage Kredileri

İki oranlı mortgage kredileri, Fiyat Düzeyine Ayarlanan Mortgage Kredileri gibi enflasyonun geri ödemeler üzerindeki olumsuz etkisini ortadan kaldırmak için geliştirilmiş olan bir kredi türüdür. Bu kredi türü de enflasyon oranına göre düzeltilmektedir. Ancak farklı olduğu kısım kredi almış olan kişilerin geri ödeme tutarlarının gelir düzeyine göre hesaplanmasıdır(ALP, 2000, s.98; ALP-YILMAZ, 1999, s.4).

İki oranlı mortgage kredisinin en belirgin özelliği, iki endeks oranının var olmasıdır. Bunlardan birincisi kredi borç bakiyesini sözleşmede belirtilen dönemler itibariyle yeniden ayarlayan enflasyon oranı; bir diğeri ise, kredi geri ödemelerini ayarlayan borçlunun gelir düzeyindeki artış oranıdır(DEMİR-KURT PALABIYIK, 2005, s.8). Bu ayarlamalar sayesinde hem kredi veren kurumun enflasyon ve faiz oranlarındaki değişmelere karşı korunması sağlanmakta hem de borçlunun ödeme gücü göz önünde bulundurulmaktadır.(<http://mortgagerehber.com>, 14.04.2008, s.8).

Örneğin, enflasyon oranının %30, Kredi almış kişilerinin gelirlerindeki artış oranının %20 olması halinde, mevcut kredi bakiyesi %30 yükselecek, kişilerin geri ödeme tutarları ise %20 oranında arttırılacak, arada oluşacak fark ise (kişilerin, enflasyona göre düzeltilmiş kredi bakiyesine kıyasla düşük geri ödemede bulunması nedeni ile) mevcut kredi bakiyesine ilave edilecektir. Söz konu nedenden kaynaklanan fark ise zaman içinde birkaç şekilde (toplu ödemeler ya da kredi vadesinin uzatılması gibi) geri ödenecektir. Bu kredinin fiyat seviyesine endeksli kredi türüne göre en önemli avantajı, geri ödeme tutarlarının kişilerin gelirlerinin belirli bir oranı şeklinde belirlenmesi sebebiyle kişilerin gelirlerinin enflasyonun altında artması halinde bile geri ödeyememe probleminde yol açmamasıdır(ALP-YILMAZ, 1999, s.4).

136. İndirimli Mortgage Kredisi

Sabit faizli mortgage kredisinin bir başka uygulaması olan indirimli ipotek kredisinde, alıcıların, ödemelerini rahat yapabilmeleri için uygun koşullar hazırlanmakta ve kredi faizlerinin belirli bir dönem (genelde 1,5 yıl ile 3 yıl arası) düşük tutulmasına çalışılmaktadır. Dönemin sonunda ise sözleşmede belirtilen oranlar üzerinden ödemeler vade sonuna kadar devam etmektedir. Bu sayede hem kredi kullanıcılarının aylık ödemeleri azaltılmakta hem de kredi veren kurumların sağladıkları kredilere olan talep artmaktadır. Kredi veren kurum yapmış olduğu faiz indirimine karşılık, kendisi de daha ucuz bir yoldan fon ihtiyacını karşılamaya yönelmektedir.(<http://mortgagerehber.com>, 14.04.2008, s.8).

Bu uygulamada daha çok gelir düzeyi seneler geçtikçe artacağı ancak mevcut durum itibariyle kredi taksitlerinin hepsini karşılayamayacağı düşünülen konut alıcılar için geliştirilmiştir. Başlangıçta taksit tutarlarının düşük olması bazen negatif amortisman¹ sebep olabilmekte, bu durumda ödenmeyen faiz tutarları ödenecek anaparaya eklenerek ileriki dönemlere aktarılmaktadır(TEKER, 2000, s.19).

İki çeşit indirimli mortgage kredisi bulunmaktadır(TEKER, 2000, s.19).

¹ **Negatif Amortisman:** Bir kredinin anapara hesap bakiyesine, kredi alan tarafından, periyodik olarak yapılan ödeme tutarları temel alınarak (ki bu tutarlar vadesi gelen faiz tutarını karşılamak için gerekli miktardan daha düşük tutarlardır), yapılan ekleme(STANDARD & POOR's, 2007, s.26).

-Sabit İndirimli Mortgage Kredisi: Bu uygulamada ilk yıllar kredi geri ödemeleri taksit tutarları için faiz oranı belli bir miktar indirilir daha sonra tekrar eski halini alır. Örneğin kredi kullanan kişi 50.000YTL'lik kredi ihtiyacı olduğunu belirtmiştir ve faiz oranı da 30 senelik sabit mortgage kredisi için %15,5 olarak belirtilmiştir. Aylık ödemelerin 625,26YTL olarak ödenmesi gerekmektedir. Ancak kredi talep eden kişinin o gün itibari ile aylık bu kadar parayı ödeme gücü olmadığı belirtilmiştir. Bu durumda ilk üç yıl için faiz oranında (örneğin) %2'lik bir indirim yapılarak aylık taksit ödemesi 572,71YTL'ye indirilmektedir.

-Bölünmüş İndirimli Mortgage Kredisi: Bu uygulamada faiz oranı, ilk yıllarda her yıl kademeli olarak değişmekte ve belli bir yıldan sonra sabit kalmaktadır. Bu uygulamaya örnek olarak yukarıda belirtilen %15,5 faiz oranı birinci yıl (örneğin) %12,5, ikinci yıl için (örneğin) %13,5, üçüncü yıl içinse (örneğin) % 14,5 olarak uygulanmakta ve 4.yıldan itibaren normal ödemeler devam etmektedir.

Bu kredi türünün kredi alıcılarına sağladığı en önemli avantaj, çok düşük bir ön ödeme tutarıyla kredi alınabilmesi olmaktadır. Böylece konut satın almak için kredi talebinde bulunan taraflar, göreceli olarak daha yüksek bir satın alma gücüne kavuşmaktadırlar. Bu kredi türünün uygulanmaya konması yüksek faiz oranlarının piyasaya hâkim olması ve kredi taleplerinin azalmasına bağlı olmaktadır. Kredi kurumlarının konut kredilerine talep yaratmak için geliştirdikleri kredi türünden, hatta en çok talep görenlerinden bir tanesidir(ALP, 2000, s.100).

137. İki Aşamalı Mortgage Kredileri

İki aşamalı mortgage kredisi esas itibariyle sabit mortgage kredilerine benzemekle beraber bu kredi türünde faiz oranının değiştirilmesi kredinin vadesi boyunca yalnızca bir defa yapılmakta ve belirlenen yeni faiz oranı kredinin geri kalan vadesinde devam etmektedir(FABOZZI-YUEN, 1998, s.17; ALP, 2000, s.101; ULUDAĞ, 1997, Aktaran: DEMİR-KURT PALABIYIK, 2005, s.8).

İki aşamalı mortgage kredilerinde, vade boyunca bir defa olsa bile faiz oranı mevcut koşullara göre yeniden belirlendiğinden kredi veren kurumlar faiz oranı riskini

azaltılmaktadırlar. Buna karşılık kredi alanlara bu kredi türünün cazip gelmesi için başlangıçta piyasa faiz oranına göre daha düşük oranlar teklif edilmektedir(ALP, 2000, s.101).

Örneğin; 30 yıl vadeli, ilk 7 yıl boyunca yıllık %14 faizli bir konut kredisin faiz oranı 7. yıldan sonra önceden sözleşmede belirlenen bir kriter baz alınarak yeniden belirlenmekte ve geri kalan ödemeler bu belirlenen faiz oranı üzerinden hesaplanarak eşit taksitler olarak ödenmektedir.

138. Yüksek Ödemeli Mortgage Kredileri

Ön ödemeleri düşük olan yüksek ödemeli mortgage kredisinde uygulanan faiz oranları sabit ya da değişken olabilmektedir. Bu tür bir mortgage kredisinde düşük peşinatlı ve düşük geri ödemeli bir plan hazırlanmakta, bu sayede krediye olan talep yüksek tutulmaktadır. Ödeme planının sözleşmede belirtilen vadede bitirilebilmesi için genellikle 5 ile 7(yıl sayısı sözleşmede farklı olarak da belirlenebilir) yılda bir yapılacak ara ödemelere ihtiyaç duyulmakta veya ara ödemeler olmaksızın vadenin sonunda kalan borcun tek bir seferde ödenmesi gerekmektedir. Yüksek ödemeli mortgage kredisinde faiz oranı sabit olup, vade 20 ila 30 yıl arasında değişmektedir(DEMİR-KURT PALABIYIK, 2005 s.8; <http://mortgagerehber.com>, 14.04.2008, s.9; ALP, 2000, s.101).

139. Geçişli Mortgage Kredisi

Geçişli mortgage kredisi, kredi alanlarla değişken faizli mortgage kredisinden sabit faizli mortgage kredisine geçiş hakkı tanımaktadır. Tipik bir geçişli mortgage kredisinde geçiş imkanı, kredinin 5 ile 6'ncı yılları arasında mümkün olmakta, ancak kredi alanlar ya kredi veren kurumun belirlediği faiz oranı ya da piyasa faiz oranı üzerinden böyle bir geçişi yapabilmektedirler(<http://mortgagerehber.com>, 14.04.2008, s.9).

1310. Kazanç Paylaşımli Mortgage Kredisi

Bu tip mortgage kredilerinde borç veren kuruluş gayrimenkulün değer artışı üzerinde piyasaya sahiptir. Vade süresi en fazla 10 yıl olmaktadır. Eğer gayrimenkul 10 yıldan daha

kısa bir sürede satılırsa satış fiyatı esas alınarak paylaşım yapılmaktadır. Eğer 10 yıl içinde gayrimenkul satılmamış ise gayrimenkul fiyatı piyasada araştırılarak kazanç miktarı tespit edilmekte ve bu kazancın borç veren finans kuruluşuna düşen payı o kuruluşa ödenmektedir. Borçlu bu miktarın tamamını karşılayamıyorsa kalan kısım için piyasa faiz oranları üzerinden yeni bir kredi açılarak borcun finans kuruluşuna ödenmesi sağlanmaktadır(TEKER, 2000, s.19).

Daha geniş bir anlatımla; Bu tip bir kredilerde finans kuruluşu alıcının satın aldığı gayrimenkulün, piyasadaki fiyatının artması durumunda, bu artışa sözleşmede önceden belirtilen bir oranda ortak olmaktadır. Kredi vadesi dolduğunda gayrimenkulün piyasa değeri tekrar hesaplanmakta ve alıcı, arada oluşan pozitif tutar üzerinden finans kuruluşuna önceden ortak olduğu yüzde miktarı kadar ödeme yapmaktadır.

1311. Kaydırılabilen Mortgage Kredisi

Taşınmazın üzerine alınan kredi bakiyesinin, başka bir taşınmaza kaydırılabildiği kredi türüdür. Genelde ticari mortgage kredilerinde uygulanan seçenektir(DEMİR-KURT PALABIYIK, 2005, s.8). Burada amaç bir gayrimenkulün üzerine alınan kredi bakiyesinin başka bir gayrimenkul üzerine herhangi bir ekstra ücret ödenmeden kaydırılabilmesi olanağının sağlanmasıdır. Bu hareketlilik genelde yılda bir kez olmak üzere kısıtlandırılmıştır. Yılda bir kere kaydırma olanağı verilmesi ile kaydırma vade sonuna kadar birçok defa yapılabilmektedir(TEKER, 2000, s.19).

1312. Yalnız Faiz Ödemeli Krediler

Bu tip kredilerde belirlenen süre içerisinde anapara ödemesi olmayıp yalnızca faiz ödemesi yapılmaktadır. Bu uygulamada başlangıçta anaparanın tamamının dönem sonunda ödenmesine ilişkin senet düzenlenmektedir(Baloon note “Baloon senedi”). Bu tip kredilerde uygulanan diğer metot baloon ipoteği modelidir. Bu modelde beş yıl boyunca yalnızca faiz ödemesi yapılmakta ve takip eden dönemlerde ise taksit miktarları artarak anapara ve faiz tamamen ödenmektedir(TEKER, 2000, s.19).

14. Dünya'daki Mortgage Sistemi Uygulamaları

Dünyada uygulanan mortgage sistemlerine bakıldığında biri Amerikan modeli, diğeri ise özellikle Almanya ve Danimarka'da başarılı bir biçimde uygulanan Avrupa mortgage bankacılığı modelidir. Temel olarak bu iki modelden söz etmekle birlikte, hiçbir ülkenin mortgage sistemi modeli, bir diğeri ülke ile örtüşmemektedir. Diğeri bir deyişle, her ülkenin uygulamış olduğu model kendi ihtiyaçları doğrultusunda şekillenmektedir.(MEEN, 2000, s.4)

140. Avrupa Mortgage Sistemi

Mortgage Avrupa'da ilk olarak 1812'de Danimarka'da uygulanmaya başlanmıştır. Günümüze kadar istikrarlı Avrupa ekonomilerinin hem dinamosu, hem de en önemli sosyal güvenlik sigortası olmuştur. İngiltere, İsveç ve Fransa'da mevcut konut sahiplerinin yüzde 60'ından daha fazlası bu yöntemle gayrimenkul sahibi olmuştur. Ekonomilerin can damarını oluşturan inşaat sektörünün sürekli hareketli olmasını sağlayan mortgage sistemi, hemen her ülkede bizzat kamu tarafından teşvik edilmiş ve bu sektöre ilişkin birçok şirketler kurulmuştur(<http://mortgage.cjb.net>, s.1, 07.04.2008).

Avrupa'da uygulanan mortgage sisteminin temelini mortgage bankaları oluşturmaktadır. Buna göre(KILIÇ, <http://www.kto.org.tr>, 07.04.2008, s.2);

Mortgage bankaları menkul kıymetler ihraç edip fon toplamakta ve bu fonlar ile gayrimenkul kredisi vermektedirler. Sistem 1800'lü yılların başında Danimarka'da uygulamaya konmuş ve günümüzde de başarı ile uygulanmaya devam etmektedir. Bugün birçok Avrupa ülkesinde mortgage 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. İşleyişleri birbirlerine benzemekle beraber 2 grup halinde incelenmektedir.

Bunlardan birincisi *Almanya mortgage bankaları*, bu modele aynı zamanda Pfanbrief Modeli de denilmektedir. Bu modelde mortgage bankasının bir tek ipotek havuzu bulunmaktadır. Yeni kredi verildiği zaman yeni tahvil ihraç edilerek krediler fonlanmaktadır. İhraç edilen krediler mortgage bankasının bilançosunda kalmaya devam etmektedir. Diğer bir deyişle gayrimenkul kredisi riski mortgage bankasının üzerinde kalmaktadır. Kredi dönemi boyunca anapara ödemeleri mortgage bankaları tarafından yatırımcılara yansıtılmamakta, anapara ödemeleri vade sonunda yapılmaktadır.

İkinci model olarak *Danimarka mortgage bankları* gösterilebilir. Bu modelin Almanya Pfanbrief modelinden en önemli farkı, mortgage bankalarının tahvil ihraççısı değil aracısı olmasıdır. İpotek bankaları tüketici kredilerini bir araya getirerek tüketiciler adına tahvil ihracına aracılık etmektedirler. Benzer kredilerden oluşan kredi havuzları oluşturup, bunlara uygun her bir havuz için farklı seri halinde tahviller ihraç etmektedirler. Bu sistemde mortgage bankları aracılık rolü üstlenmeleri nedeni ile risk taşımamaktadırlar. Riskler tahvil yatırımcılarına tüketiciler tarafından satılmaktadır. Alman modelinde ise risk mortgage bankları tarafından üstlenilmektedir.

141. Amerikan Mortgage Sistemi Modeli

Amerika'daki sistemin en önemli temel taşlarından biri mortgage bankacılığı şirketleridir. Mortgage, ABD'de ilk olarak 1816 yılında başlamıştır, fakat 1900'lerin ilk yarısına kadar ekonomide önemli bir gelişme gösterememiştir. O dönemde genelde aileler çiftliklerde yaşadıkları için gerekli ihtiyaçlarını tarımla karşılamışlardır. Çiftliklerin dışında para kazanabilecek pek bir imkân olmadığı için para biriktirme gibi bir kavram oluşmamıştır. Biriktirilen paraların finans kuruluşlarına yatırılmasıyla birlikte konut kredisi de verilmeye başlanmıştır. İlk zamanlardaki mortgage uygulamasında vade süresi 4 yıldan az olarak uygulanmış ve kredi, ev değerinin maksimum yüzde 40'ı oranında verilmiştir. Faizler 6 ayda bir, anapara da kredi vadesi sonunda ödenmiştir. Bu uygulama, Türkiye'de 90'lı yıllarda bankaların kendi fonlarından verdikleri ev kredilerini hatırlatmaktadır. 1920'lerden sonra bugünkü uygulamada olduğu gibi mortgage verilmeye başlanmıştır(<http://mortgage.cjb.net>, 07.04.2008, s.1).

Amerika'da uygulanan mortgage sisteminin temelini ikincil konut kredisi piyasası (İpotek Merkezi) oluşturmaktadır(KILIÇ, <http://www.kto.org.tr>, 07.04.2008, s.2);

ABD'de uygulanan sistemde, konut kredisini veren kurumlar borcu üzerinde tutmayarak kredileri ikincil piyasalarda satıp nakde dönüştürmektedirler, bu nedenle de düşük faizli kredi sunma imkânları olmaktadır. İkincil pazardaki kurumlar, "Federal National Mortgage Association" (FNMA) ve "Government National Mortgage Association" (GNMA) gibi kamu kuruluşlarıyla birlikte bir havuz oluşturarak yatırımcılara hisse satmaktadırlar. İkincil pazardaki kurumlar sadece birinci derece ipotek satın almaktadırlar, krediyi alan kişi veya kuruluş ödeme zorluğu içerisine düşerse, kendilerine öncelik tanınmaktadır. Orta sınıf tüketiciyi hedef alan, 20-30 yıla yayılan kira öder gibi düşük taksitler sunan bu sistemle, Amerikalıların yaklaşık %65'i ev sahibi olmuştur(ALGA, 2005, <http://www.arkitera.com>, 15.04.2005, s.2)

Örneğin; Tüketicieye % 6 ile kullandırılan konut kredisi banka tarafından % 0,25 servis ücreti kesilerek ipotek merkezine devredilmekte, ipotek merkezinde de 0,25 garanti ücreti kesilerek kurumsal yatırımcılara devredilmektedir. Sonuç olarak kurumsal yatırımcının getirisi % 5,5 olmaktadır. Bu sistem mortgage bankacılığı modeline benzese de en önemli farkları; teminatların bilanço dışına çıkarılması ve gelen nakit akımlarının servis ve garanti ücretlerinin kesilerek aynen yatırımcılara aktarılması olmaktadır. Bu sistem 1970'li yılların başında Amerika'da uygulanmaya başlanmıştır. Tüketicilere verilen gayrimenkul kredilerinin bankaların bilançolarından çıkması nedeni ile sermaye yeterliliği açısından bankalar serbest sermayeye kavuşmakta ve diğer yandan yeni krediler için kaynak temin edebilmektedir.

İpotek merkezleri devraldığı mortgage kredilerini kendi portföyünde tutabilmekte ya da birleştirip kredi havuzu oluşturarak ipotek tahvili ihracı yapabilmektedir. İpotek merkezleri satın aldığı kredinin ödenmemesi riskini de üzerine almakta, ancak ihraç ettiği ipotek tahviline bunu yansıtmamaktadır. İlk kredi veren kuruluş yani bankalar ödemeyi garanti etmezken, ipotek merkezleri bunu garanti etmektedirler(KILIÇ, <http://www.kto.org.tr>, 07.04.2008, s.2.

Amerika'da bu konuda öne çıkan en önemli şirket Fannie Mae'dir. Bu şirket başta kamu kuruluşu olarak kurulmuş, zamanla sermayesinin tamamını özelleştirmiş ve halka açık bir şirket olmuştur(KILIÇ, <http://www.kto.org.tr>, 07.04.2008, s.3).

Mortgage sistemi özellikle Amerika Birleşik Devletleri'nde büyük bir uygulama alanına sahiptir. Bugün, mortgage kredisi kullanarak ev sahibi olmayan Amerikalı sayısı oldukça azdır. Konut finansman sisteminin özellikle ABD'de gelişmesinin ve uygulama alanı bulmasının birçok nedeni bulunmaktadır. Bunların hepsini burada sıralamak mümkün olmamakla birlikte, enflasyonun dünya ortalamasına göre çok daha düşük seviyelerde bulunması veya başka bir deyişle yıldan yıla büyük dalgalanmalar göstermemesidir(KABATAŞ, 2007, s.78).

142. Diğer Ülkelerde Sistemin İşleyişi

Kıta Avrupa'da örneğin Polonya, Çek Cumhuriyeti, Macaristan gibi gelişmekte olan ülkelerde mortgage bankacılığı sistemi uygulamasına geçilmiştir. Bunun yanında dünyanın diğer bölgelerinde yeni gelişmekte olan ülkelerde Amerikan modeli tercih edilmiştir. Amerika'da Fannie Mae benzeri kamu destekli piyasa yapıcı şirketler kurulmuştur. Malezya'da Cagamas, Kolombiya'da Titularizadora, Güney Kore'de Komoco, Meksika'da Infonavit'i bunlara örnek olarak gösterilebilmektedir(KILIÇ, <http://www.kto.org.tr>, 07.04.2008, s.3).

Brezilya, Arjantin ve Şili gibi ülkelerde Türkiye gibi 1990'ların başında yüksek enflasyon senaryolarından gelmişler ve zaman içinde farklı mortgage piyasası modellerini benimsemişlerdir. Arjantin modeli incelenirse; mortgage borcu 1994'de 5.2 milyar dolardan, 1998'de 9.4 milyar dolara yükselmiştir. Aynı dönemde mortgage borcu kişi başına %90'ın üzerine çıkmış ve 137 dolardan 264 dolara yükselmiştir. Eskiden bir devlet bankası olan Banco Hipotecario National, yarı özel mortgage bankası olarak yapılandırılmıştır(<http://mortgage.cjb.net>, s.2, 07.04.2008).

Bugün, Avrupa'da bulunan farklı mortgage sistem ve mevzuatlarının yakınlaştırılmasına ve Avrupa tek mortgage piyasası oluşturulmasına yönelik olarak birtakım çalışmalar yapılmaktadır. Bu çalışmalarda genel olarak, Avrupa'da mortgage

veren tüm kuruluşların, kıtanın her yerinde aynı şartlarda bu hizmeti vermeleri ve kreditorlerin mortgage kredi türleri ve düzenlemelerine ilişkin olarak aynı standartları kullanmaları hedeflenmektedir(KABATAŞ, 2007, s.79).

15. Mortgage Kredisinin Taşıdığı Riskler

Risk, bankanın sermayesi veya kazançlarına kötü bir etkisi olabilen beklenmeyen durumlar veya beklenen olası sonuç olarak tanımlanmaktadır. Bankalar için risk dokuz kategoriye ayrılmıştır. Bunlar; Kredi riski, faiz oranı riski, likitide riski, fiyat riski, kur riski, faaliyet riski, uyum riski, strateji ve saygınlık riskleridir(<http://www.occ.treas.gov>, 14.04.2008, s.4).

Mortgage kredisindeki riskler; kredi riski, faiz oranı riski, erken ödeme riski ve satın alma gücü riski olarak 5 ana başlıkta incelenmektedir.

150. Kredi Riski

Fabozzi'ye göre Kredi riski (Default risk), konut kredisini almış olan kişinin ödeme güçlüğü içine düşmesi durumundaki zarar riskidir(ALP, 2000, s.71). Farklı bir anlatımla; Borçlunun herhangi bir nedenle borcunu ödememesi nedeniyle oluşabilecek riske kredi riski denilmektedir(TEKER, 2000, s.21).

Kredi geri ödemelerinde aksaklıkların ortaya çıkması halinde, kredi kurumlarınca, üzerine ipotek konulmuş olan gayrimenkulün satılıp, mevcut kredi bakiyesinin tahsil edilmesi yoluna gidilmektedir. Bu nedenle kredi riski değerlendirilirken ülkedeki haciz prosedürlerinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Bu riskin ortadan kaldırılabilmesi için, mortgage sigortasının gündeme getirilmesi ve kredi derecelendirme kurumlarının değerlendirmelerini dikkate almak gerekmektedir(ALP,2000, s.71).

151. Faiz Oranı Riski

Faiz oranı riski (interest rate risk), hem kredi kullananların hem de kredi kullandıran kredi finansman kuruluşlarının karşılaşılabileceği bir risk türüdür. Faiz oranı riski, piyasa

faiz oranlarının, düzenlenen mortgage kredilerinde kullanılan faiz oranlarından farklılaşması durumunda ortaya çıkmaktadır. Riskten etkilenen taraflar ve etkinin boyutu mortgage kredi türüne göre değişmektedir. Sabit faizli mortgage kredilerinde piyasa faiz oranlarının artması, kredi veren tarafı olumsuz etkilerken, değişken oranlı mortgage kredilerinde artış olumlu etkilemektedir. Piyasa faiz oranlarındaki düşüş ise ters etkiler doğurmaktadır(YALÇINER, 2006, s.96).

Bu riskten kaçınmak için başlangıçta bu tür risklere karşı sigorta yaptırılabilir. Faiz oranı sigortasının yapılması halinde, faiz oranlarında meydana gelecek değişimden dolayı oluşacak zarar sigorta şirketi tarafından karşılanmaktadır(NURAL, 2006, 19).

152. Erken Ödeme Riski

Borçlunun erken ödeme yapmasıyla ortaya çıkacak nakit akımlarındaki belirsizlikten doğan risktir. Faiz oranlarının düşmesiyle birlikte önceden kredi kullanmış kişiler mevcut kredinin vadesi içinde daha uygun koşullarda yeni bir kredi temin edebilmektedirler ve bu elde edilen krediyle de önceden alınmış olan kredi kapatılabilmektedir(ENDEROĞLU, 2001, s.42). Bu durum banka için erken ödemedeki kaynaklanan bir risk unsurunu meydana getirmektedir.

Finans kuruluşları fon sağlamak için uzun vadeli ipoteye dayalı olarak menkul kıymet(Örn: tahvil) çıkarmaktadırlar. Kredi alıcılarının ödemeleri bu ipoteye dayalı menkul kıymetlerin gelirlerini oluşturmaktadır. Kredi alıcılarının önceden planlanmış anapara ödeme planına uymayarak, kredinin anapara bakiyesinin taksit miktarından fazla bir kısmını veya tamamını ödenmesi, finans kuruluşlarının kurmuş olduğu nakit akım döngüsünün bozulmasına neden olmaktadır. Bu durum da banka için bir risk unsurunun ortaya çıkmasına sebep olmaktadır. Bu ortaya çıkan riske erken ödeme riski denilmektedir.

Finans kuruluşları borçlulara kredileri bakiyelerini istedikleri zaman kapatma opsiyonu tanımaktadırlar. Ülkemizde yeni çıkan mortgage yasasında yapılan erken ödemeler için %2 komisyon alınmasına karar verilmiştir.

153. Likitide Riski

Likitide riski bankanın uzun vadeli fon sağlamasından dolayı, kısa vadede ortaya çıkabilecek olası ödemeleri yapma zorluğuna düşme riski olarak tanımlanmıştır.

Gayrimenkul yatırımlarının istenildiği an nakde dönüştürülebilmesi, nakde dönüştürebilmek için belirli bir süre beklenilmesi veya piyasa değerinin altında bir bedelle nakde dönüştürülebilmesi likidite riski olarak ifade edilmektedir(YALÇINER, 2006, s.105).

154. Satınalma Gücü Riski

Satınalma gücü riski, yatırım aracının gelecekteki nakit akımlarının satınalma güçlerindeki belirsizliği olarak tanımlanmıştır(FISHER, 1991; Aktaran: ALP, 2000, s.72). Mortgage kredilerinin uzun vadeli olması nedeniyle, bu risk çok daha fazla önem kazanmaktadır. Özellikle sabit faiz oranlı mortgage kredisi sahipleri, kredinin vadesi boyunca satınalma gücü riski ile karşı karşıya kalabilmektedirler. Bununla beraber günümüzde satınalma gücü riskini azaltmak için mortgage kredilerinin faiz oranları vade boyunca sabit tutulmamakta ve belirli dönemlerde yeniden belirlenmektedir(ALP, 2000, s.72).

Daha açık bir ifadeyle; Satınalma gücü riski ya da enflasyon riski, genel fiyat düzeyinde önceden kestirilemeyen değişimlerin, finansal varlık getirileri üzerindeki etkilerini ifade etmektedir. Örneğin, enflasyon oranının yükselmesi, enflasyona endeksli enstrümanlar hariç, bütün tahvil ve bonoların reel getirisini düşürür. Enflasyonun hisse senedi piyasasına olan etkisi daha az olmaktadır. Enflasyon yükseldiğinde, şirketler de fiyatlarını, dolayısı ile gelirlerini, buna paralel olarak yükseltecekleri için, hisse senetlerinin reel getirileri tahvil ve bonolar kadar etkilenmemektedir. Ancak, yüksek enflasyonun bir belirsizlik unsuru olduğu ve belirsizliğin riski artırarak değerlemeleri genel anlamda olumsuz etkilediği gözardı edilmemelidir(ŞENEL-YANIK, 2002, s.80).

Mortgage sisteminde, gerek borçluların, gerekse alacaklıların karşılaşılabileceği çok sayıda risk bulunmaktadır. Söz konusu risklerin başında, borçlunun, iş göremezlik,

hastalık, işsizlik vb. nedenlerle, kredi taksitlerini ödeyememesi; krediyi geri ödeyememesi; satın alınan evin tapu kayıtlarında bulunan sorunlar nedeniyle, ipoteğin nakde çevrilememesi vb. riskler gelmektedir. İşte sistemin daha iyi işleyebilmesi için, mutlaka bu risklerin kontrol altına alınması gerekmektedir. Tüm dünyada riskleri kontrol altına alarak, ekonomik kayıpları önleyen tek finansal araç ise hepimizin de bildiği gibi SİGORTA'dır(OKSAY, 2006, s.26).

16. Mortgage Sigortası

Mortgage kredilerinin konut sistemine ve finansal sisteme canlılık getirmesinin yanı sıra en önemli fonksiyonlarından biri de, beraberinde getirdiği sigorta ürünleri olmaktadır(OKSAY ve diğerleri, 2005, s.3).

Her ülkenin kendine göre farklı mortgage sigortaları bulunmaktadır. Bunların başlıcaları şunlardır(ÇOLAK, 2007, s.11);

- İpoteğe Dayalı Konut Kredisi Koruma Sigortası (Mortgage Protection Insurance)
- Konut Kredisi Sigortası (private mortgage insurance-PMI, lender's mortgage insurance-LMI)
- Konut Kredisi Ödeme Sigortası (mortgage payment protection insurance)
- Değer Kaybı Sigortası (indemnity insurance)
- Tapu Sicili Sigortası (title insurance)
- DASK-zorunlu doğal afet sigortası
- Hayat Sigortası
- Konut Sigortası

160. İpoteğe Dayalı Konut Kredisi Koruma Sigortası

Kredi alan kişiyi risklere karşı koruyan Mortgage Koruma Sigortasının temel fonksiyonu, krediyi alan konut sahibi kişinin ölümü durumunda, kalan borcun ödenememesi nedeniyle, ipoteğin nakde çevrilmesi riskini ortadan kaldırmaktadır. Ölüm halinde, sigorta kapsamında, evin kalan tüm kredi borcu kredi kuruluşuna bir kerede ödenmesini ve evin tapusunun, ölenin mirasçıları üzerine geçmesini sağlamaktadır. Ayrıca,

konut sahibinin, sürekli olarak sakatlanması durumunda da, sigorta şirketi, kalan kredi bakiyesini kredi kuruluşuna ödeyerek, borcu kapatmaktadır. Bu sigorta yaptırılmadığı takdirde ise, ölüm halinde ev satılarak kalan borç tahsil edilecek, sakatlık halinde ise, ödenmeyecek kredi taksitleri nedeniyle, konut satılarak, ipotek nakde dönüştürülecektir(OKSAY, 2006, s.27)

161. Konut Kredisi Sigortası

Bu sigorta özel olarak yaptırılan zorunlu olmayan bir sigorta türüdür.

Mortgage sistemiyle gelişen sigortaların başında, alınan kredinin geri ödenmesinde ortaya çıkabilecek sorunlar sebebiyle, krediyi veren kuruluşu korumaya yönelik olan mortgage kredi sigortası bulunmaktadır. Bu tip sigorta ürünleri mortgage sisteminin olduğu hemen hemen bütün sistemlerde bulunmaktadır(OKSAY ve diğerleri, 2005, s.3).

Konut finansmanı kuruluşlarının taraf olduğu bu sigorta türünde, tüketicinin konut kredisini geri ödeyememe riski için sigorta yaptırılması söz konusu olmaktadır. Kredinin %75-80 oranına kadar olan tutarı ipotekle teminat altına alınmıştır. Bu sigorta türü, kalan %20-25 oranındaki kısım için yaptırılmaktadır(ÇOLAK, 2007, s.13).

162. Konut Kredisi Ödeme Sigortası

Bu sigorta ile sigorta şirketi, borçlunun sakatlığı veya hastalığı gibi nedenlerle mortgage taksitlerini ödeyememesi durumunda, taksitlerin belirli bir süre boyunca sigorta şirketi tarafından ödenmesini sağlayarak aile üyelerinin aynı evde yaşamaya devam etmelerine imkân sağlanmaktadır. Ayrıca sigortalının işten çıkartılması durumunda ise ödeme gücünü çekmeden başka bir iş bulmasını sağlayacak makul bir süre boyunca aylık ödemelerinin sigorta şirketi tarafından ödenmesini kapsamaktadır(ENDEROĞLU, 2001, s.94). Genellikle ödeme süreleri 12 veya 24 ay olarak belirlenmiştir.

163. Değer Kaybı Sigortası

Değer kaybı sigortası adından da anlaşılacağı gayrimenkul değerinde herhangi bir nedenden dolayı oluşan azalmaları kapsamaktadır. Kredi kuruluşları tarafından ipoteği alınan gayrimenkulün satılıp nakde çevrilmesi durumunda oluşabilecek değer kayıplarından doğacak zarar riskini engellemek için bu sigorta yaptırılmaktadır.

164. Tapu Sicili Sigortası

Kredi verilerek ipotek altına alınan gayrimenkulün tapu sicil kayıtlarının temiz olduğunu ve ipoteğin nakde çevrilmek istendiğinde bir sorun çıkmayacağını garanti eden ve aksi durumlardaki zararın sigorta şirketi tarafından ödeneceğini belirten bir sigorta ürünüdür. Bu sigorta tipinde primin peşin olarak tahsil edilmesi esastır(OKSAY, 2008, s.12).

Başka bir ifadeyle, söz konusu sigorta, kredi alan kişinin taksitlerini ödemediği için, ipoteğin nakde çevrilmek istendiği hallerde, evin tapu kayıtlarında bulunan yasal engeller veya evrak sahtekârlığı, usulsüzlük, ehliyetsizlik, yetkisizlik gibi nedenlerle, satışın olanaksız hale gelmesi, ipoteğin nakde çevrilememesi riskini kapsamaktadır(OKSAY, 2006, s.27).

Kapsamı farklılık gösteren çok çeşitli türleri olmakla birlikte, genel olarak iki ana başlık altında incelenebilecek olan bir sigorta tipidir(OKSAY, 2008, s.12).

- 1) İpotek alacaklısını korumaya yönelik olan sigortalar (lender's policy)
- 2) Taşınmazın mülkiyetini alan kişileri korumaya yönelik olan sigortalar (owner's policy).

165. DASK-Zorunlu Doğal Afet Sigortası

Bu sigorta hem kredi veren kuruluşlar hem de kredi kullananlar için risk giderici bir sigorta olmaktadır. Deprem, sel ya da herhangi bir doğal afet nedeniyle gayrimenkulün zarar görmesi riskine karşı yapılan bir sigorta türüdür.

166. Hayat Sigortası

Hayat Sigortası, beklenmedik risklere karşı sizin ve ailenizin yaşam standartlarının aynı koşullarla korunarak devam etmesini sağlayan bir sigorta türüdür(<http://www.axaoyak.com.tr>, 16.04.2007, s.1).

167. Konut Sigortası

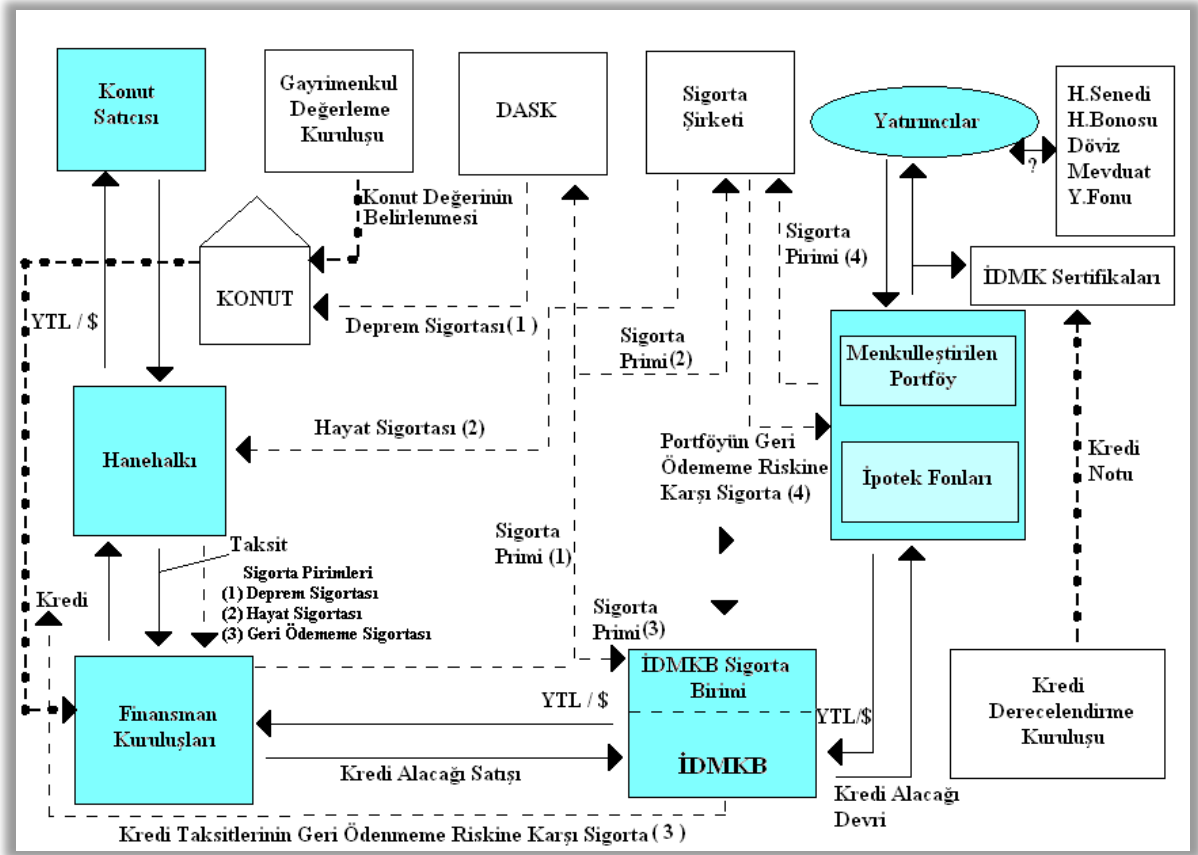
İkamet ettiğiniz evinizin veya yazlığınızın yanması, yıldırım düşmesi, infilak etmesi, hırsız girmesi, su basması, depremde zarar görmesi, taşıt çarpması v.b. birçok risk nedeniyle oluşması muhtemel hasarların yapılan sözleşme sonucunda sigorta şirketlerine devrine devredilmesini sağlayan sigorta türüdür(<http://www.vistasigorta.com.tr>, 16.04.2008, s.1).

İşlev olarak doğal afet sigortasına benzemekle beraber bu sigorta türü, ev içindeki her türünün eşya türünün veya eve gelen misafirin sigorta altına alınması gibi daha gelişmiş seçeneklere sahiptir. Mortgage sigortasının işleyiş şekli şekil 2’de gösterilmiştir.

Kredi kullanılması yoluyla konut alımı sırasında çeşitli finans kuruluşu tarafından farklı sigortalar yaptırılır ve karşılığında sigorta primleri alınır. Kredi kullanıcısı tarafından finans kuruluşuna ödenen sigorta primleri şekil 2’de de görüldüğü gibi, bu kuruluş tarafından bu miktarın bir kısmı deprem sigortası için(DASK) ödenmekte(Sigorta Primi 1), bir kısmı hayat sigortası için sigorta şirketine ödenmekte(Sigorta Primi2) ve bir kısmı da kredi taksitlerinin geri ödenmemesi riskine karşı İDMKM Sigorta birimine ödenmektedir(Sigorta Primi 3).

Bu primler karşılığında sigorta şirketleri tarafından deprem riskine karşı konut sigortası, hasalık ölüm gibi sebepler nedeniyle hane halkına hayat sigortası ve kredinin geri ödenmeme riskine karşı da geri ödenmeme sigortası yapmaktadırlar.

Ayrıca menkulleştirilen Portföy nedeniyle de ipotek merkezinden sigorta primi alınmakta(sigorta primi 4) ve karşılığında portföyün geri ödenmeme riskine karşı sigorta hizmeti verilmektedir.



Şekil: 2

Mortgage Sigortacılığı Fonksiyonu

Kaynak: BERBEROĞLU-TEKER, 2005, s.64

Sonuç olarak; mortgage sistemindeki en önemli fonksiyonlardan biri de mortgage sigortacılığı fonksiyonudur. Sigortacılık, sistemin başından sonuna kadar her aşamada etkin bir rol oynamakta olup, sisteme dâhil olan tüm taraflar arasındaki ilişkiler yukarıdaki şekilde özetlenmiştir(BERBEROĞLU-TEKER, 2005, s.63).

17. Mortgage Kredisi Veren Kuruluşlar

Bireylerin veya kurumların konut satın almak amacıyla kredi talebinde buldukları kurumlar, genel bir ifadeyle konut finansman kurumları olarak isimlendirilmektedir. Bankalar, tasarruf ve kredi birlikleri konut birlikleri, sigorta kurumları ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları bu kurumlara örnek verilebilir. Konut finansman kurumları gayrimenkul piyasasında uzmanlaşmış kurumlar olabileceği gibi, hizmetleri arasında

gayrimenkulün de bulunduğu, kredi verme işlemini yapan, daha geniş bir yelpazede faaliyet gösteren finansman kurumları da olabilmektedir(YALÇINER, 2006, s.53).

Mortgage kredisi düzenleyen taraflar(kurumlar) her ülkede çeşitli adlarla anılmaktadırlar. Örneğin ABD’de faaliyet gösteren uzman konut finansman kurumları Tasarruf ve Kredi birlikleri adı ile İngiltere’de faaliyet gösterenler ise konut birlikleri adı ile anılmaktadırlar(COOPER, FRASCER, s.475, Aktaran: ALP, 2000, s.58). Gelişmiş ülkelerin pek çoğunda ise bu tür uzman konut kredisi kurumlarına mortgage bankası (Mortgage Bank) denilmektedir. Ancak isimleri değişik olmakla beraber bu uzman konut finansman kurumları faaliyet göstermiş oldukları gelişmiş ülkelerde düzenlenmiş olan mortgage kredilerinin büyük bir kısmına taraf olmaktadır(ALP, 2000, s.59).

Ülkemizde mortgage kredisi verme yetkisi 6 Mart 2007 de resmi gazetede yayınlanan 5582 nolu kanun ile bankalara ve BDDK. kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerine verilmiştir.

18. Mortgage Sisteminin Araçları

Mortgage sisteminin genel olarak araçları aşağıda belirtilmiştir(ENDEROĞLU, 2001, s.34).

- Tasarruf ve Borç Birlikleri
- Ticari Bankalar
- Sigorta Şirketleri
- İpotek Brokerleri
- Kredilendirme Birlikleri
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları(GYO)
- Gayrimenkul Değerleme Şirketleri(GDŞ)
- İpotek Bankaları
- Yatırım Bankaları

180. Tasarruf ve Borç Birlikleri

Geçmişte konut pazarında gayrimenkul borçlanması için en büyük kaynak olmuştur. Başlangıçta önemli bir yer işgal etmişlerdir ancak zamanla mortgage kredi sayısı ve toplam tutarı yönünden bankalar daha öne geçmiştir.

181. Ticari Bankalar

İpotekli kredi bankalar için önemli ancak ikinci derecede kalan bir finansman aracıdır. Riskleri yüksek olduğu için genelde bu tür bir fonlama yapıldığı zaman bankalar bu fonlamayı kendi yatırım portföyünde tutmak yerine diğer finans kuruluşlarına satarlar.

182. Sigorta Şirketleri

Hayat sigortası ve emeklilik fonları gibi kaynakları kullanarak fon toplayıp bu gibi fonlarla uzun vadeli yatırımların yapılmasını sağlayan şirketlerdir.

Ayrıca sigorta şirketleri sektörde bir takım risk unsurlarını üstlenerek sektörün daha güvenli işlemlerini sağlayan finansal kurumlardır.

183. İpotek Bankaları

İpotek piyasasında, daha sonra ortaya çıkan mortgage bankalarının önemi giderek artmıştır. Bu bankaların ipotek sözleşmeler oluşturmak gibi bir yaklaşımı yoktur. Daha çok ipotek kurmakta ve bunu diğer kurumlara satmaktadırlar. Özellikle sigorta edilmiş ya da garanti edilmiş mortgage kredisi sözleşmelerinin yaygınlık kazanması üzerine sigorta şirketleri için buldukları bölgelerin dışındaki bölgelerin ipotek sözleşmelerine yatırım yapmak cazip hale gelmiştir. İpotek bankaları bu işlemlerde aracılık ve satış sonrası işlemlerini üstlenmişlerdir (TEKER, 2000, s.11).

184. İpotek Brokerleri

Yatırımcı ile borçlanana bir araya getirme faaliyetini yürütmektedirler. Ödünç para vermezler.

185. Kredilendirme Birlikleri

Kredilendirme birlikleri 1978'den sonra mortgage pazar paylarını arttırmışlardır. Genelde yüksek kaliteli şirket, hükümet bonusu veya tahvillerinde yatırım yaparlar. İkincil pazarda çok aktiflerdir.

186. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları(GYO)

Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak suretiyle faaliyet gösteren özel bir portföy yönetim şirketi tipi olarak tanımlanmıştır(<http://www.spk.gov.tr>, GYO. tanımı, s.1, 17.04.2008).

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amaçlarını temelde;(<http://www.spk.gov.tr>, GYO. Tanıtım rehberi, s.1, 17.04.2008);

- Getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere yatırım yapmak,
- Gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak,
- Portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek,
- Gayrimenkul alım satım kazançları elde etmek olarak sıralayabiliriz.

187. Gayrimenkul Değerleme Şirketleri(GDŞ)

Gayrimenkul Değerleme Şirketleri'nin faaliyet konusu, gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesi olarak tanımlanmıştır. Şirketler bu faaliyetlerini, istihdam edecekleri yeterli bilgi ve tecrübeye sahip "*Değerleme Uzmanları*" vasıtasıyla yerine getirmeyi hedeflemektedirler(<http://www.spk.gov.tr>, GDŞ. Tanıtım rehberi, s.1, 17.04.2008).

188. Yatırım Bankaları

Yatırım bankalarının temel işlevi; mortgage sözleşmelerinin ikinci el piyasasını oluşturmak ve mortgage piyasasında aracılık yükleniminde bulunmaktır (TEKER, 2000, s.11).

19. Mortgage Sisteminin Başarısı İçin Gerekli Önkoşullar

Mortgage sisteminin başarılı bir şekilde uygulanması için finansal olarak bazı unsurların sağlanmış olması gerekmektedir. Bunlar (<http://mortgage.cjb.net>, s.2, 07.04.2008);

- Makroekonomik istikrar, düşük ve istikrarlı faiz oranları,
- Hukuki altyapı (kredi açma, devir, menkul kıymetleştirme ve takip aşamalarının düzenlenmesi),
- Teknik altyapı (tapu sicili, bankalar, ikincil kuruluşlar),
- İvme kazandıracak ve sistemi tetikleyecek güce sahip öncü bir kuruluş,
- Vergi teşvikleri.

Mortgage sisteminin uygulanabilmesi için yukarıda sayılan ilk üç unsurun kesinlikle var olması gerekmektedir. Diğer ikisinin mevcudiyeti ise bu sistemin daha iyi ve daha verimli işlemsini sağlayacaktır. Bu durumları sırasıyla açıklarsak;

Ekonomide makroekonomik istikrarın olmaması, yatırımcıların önlerini görememesinden kaynaklanan bir belirsizlik ortamı oluşturmakta ve bu durum da yatırım yapma aşamasında, piyasa koşullarının belirsizliğinden dolayı yatırımcıyı engelleyen bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Ayrıca istikrarsız bir ekonomik sisteme sahip bir ülkede finans kuruluşları fon kaynaklarını uzun vadeli olarak dağıtmaktan kaçınarak, kısa vadeli likititesi daha yüksek unsurlara yönelmektedir. Bu da mortgage gibi uzun vadeli fon kaynakları sisteminin çalışmamasına neden olmaktadır. Ayrıca ekonomide istikrarın olmaması riski, dolayısıyla faiz oranlarını arttırıcı etki yapmaktadır ve bu durum da uzun vadeli fon kullanmanın yüksek faiz oranlarından dolayı zorlaşmasına neden olmakta ve sistem işlemez duruma gelmektedir.

Finans sistemlerinde önemli olan diğer bir konu da hukuki yapıdır. Mevcut yasalarda sistem düzgün bir şekilde yapılandırılmış ve gerektiği gibi kanuni alt yapısı hazırlanmış ise bu durum istikrarsız olan sistemlerde bile hukuki yapının sağlamlığından dolayı sistemi düzeltici bir etki yapacaktır. Çünkü bu gibi durumlarda finans kuruluşları bu belirsizlik ortamına karşı çeşitli yöntem ve teknikler geliştirerek bu sorunu aşabilmektedirler. Fakat aksi halde sistem istikrarlı olsa bile hukuki olarak belirsizlik olacağından sistem işlevliğini kaybedecektir. Örneğin; hukuki olarak alınan ipoteğe karşı ikinci el piyasada menkul kıymet çıkartma mümkün değilse, sistem işlemeyecektir veya borçlunun taksitlerini ödememesi durumunda uygulanacak kanuni prosedür net olarak belirtilmemiş ise bu da sistemin işleyişini engelleyecektir.

Sitemin başarısını etkileyecek bir diğer unsurda sağlam bir teknik altyapının oluşturulmasıdır. Örneğin; sistemde, ikinci piyasayı denetleyecek bir oluşumun kurulmaması veya bankaların bu sistemi uygulanması konusunda özellikle bilgi-enformasyon kısmında eksikliklerinin bulunması bu sistemin işleyişini sekteye uğratacaktır. Ayrıca sistemde finansman döngüsünü sağlamak amacıyla birincil ve ikincil piyasalar düzgün bir şekilde tasarlanıp hazırlanmalıdır.

Finans sistemlerine yeni bir sistem girdiğinde genellikle ilk başlarda bu yeni sistemin koşulları tam olarak anlaşılmadığı için piyasa aktörleri bu tür uygulamaları tedirginlikle karşılayabilmektedirler. Bu gibi durumlarda devlet sermayeli ya da yarı devlet yarı özel sermayeli bir kuruluş, sistemin işlevliğini hızlandırmak amacıyla faaliyette bulunabilmektedir.

Devlet uygulamak istediği her uygulamaya bir teşvik vererek bu uygulamanın işlevmesini sağlamaya çalışmaktadır. İşte bu nedenden dolayı dünyanın pek çok yerinde mortgage sisteminin işlevliğini ve mortgage kredilerinin cazibesini arttırmak amacıyla bir orana kadar mortgage kredisi ile gayrimenkul satın alanlara, vergi indirimleri ya da vergiden muaf olma gibi seçenekler sunulmaktadır. Bu durum da mortgage sisteminin işlevliğini olumlu olarak etkilemektedir.

110. Ters(Reverse) Mortgage

Bu sistem ilk olarak 1980 yılında ABD’de ev sahibi olan fakat nakit gelirleri düşük olan insanlara gelir sağlamak amacıyla uygulanmaya başlanmıştır(MEGBOLUGBE-CHINLOY, 1994, s.367). Bazı araştırmacılar bu sistemin emekli yaşlı insanlar için alternatif bir gelir kaynağı olduğunu belirtmişlerdir(CHOU ve diğerleri, 2006, s.717).

Normal mortgage kredisinde insanlar toplu miktarlarda kredi almakta ve bu krediyi taksitle geri ödemeye başlamaktadırlar. Ters(reverse) mortgagede ise bu durum tersine işlemektedir.

Ters mortgage mülk sahibine mülküne karşılık verilen borçtur. Bu borcun ödemeleri borçlu öldüğü veya başka bir adrese kalıcı olarak taşındığı zaman yapılmaktadır(CHOU ve diğerleri, 2006, s.717).

Ters mortgage’ı daha geniş bir tanımla tanımlarsak; Bu sistem bir eve sahip nakit sıkışıklığı içinde olan ya da nakit ihtiyacı olan veya elde ettiği aylık geliri masraflarını karşılamayan yaşlı insanlara nakit sağlamak amacıyla uygulanan bir sistemdir. Bu sisteme göre kredi talep eden ev sahibi evinin hesaplanan değeri oranında kredi almakta ve bu krediyi geri ödemek zorunda kalmamaktadır. Çünkü alınan kredi miktarı evin değerinden düşülmektedir. Alınmış olan bu kredi için aynı zamanda faiz de uygulanmaktadır. Fakat bu faiz tutarları da geri ödenmemekte, o da hesaplanan evin değerinden düşülmektedir. Bu kredi türü kullanılırken kredi kullanıcısı aynı evde kalmaya devam etmektedir. Kullanılan kredi, evin değeri miktarında olsa bile kredi kullanan hayatının sonuna kadar o evde kalabilmekte ve borcun geri ödenmesi söz konusu olmamaktadır. Bankanın vermiş olduğu kredi borcunu geri alabilmesi için ya ev sahibi olan kredi kullanan kişinin ölmesi ya da başka bir eve taşınması gerekmektedir.

Kredi kullanıcısı evin değerine karşı talep ettiği kredi’yi birkaç şekilde alabilir. Kredi kullanıcı bu krediyi(MERRILL ve diğerleri, 1994, s.258; CHOU ve diğerleri, 2006, s.717);

- Toplu olarak bir defada,
- Belirli bir dönem içinde aylık ödemeler şeklinde,

- Geri kalan hayatı boyunca aylık ödemeler şeklinde,
- Çeşitli zamanlarda büyük miktarlarda ödemeler şeklinde,
- Sabit ya da değişken yıllık ödemeler şeklinde,
- Ya da yukarıda sayılan birkaç alternatifin karışımı şeklinde alabilmektedir.

Kredi kullanan kişi öldüğü veya başka bir eve taşındığı zaman toplam borç, faiziyle birlikte ödenir. Bu ödeme evin satılmasından elde edilen gelirle olmaktadır. Evin bedeli kullanılan kredi miktarını karşılamaya yetmiyorsa geri kalan kısım için vasilere müracaat edilmemektedir. Bu risk bankanın katlanmak zorunda olduğu bir risktir. Evin bedeli kredi miktarından büyük ise ev satılıp banka borcunu aldıktan sonra geri kalan kısmı vasilere verilmektedir.

Ters mortgage uygulaması var olan borcun(örn; mortgage) kapatılması, evin tamirati gibi değişik amaçlar için de kullanılabilir.

Her ev sahibi olan bu sistemden yararlanamamaktadır. Bu sistemden yararlanabilmek için bazı şartlar bulunmaktadır, bunlar(TYSON-BROWN, 2006, s.178);

- Bir eve sahip olmanız ve en az 62 yaşında olmanız,
- Kredilendirmek istediğiniz evin, içinde oturduğunuz esas mülkünüz olması ve en az yılın yarısından fazlasını o evde geçirmeniz,
- Eviniz tek bir ailenin yaşayacağı müstakil bir ev, iki ya da dört ünitelik bir ev ya da kat mülkiyeti size ait bir ev olmalıdır.
- Evinizin borcu varsa, kredi almadan önce bu borcunuzu kapatmalı ya da alacağınız kredinin bir kısmıyla öncelikle bu borcunuzu ödemelisiniz.

Bir ev sahibinin ters mortgage yapma sebebi değişik nedenler bağlıdır. Bunlar(MERRILL ve diğerleri, 1994, s.259);

- *Düşük gelir*, ev halkının diğer gelir kaynaklarının yanında farklı bir gelire ihtiyaç duyması,
- *Pahalı olan evin*, o evin içinde kalarak değerini tüketmek istemesi(Örn; Bu evin değerini bitirip daha ucuz bir eve taşınmak)

- Evi bırakacak herhangi bir *varisin* olmaması ya da evi varislere bırakmak istememesi olarak sıralanabilir.

Ters mortgage'nin faiz oranı riski ölçümü; sabit oranlı ters mortgage bir bakıma diğer sabit gelirli menkul kıymetlere benzemektedir. Her sabit gelirli menkul kıymet gibi, bir ters mortgage'nin değeri, faiz oranlarının gelecekteki değişim beklentisinden ve mevcut piyasa koşullarındaki faiz oranlarından etkilenmektedir. Ayrıca, bir ters mortgage'nin değeri geleneksel mortgage gibi, borcunu tekrar finanse edebilecek bir şekilde, borçlunun gelecekte daha düşük faizle bir kredi bulma olasılığında etkilenmektedir(BOEHM-EHRHARDT, 1994, s.390).

Ters mortgageda alınacak kredi miktarını, evin değeri, en genç borçlunun yaşı(borç alınan ev ortaksa), faiz oranı, ön maliyetler, servis ücreti, ödeme şekli, borcu alan kişinin medeni durumu, borcu alan kişinin cinsiyeti ve başka bir öz sermayesinin olup olmadığı gibi etkenler belirlemektedir(GUTTENTAG, 2004, s.198).

Kredi verenler için ters mortgage çeşitli risk unsurlarına sahiptir. Bunlar; Değer aşımı riski(verilen kredinin evin değerini aşması), süre aşımı(borçlunun hesaplanan zamandan daha fazla yaşaması), ev değeri riski(evin değerinin beklenenden daha hızlı bir şekilde düşmesi), bakım riski(evin fiziksel yapısının beklenildiğinden daha kötü olması ya da borçlunun eve iyi bir şekilde bakmaması), faiz oranlarındaki değişime bağlı risk(BOEHM-EHRHARDT, 1994, s.390) olarak tanımlanmaktadır. Buna rağmen; borçlu da sağlık ve hayat belirsizliği riskini almaktadır(CASE-SCHNARE, 1994, s.308; MEGBOLUGBE-CHINLOY, 1994, s.368; EDWARD-SZYMANOSKI, 1994, s.352). Bu riskleri giderebilmek amacıyla sigorta ve çeşitlendirme, borçlu ve kredi veren için uygun bir yol olmaktadır. Ters mortgage uygulaması son zamanlarda Japonya ve Singapur gibi uzak doğu ülkelerinde de uygulanmaya başlanmıştır(CHOU ve diğerleri, 2006, s.718).

Normalde ters mortgageda borç, borçlu öldükten ya da başka bir eve taşındıktan sonra ödenir fakat bazı durumlarda borcun hemen ödenmesi gerekebilmektedir. Bunlar(TYSON-BROWN, 2006, s.180);

- Evin emlak vergisi ödenmediğinde,
- Sahibi olduğunuz ev için ödemeniz gereken sigorta ücretini ödemediğinizde,
- Evinizin gerekli bakımını yaptırmadığınızda (evinizin bakımını yaptırmayıp yıpranmasına göz yumduğunuzda kredi kurumu onarım masrafını sizden talep edebilir.)

Burada unutulmaması gereken husus, ters mortgage kredisi alan kişi hala o evin sahibidir, dolayısıyla, evin vergilerinden, sigortasından ve onarım masrafından sorumludur.

Ters mortgage borcu; almış olduğunuz kredi miktarı (kredi alımı sırasında ortaya çıkan ön maliyetler ve servis ücreti gibi masraflar için kullanılan miktarlar da buna dâhildir.) ve bu kredinin faiziyle toplanmasından oluşur (ikisinin toplamı en çok evinizin değeri kadar olabilir). Toplam borç geri ödeme sırasında hesaplanmaktadır. Kredi alırken değişken faizli ters mortgage'ı tercih ettiyseniz borcun hesaplanması sırasında geçerli olan endeks uygulanmaktadır. Ayrıca kredi sahibinin ölmesi durumunda onla birlikte yaşayanlar en fazla 12 ay daha aynı evde kalabilmektedirler (TYSON-BROWN, 2006, s.180).

Bu konuyla ilgili bir örnek incelenirse; 100.000\$ ve 200.000\$ değerlerindeki evler için ters mortgage hesaplamaları (GUTTENTAG, 2004, s.198);

Ön maliyetler ev değerinin %2'siyle beraber 2000\$ olarak ve aylık servis ücreti 30\$ olarak hesaplanmıştır. İlk tablo kredi talep edenin kullanabileceği kredi miktarlarını göstermektedir. Örneğin; %6 faiz oranı ile 75 yaşındaki birisi 100.000\$'lık evi için 58.433\$'lık bir kredi kullanabilmektedir.

İkinci tablo ise 75 yaşında 100.000\$'lık bir eve sahip olan kişinin %6 faiz oranında kullanabileceği kredi taksit seçenekleri gösterilmiştir. En fazla kredi ön ödemesi 58.433\$ olmakta ve bu durumda başka aylık ödemeler yapılmamaktadır. Kredi talep eden 30.000\$'lık bir peşinat alırsa ayrıca aylık olarak da; ömür boyu 253\$, 15 yıl boyunca 295\$, 10 yıl boyunca 385\$ veya 5 yıl boyunca 663\$ seçeneklerinden birini kullanabilmektedir.

Aşağıda 100.000\$'lık ve 200.000\$'lık bir ters mortgage kredisinin ödeme planı örnek olarak Tablo 2'de verilmiştir

Tablo: 2
Ters Mortgage Kredisi Ödeme Planı

Ödenecek Toplam Tutar						
Faiz Oranı	Borçlunun Yaşı(Borç ortaksa en küçük borçlunun yaşı)					
	65	70	75	80	85	90
Ev Değeri: 100.000\$						
% 5	59,488\$	62.992\$	66.692\$	70.819\$	75.012\$	79.233\$
% 6	48.107\$	53.128\$	58.433\$	64.054\$	69.737\$	75.244\$
% 7	38.423\$	44.383\$	50.815\$	57.653\$	65.544\$	71.257\$
% 8	30.455\$	36.771\$	43.948\$	51.619\$	59.532\$	67.263\$
Ev Değeri: 200.000\$						
% 5	128.588\$	135.292\$	140.292\$	150.019\$	157.712\$	165.223\$
% 6	105.207\$	115.028\$	123.333\$	136.154\$	146.937\$	157.144\$
% 7	83.323\$	95.083\$	107.715\$	121.053\$	134.344\$	147.057\$
% 8	66.955\$	79.471\$	93.648\$	108.719\$	124.132\$	138.963\$
100.000\$ değerinde bir evi olan 75 yaşındaki Birinin %6 faiz oranıyla kredi taksit seçenekleri						
Peşinat	Aylık Ödemeler					
	Ömür Boyu	15 yıl	10 yıl	5 yıl		
0	475\$	555\$	723\$	1.247\$		
10.000\$	401\$	468\$	610\$	1.052\$		
20.000\$	327\$	382\$	498\$	857\$		
30.000\$	253\$	295\$	385\$	663\$		
40.000\$	178\$	208\$	272\$	468\$		
50.000\$	104\$	122\$	159\$	274\$		
58.433\$ (en fazla)	0	0	0	0		

Kaynak: GUTTENTAG, 2004, s.198

Bu uygulama halen ülkemizde bulunmamaktadır.

111. Mortgage Krizi

Mortgage krizi 2007 yılının temmuz ayında Amerika'daki mortgage kredilerinin geri ödenmemesi sonucu ortaya çıkmıştır.

Bu sorun ilk olarak ABD'de 2006 yılında düşük geliri olan ya da çok riskli kişilerin kredi kullanmasına izin verilmesi ile başlamıştır. Subprime(Yüksek riskli) olarak adlandırılan bu krediler son yıllarda önemli ölçüde artarak yaklaşık 1,4 trilyon dolarlık büyüklüğe ulaşmıştır. 10 trilyon dolar büyüklüğündeki mortgage piyasasının toplam

büyükliğünün yaklaşık yüzde 14'ünü bu krediler oluşturmaktadır.(<http://mavilamba.blogcu.com>, s.1, 21.04.2008).

Ayrıca bu zamanda ABD Merkez Bankası(FED) orta ve düşük gelirli ailelerinde kredi alabilmesi için faiz oranlarını indirmiştir.

Gayrimenkule olan talebin artması gayrimenkul fiyatlarının artmasına neden olmuş ve borç veren kurumlar daha karmaşık ürünlerle daha fazla risk alabilir duruma gelmişlerdir. Kredi ürünlerindeki esneklik olgusu ve rekor niteliğindeki düşük faiz oranları gün geçtikçe daha çok kişiyi gayrimenkul çılgınlığının içerisine çekerek daha sonraki aşamalarda bu piyasaya olan talebin azalmasına, bozuk ve niteliksiz bir borçlanma döngüsüne ve son olarak da sorumsuz diye nitelendirebileceğimiz borç verme alışkanlığına neden olmuştur(<http://www.finzoom.com.tr>, s.1, 21.04.2008).

Fakat 2006 yılının ikinci yarısından sonra ABD ekonomisinin durgunlaşması ve bu durgunluğun sonucunda FED'in faiz artırımına gitmek zorunda kalması değişken faizle kredi alanları etkilemiştir. Bu kredilerin aylık ödemeleri artmış ve geri ödemelerde sorunlar çıkmıştır(<http://www.radikal.com.tr>, s.1, 21.04.2008).

Bu durum da konut ipoteğini ikincil pazarda değerlendiren banka için, ikincil piyasada satmış olduğu varlığa dayalı menkul kıymet'in karşılığında, bu yatırımcılara yapacak olduğu ödemelerde sıkıntı yaşamasına neden olmuştur.

Bu gelişmeler sonucunda yatırımcıların fonlardan paralarını çekmesiyle sorun finansal piyasalara sızramış ve bununla birlikte konut fiyatları düşmüştür. Fonlardan çekilen paralarla birlikte likidite sıkıntısı baş göstermiş ve ABD'de konut kredilerinin gayri safi milli hâsıla içindeki payının yüzde 54'lerde bulunmasından dolayı kredilerde yaşanan bu kriz ekonomiyi doğrudan etkilemiştir. Ev fiyatları son yılların en düşük seviyesine gerilerken birçok sektör olumsuz yönde etkilenmiş ve yüz binlerce insan işsiz kalmaya başlamıştır(<http://mavilamba.blogcu.com>, s.1, 21.04.2008).

Mortgage kredisini ödeyemeyen kredi kullanıcısı aldığı evi bankaya bırakmak zorunda kalmıştır. Normal şartlar altında bankalar bu evi satarak zararın bu şekilde karşılanması

yönünde hareket ederler. Fakat ev fiyatlarındaki aşırı düşüşten dolayı evlerin satılması bile borcun kapanmasına olanak vermemiştir. Bu da finansal krizin tetikleyicisi olmuştur.

Amerikan piyasalarında yaşanan bu kriz daha sonra Avrupa, Asya ve dünyanın tamamına yayılmıştır.

Örneğin: İngiltere'de konut fiyatları Mart ayında 1992 yılı Eylül ayından bu yana en hızlı düşüşünü kaydetmiştir(<http://www.referansgazetesi.com>, s.1, 21.04.2008).

Ülkenin en büyük mortgage bankası olan Halifax'ın yaptığı açıklamaya göre, İngiltere'de konut fiyatları, tahminlerin 6 kat üzerinde gerileme kaydederek, Mart ayında yüzde 2,5 oranında düşüş yaşamıştır. Böylece, 1992 yılı Eylül ayından bu yana en büyük aylık gerileme de kaydedilmiş olmuştur.

Ülkede ev fiyatları ortalama 191 bin 556 İngiliz Sterlinine (380 bin 700 dolar) gerilerken, yıllık üç aylık dönemli konut fiyatları enflasyonu da yüzde 1,1'e düşmüştür.

Bu gelişmeler üzerine İngiltere de bir banka olan First Direct'in yeni müşterilere artık mortgage kredisi vermeyeceği ve bütün mortgage çeşitlerini piyasadan çektiği açıklanmıştır. Diğer bazı bankalar da, halen müşterileri olan mortgage kredisi sahipleri için uyguladıkları faiz oranlarını yükselttiklerini açıklamışlardır(<http://www.radikal.com.tr>, s.1, 21.04.2008).

Krizin şu anki durumuna bakılırsa; 03.03.2008 tarihli radikal gazetesinin haberine göre(<http://www.radikal.com.tr>, s.1, 21.04.2008);

ABD Hazine Bakanı Henry Paulson, ABD'nin, yüksek riskli mortgage krizinde olumlu ilerleme kaydettiğini, ancak sorunların devam ettiğini söylemiştir.

Sabah gazetesi 27.03.2008 tarihli haberi; ABD'de yaz aylarında başlayan kredi krizinin güven krizine dönüşmeye başladığını bildirmiştir. Newsweek dergisi global dalgalanmanın artık yeni adının 'güven krizi' olduğunu kapağına taşımıştır(<http://www.sabah.com.tr>, s.1, 21.04.2008).

Türkiye'deki kriz ile ilgili son durumun belirtilmesi amacıyla 28.03.2008 tarihli hürriyet gazetesinin haberine bakılırsa(<http://www.hurriyetemlak.com>, s.1, 21.04.2008);

Mortgage sistemi tüm unsurları ile birlikte hayata geçmemiş, konut kredisi faizleri de beklendiği hızla düşmemiştir. ABD'de başlayan ve Avrupa'da da etkili olmaya başlayan mortgage krizinin derinleşeceği beklentisi ile konut kredisi faizlerinde düşüş durmuştur. Hatta bazı bankalar faiz oranlarını yukarı doğru çekmişlerdir. Peki, Türkiye'de mortgage krizi; yani alınan kredilerin geri ödenmemesi sorunu büyür mü? Bu konuda Merkez Bankası'nın açıkladığı rakamlara bakılacak olursa, çok fazla endişe edilecek bir durum olmadığı gözlenir.

Merkez bankasının verilerine göre; Türkiye'de 25 Ocak itibariyle kullanılan konut kredilerinin tutarı sadece 31.4 milyar YTL olduğu belirtilmiştir. Geri ödenmeyen konut kredilerinin oranının ise binde 4-5'ler (yüzde 0.4-0.5) civarında olduğu ve tutar olarak ise yaklaşık 130 milyon YTL olduğu belirtilmiştir. Geri ödenmeyen konut kredileri 2007'de büyük hızla artmasına rağmen, toplam tutar düşük kalmıştır.

Mortgage krizinin genel olarak dünya piyasalarına maliyetine bakılırsa(<http://www.kredipazari.com>, s.1, 21.04.2008);

Japonya'nın finans düzenleme kurumunun başkanı Takafumi Sato, dünya çapında finans kurumlarında yüksek riskli mortgage piyasasından kaynaklanan zararın 215 milyar doları bulduğunu ve bunun yüzde 55'inin ABD kaynaklı olduğunu açıklamıştır.

Japonya'nın Finans Hizmetleri Kurulu'nun (FSA) zarara ilişkin bu tahmininden önce, JPMorgan Chase & Co'nun geçen hafta cuma günü geç saatlerde yayınlamış olduğu raporda Wall Street bankalarının, sistemik marj tamamlama talebiyle karşı karşıya olduklarını ve bunun onların sermayelerinde 325 milyar dolar kadar kayba yol açabileceğini belirtmiştir. Olağan brifing sırasında yaptığı açıklamada, Avrupa'daki zararın 78.5 milyar dolar olduğunu belirten FSA Başkanı Sato, Japon finans kurumlarının şu ana kadar yüksek riskli mortgage kredilerinden büyük zararlar görmediğini, ancak yara almaktan kaçamayacaklarını söylemiştir.

İKİNCİ BÖLÜM

2. TÜRKİYE'DE MORTGAGE

20. Türkiye'de Konut Finansman Süreci ve Mortgage

Türkiye'de Cumhuriyet'in kuruluşundan bu yana konut konusuna yakın bir ilgi gösterilmeye çalışılmış ve neredeyse her dönemde yasal düzenlemeler ve bunların sonuçları olan kurumsal yapıların ortaya çıkarılması ile dünyaya paralel bir yenileme çizgisi izlenmeye çalışılmıştır. Ancak bu yenileşme çizgisi kuramsal bir sistem olarak sonuçlandırılmamıştır(ENDEROĞLU, 2001, s.31).

Türkiye'de kırsal alandan şehirlere göç olayının hızlanmasıyla birlikte konut sorunu özellikle büyük şehirlerde hissedilmiş ve sorunun çözümüne yönelik açılımlar da büyük şehirlerde olmuştur. Kırsal alanlar ile Anadolu'nun orta ve küçük illerinde konut ihtiyacı genellikle geleneksel yöntemlerle ve yerel yönetimlerin çabalarıyla çözümlenmeye çalışılmıştır. Konut için gerekli finansman çoğunlukla bireylerin kişisel birikimlerinden ve yakın aile çevresinden ödünç alınan tasarruflardan karşılanmıştır. Ayrıca konut yapımcılarının vadeli satış seçeneğini de bir alternatif olarak kullanmaları, konut finansmanına katkı sağlamıştır(YALÇINER, 2006, s.23).

Türkiye'de konut sorunu gerek ekonomik gerekse sosyal açıdan ele alındığında, esas sorunun arz talep dengesizliğinden kaynaklandığı görülmektedir. İstisnalar bir yana bırakılırsa, yıllardır Türkiye'de genellikle konut arzı, konut talebinin altında kalmıştır. Konut açığı sorununu oluşturan faktörler denildiğinde; öncelikli olarak nüfus artışı, kırsal alanlarda istihdam sorunu nedeniyle köyden kente göç, sosyo-ekonomik ve finansal açıdan güçlükler, adaletsiz ve dengesiz bir gelir dağılımı, sağlıksız kentleşme ve kurumsallaşma açısından geri kalmış bir konut finansmanı sistemi akla gelmektedir. Gelişmekte olan bir ülke konumunda bulunan Türkiye'de konut finansmanı kurumsal anlamda tam olarak yerleşmediği ve atılması gereken adımlar ekonomik sebepler nedeniyle zamanında

atılmadığı için ülkemizde konut sektörü birçok ülkenin gerisinde kalmıştır(BERBEROĞLU-TEKER, 2005, s.60).

Konut kredileri 1990 yılına kadar kamusal mülkiyetindeki kuruluşlar tarafından verilmiştir. 1926 yılında kurulan ve kamu iktisadi teşekkür(KİT) niteliğinde bir kurum olan Emlak kredi bankasının yanı sıra 1950 yılından itibaren sosyal sigortalar kurumu, 1976-1980 yılları arasında BAĞ-KUR ve 1963 yılından bu yana da OYAK, konut kredisi veren kuruluşlar olmuşlardır.(TEKER, 2000, s.71).

Türkiye'deki konut finansmanı sistemi 1980 öncesi ve 1980 sonrası olarak iki kısımda incelenirse;

200. 1980 Öncesindeki Konut Kredisi Sistemi

1980 öncesi dönemde konut kredisi veren kuruluşların başlıcaları Emlak (Kredi) bankası, Sosyal Sigortalar Kurumu(SSK), Ordu yardımlaşma Kurumu(OYAK) ve Bağ-Kur olarak gösterilebilir.

Bu kurumlara kısaca göz atarsak(TEKER, 2000, s.72);

Emlak Kredi Bankası; kendi kaynaklarından konut kredilerini, Yapı tasarruf sistemi dâhil olmak üzere çeşitli şekillerde vermiştir. Ayrıca banka yasalarıyla kurulan fonlarda toplanan paraları da konut kredisi olarak hak sahiplerine vermekle yükümlüdür. Genellikle kredileri vadeli mevduat faizlerinin seviyesinde, sabit faizlerle 15 yıl vadeli olarak vermiştir. Enflasyonun yükseldiği dönemlerde aşırı derecede faiz sübvansiyonları olmuştur. Bu banka 1963-1980 yılları arasında faaliyet göstermiştir.

Sosyal Sigortalar Kurumu; SSK'ya prim ödeyen sigortalıların kurduğu kooperatifler, %4 veya %5 sabit faizle 15 yıl geri ödeme süreli krediler vermiştir. Faaliyet gösterdiği 1963-1984 yılları arasında konut kredisi verme faaliyeti yapan kuruluş 1980'e kadar 223bin konut için kredi vermiştir.

Oyak Yardımlaşma Kurumu; OYAK üyelerinden kooperatifler eliyle konut sahibi olacaklarla piyasadan veya Oyak-İnşaat'ın ürettiği konutlardan satın alacaklara 1984 yılına kadar %5 ila %7 arasında değişen sabit faizlerle kredi vermiştir. 1984'den sonra faiz oranını aşamalı olarak % 20'ye kadar yükseltmiş ve kredi geri ödeme süresini de 15 yıldan 10 yıla düşürmüştür. Oyak faaliyete başladığı 1963 yılından 1992 yılına kadar 55bin konut için kredi kullandırmıştır.

Bağ-Kur; prim ödeyen sigortalılarına 1976-1980 yılları arasında, toplam özel konut yatırımının yüzde 2,7'si tutarında konut kredisi vermiştir. Kredi olarak dağıtılan fonlar yüksek enflasyonun etkisiyle kısa sürede erimiş, hızla finansman darboğazına giren Bağ-Kur 1980 yılında konut kredisi vermeyi durdurmuştur.

Bu arada 1958 yılında Emlak, Öğretmenler ve Vakıflar bankası dışındaki bankaların konuta ilişkin kredi açmaları yasaklanmış; 1980'dan sonra ise tüm bankalara konut kredisi verme yetkisi verilmiştir(ENDEROĞLU, 2001, s.32).

201. 1980 Sonrası Konut Kredi Sistemi

1970'li yılların sonu ve 80'li yılların başında konut sektöründe ve konut ediniminde yaşanan darboğaz nedeniyle hükümet önlem almak zorunda kalmıştır. Bu nedenle 1981 yılında 1.toplu konut kanunu adıyla bir kanun çıkartılmıştır. Bu kanun uyarınca gider bütçesinin 1982 yılında 1,1'i 1983 yılında ise 0,7'si fona aktarılarak Emlak bankası aracılığıyla yapımı devam eden kooperatiflere kredi olarak aktarılmıştır(TEKER, 2000, s.73).

Konut sektöründeki sıkıntıların aşılması nedeniyle kar amacı gütmeyen kooperatifler eliyle üretimin artırılması amacıyla yeni bir finansman kurumu, Toplu Konut İdaresi(TOKİ) kurulmuştur(ALP, 2000, s.163). TOKİ (%26), ithalat (%18), tek el ürünleri (%28), ve yurt dışı seyahatlerden (%6) alınan vergilerle oluşturulan fonları Emlak bankası, Vakıfbank ve Pamukbank vasıtası ile konut kredisi olarak dağıtmıştır. Fakat verilen krediler konut maliyetinin ancak %20'sini karşılamaktaydı(ENDEROĞLU, 2001, s.32). Bu nedenle TOKİ tarafından verilmiş olan konut ipotek kredileri kurumsal konut finansmanı

alanında atılmış önemli bir adım olmakla beraber, sahip olunan fonların sınırlı ve talebin çok yüksek olması nedeniyle sorunu çözmekten çok uzak kalmıştır(ALP, 2000, s.163).

Sermaye Piyasası Kurulu(SPK) tarafından 1992 yılında varlığa dayalı menkul kıymetler ile ilgili çıkarılan tebliğle, menkul kıymetleştirme konusunda bir adım atılmıştır. 22.07.1995 tarihinde 22351 sayılı Resmi gazetede yayınlanan Seri: VI, 7 no'lu tebliğ ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın kuruluşu ve işleyişi ile ilgili temeller atılmıştır. Bu tebliğ ile gayrimenkul sertifikaları ülkemiz ekonomisine bir yatırım aracı kazandırılmış fakat son yıllara kadar etkin bir şekilde kullanılamamıştır(DEMİR-KURT PALABIYIK, 2005, s.6).

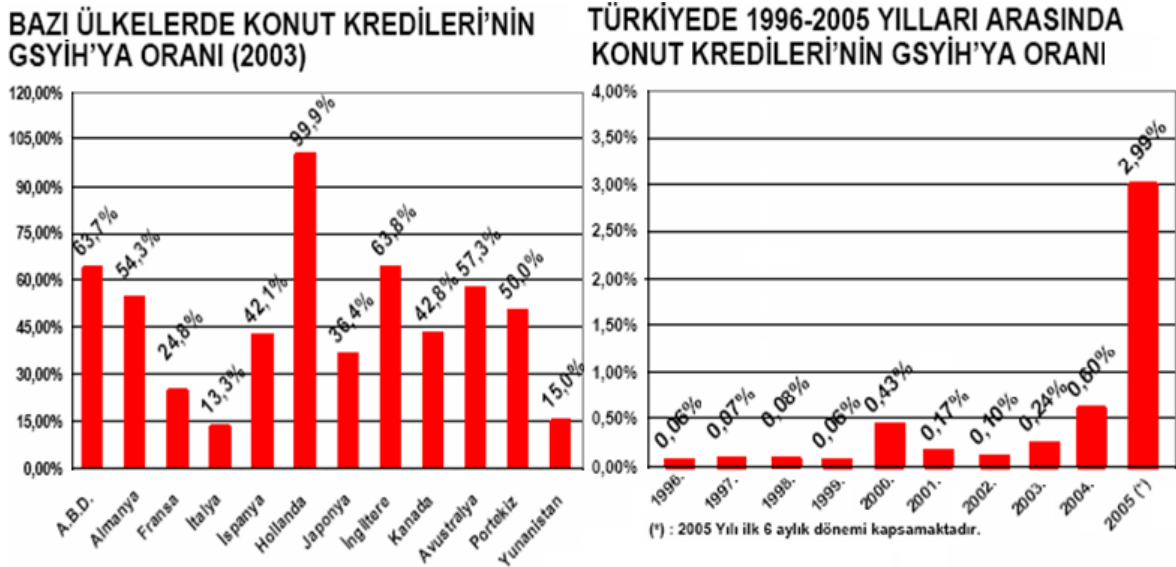
1990 yılında sonra Türkiye'nin yüksek enflasyon dönemine girmesi, yüksek faiz oranlarına neden olmuş bu da, uzun vadeli gayrimenkul kredilerinin çok düşük seviyelerde kalmasına neden olmuştur. Bununla birlikte yaşanan 1994, 2000 ve 2001 krizleri piyasalarda tam bir istikrarsız ortam yaratmış bu da uzun vadeli konut finansmanına çok ağır bir darbe vurmuştur. 2001 yılında istikrar paketi adında yeni bir yapılanmaya gidilmesi ve 2002 yılında yapılan seçimler sonucunda tek parti iktidarının da getirmiş olduğu rahatlık kendisini 2004 yılından itibaren hissettirmeye başlamış enflasyon ve faiz oranlarının düşmesiyle gayrimenkul finansman sistemi yeniden hareketlenmeye başlamıştır.

Türkiye inşaat sektörünün, diğer sektörlerle karşılaştırıldığında ve son on yıllık (1995-2004) kümülatif büyüme oranlarına bakıldığında tüm diğer sektörlerin gerisinde kaldığı görülmektedir. İnşaat sektörü bu dönemde yüzde 14,7 oranında gerilemesine karşın, 2005 yılında yüzde 19-20 seviyelerinde büyüme oranıyla ekonomideki büyümeyi tetiklemiş ve tüm sektörler arasında ilk sırada yer almıştır(BAYRAKTAR, 2005, s.5). Bu kapsamda, sektörde büyümeyi sağlayan en önemli belirleyici unsurun konut sektöründeki canlanma olduğu söylenebilir.

Ancak bu olumlu büyüme rakamının, ülkemizde bu sektörün 1993-2003 dönemindeki yaklaşık %22 oranında küçülmesini telafi etmediği görülmektedir. Ek olarak, bu sektör, yapısı itibariyle ekonomiye paralel olumlu gelişmeleri gecikmeli olarak izlemekte ve

yıllardır oluşan kayıplarını hızlı bir şekilde telafi edememektedir(BAYRAKTAR, 2005, s.5).

2005 yılına gelindiğinde konut sektöründeki oluşan gelişmeyi göstermek ve dünya konut sektörü ile karşılaştırmak için Grafik 1'e bakılırsa;



Grafik: 1

Konut Kredisi Karşılaştırma Grafiği

Kaynak: BERKANT, 2005, s.7.

Bu veriler bize konut finansmanında 2005 yılına gelinceye kadar oluşan süreci ve 2005 yılında oluşan gelişmeyi açıkça göstermektedir. Fakat diğer ülkelerle kıyaslandığında bu oranın hala çok düşük olduğu fark edilmektedir. İşte bu nedenden dolayı konut finansmanına hareket getirip, sistemin gelişmesine hız kazandıracak yeni bir uygulama getirilmeye karar verilmiştir.

Bu dönemde izlenen makro ekonomik gelişmeler, özellikle Avrupa ve Amerika'da uzun yıllardır etkin bir şekilde uygulanmakta olan mortgage sistemini gündeme getirmiştir(BAYRAKTAR, 2005, s.6).

Yapılan araştırma ve incelemeler sonucunda, 6 Mart 2007 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile mortgage sistemi yürürlüğe girmiştir.

Faizlerin düşmesi ve sistemin işlerlik kazanabilmesi bekleniyorken Temmuz 2007 tarihinde Amerika’da ortaya çıkan mortgage krizi piyasalardaki endişeyi arttırmış bu da faiz oranlarının yeterince düşmemesine neden olmuştur. Bu durum da konut finansmanında kredi kullanıcısının mortgage sistemine önyargıyla bakmasına neden olmuştur. Mayıs 2008 tarihi itibariyle mortgage kredisi faiz oranları yıllık %15,6 ile %19,44 arasındadır.

21. Mortgage Sisteminin Türkiye’deki Mevcut Yapısı ve İşleyişi

210. Türkiye’deki Mevcut Yapı

Mortgage konut finansman sistemi Mart 2007 tarihinde 5582 sayılı kanunla kabul edilmiştir(RESMİ GAZETE, 2007, 26454).

Kabul edilen bu kanunla ülkemizde mortgage finansman sisteminin temelleri atılmıştır. Daha önce dünyada genel olarak uygulanan iki çeşit mortgage finansman sistemi olduğunu belirtmiştik. Kabul edilen kanun tasarısı ile hem Amerika’daki sistemin² hem de Özellikle Almanya ve Danimarka’da uygulanan Avrupa sistem³’inin uygulanabilmesine izin verilmiştir.

Kabul edilen yasaya göre Türkiye’de mortgage kredisi verme yetkisi alan konut finansman kuruluşları; konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu(BDDK) tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri olarak belirlenmiştir(RESMİ GAZETE, 2007, 26454, s.3).

² İpotek Merkezi sistemi-Kredi veren kuruluşun borcu üzerinde tutmayıp ikincil piyasaya satması.

³ Kredi veren kuruluşların aldıkları ipotek karşılığında, yatırımcılara İpotek teminatlı menkul kıymet ihraç ederek fon sağlaması

Türkiye'deki birincil piyasaların işleyiş şeklini belirleme ve faaliyetlerini denetleme yetkisi kanun tarafından BDDK'ya verildiği için konut finansmanı kredisi verecek firmalar BDDK'nın onayını almak zorundadırlar.

Yeni çıkan kanun neticesinde mortgage kredisi veren finans kuruluşları, verilen krediler karşılığında alınan ipotekleri ikincil piyasada satıp, bunlardan fon elde etmek istediklerinde, Sermaye Piyasası Kurulundan(SPK) izin ve yetki almaları gerekmektedir. Çünkü Türkiye'deki ikincil piyasaların işleyiş şeklinin belirlenmesi ve faaliyetlerinin denetlenmesi yetkisini Kanunla SPK'ya verilmiştir.

Getirilen yeni sisteme göre finans kuruluşları ipoteklerini, ikincil piyasada *ipotekli sermaye piyasası aracı* vasıtası ile değerlendirebilmektedirler.

İpotekli Sermaye Piyasası Aracı: İpotek teminatlı 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(RESMİ GAZETE, 2007, s.1, Madde,7).

5582 sayılı kanun bu konuda da bir açıklama yapmış ve bu faaliyetlerin kimler tarafından yapılabileceğini açıklamıştır. Buna göre(RESMİ GAZETE, 2007, 26454,);

İpotek teminatlı menkul kıymetler, ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir. İpotek teminatlı menkul kıymetler bankalar ve bu Kanunun 39/A⁴ maddesinde tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilmektedirler.

İpoteğe dayalı menkul kıymet ihracı yoluyla fon sağlanması istenirse önce bir konut finansman fonu oluşturulmakta ve bu fon aracılığıyla işlemler yapılmaktadır.

⁴ MADDE 39/A – *İpotek finansmanı kuruluşları*, münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır. İpotek finansmanı kuruluşları faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemleri yürütebilirler.

Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteye dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

Daha öncede belirtildiği üzere kanun ikincil piyasanın faaliyetlerini denetleme ve düzenleme yetkisini SPK'ya vermiş. Bunun neticesinde SPK da bu yukarıda değinilen iki fonlama tekniği için birer tebliğ yayınlamıştır.

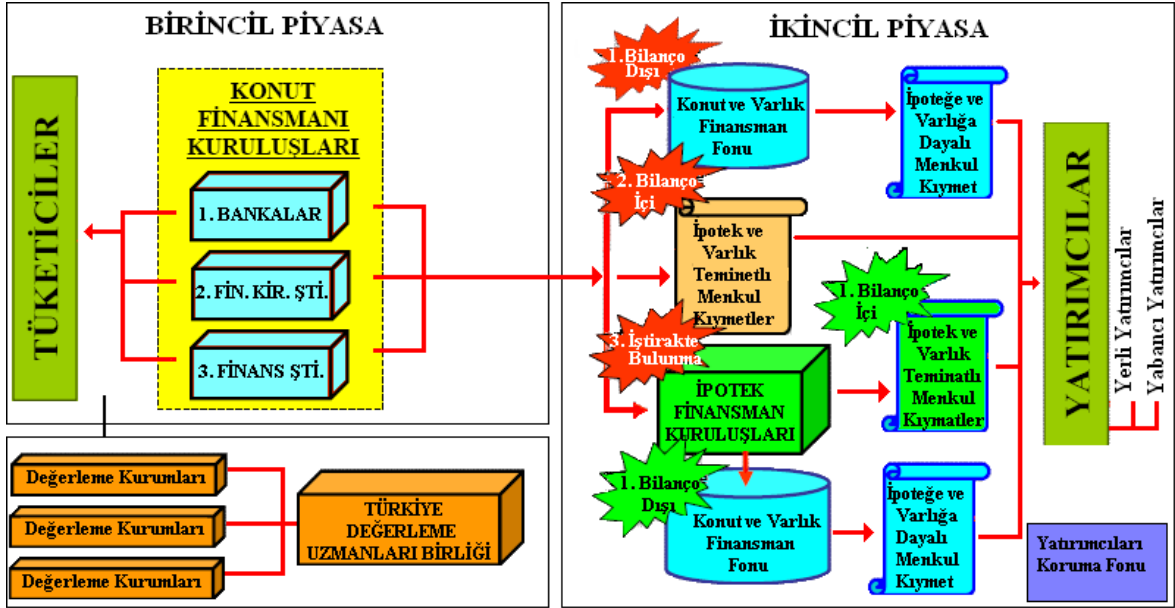
Ayrıca bu sistemde risk unsurlarını gidermek için Sigorta şirketlerinin de önemi artmış olup bunun sonucunda sigortacılık alanının işleyişini yeniden düzenlenmesi için 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu oluşturulmuş ve bu kanun 14 Haziran 2007 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanmasıyla yürürlüğe girmiştir. Bu Kanuna göre; Türkiye'de faaliyet gösteren sigorta şirketleri, reasürans şirketleri, özel kanunlarına göre sigortacılık faaliyetinde bulunan kuruluşlar, sigorta ve reasürans aracıları, sigorta eksperlik faaliyetleri, aktüerler ve sigortacılık işlemi yapan veya sigortacılık alanında faaliyet gösteren diğer kişilerin her türlü sigortacılık işlemlerinin denetiminin, *Sigorta Denetleme Kurulu tarafından* yapılmasına karar verilmiştir(RESMİ GAZETE, 2007, 26552, s.14).

Kanunda; Sigortacılık mesleğinin gelişmesini temin etmek, üyelerinin dayanışma, birlik ve sigortacılık mesleğinin gerektirdiği ciddiyet ve disiplin içinde ekonominin ihtiyaçlarına uygun olarak çalışmalarını sağlamak ve haksız rekabeti önlemek üzere gerekli kararları almak ve uygulamak yetkisi *Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'*ne verilmiştir(RESMİ GAZETE, 2007, 26552, s.9). Bunlara ek olarak, Sigorta Eksperliği ve Sigorta Acenteciliği faaliyetlerinin düzgün bir şekilde işlemlerini sağlamak için *Sigorta Eksperleri İcra Komitesi ve Sigorta Acenteleri İcra Komitesi'*ne yetki verilmiş ve bu denetleme kuruluşlarının da Hazine Müsteşarlığına bağlı olmasına karar verilmiştir(RESMİ GAZETE, 2007, 26552).

Değerleme Uzmanları Derneği; 23 Temmuz 2001 tarihli bakanlar kurulu kararı ve cumhurbaşkanının onayı ile uluslar arası faaliyette bulunan sayılı dernek arasına girmiştir(ENDEROĞLU, 2001, s.71). Gayrimenkul piyasasında ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerini sağlamak üzere *Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'*ine yetki verilmiş ve

gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanların, bu birliğe üye olmalarına karar verilmiştir.

Mevcut piyasada yukarıdaki düzenlemelerle oluşturulan finans sistemi Şekil 3'de görüldüğü gibi olmaktadır.



Şekil: 3

Mortgage Finans Sistemi

Kaynak: BERKANT, 2005, s.4

211. Mortgage Sisteminin İşleyişi

Sistemin işleyişini sağlamak amacıyla yapılan düzenlemelerden sonra düşük enflasyon ve istikrar neticesinde faizlerin düşmesi ve sistemin tam olarak işlerlik kazanması beklenmekteydi fakat Mayıs 2006'da, Amerikan Merkez Bankası FED'in faiz oranlarını artırması, global ekonomide dalgalanmalara neden olmuş, aralarında ülkemizin de yer aldığı gelişen piyasalardan likidite çıkışına yol açmıştır. TC. Merkez Bankası söz konusu dalgalanmaları ve döviz çıkışını önlemek için yıllık faizleri kademeli olarak yüzde 13,25'ten yüzde 17,50 seviyesine çıkarmıştır. Bankalar da bu gelişmeye, aylık konut kredileri faizlerini yüzde 1'lerden yüzde 2 mertebesine yükselterek cevap vermişlerdir. Yıllık oranlarla bu değişim, yüzde 12'lerden yüzde 24'lere varan bir çıkışa karşılık gelmektedir ve Merkez Bankası'nın gerçekleştirdiği artırımının çok üstünde olmuştur. Faiz

oranlarındaki bu artış, konut talebini frenlemiş, ama durdurmamıştır. Son aylarda konut kredisi faizlerinin bir miktar inmesiyle birlikte talep tekrar canlanmaya başlamıştır. 2007 yılında faizler tekrar düşüş eğilimine girmiştir ve talebin artmaya devam etmesi beklenmektedir(<http://mortgage.cjb.net>, 07.04.08, s.2).

Merkez Bankası'nın Mart 2007 sonu verilerine göre, tüketicilerin sadece %6'lık kısmı dövize endeksli konut kredisini tercih etmiştir; Bir başka deyişle, Tüketiciler piyasadaki döviz kurunun yaratacağı riski taşıman istemediklerinden %94'lük bir oranla YTL ile borçlanmayı tercih etmişlerdir. Ayrıca kullanılan kredilerin %75'inin vadesinin 37 ay ile 120 ay arasında olduğu görülmekte olup kredi alanların, faiz oranlarının yüksek olması nedeniyle çok uzun vadeleri tercih etmedikleri görülmektedir.

Türkiye'de bir mortgage kredisi alma sırasında oluşan aşamalar sırasıyla incelenirse;

Kişi ya da kurum daha önceden belirlemiş olduğu konutu⁵ satın almak için mortgage kredisi almak için Finans kuruluşuna başvurur.

Finansman kuruluşu kredi başvurusu yapan kişi ya da kuruma *sözleşme öncesi bilgi formu*⁶ verir. Kredi talep eden bu formu inceleyerek son kararını verir. İlgili kanun; en erken kredi verme süresini, sözleşme öncesi bilgi formunun kredi talep edene verilmesinden bir gün sonra olarak belirlemiştir.

Bu sırada banka kredi talep eden kişiye, kredi verip vermeme kararı alması için araştırmada bulunur. Önce başvuru kredi miktarı taksitlerinin, kişinin aylık gelirlerinin %25'inin altında olup olmadığının araştırılmasıdır. Bu oran %25'in üstünde ise kredi onaylanmayacaktır. Ayrıca finans kuruluşu, kredi derecelendirme kuruluşuna başvurarak kredi talep eden kişinin kredi kartı ve diğer banka kredileri gibi borçları için zamanında

⁵ Normalde mortgage kredisi tamamlanmış konutlar için kullanılmaktadır. Bununla beraber eksper raporunda inşaat seviyesi %80'in üzerinde(konutun kaba inşaatının yanı sıra dış cephesinin tamamen bitmiş olması gerekmektedir) olarak belirtilen kat irtifak tapusu oluşmuş konutlar için kredinin değerlendirmeye alınması mümkündür(<http://mortgage.cjb.net>, 07.04.2008, s.2).

⁶ 5582 sayılı Kanun ile, mortgage sisteminin finansman tarafında duran konut finansman kuruluşlarına; sözleşme öncesi özel bir yükümlülük getirilmiştir. Konut finansman sözleşmesinin ekonomik yönden ortalama tüketici için yüksek meblağlar içermesi nedeniyle; ilgili kuruluşlara, tüketiciye "sözleşme öncesi bilgi formu" verme yükümlülüğü getirilmiştir.

ödeme yapıp yapmadığını öğrenir. Bu bilgiler neticesinde finans kuruluşu kredi talebi konusunda karar verir.

Karar verilmesinden sonra finans kuruluşu, değerlendirme kuruluşuna başvurarak evin fiyatının değerlendirilmesini talebinde bulunur. Bu şekilde evin piyasa bedeli belirlenir ve verilecek kredi bu miktar üzerinden hesaplanır.

Kredi başvurusunu değerlendiren ve olumlu görüşe sahip olan konut finansman kurumu krediyi kullandırmakta ve karşılığında da güvence almaktadır. Bu güvence kredi kullandırılarak satın alınan taşınmaz malın vade tarihine kadar ipotek ettirilmesidir(YALÇINER, 2006, s.53). Bunun nedeni hem verilen kredi'yi güvence altına almak hem de bu ipotek ile ikincil piyasadan fon temin etmektir.

Ayrıca konutun değerinde meydana gelebilecek düşüş riskine, herhangi bir doğal afet riskine veya borçlunun herhangi bir sağlık sorunundan dolayı taksitlerini bir dönem ödeyememe riskine karşılık finans kuruluşu sigorta yapılmasını isteyebilir. Mortgage sisteminde çok çeşitli sigorta hizmetleri olmasına karşın bunlardan Hayat sigortası, Konut sigortası ve Doğal afet sigortasının yapılması zorunludur.

Bu aşamadan sonra Türk finans sistemindeki, yürürlükte olan mevzuata göre; finans kuruluşu ikincil piyasada şu menkul kıymetleştirme işlemlerini yapabilmektedir;

- İpoteğe bağlı menkul kıymet(tahvil, bono gibi) çıkarılarak gelir elde edilebilir. Bu şekildeki bir uygulamada ipotek, finans kuruluşunun bilançosunda kalmaktadır.
- İpotek fona satılıp gelir elde edilebilir. Bu şekilde ipotek, finans kuruluşunun bilançosundan çıkmış olur.
- Finans kuruluşu, ipotek finans kurumlarıyla ortaklık kurarak gelir elde edebilir.

İpotek finansman kuruluşunda, ipoteğin değerlendiriliş şekli ipoteğin, bilanço içinde veya dışında olup olmayacağını gösterir. İpotek finans kuruluşu bu ipotek karşılığında yatırımcıya menkul kıymet ihraç edebileceği gibi bu ipoteği fona da satabilir. İlk durumda ipotek bilanço içinde kalırken ikinci durumda bilanço dışına çıkmaktadır.

Finans kuruluşları ellerindeki ipoteği ikincil piyasada değerlendirerek yeni fon kaynakları yaratıp bu fon kaynaklarını da yeni mortgage kredisi verme işleminde kullanabilirler. Bu finans döngüsü ile daha çok fon imkânı sağlanması ve bunun neticesinde de daha düşük faizlerle kredi verilmesi sağlanarak sektörlerin canlı kalması hedeflenmektedir.

Kredi alıcısının kredi taksitlerini aksatması durumunda süreç şu şekilde işlemektedir;

Borçlunun temerrüde düşmesi halinde finans kuruluşu, borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yolu ile bildirimle bulunmakla yükümlüdür. Konut finansmanı kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir(Capital dergisi, 2007, s.8). Mortgage de taksitini iki ay aksatan kredi alıcısına ödeme yapması için bir ay süre verilir bu bir ay sonunda da ödeme yapılmazsa, finans kuruluşu evi satarak kredi bedelini alır.

22. Türkiye’de Mortgage Sisteminde Yer Alan Taraflar

Gayrimenkul kredisi talebinde bulunan gerçek veya tüzel kişi; Kredi talebinde bulunan tüzel kişi veya birey, gayrimenkul satın almak isteyen fakat sahip olduğu birikimi yeterli olmayan ya da yeterli birikime sahip olup bu birikimi gayrimenkul alımında kullanmak istemeyen ve bu nedenle kredi kurumundan kredi talep eden taraftır(YALÇINER, 2006, s.52).

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu; Birincil piyasanın işleyişini denetleme ve düzeme faaliyetinde bulunan kuruluştur.

Konut Finansman Kurumları, Birincil piyasaya kredi veren kuruluşlardır. Bankalar ve BDDK’nın konut kredisi vermesine izin verdiği kuruluşlardan oluşur. Türkiye’deki sistemde mevcut koşullarda bu piyasayı bankalar oluşturmaktadır. Bankalar haricinde Türkiye’de Mortgage kredisi verme yetkisini Haziran 2008 tarihinde BDDK’dan alan ilk

mortgage kuruluşu DDMortgage Firmasıdır. Halen ülkemizde bu firma tek mortgage firması olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Bankalar; Bu sistemde, üç temel işlev üstlenmektedirler(OKSAY, 2006, s.24);

- Kredi vermek;
- Krediler karşılığında alınan ipoteklere dayalı olarak menkul kıymet ihraç etmek;
- Kredilerin geri ödemelerini tahsil etmek ve bu ödemelerin, menkul kıymetleri satın alan yatırımcılara ödenmesini sağlamak.

İpoteğe Dayalı Konut Kredileriyle alınabilen gayrimenkuller iki guruba ayrılmaktadır. Birinci grupta yer alan gayrimenkuller, oturma amacıyla alınan gayrimenkullerdir (Residential). İkinci grupta yer alan gayrimenkuller ise, işyerleri, alışveriş merkezleri ve oteller gibi, ticari amaçla alınan gayrimenkullerdir (Non-residential).

Değerleme Kurumları; bir gayrimenkulün sahip olduğu bütün özelliklerinin(niteliği, çevresi ve yarattığı fayda gibi) tarafsız bir şekilde incelemeye tabi tutularak, gayrimenkulün değerinin belirlenmesi işleme; gayrimenkul değerlemesi ve bu işlemi kurumsal olarak yapan ekonomik birimlere de; değerlendirme kurumları adı verilmektedir. Bu işlem Gayrimenkulün alımı, satımı, sigortalanması, vergisinin belirlenmesi gibi konularda gerçek değer üzerinden işlem yapılması için gereklidir.(YALÇINER, 2006, s.62).

Sermaye Piyasası Kurulu(SPK); İkincil piyasanın işleyişini denetleme ve düzenleme faaliyetinde bulunan kuruluştur.

İpotek Finansmanı Kuruluşları; Konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulacak, sermaye piyasası kurumu niteliğine haiz anonim ortaklıklardır(BERKANT, 2005, s.5).

Sigorta Şirketleri; sigorta şirketlerinin mortgage piyasalarındaki etkinliği iki farklı açıdan ele alınabilir. Birincisi, sigorta sektörünün geliştirmiş olduğu çeşitli sigortacılık ürünlerinin, mortgage piyasalarında kullanılmasıyla piyasada var olan belirli risk unsurlarının ortadan kaldırılmasıdır. İkincisi ise, piyasanın likitidesini arttırmaya yönelik fonksiyonlardır. Sigorta şirketleri mortgage piyasası ürünlerine yatırım yaparak, piyasaya kaynak sağlamaktadırlar(YALÇINER, 2006, s.61).

Oksay'a göre, sistemde sigorta şirketlerinin üç temel fonksiyonu bulunmaktadır(OKSAY, 2006 ,s.8);

1- İpotekli Konut Kredisinin Ödenmesi İçin Tasarruf Yapılmasını Sağlamak (Sigorta ve Bireysel Emeklilik Şirketleri)

2- Sistemi ve Ülke Ekonomisini Ortaya Çıkabilecek Riskler Nedeniyle, Oluşabilecek Ekonomik Kayıplara Karşı Korumak (Sigorta Şti.)

3- İkincil Piyasalardaki İpotekli Konut Kredisini Menkul Değerlerini Satın Alarak Yatırım Yapmak (Sigorta ve Bireysel Emeklilik Şirketleri)

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası(TCMB); Piyasadaki finansal kurumlar faizlerini belirlerken Merkez Bankası'nın endeksini temel almaktadırlar. Bu nedenle finansal kuruluşlar mortgage kredisi faiz oranlarını Merkez bankası verilerine göre belirlemektedirler. Sabit faizli mortgage kredisi kullanan alıcılar için herhangi bir faiz riski olmadığından bu oranın değişimi onlar adına çok fazla önemli değildir. Fakat değişken faizli mortgage kredisi merkez bankasının faiz oranlarına göre belirlendiği için çok önemli bir konumdadır.

Hazine Müsteşarlığı: Konut finansmanı ile ilgili sigorta sözleşmelerinin usul ve esasları düzenlemektedir(BERKANT, 2005, s.5). Hazine müsteşarlığı bu konuda Sigorta Denetleme Kurulu, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği, Sigorta Ekspertleri İcra Komitesi ve Sigorta Acenteleri İcra Komitesi kuruluşlarına yetki vermiştir.

Yatırımcı; Yatırımcılar sahip oldukları fon fazlalıkları ile ikincil piyasalarda satılan gayrimenkule dayalı finansman araçlarından satın alarak bu sisteme fon sağlayan kişilerdir.

Derecelendirme Kuruluşları; Derecelendirme kurumları menkulleştirme sürecinin bir parçasıdır. Menkul kıymetle ilgili olarak yapılan ölçme, değerlendirme ve derecelendirme işlemleri sonucu menkul kıymetin risk derecesi ve getirisi hakkında yatırımcılara önemli bilgiler sağlamaktadır(YALÇINER, 2006, s.63). Ayrıca kredi başvurusunda bulunan bireylerin kredibilitesinin belirlenmesi faaliyetini de derecelendirme kuruluşları yapmaktadırlar.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı: Başta konut finansmanı sözleşmeleri olmak üzere konut finansmanı amacıyla bireylere kullanılacak olan kredilere ilişkin 4077 sayılı T.K.H.K. dâhilinde yer alan usul ve esasları belirleyecektir(BERKANT, 2006, s.5).

23. Türkiye’de Uygulanan Mortgage Kredisi Çeşitleri ve Faiz Oranları

Türkiye’deki bankalarda çok çeşitli mortgage kredisi uygulamaları bulunmaktadır. Bunların bazıları tablo 3 aracılığıyla gösterilirse;

Tablo: 3
Mortgage Kredi Çeşitleri

Garanti Bankası	Halkbank	TEB	Yapı Kredi	Fortis
Sabit Faizli Mortgage	Sabit Faizli Mortgage Kredisi	Ara Ödemeli Mortgage	Sabit ve Değişken Faizli Mortgage	Yurtdışında yaşayanlar için mortgage
Değişken Faizli Mortgage	İşsizlik Sigortalı Konut Destek Kredisi	İndirimli Mortgage	Yüzde 100 Mortgage	Projeye mortgage
Önce Sabit, Sonra Değişken Mortgage	Katkı Paylı Mortgage Kredisi	Kademeli Artan Mortgage	Anahtar Teslim Mortgage	Yeniden Finansman mortgage
Esnek Vadeli Mortgage	Molalı Mortgage kredisi	Kademeli Azalan Mortgage	Değişken Faizli Mortgage	Zaten ev sahibi olana mortgage
Düşen Faizli Mortgage	Artan Taksitli Mortgage	Dönem Ödemeli Kredi	Ev Beraber Mortgage	Rezerv mortgage
İndirimli Mortgage	Azalan Taksitli Mortgage	Anapara Ertelemeli Mortgage	Düşük Faizli Mortgage	Yeni mezunlar için mortgage
Her şey Dâhil Mortgage	Konut Yapı Kooperatifi Kredileri	Taksit Ertelemeli Mortgage	YTL-Döviz Endeksli Mortgage	İlk ev için mortgage
Azalan Taksitli Mortgage	Bireysel Amaçlı Mortgage	100 % Mortgage	Dönemsel Ödemeli Mortgage	Kazandıran mortgage
Artan Taksitli Mortgage		Esnek Kademeli Mortgage	İleride Ödemeli Mortgage	İnşaat halinde olana mortgage
Ara Ödemeli Mortgage		Karma Mortgage	Azalan ve Artan Taksitli Mortgage	Evini değiştir mortgage
Evini Gösterene Mortgage			Artan Taksitli Mortgage	Al-Kirala mortgage
Yurt Dışında Yerleşiklere Mortgage				İndirimli mortgage
				İdeal mortgage
				Döviz Endeksli mortgage

Kaynak: Bankaların İnternet Siteleri (18.05.2008)

Yukarıdaki tabloda dünya piyasalarında uygulanan mortgage kredi çeşitlerinin yanında genellikle uygulanan kredi çeşitlerinde, küçük değişiklikler yapılarak bankaların kendi inisiyatiflerinde uyguladıkları mortgage kredisi türleri de mevcuttur. Yapılan küçük değişiklikler ve çeşitlendirmelere rağmen piyasada uygulanan mortgage kredisi çeşitleri dünyada uygulanan mortgage kredi çeşitleriyle aynı olmaktadır.

Piyasada mevcut koşullarda bulunan mortgage kredisi faiz oranlarına da tablo 4 aracılığı ile bakılırsa;

Tablo: 4
25.06.2008 Tarihli Mortgage Kredisi Aylık Faiz Oranları

Mortgage Kredisi Banka Faiz Oranları (YTL)				
Bankalar	Vade Süresi			
	5 Yıl	10 Yıl	20 Yıl	30 Yıl
Akbank	1,49	1,49	1,49	-
Anadolubank	1,64	1,64	-	-
Bank Pozitif	1,61	1,61	-	-
Denizbank	1,64	1,64	-	-
Finansbank	1,39	1,47	-	-
Fortis	1,62	1,62	-	-
Garanti	1,52	1,54	1,54	-
Halk Bankası	1,54	1,59	-	-
HSBC	1,73	1,73	1,77	1,77
İşbankası	1,60	1,60	-	-
Millennium	1,86	1,89	-	-
Oyak Bank	1,59	1,62	-	-
Şekerbank	1,69	1,61	1,58	1,58
TEB	1,55	1,55	-	-
Tekstilbank	1,64	1,64	-	-
Vakıfbank	1,48	1,48	1,48	-
Yapı Kredi	1,60	1,60	1,60	-
Ziraat Bank	1,60	1,60	-	-

Kaynak: Bankaların internet siteleri (26.06.2008)

Yukarıda tablo ile gösterilen faiz oranları 26.04.2008 tarihli olup, sabit mortgage kredileri aylık faiz oranlarını göstermektedirler.

Değişken faizli mortgage kredisi faiz oranları, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan, Tüketici Fiyat Endeksi(TÜFE)'ne göre belirlenmektedir.

Konut finansmanı kuruluşlarınca değişken faizli konut finansmanı sözleşmeleri düzenlenirken veya sözleşmede belirtilen dönemlerde faiz oranı ayarlaması yapılırken, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından **“içinde bulunulan aydan iki önceki ayda”** açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi yıllık yüzde değişim oranının esas alınması gerekmektedir(<http://www.tcmb.gov.tr>, 26.04.2008, s.1).

24. Mortgage Sisteminin Getirdiği Yenilikler

Mortgage sistemi kanununun kabul edilmesiyle birlikte, sisteme çeşitli yenilikler getirmiştir. Belirtilmesi gereken ilk unsur bu sistem daha çok finans kuruluşları için var olan belirsizliklerin veya eksikliklerin giderilmesi amacıyla getirilmiştir. Fakat yapılan değişiklikler ve düzenlemeler dolaylı olarak kredi kullanıcılarını da etkilemektedir. Bu etki bazı alanlarda olumsuz olmaktadır.

Sistemin yeniden düzenlenmesinin nedeni, tüm gelişmiş ekonomilerde olduğu gibi konut finansman sisteminin ekonominin lokomotifi olabilmesi adına yapılmıştır. Bu doğrultuda, konut finansman sistemi konusunda birincil ve ikincil piyasaların işleyişi yeniden düzenlenmiş olup sistemin başarılı bir şekilde çalışması amaçlanmıştır.

Uzun vadeli konut finansman sisteminde en önemli unsur ucuz fon kaynağı temin etmektir. Yapılan düzenlemelerle verilen kredi karşılığında alınan ipoteklerin ikincil piyasalarda değerlendirilerek fon sağlanması ve sağlanan fonların tekrar kullanılabilmesiyle bir çeşit döngü oluşturulması amaçlanmıştır. Oluşturulmak istenen bu finans döngüsü ile kredi kuruluşlarının daha kolay fon elde edebilmesi sağlanmaya çalışılmaktadır. Kolay fon temin edilmesiyle daha çok konut kredisinin verilmesi bununla birlikte konut kredisi faiz oranlarının da azalması beklenmektedir.

İlgili kanundan önce de bir takım düzenlemeler mevcut bulunmaktaydı fakat bu düzenlemeler sistemin tam olarak işlerliğinin sağlanabilmesi için yeterli değildi.

Yapılan yeni düzenlemeler sonucunda, finans kuruluşlarının konut karşılığında almış olduğu ipotekleri ikincil piyasalarda iki şekilde değerlendirebilmesi imkânını sağlamıştır.

Bunlardan birincisi elde edilen ipotekler karşılığında ikincil piyasada tahvil, bono gibi değerli kâğıtlar çıkartarak bu kâğıtların yatırımcılara satılmasıyla fon elde edilmesidir.

İkinci yöntem ise bu eldeki ipoteklerin fon kuruluşuna satılması ile fon temin edilmesi şeklindedir.

Daha önceki sistemde tamamlanmamış konutlara bu tarz bir kredi verilememekteydi. Bu sistemde ise belli bir oranda tamamlanmış konutlar için de mortgage kredisi verilebilmektedir.

Vergi konusunda, kredinin teşvik edici olması açısından daha önceden alınan banka mevduatı sigorta vergisinin(%5) alınmaması kararlaştırılmıştır.

Ayrıca sistemde bazı zorunlu sigortaların var olması sigorta sisteminin daha etkin bir şekilde faaliyet göstermesi açısından önemli olmaktadır.

Kredilerin ödenmemesi durumunda önceden işleyen yasal prosedürle haciz işlemleri ve kredi kuruluşunun vermiş olduğu krediyi geri alabilmesi, kredi veren kuruluş açısından daha uzun ve sıkıntılı bir zaman almaktaydı. Fakat yeni gelen sistemle kredi kullanıcılarının üst üste üç ay kredi taksitlerini ödememesi durumunda derhal evin satılıp kredinin geri alınabilmesinin yasal yolu açılmış olmaktadır. Bu durum daha önceden bahsedilen kredi kullanıcılar için sistemin getirdiği olumsuz durumlardan biri olmaktadır.

Bir diğeri de, alınan kredinin erken ödenmek istenmesi durumunda da sabit faizli mortgage kredisi alanlar, kalan anapara üzerinden %2 erken kapama ücreti vermek zorunda kalacaklardır.

Kanundan önce finans kuruluşlarının değişken faizli konut kredisi kullandırmaları yasaklanmıştı. Yeni çıkan kanunla artık finans kuruluşları değişken faizli konut kredisi de kullanılabilmektedirler.

Yapılan bütün bu değişiklikler için sistemin tam olarak işlerlik kazanabilmesi için uzmanlar tarafından 3 yıl geçiş aşaması süreci konulmuştur.

25. Mortgage İkincil Piyasa Araçları

Dünyada genel olarak iki çeşit mortgage sistemi(Amerikan mortgage sistemi ve Avrupa mortgage sistemi) olduğu daha önce söylenmişti. Bu sistemlerin en önemli farkı ikincil piyasalardaki yeniden fonlama sırasındaki çıkarılan araçlar ve uygulanan işlemlerdir.

Bu sistemlerin birinde verilen krediler karşılığında alınan ipotekler ikincil piyasalarda, ***ipotek teminatlı menkul kıymet(İTMK)*** ihracı şeklinde yeniden fona dönüştürülürken, diğer sistemde ***ipoteğe dayalı menkul kıymet(İDMK)*** ihracı ile yeniden fona dönüştürülmektedir.

Ülkemizde Mart 2007 tarihinde yürürlüğe giren mortgage kanunuyla birlikte her iki sistemde uygulanmaya başlanmıştır. Bu nedenle ülkemizde ikincil piyasalarda hem ***ipotek teminatlı menkul kıymet*** hem de ***ipoteğe dayalı menkul kıymet*** ihracı yapılarak yeniden fonlama faaliyetinin gerçekleşmesi amaçlanmıştır.

5582 sayılı kanuna göre İpotek teminatlı menkul kıymetler ve 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 araçları olarak kısaca tanımlanmaktadır(RESMİ GAZETE, 2007, s.1).

İpotek teminatlı menkul kıymetler (covered bonds) birçok yönden ipoteğe dayalı menkul kıymetlere (mortgage-backed securities) benzemektedir. Her iki ürün de sermaye piyasalarında borç menkul kıymetlerinin ihracı için ipotek kredilerinin teminat olarak kullanılması esasına dayanmaktadır. Bununla birlikte aralarında yapısal ve yasal açılardan önemli farklılıklar bulunmaktadır(ÖZİNCE, 2005, s.47)

250. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet(İDMK)

Özellikle 1970'lerden itibaren mortgage kredilerinin havuzlarda toplanarak bunlara dayanan menkul kıymet ihracı ile yapılan menkul kıymetleştirme gayrimenkul finansmanı konusunda kaydedilmiş en önemli gelişmelerden biri olarak kabul edilmektedir. İpoteğe dayalı menkul kıymet(İDMK) ihracı yolu ile kaynak yaratılması konut finansman kurumlarının vade uyumsuzluğu problemini de çözmektedir. Çünkü uzun vadelerde mortgage kredisi veren söz konusu kuruluşların aynı vadelerle(örneğin 15-20 gibi) mevduat toplamaları imkansızken, likit bir piyasaya sahip olan ipoteğe dayalı menkul

kıymetler yolu ile bu vadelerde fon bulmaları mümkün olmaktadır(ALP-YILMAZ, 1999, s.4).

İpoteğe dayalı menkul kıymetler, düzenlenmiş olan konut mortgage kredilerinin bir araya getirilmesiyle oluşturulan ipotek grubuna dayalı olarak ihraç edilmiş olan menkul kıymetlerdir(FABOZZI-MODIGLIANI, 1992, Aktaran: ALP, 2000, s.109).

SPK'nın Ağustos 2007 tarihli tebliğinde, İDMK şöyle tanımlanmıştır: Fon portföyündeki varlıklar teminat gösterilerek ihraç edilen borçlanma senedidir(RESMİ GAZETE, 2007, s.5).

Topaloğlu'na göre; İpoteğe dayalı menkul kıymetler (İDMK), ihraççının oluşturduğu "konut finansman fonunun" teminat havuzunda bulunan varlıklar üzerinde inançlı mülkiyet esaslarına göre maliki olma hakkı veren bir menkul kıymettir(TOPALOĞLU, 2007, s.6).

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı gibi İDMK'ler fon tarafından çıkartılmakta ve piyasaya sürülmektedir. Kanun bu fonu: ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteğe dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığı olarak tanımlamıştır(RESMİ GAZETE, 2007, s.3).

Fon kurucularının nitelikleri SPK tarafından şu şekilde belirlenmiştir(RESMİ GAZETE, 2007, s.2).

a) Kendi özel mevzuatları ve/veya sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde sahip olmaları gereken kriterleri sağlamaları ve faaliyetlerinin, tamamen veya belirli faaliyet alanları itibarıyla sürekli veya son 1 yıl içinde 1 ay veya daha fazla süreyle geçici olarak sınırlandırılması veya durdurulması kararı verilmemiş olması,

b) Yetkililerinin, iflas etmiş olmamaları ve zimmet, ihtilas, irtikap, rüşvet, inancı kötüye kullanma, sahtecilik, hırsızlık, dolandırıcılık, dolanlı iflas, istihsal kaçakçılığı hariç kaçakçılık gibi yüz kızartıcı suçlardan dolayı veya kendi özel mevzuatları ve sermaye

piyasası mevzuatına aykırılıktan dolayı mahkumiyet kararlarının bulunmamış olması, gerekir.

Menkul kıymetleştirmede, mortgage kredisi açan kurumlar, bu kredilerini bütün hakları ile beraber, iflas riskinden uzak bir şekilde Fon kurucusu kurumlara satarlar veya devrederler. Bu kurumlar ise bir araya getirdiği mortgage kredilerine dayalı olarak İDMK ihraç eder. Menkul kıymet sahiplerine yapılan ödemeler, mortgage kredilerinin faiz ve anapara geri ödemelerinden elde edilen nakit ile yapılır. Alacaklara ilişkin anapara ve faizlerin takip ve tahsil işlemlerinin yürütülmesi ve elde edilen nakit girişlerinin fon kurucusu şirkete iletilmesi, genellikle mortgage kredilerini açan kaynak firma tarafından gerçekleştirilir(ALP-YILMAZ, 1999, s.4).

Bu işlemde mortgage kredisi açan kurumun karı, vermiş olduğu kredinin faiz oranı ile kredi karşılığında aldığı ipoteği fon kuruluşuna devrederken belirlenen faiz orana arasındaki pozitif farktır.

İpoteğin fon kuruluşuna satılması ile mortgage kredisi veren kuruluşun bilançosundan çıkar. Bu şekildeki bir sisteme bilanço dışı ikincil piyasa sistemi denilmektedir.

Bilanço dışı ikincil piyasa sistemleri ipotek varlıklarının krediyi açan kuruluşun bilançosundan dışarıda uzman bir ikincil piyasa kuruluşu veya doğrudan satışlar vasıtasıyla menkulleştirilmesidir. Bilanço dışı işlemlerde krediyi veren kuruluşlar menkulleştirilen ipotek varlığının temsil ettiği temerrüt, erken ödeme gibi tüm riskleri menkul kıymetin yatırımcısına aktarmaktadır(KARAKAŞ-ÖZSAN, 2004, s.3).

251. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler(İTMK)

Gelişmiş ekonomilerde ipotek teminatlı alacaklara dayalı olan menkul kıymetler, devlet iç borç senetlerinden(DİBS) sonra en az riskli enstrümanlardır. Getirileri ve taşıdıkları riske bağlı olarak DİBS'den fazla, ancak ticari bono veya hisse senetlerinden düşüktür(ÖZSAN, 2005, s.6).

Kanunda İpotek teminatlı menkul kıymetler, ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir. İpotek teminatlı menkul kıymetler bankalar ve bu Kanunun 39/A maddesinde⁷ tanımlanan mortgage finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilir(RESMİ GAZETE, 2007, s.1).

Ayrıca SPK kurulunun çıkarmış olduğu tebliğe göre; İTMK, ihraççının genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve teminat varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senedir.

(1) İTMK sabit veya değişken faizli, iskontolu veya primli, nama veya hamiline yazılı olarak ihraç edilebilir.

(2) İTMK ihraççının talebi ve ilgili borsanın uygun görmesi üzerine menkul kıymet borsalarında işlem görebilir.

İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler (İTMK), ihraççıların genel yükümlülüğü altında oluşturdukları teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç ettikleri borçlanma senetleridir. İTMK'lar bina gibi gayrimenkullerin ipoteline dayanır. İTMK'lar aslında Avrupa'da özel kanunlarla düzenlenen "mortgage bonds" yada "covered bonds" olarak adlandırılan menkul kıymetlerin mevzuatımıza uyarlanmasıdır(TOPALOĞLU, 2007. S.14).

Bu sistemde ipotek, kredi veren finans kuruluşunun bilançosundan çıkmadığı için bu sisteme bilanço içi ikincil mortgage sistemi de denilmektedir.

Bilanço içi ikincil mortgage sisteminde, ipotek varlığı tarafından temsil edilen gayrimenkul kredisinin temerrüt, erken ödeme gibi riskleri menkul kıymetin yatırımcısına devredilmemekte, kredi veren ihraççı kuruluşun bilançosunda kalmaktadır. Dolayısıyla, bu tip menkul kıymetlerin kredi risk derecesi bir ölçüde menkul kıymeti bilançosunda

⁷ MADDE 39/A: İpotek finansmanı kuruluşları; münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır. İpotek finansmanı kuruluşları faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemleri yürütebilirler.

barındıran ihraççı kuruluşun kredi riski ile ilişkilidir. Daha düşük riskli bilanço içi ipoteğe dayalı menkul kıymetler, bilanço dışı ipoteğe dayalı menkul kıymetlere oranla daha düşük iskonto oranları ile alınıp satılmaktadırlar(KARAKAŞ-ÖZSAN, 2004, s.4).

Hem İDMK hem de İTMK ihracı, konut finansmanı sağlayan kuruluşların bu fonlama kaynaklarına daha kolay erişimini sağlarken, risklerini daha iyi yönetme ve dağıtma imkânı tanımıştır. Daha ayrıntılı olarak(ÖZİNCE, 2005, s.47);

- Sermaye piyasalarından ipotekli menkul kıymet ihraç etmek suretiyle fonlanma sağlanması ipoteklerin likiditesini artırmakta, böylelikle hem konut finansmanı kuruluşlarının hem de tüketicinin riskinin azalmasını sağlamaktadır.
- Sermaye piyasaları bu menkul kıymetleri ihraç etmek suretiyle kaynakların uzun dönemli kullanılması için çok önemli bir faktör olan bir aktifin makul bir süre ve değerinde tasarruf edilmesine imkân tanıyan bir hizmet sunmaktadır.
- Uzun dönemli fonlama kaynaklarına erişimin sağlanması sistemdeki likidite riskini azaltmakta ve konut alanların kredilerini geri ödeme güçlerini artırmaktadır.
- İpotekli menkul kıymetler birincil piyasalarda rekabetin artmasına imkân tanımaktadır.
- Sermaye piyasasında fonlama kaynaklarının oluşturulması, finansman sağlayan kuruluşların fonları toplamak için pahalı fonlama kaynaklarını (örneğin şube ağları) tercih etmelerini engellemektedir.
- Rekabetin ve uzmanlığın artması konut finansman sisteminin etkililiğini artırmakta, maliyet ve marjların düşmesini sağlamaktadır.
- Sermaye piyasası fonlama araçları kredi vadelerinin uzamasını sağlamaktadır. Kısa dönem yükümlülükleri olan finansman kuruluşları genellikle kısa dönem ipotek imkânı tanımaktadır. Uzun dönemli konut kredileri özellikle düşük faizli ortamda bireylerin ödeme gücünü artırabilmektedir.

26. Mortgage Sisteminin Hukuki Yapısı

Mortgage sistemi 21.02.2007 tarihinde 5582 sayılı kanunla TBMM tarafından kabul edilmiş ve 6 Mart 2007 günü Resmi Gazetede yayınlanması ile yürürlüğe girmiştir.

Yeni konut finansman sistemi yasasına göre; Konut kredisi verme hakkı Madde 38/A'ya göre Bankalar ve BDDK tarafından izin verilmiş kuruluşlara verilmiştir.

Finans kuruluşlarının vermiş oldukları krediye karşılık evin ipoteğinin alınabilmesi yine bu kanunun kabulüyle sisteme girmiştir. Alınan bu ipoteklerin ikincil piyasada iki şekilde değerlendirilebilmesi uygun görülmüştür. Buna göre finansman kuruluşları aldıkları ipoteğe karşılık ya ipotek teminatlı menkul kıymet ya da ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraç ederek ikincil piyasadan fon sağlayabileceklerdir.

İlgili kanunun 10/B seçeneğine göre; “Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir” maddesiyle konut finansman kredilerinde sabit faizli kredi uygulamasının yanında değişken faizli kredi uygulamasına da izin verilmiştir. Sabit faizli kredilerin faiz oranı piyasa koşullarına göre sözleşme yapılırken belirlenir. Değişken faizli kredilerin faiz oranı ya genel kabul görmüş bir endeks'e göre değiştirilebilir veya TCMB vermiş olduğu referans faiz oranlarına göre de belirlenebilir. Ayrıca TCMB değişken faizli kredilerin faiz oranlarının TÜFE'nin iki ay önceki endeksine göre belirlenmesini uygun bulmuştur.

Yine aynı maddeye göre Kredi kullanıcısı almış olduğu kredinin hepsini ya da bir veya birden fazla taksitini vadesinden önce ödeyebilir. Kredi kuruluşu vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür.

Erken ödeme durumunda kredi sabit oranlı ise kredi veren kuruluş en fazla %2 olacak şekilde erken ödeme ücreti talep edebilir. Değişken oranlı ise kredi kullanıcısından herhangi bir erken ödeme ücreti talep edilemez.

Uygulamaya göre kanun önceden verilen konut kredilerinin bu kanuna göre değerlendirilmesini uygun bulmuştur. Kredi kullanıcılarının yeni uygulamaya katılmak istememeleri durumunda izleyen üç ay içinde en geç 5 Haziran 2007 tarihine kadar konut kredisi aldıkları kurumlara dilekçe vermeleri uygun bulunmuştur.

Ayrıca ilgili kanunla daha önceden konut kredisi kapsamına girmeyen birçok kredi, konut finansmanı kredisinin Madde 38/A'da yeniden tanımlanması ile konut kredisi kapsamına girmiştir. Buna göre

Konut finansmanının tanımı, “konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır” şeklinde değiştirilmiştir.

Görüldüğü üzere; artık, oturuma hazır (iskan ruhsatı bulunan) bir konutun satın alınması için kullanılacak krediler konut finansmanı sistemi içinde sayılacağı gibi üstte yer alan kanun maddesinde açıkça “konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması” ifadesi ile artık henüz inşaatına başlanmamış olsa dahi projeler üzerinden yapılan satışlar nedeni ile kullanılacak krediler de bu sistem içerisinde sayılacaktır. Yine; finansal kiralama şirketlerince konutların kiralanması ya da kişilerin zaten sahibi oldukları taşınmazları teminat göstererek kullanacakları kredilerin de bu sistem içerisinde sayılacağı aynı madde ile hüküm altına alınmıştır(<http://bankafinanshukuku.azbuz.com>, 07.04.2008, s.3).

Yeni sistemde, Sigorta sözleşmeleri ile ilgili usul ve esasları Hazine müsteşarlığı, konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usul ve esasları da Sanayi ve Ticaret Bakanlığı belirlemeye yetkili kılınmıştır.

Kanunla birlikte ihraç edilecek ipoteye dayalı menkul kıymetler için konut finansman fonunun, varlığa dayalı kıymetler için de varlık finansman fonunun kurulabilmesi olanağı verilmiştir. Fon kurmak isteyen kurucuların nitelikleri SPK'nın çıkarmış olduğu Tebliğin⁸ 5. Maddesinde belirtilmiştir.

Kanun ile ipotek finansman kuruluşları adı altında yeni kuruluşların kurulması kararlaştırılmıştır. İpotek finans kuruluşları Madde 39/A'da şu şekilde tanımlanmıştır; İpotek finansmanı kuruluşları, özellikle konut finansmanından kaynaklanan alacakların

⁸ Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteye Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, (Seri: III, No: 34)

devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır. İpotek finansmanı kuruluşları faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemleri yürütebilirler.

Yukarıdaki tanımdan da anlaşılacağı üzere İpotek finansman kuruluşlarına konut kredisi ipoteği satın alma ve bu ipotekler sayesinde fon kurabilme, ipoteğe dayalı menkul kıymet veya ipotek teminatlı menkul kıymet çıkarabilme yetkisi verilmiştir.

Kanun Madde 40/D ile gayrimenkullerin değerlerinin uzman kuruluşlar tarafından belirlenmesini istemekte ve bu uzman kuruluşlarında değerlendirme sisteminin denetimini ve işleyişini sürdürmesi adına kurulacak olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne üye olmalarını istemektedir.

Madde 10/B'ye göre; Konut finansmanı kuruluşlarına 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 verme zorunluluğu getirilmiştir. Buna göre konut kredisi, tüketiciye sözleşme öncesi bilgi formunun verilmesinden sonra en erken bir gün sonra verilebilmektedir.

Yine Madde 10/B'ye göre; Konut finansmanı kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. Ayrıca konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre vererek muacceliyet⁹ uyarısında bulunması gerekir.

Finansman kuruluşu, tüketicinin kredi taksitini geçirmesinden hemen sonra 5 gün içinde tüketiciye iadeli posta ile uyarıda bulunmak zorundadır. Tüketici ikinci ay da kredi taksitini ödemez ise bu durumda muacceliyet uyarısında bulunulur. Tüketicinin muacceliyet uyarısında verilen sürenin(bir ay) sona ermesini takiben, konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere finansal kiralama

⁹ Muacceliyet: Vadenin dolması ya da şartın gerçekleşmesi gibi sebeplerle, borcun borçludan resmen istenebilir hale gelmesi durumudur.

sözleşmesini fesh eder ve konutu derhal satışa çıkartır. Satışa çıkartılan konut için ilgili kuruluşlara kıymet takdiri yapılması zorunludur. Belirlenen değer satıştan en az 10 iş günü önce tüketiciye bildirilir. Satış yapıldıktan sonra finansman kuruluşu tüketicinin kalan borcu kadar olan kısmı alır ve gerisini tüketiciye verir. Satış sonrasında elde edilen gelir, borcu kapatmıyorsa, kalan borç için tüketici sorumlu olmaktadır.

Konutun satışıyla ilgili yapılan düzenlemeler kredi ödenmemesi durumunda finansman kuruluşunun alacağını daha hızlı ve daha kolay bir şekilde tahsil edebilmesi amaçlanmaktadır.

Kanunda Madde 10/B'de, Kredinin özellikle belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile verilmesi halinde konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren kuruluşun satıcı ile birlikte kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olacağı belirtilmiştir.

Kanunda, tüketicilere Banka Sigorta Mevduat Vergisi(BSMV) istisnası getirilmiştir. Bu doğrultuda tüketiciler ödeyecekleri kredi taksitlerinde BSMV'yi ödemeyeceklerdir.

Ayrıca kanunda, Finans kuruluşları için sistemin özendirici olması açısından birtakım istisnalar getirilmiştir. Buna göre(<http://www.vergiportali.com>, 07.04.2008, s.5);

Kanun ile kanun kapsamında ihraç edilecek menkul kıymetlere yönelik vergi, resim ve harç istisnaları da yeniden düzenlenmiştir.

Emeklilik sözleşmeleri, hayat sigortaları, sağlık sigortaları ile ihracata ait nakliyat sigortalarında sözleşme ve poliçe üzerinden alınan paralar; ipotek ve konut finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı fonlarının yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaf olmaktadır.

Konut ve ipotek finansmanı kuruluşlarınca konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri, konutların kiracıya devri ile TOKİ'nin sattığı konutlardaki ipotek işlemlerinden harç vergisi alınmayacaktır.

Sermaye piyasası araçları, konut finansmanı kuruluşları ve fonları ile TOKİ'nin menkul kıymet ihracatı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklanan her türlü işlemleriyle ilgili makbuz ve kâğıtlar, damga vergisinden muaf tutulmaktadır.

Konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları veya ipotek finansmanı kuruluşları ya da 3. kişilere teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışlar dâhil) ile bu şekilde alınan konutun teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışı dâhil), katma değer vergisi dışında tutulmaktadır.

27. Ülkemiz İçin Mortgage Uygulama Örneği

15 yıldır yönetim alanında akademik araştırmalar yapmış Tarhan Bey Doçent olduktan sonra gelirinin artması ile eşiyile beraber bir ev alma kararı verirler. İlk iş olarak kendi bütçelerine uygun bir evin kaç lira olabileceğini aralarında tartışır ve sonunda 130.000YTL değerinde bir ev alabilecekleri kanaatine varırlar. Tarhan bey'in aylık maaşı 2.100YTL, eşinin maaşı ise 1.500YTL'dir. Bir müddet araştırmadan sonra yeni bitmiş olan bir sitede kendi istedikleri gibi bir ev bulurlar ve bu evi almak için girişimlere başlarlar.

Tarhan Bey bu ev'i almak için bankadan kredi çekmek zorunda olduğu için mevcut piyasada konut kredisi ile ilgili biraz araştırma yapar ve konut finansmanında mortgage kredisi uygulamasının yeni başlamış olduğunu öğrenir. Bunun üzerine mevcut piyasada en düşük faiz oranını bulmak için bankaların mortgage kredisi faiz oranlarını inceler ve en düşük sabit faizli mortgage kredisi faiz oranını yıllık %15.6 ile ziraat bankasının vermekte olduğunu öğrenir.

Bunun üzerine Tarhan Bey önceden de arkadaşı olan ve hala ziraat bankasında çalışan Hasan beyin yanına gider. Hasan Bey ona bu konuyla ilgili biraz bilgi verdikten sonra, mortgage kredilerinde ayrıntılı bilgi vermek amacıyla verilmesi zorunlu olan *sözleşme öncesi bilgi formunu* Tarhan Bey'e verir. Tarhan Bey bu formu alıp evine gider ve eşiyile incelemeye başlarlar ve ilgili kuralların kendileri için uygun olduklarına karar verirler. Fakat mortgage kredisi evin değerinin %75'ini karşıladığı için, geriye kalan %25'lik kısmı için nakite ihtiyaçları vardır. Bu parayı da Tarhan Bey'in arabasını satarak tedarik etmeye karar verirler. Ayrıca alınacak kredinin vadesinin de 10 yıl olmasını kararlaştırmışlardır.

Bir gün sonra Tarhan Bey tekrar Hasan Bey'in yanına gider ve bu sefer de kredinin ne şekilde alınabileceği konusunda seçenekleri alır. İki alternatif vardır biri sabit faizli diğeri ise değişken faizli olarak krediyi almaktır.

Sabit faizli mortgage kredisinin faiz oranı yıllık %15,6'dır. Değişken faizli mortgage kredisinin mevcut durumdaki yıllık faiz oranı ise %9'dur.

Piyasalardaki mevcut durum belirsiz olduğundan Tarhan Bey, sabit faizli mortgage kredisini tercih etmiştir.

Bu durumda yapılacak ilk iş evin değerinin uzman bir değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenmesi ve bu değer üzerinden kredini verilmesi hizmetidir. Bankanın değerlendirme kuruluşuna yaptırdığı değerlendirme sonucunda evin fiyatının 130.000YTL olduğuna karar verilmiştir. Bu durumda kullanılacak mortgage kredisi;

$$130.000 * 0,75 = 97.500\text{YTL}'\text{dir.}$$

Bu aşamadan sonra banka, Tarhan Bey'in bu krediyi alıp alamayacağıyla ilgili olarak bağımsız bir uzman kuruluşa, Tarhan Bey'in kredibilitesini(ekspertiz değerini) ölçtürür ve uzman raporu doğrultusunda talep edilen bu kredi miktarının onaylanabileceği belirlenir.

Yapılan görüşmeler sonucunda iki taraf karşılıklı olarak mortgage kredisi sözleşmesi imzalamışlardır. Daha sonra mortgage kredisi için zorunlu olan sigortaların ve diğer masrafların ödenmesi işlemine gelmiştir. Bu miktarlar şöyledir;

İşlem Masrafı: Alınan kredinin %2'si kadardır

$$97.500 * 0,02 = 1.950\text{YTL}$$

Değerleme Kuruluşu Masrafı: 0-250 metrekare arasındaki gayrimenkuller için 330YTL, 250 metrekareden büyük gayrimenkuller için bu masraf artmaktadır.

Tarhan Bey'in evi 150m² olduğundan bu miktar 330YTL olarak belirlenmiştir.

Kredi Hayat Sigortası: Kredi tutarının yaklaşık binde 8,2'si kadardır. Buna göre bu miktar;

$$97.500 * 0,0082 = 799,50\text{YTL olarak belirlenmiştir.}$$

DASK - Zorunlu Deprem Sigortası: Konutun yeri, yapısı ve metrekaresi gibi değişkenlere bağlı olarak prim tutarı değişmektedir.

Bu örnekte DASK sigortası yıllık olarak 220YTL olarak belirlenmiştir.

Konut Sigortası: Konutun yeri, durumu ve yaşı gibi değişkenlere bağlı olarak prim tutarı değişmektedir.

Bu örnekte Konut Sigortası yıllık 120YTL olarak belirlenmiştir.

Yukarıda belirtilen masrafları Tarhan Bey kredi taksitine karıştırmak istemeyip peşin olarak ödemiştir.

Yıllık %15,6 faiz oranı ile 10 yıl vadeli olarak alınan 97.500YTL'lik kredinin aylık ödenecek taksitleri 1.609,03YTL'dir.

Yapılan işlemler sonucunda Tarhan Bey krediyi alıp evin ücretini ödeyerek evi satın almıştır.

Verilen bu kredi karşılığında Ziraat bankası evin ipoteğini almıştır. Ziraat bankası daha sonra bu ipoteği, ikincil piyasada faaliyet gösteren İpotek Finansman Kuruluşuna faiz oranı yıllık %13 olarak satmıştır. Bu şekilde banka yeni fon kaynağı elde etmiş olmakta ve bu fonla tekrar kredilendirme faaliyeti yapabilmektedir.

İpoteği alan ipotek finansman kuruluşu da elindeki ipoteğe dayalı olarak, getirisi yıllık % 11 olan ipotek teminatlı menkul kıymet çıkartarak fon fazlası olan yatırımcıya satmıştır.

Bankanın bu işlemdeki yıllık karı $\%15,6 - \%13 = \%2,6$ olmaktadır.

İpotek finansman kuruluşunun yıllık karı ise $\%13 - \%11 = \%2$ olmaktadır.

5 yıl sonra Tarhan Bey eşinden şiddetli geçimsizlik nedeniyle ayrılır. Eşi ile aynı yerde çalıştığı için Tarhan Bey işinden de istifa edip özel sektörde çalışmaya başlar. Fakat özel sektörde yeterli oranda başarılı olamaz ve kısa süre sonra bu işini de kaybeder.

Tarhan Bey'in kredi alırken yaptırmış olduğu işten atılma, hastalık vb. nedenlerle belli bir müddet çalışamama gibi durumlarda kredi taksitlerinin ödenmesini içeren sigorta bu durumda devreye girmiştir. Fakat sözleşme gereği bu sigorta evin taksitlerini en fazla 6 ay ödemeyi kabul etmektedir. Bu nedenle Tarhan Bey en fazla 6 ay içinde yeniden iyi bir iş bulmak zorundadır. Fakat altı ay içinde Tarhan Bey konutun kredi taksitlerini karşılayacak kadar kazandıran bir iş bulamaz ve sigorta sona erer.

Bu durumdan sonra, ilk taksitin ödenmemesi sonucu banka 5 gün içinde Tarhan Bey'e iadeli posta yolu ile bir uyarı yollar ve kredi taksitini ödemesini talep eder, fakat Tarhan Bey'in ödeme gücü olmadığı için ödemeyi yapamaz ve hatta ikinci ayın taksitini de ödeyemez. Banka bu durumda Tarhan Bey'e muacceliyet uyarısında bulunur ve Tarhan Bey'in bir ay içinde borcu ödememesi durumunda konutun satışının gerçekleşeceği bildirilir.

Bu süre de sona erer fakat borç yine ödenememiştir. Bu durumda banka sözleşmeyi fesh eder ve kıymet değerlemesini yaptırdıktan sonra konutu satışa çıkartır. Belirlenen değer 145.000YTL olup bu miktar Tarhan Bey'e konut satışa çıkartılmadan onbeş önce bildirilir.

Tarhan Bey 60 ay boyunca kredi taksitlerini düzenli bir şekilde ödemiş, 6 ayda sigorta taksit ödemelerini gerçekleştirmiştir. Fakat daha sonraki iki ay Tarhan Bey ödeme yapamayınca üçüncü ayın sonunda evi satışa çıkartılmıştır. Tarhan Bey o zamana kadar bankaya toplam 106.196,10YTL ödemiştir kalan borcu da 86.887,72YTL'dir. Konut 145.000YTL'ye satılır ve banka kredi alacağı olan 86.887,72YTL'yi alır. Satıştan geriye kalan 58.112,28YTL'lik kısım ise Tarhan Bey'e verilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. MORTGAGE SİSTEMİNİN KONUT FİNANSMANINDA UYGULANABİLİRLİĞİNİ, MORTGAGE KREDİSİNE OLAN TALEBİ VE TERS(REVERSE) MORTGAGE KREDİSİNE KARŞI HALKIN YAKLAŞIMINI ÖLÇMEYE YÖNELİK ALAN ARAŞTIRMASI

30. Literatür Taraması ve Teorik Yapı

Mortgage sistemini konu alan pek çok araştırma mevcuttur. II. Dünya Savaşı sonrasındaki mortgage finansal sektörünün ve mortgage firmalarının gelişimini ele alan (KLAMAN, 1957)' a göre;

Savaştan sonra mortgage bankaları mevcut piyasadaki fon sıkışıklığından dolayı, fon ihtiyaçlarını karşılamak için sermaye ve para piyasalarına yeni bir teknik getirmişlerdir. Buna göre; Mortgage bankaları, uzun dönemli sermaye ihtiyaçlarını karşılamak için kısa süreli fon kaynaklarını daha yoğun bir şekilde kullanmışlardır. Bu şekildeki kredilerin risk oranı daha yüksek olduğu için de, bu dönemde sigorta firmaları önemli ölçüde değer kazanmıştır. Aynı zamanda mortgage kredisi veren finans kuruluşları fon bulmak için hayat sigortası firmalarına mortgage ipoteklerini satma yoluna gitmişlerdir.

Mortgage kredilerine olan talebe bakılırsa;

Mortgage kredileri talebi, eve olan taleple ilgili olmasına ek olarak, kredi maliyetine ve alternatif fon maliyetlerine bağlı olmuştur(SMITH, 1969, s.804). Mortgage kredilerine olan talebin mortgage kredisi faiz oranlarına göre daha az esnek olduğu belirlenmiştir. Ek olarak ekonomide mortgage kredisi faiz oranları artarken mortgage kredilerine olan istek de azalmaktadır(NELLIS-THOM, 1983, s.527; AIM-FOLLAIN, 1984, s.122; LEECE, 1995, s.47, FOLLAIN-DUNSKY, 1997, s.156). Yüksek enflasyon oranı mortgage kredisine olan talebi olumsuz yönde etkilerken, bu oranın düşük olması da olumlu yönde etkilemektedir. Yüksek enflasyon mortgage piyasalarında likitide sıkışıklığına neden

olurken düşük enflasyon maliyetlerin azalmasını sağlar. Ayrıca alternatif mortgage seçenekleri de mortgage kredilerine olan talebi olumlu yönde etkilemektedir(AIM-FOLLAIN, 1984, s.122; LEECE, 1995, s.47). Ev almak isteyen ailenin toplam mal varlığı ile mortgage kredileri arasında ters ilişki olduğu belirtilmektedir. Kişilerin mal varlığı arttıkça mortgage kredilerine olan talepleri azalma göstermektedir(JONES, 1994, s.92). Yine Jones'e göre; insanların mortgage kredilerine olan taleplerinin ve kullanılan kredi miktarının artması yeni mortgage kredilerinin kullanılmasını tetikleyici etki yapmaktadır. Ayrıca mortgage kredilerindeki vergisel durum da mortgage kredilerine olan talebi etkileyen bir etken olarak belirlenmiştir(JONES, 1994, s.105, FOLLAIN-DUNSKY, 1997, s.156). Mortgage kredilerinde gelir, eğitim durumu, talebi ölçülen şehrin iş hacmi, konut fiyatları gibi etkenler de önemlidir(HOLMES-HORVITZ, 1994, s.92, LEECE, 1995, s.59). Bunlara ek olarak kişinin gelecekte elde etmeyi planladığı gelir de mortgage kredisine olan talebi belirlemede etkili olmaktadır(LEECE, 1995, s.45).

Amerika'da (FOLLAIN-DUNSKY, 1997, s.188) tarafından yapılan uygulamalı bir çalışmaya göre; Mortgage kredisine olan talep ile vergiden sonraki gelirinde ilişkili olduğu belirtilmiş ve bu ilişkinin de doğrusal bir ilişki olmadığı belirlenmiştir. Esneklik genellikle düşük seviyedeki gelirler için olumlu, yüksek seviyedeki gelirler için ise olumsuzdur. Ayrıca yaş ile Mortgage kredisinin de aralarında doğrusal bir ilişki olmadığı belirlenmiş ve zirve noktasının 30'lu yaşların ortaları olduğu belirtilmiştir. Ayrıca bütün bunlara ek olarak yine mortgage kredisi faiz oranının, mortgage kredilerine olan talebi belirlemede ana unsur olduğu belirlenmiştir.

Mortgage kredisine olan talep ile gelir, ev harici mal varlığı, piyasa beklentileri, başka bir şehre göç ve diğer küçük değişkenlerinin arasındaki ilişkiyi araştıran Ling-McGill (1998)'in Amerika'da yaptığı uygulamalı araştırmaya göre; gelirin talebe olumlu yönde bir etkisi bulunurken, ev harici mal varlığının kimi zaman kredi kullanmaya olumsuz etkiye yol açtığı saptanmıştır. Ayrıca demografik özelliklerin de mortgage kredisine olan talep üzerinde etkili olduğu saptanmıştır. Çalışmada mortgage kredileri talebini etkileyen en önemli faktörün başka bir şehre göç etme durumu olduğu belirlenmiştir. Ayrıca evde iki kişinin çalışması da krediye olan talebi etkileyen anlamlı bir etken olarak belirlenmemiştir.

İngiltere’de mortgage kredisi talebi ve kredi alternatif seçenekleri üzerine Leece (2000)’nin yaptığı uygulamalı araştırma sonuçları, krediye olan talebi etkileyen faktörlerin faiz oranı, aile reisinin geliri ve yaş olduğunu ortaya koymuştur. Ayrıca bu çalışmanın sonuçlarına göre nominal faiz oranı mortgage kredisine olan talep üzerinde, reel faiz oranından daha önemli etkiye sahiptir.

Rusya’da ve Budapeşte’de halkın ev sahibi olması için yapılan yardımlar ile mortgage kredilerine olan talep arasındaki ilişkiyi inceleyen araştırmada; Sistemin daha etkili nasıl işleyeceğini analiz etmek adına üç farklı uygulama yapılmıştır. Buna göre devlet mortgage kredilerine olan talebi arttırmak adına destek için üç farklı uygulamada bulunmuş ve bunların etkileri gözlemlenmiştir. Ev talebini en çok arttıran 3. seçenek olmasına rağmen mortgage kredilerin olan talebi en fazla arttıran 2. Seçenek olmuştur. Bu da bize mortgage kredilerine olan talebe devlet’in uyguladığı politikalarında etkisi olduğunu göstermektedir(HEGEDUS ve diğerleri, 2004).

Geniş ve istikrarlı uygun mortgage kredilerinin nasıl olacağını belirlemek ve bu kredilerin miktarını arttırmak amacıyla, bir model oluşturmayı amaçlayan bir çalışmada; mortgage kredisi oranlarının, mortgage kredisi için kullanılan fon maliyetlerini yansıttığı belirlenmiştir. Ayrıca, mortgage kredilerindeki talebin düşük olması durumunda, teminatların bu sıkışıklığı gidermeye yardımcı olabileceği ve böylece mortgage piyasalarının daha likit ve daha uygun ölçekli olacağı belirtilmiştir(PASSMORE ve diğerleri, 2005, s.460).

Mortgage kredilerinde uygulanan vergilerin krediye olan talebi etkileyip etkilemediği konusunda İtalya’da yapılan bir araştırmaya göre, vergi reformlarından sonra krediye olan talepte önemli bir değişim olmadığı belirtilmiştir(JAPPELLI-PISTAFERRI, 2006, s.270).

Bunlara ek olarak ters mortgage konusunda araştırmamıza referans olan 2006 yılında Honk-Kong’da yapılan uygulamalı bir çalışma, 45-59 yaş arasında bulunan kişilerin ters mortgage kredisi kullanımına olan talebi araştırmayı amaçlamıştır. Yapılan analiz sonucunda kişilerin ters mortgage kredisi talebini etkileyen en önemli faktörün çocuk sahibi olup, olmamaları olduğu vurgulanmıştır. Ayrıca Çin’deki ekonomik durum bu

şekilde devam ederse 10 veya 20 yıl sonra bu kredilerin çok fazla talep görebileceği de analiz sonuçlarında yer almıştır(CHOU ve diğerleri, 2006, s.723).

Ülkemizde mortgage konusu çok yeni olduğu için bugüne kadar bu konuyla ilgili olarak yapılmış ancak bir tane uygulamalı araştırmaya rastlanabilmiştir. Kırıkkale ilinde yapılan bu analizde mortgage sisteminin düşük ve orta gelir guruplarına etkisi saptanmaya çalışılmıştır. Analiz sonuçlarına göre; düşük ve orta gelir gurubunun sistemden çok yüksek düzeyde faydalanamayacağı ve konut edinimini sağlayamayacağı belirtilmiştir. Bunun yanında, bu durumdan sistemin yararlı olmayacağı düşüncesini çıkarmanın da yanlış olabileceği ayrıca vurgulanmıştır. Ek olarak yeni uygulamanın konut sorununu tek başına ortadan kaldırmasını beklemenin de gerçekten çok mantıklı olmayacağı belirtilmiştir. Sistemin başarılı olması durumu düşük faiz oranları, ekonomik istikrar ve zamana bağlanmıştır(GÜLER, 2007, s.204).

Öte yandan ülkemizde henüz uygulaması bulunmayan ve toplum tarafından nasıl karşılanacağı bilinmeyen bir uygulama olarak ters mortgage sistemi ile ilgili yapılmış herhangi teorik ve uygulamalı bir araştırmaya rastlanamamıştır.

31. Araştırmanın Amacı ve Önemi

Bu araştırma 2007 yılının Mart ayında ekonomik sisteme yeni giren mortgage sisteminin, halk tarafından ne kadar bilindiği, anlaşıldığı ve yeni sistemin uygulanabilirliğini araştırmak amacıyla yapılmıştır.

Mortgage sistemi dünyada gelişmiş ülkelerde yaklaşık 100 yıldan beri etkin ve başarılı bir şekilde yürütülen bir uygulamadır. Bu sistem Temmuz 2007'deki gibi zaman zaman sıkıntı yaratsa da genel itibariyle dünyada başarılı bir şekilde uygulanmaktadır. İnşaat sektörünün ülke ekonomisinde kilit rolde olmasından dolayı Sistemin başarılı bir şekilde işlemesi gayrimenkul finansmanı konusunda inanılmaz bir kolaylık getirecek, bu da inşaat sektörünün daha çok gelişmesine ve dolayısıyla ekonomik gelişmeye çok önemli bir katkı sağlayacaktır. Bunun yanında sistemin başarılı bir şekilde yürütülmesi halinde işlemlerin daha çok kayıt altına alınması sağlanarak vergi kaçırımların önüne geçilmesi amaçlanmaktadır. Ayrıca *başımız sokacak bir yere sahip olma* kavramı toplum yapımızda

çok önemli bir yere sahiptir. Bu nedenle toplumumuzda konut sahibi olma konusu ayrı bir öneme sahiptir. Orta düzeydeki bir çalışanın yüklü miktarda para biriktirebilmesi zor olduğundan bir eve sahip olabilmesi zorlaşmaktadır. Bu nedenle sistemin başarılı bir şekilde işlemesi ayrı bir öneme sahiptir. Bu sistem, basında kira öder gibi ev satın alma şeklinde tanıtılmıştır. Mart 2007’de yasanın geçmesiyle işlemeye başlayan sistem ile ilgili olarak, insanların şu anki düşüncesinin ne olduğu ve bu sistemin mevcut şartlarda söylendiği gibi uygulanabilirliğinin araştırılması amacı ile bu çalışma yapılmıştır.

Ayrıca Amerika’da 1980’de ortaya çıkan ve daha sonra da diğer gelişmiş devletler tarafından uygulanmaya başlanan fakat halen ülkemizde bulunmayan ters mortgage uygulamasına da insanların yaklaşımı ve bu sistemin var olması halinde uygulanabilirliğinin araştırılması da amaçlanmıştır.

32. Metodoloji

320. Araştırmanın Yöntemi

Mortgage konusunun araştırılması konusunda, bu güne kadar dünyada genel olarak iki yöntem izlenmiştir. Bunlardan ilki; kullanılan mortgage kredileri ile ilgili verilerin, ilgili kaynaklardan alınmasıyla zaman serisi analizi gibi yıllık değişimlerin analizi şeklinde yapılan araştırmalardır. İkincisi ise; yüz yüze anket yöntemi kullanılarak yapılan uygulamalı araştırmalardır.

Türkiye’de mortgage uygulamasının çok yeni olması nedeniyle geçmiş yıllarla ilgili mortgage verisi bulunmamaktadır. Bu nedenle araştırmada zorunlu olarak yüz yüze anket yöntemi kullanılmıştır. Anketteki sorular, dünyada bu konu hakkında yapılmış araştırmalardaki anketlerden toplanarak oluşturulmuştur. Sorular üç gruba ayrılmıştır. İlk grupta demografik sorular sorulmuş ve örnek kütlenin demografik olarak gruplandırılması sağlanmıştır. İkinci kısımda mortgage sistemi ile ilgili sorular sorulmuş ve bu sorular ile mortgage kredisinin uygulanabilirliği, halkın bu krediye yaklaşımı ve bu krediye olan potansiyel talep bulunmaya çalışılmıştır. Üçüncü kısımda ise ters mortgage ile ilgili sorular sorulmuş ve bu konuda da halkın yaklaşımı ve potansiyel talep belirlenmeye çalışılmıştır.

Ters mortgage ile ilgili sorular hazırlanırken (CHOU ve Diğerleri, 2006)' tarafından hazırlanan ters mortgage ile ilgili bir uygulamalı araştırmadan yararlanılmıştır.

Ankette toplam 53 soru bulunmakta olup ve soruların bazıları likert ölçeği kullanılarak hazırlanmıştır. Uygulanan anket Ek 1'de sunulmuştur.

321. Araştırmanın Örnekleme

Araştırmanın amacı doğrultusunda, ana kitle, Trabzon ilinde ikamet etmekte olan aileler olarak belirlenmiştir. Çeşitli kaynaklardan yapılan araştırmalar sonucunda Trabzon il merkezi nüfusunun 2008 yılı itibariyle yaklaşık 300 bin olduğu tahmin edilmektedir. Çekirdek bir ailenin ortalama olarak 4 kişiden oluştuğu varsayımı ile ana kitle büyüklüğü $300.000 / 4 = 75.000$ olarak belirlenmiştir.

Örnekleme seçiminde basit tesadüfi örnekleme yöntemi kullanılmıştır. Örnek kitlede her aileden bir kişinin olmasına dikkat edilmiştir. Buna ek olarak örnekleme bireylerin 20 yaşından büyük olmasında da dikkat edilmiştir.

Örnek sayısının belirlenmesi konusunda çok çeşitli görüşler vardır. Farklı analizler için farklı örnek büyüklükleri gerekmektedir. Örneğin, regresyon analizinde gerekli olan örnek büyüklüğü minimum 50, mümkünse 100'den fazla olması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca örnek büyüklüğünün, kullanılan anketteki soru sayısının 5 katından az olmaması gerektiği de belirtilmiştir (ALBAYRAK, 2006, s.112). Ayrıca Baş'ın *farklı evren büyüklükleri ve hata düzeyleri için ihtiyaç duyulan örneklem büyüklükleri tablosuna* göre evren büyüklüğünün 100 bin olması durumunda %5 hata payına göre 245 anket sayısının yeterli olacağı kabul edilebilir (BAŞ, 2006, s.47). Regresyon analizi için gerekli minimum 100 ve örnek sayısının anketteki soru sayısının en az 5 katı olması gerektiği düşüncesine göre, çalışmada (53*5) 265 anket sayısının yeterli olacağı söylenebilir. Bu öngörüler çerçevesinde, elde edilen örneklemin (n=300) çalışmada kullanılan analizleri yapabilecek yeterlilikte olduğu söylenebilir.

33. Verilerin Analizi

Verilerin elde edilmesi sırasında toplam 500 anket dağıtılmış ve bunlardan 353 tanesi geri alınabilmiştir. Alınan bu 353 anketin 300 tanesi geçerli kabul edilmiş ve analiz sonuçları 300 anketin sonuçlarına göre belirlenmiştir.

Araştırmamızdaki toplumun demografik özelliklerine bakarsak, örnek kitlemizin %70'i bay, %30'u bayandır. Bu fark, erkeklerin bayanlardan daha çok ekonomik hayatta var olması, buna karşın bayanların ev hanımı olarak evde durması ve evin geçiminin erkek tarafından sağlanmasından kaynaklanmaktadır. Bu da konut alma konusunda erkeklerin bayanlardan daha çok aktif olduklarının bir göstergesi olabilir. Yaş grupları olarak örnek kitle incelenirse 20-34 yaş grubu toplumun %60,7 sini oluşturmakta, 35-48 yaş grubu arası %27'yi ve 48 yaşından fazla olanlar ise toplumda %12,3 gibi düşük bir orana sahip olmaktadır.

Medeni durum açısından, örnek toplumun %63,3'ü evli, %35'i bekâr, %1,6'sı ise dul'dur. Araştırmamızda medeni durumun kredi ile ev sahibi olma isteği konusuna etkisi olup olmadığı aşağıda incelenecektir. Ayrıca yine toplumun iş durumu ve eğitim yapısı da aşağıdaki tabloda belirtilmiş olup, bu değişkenlerin de kredi ile ev alma isteğiyle bir etki oluşturup oluşturmayacağı da incelenecektir.

Tablo: 5
Demografik Özellikler Tablosu

Değişken	Frekans	Oran (%)	Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Cinsiyet</i>			<i>Medeni Durum</i>		
Bayan	90	30	Evli	190	63,3
Bay	220	70	Bekâr	105	35
			Dul	5	1,6
<i>Yaş</i>			<i>Eğitim Durumu</i>		
20-27 yaş grubu	83	27,7	İlkokul	10	3,3
28-34 yaş grubu	99	33,0	Ortaokul	13	4,3
35-41 yaş grubu	48	16,0	Lise	69	23
42-48 yaş grubu	33	11,0	Yüksek okul	23	7,7
49-54 yaş grubu	26	8,7	Üniversite	151	50,3
55 yaş ve üstü	11	3,7	Master-Doktora	34	11,3

<i>Kardeş Sayısı</i>			<i>Çocuk Sayısı</i>		
Bir Kardeş	13	4,3	Yok	138	46
İki Kardeş	57	19	Bir	60	20
Üç Kardeş	95	31,7	İki	64	21,3
Dört Kardeş	53	17,7	Üç	32	10,7
Beş Kardeş ve üstü	82	27,3	Dört ve üstü	6	2
<i>İş Durumu</i>			<i>Yaşama Durumu</i>		
Çalışıyor	236	78,8	Yalnız yaşıyor	27	9
Çalışmıyor	34	11,4	Ailesiyle yaşıyor	255	85
Emekli ve çalışıyor	16	5,3	Arkadaşlarıyla yaşıyor	10	3,3
Emekli ve çalışmıyor	14	4,7	Diğer	8	2,7

330. Mortgage Sistemiyle İlgili Genel Düşünce

Yeni çıkan mortgage uygulamasının ekonomik sisteme etkisi ile ilgili halkın genel düşüncesine bakıldığında örnek kitlemizin %32'sinin mortgage uygulamasıyla ilgili herhangi bir bilgisi olmadığı ve %15,3'ünün ise bu sistemin uygulanabilirliği konusunda kararsız kaldıkları görülmektedir. Bunun yanında örnek kitlenin %20'si bu sistemin avantajlı olacağını düşünürken %32,7'si ise avantajlı olmayacağını düşünmektedir.

Tablo: 6
Mortgage Düşüncesi

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Mortgage Düşüncesi</i>		
Bilgisi olmayan	96	32
Kararsız	46	15,3
Sistem avantajlı	60	20
Sistem avantajlı değil	98	32,7

331. Kredi Kullanma Durumu

Araştırma kitlemizde konut kredisi kullanma durumunda genel olarak; kredi kullanım oranının çok düşük olduğu görülmektedir. Buna göre konut kredisi kullanmayanların oranı %88,3 iken kredi kullananların oranı ise %11,7 gibi düşük bir orandadır. Ayrıca konut

kredisi kullanan kişilerin arasından, mortgage kredisi kullananlar da %26 gibi çok düşük bir seviyede kalmaktadır. Bu durum, mortgage kredi sistemi çıktıktan sonra bu uygulamanın kullanım oranının çok düşük olduğunu gösterebilir.

Kredi kullanan kişilerin %60'ı 0-40.000 arasında kredi kullanmayı tercih ederken, %40'ı ise 40 bin ile 100 bin arasında kredi kullanmaktadırlar. Bu veriler ayrıntılı bir şekilde aşağıdaki tabloda verilmiştir. Örnek kitlemizde 100.000YTL'den fazla kredi kullanımı yoktur.

Tablo: 7

Kredi Kullanım Tablosu

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Konut Kredisi Kullanım</i>		
Kullanan	35	11,7
Kullanmayan	265	88,3
<i>Mortgage Kredisi Kullanım</i>		
Kullanan	9	26
Kullanmayan	26	74
<i>Kullanılan Miktar</i>		
0-40.000	21	60
40.001-70.000	9	26
70.001-100.000	5	14

332. Mortgage Sisteminden Yararlanma ihtimali

Yapılan çalışmada, araştırma kitlemize yeni çıkan mortgage sisteminden yararlanarak bir ev satın alma ihtimali sorulmuştur. Buna göre örnek kitlenin, %42'si mortgage uygulamasından yararlanarak konut alma düşüncesine soğuk bakmaktadırlar. Örnek kitlenin % 47,3 gibi büyük bir kesimi ise bu uygulamadan yararlanarak bir konut alma konusunda kararsız olup bu soruya belki cevabını vermişlerdir. Bu uygulamadan yararlanarak konut satın almaya olumlu bakanların oranı ise sadece %10,7'olarak kalmaktadır. Bu durum daha sonra daha ayrıntılı bir şekilde incelenecektir.

Tablo: 8
Mortgage Sistemiyle Ev Alma İhtimali

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Kredi Kullanma İhtimali</i>		
Kesinlikle Hayır	62	20,7
Büyük İhtimalle Hayır	64	21,3
Belki	142	47,3
Büyük İhtimalle Evet	18	6,0
Kesinlikle Evet	14	4,7

333. Ev Alma Düşüncesi ile İlgili Bilgiler

Araştırma kitlesine yeni bir ev kararı alınırken çocukların etkisi olup olmayacağı sorusu sorulmuştur. Çocuk sahibi olanların %56'sı bu soruya evet cevabını verirken %44'ü ise hayır cevabını vermiştir. Bu sonuca göre çocukların ev alma kararlarını etkileyen bir etken olduğu söylenebilir.

Ayrıca yapılan analizde, konut yeri seçiminde örnek kitlenin %79,7'si şehir merkezini tercih ederken, %13,3'ü İlçe ve beldeyi %7'i ise köyü tercih etmektedirler.

Alınacak konutta araştırma kitlesinin geneli 4 odayı tercih ederken 3 ve 5 odalı evler de toplumda kabul görmektedir. Bundan fazla veya az sayıda odaya sahip evler pek düşünülmemektedir.

Tablo: 9
Ev Alma Düşüncesi ile İlgili Bilgiler

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Çocuk Etkisi</i>		
Evet, etkili	91	56
Hayır, etkili değil	71	44
<i>Ev seçim yeri</i>		
Şehir Merkezi	239	79,7
İlçe ve Belde	40	13,3
Köy	21	7

<i>İstenen oda sayısı</i>		
Bir veya İki oda	7	2,3
Üç oda	36	12
Dört oda	177	59
Beş oda	67	22,4
Altı oda ve üstü	13	4,3

334. Konut Fiyatları ile İlgili Genel Düşünce

Mevcut konut fiyatlarının değerlendirilmesi yapıldığında, Araştırma kitlesinin %2,3'ü konut fiyatlarını düşük olarak belirtirken, Normal olarak belirtenlerin oranı %16,7'dir. Bunun yanında konut fiyatlarını yüksek olarak belirtenlerin oranı % 52,7 iken, çok yüksek olarak belirtenlerin oranı ise %23,3 olarak görülmektedir.

Ek olarak, örnek kitlenin konut fiyatlarının yakın gelecekteki seyri konusunda ilgili genel düşüncesine bakıldığında, %23,7'si konut fiyatlarının düşeceğini belirtirken, %14,7'si ise fiyatların artacağını belirtmiştir. Fakat %61,6 gibi büyük bir kesim ise konut fiyatlarında herhangi bir değişim olmayacağı düşüncesine sahiptirler.

Tablo: 10

Konut Fiyatları ile İlgili Genel Düşünce

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Mevcut Konut Fiyatları</i>		
Düşük	7	2,3
Normal	50	16,7
Yüksek	158	52,7
Çok Yüksek	85	28,3
<i>Konut Fiyatı Düşüncesi</i>		
Düşecek	71	23,7
Değişmeyecek	185	61,7
Artacak	44	14,7

335. Konut Sahibi Olma ve Kira Düzeyi

Araştırma kitlesi konut sahibi olma veya ödediği kira seviyesi durumları bakımından incelendiğinde, %62'lik bir kesimin kendi evinde oturmakta olduğu belirlenmiştir. Kirada oturan kesimin ödediği ortalama kira miktarı ise 150YTL ile 750YTL arasında olduğu belirlenmiştir. Bu durumla ilgili ayrıntılı tablo aşağıda verilmiştir.

Tablo: 11

Konut Sahibi Olma ve Kira Düzeyi

Değişken (YTL)	Frekans	Oran (%)
<i>Konut sahibi ve kira miktarı</i>		
Kendi evimiz	186	62
150'den az	4	1,3
151 – 250	22	7,3
251-350	25	8,3
351-500	39	13
501-750	22	7,3
751-1000	2	0,7

336. Mortgage Kredisi ile ilgili Genel Düşünce

Mortgage kredisinin en önemli avantajları sorusuna farklı yanıtlar alınmıştır. Sorular mortgage uygulamasının finans kuruluşuna olan etkisi ve konut kredisi kullanmak isteyen kişilere olan etkisini ölçmeye yönelik olarak ayrı ayrı sorulmuştur.

337. Kredi Kullanıcılarına Olan Etkisi;

Mortgage kredisinin kredi kullanıcılarına sağlayacağı avantaj sorusuna örnek kitlenin %35,3'lük bir kısmı bilmiyorum cevabını verirken, %13,7lik bir kısmı yeni bir avantaj sağlamadı cevabını vermiştir. Uzun vade ve ödeme kolaylığı olumlu etki olarak en çok verilen cevaplardır. Faiz oranının düşüklüğü ise en az olarak verilen cevap olarak karşımıza çıkmaktadır.

Mortgage kredisinin kredi kullanıcılarına getireceği en önemli dezavantajı sorusuna yine örnek kitlenin %35,3'lük bir kesimi bilmiyorum cevabını verirken, %15,7'lik bir kısım yeni bir dezavantaja neden olmadı cevabını vermiştir. Buna karşın verilen cevaplarda en çok belirtilen dezavantajlar sırasıyla yüksek faiz, vade, ödeme zorluğu ve ev satışının kolaylaşması olarak belirtilmiştir.

Yukarıda verilen bilgiler ayrıntılı bir şekilde tablo olarak gösterilmek istenirse;

Tablo: 12

Kredi Kullanıcılarına Olan Avantaj ve Dezavantaj

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Sağladığı Avantaj</i>		
Bilgisi Olmayan	106	35,3
Yeni Bir Avantaj Sağlamadı	41	13,7
Uzun Vade İmkânı	71	23,7
Ödeme Kolaylığı	58	19,3
Faiz oranının Düşüklüğü	16	5,3
Diğer	8	2,7
<i>Neden Olduğu Dezavantaj</i>		
Bilgisi Olmayan	106	35,3
Bir Dezavantaja neden olmadı	47	15,7
Yüksek Faiz Oranı	62	20,7
Vade	34	11,3
Ödeme Zorluğu	24	8
Kolay Ev Satışı	6	2
Diğer	21	7

338. Finans Kuruluşlarına Olan Etkisi;

Finans kuruluşları açısından mortgage uygulamasının olumlu etkisi sorusuna araştırma kitlesinin %33,3'ü bilmiyorum cevabını verirken, %6,7'si yeni bir avantaj sağlamadı cevabını vermiştir. Olumlu etki olarak faiz getirisi ve yeni fon kaynağı cevapları ön plana çıkmaktadır.

Sistemin finans kuruluşlarına olumsuz etkisi sorusuna, %38'lik bir kesim bilmiyorum cevabını vermiş, %21,7 oranındaki grup da yeni bir dezavantajı yok cevabını vermiştir. Bunun yanında olumsuz etki olarak %15,7'lik bir kesim borcun ödenmemesi durumunda evin satılmasının zorlaşması cevabını verirken, uzun vadenin oluşturacağı olumsuz etki cevabını verenlerin oranı da %11'dir.

Yukarıda verilen bilgiler ayrıntılı bir şekilde tablo olarak gösterilmek istenirse;

Tablo: 13

Finans Kuruluşlarına olan Avantaj ve Dezavantaj

Değişken	Frekans	Oran (%)	Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Avantaj</i>			<i>Dezavantaj</i>		
Bilgisi olmayan	100	33,3	Bilgisi olmayan	114	28
Avantaj Sağlamadı	20	6,7	Dezavantaja neden olmadı	65	21,7
Faiz Getirisi	84	28	Ev Satışının Zorlaşması	47	15,7
Yeni Fon Kaynağı	58	19,3	Uzun Vade	33	11
Ev Satışının Kolaylaşması	26	8,7	Fon Kaynağı Bulma	16	5,3
Vade	6	2	Faiz Getirisi	14	4,7
Diğer	6	2	Diğer	11	3,7

Bunların yanında mortgage sisteminden yararlanmayı düşünmeyenlere bunun nedeni sorulduğunda ekonomiye güvenim yok cevabının öne çıktığı görülmektedir. Bu cevaptan sonra en çok faiz oranının yüksekliği ve ev almanın öncelikli ihtiyaç olmadığı seçeneği belirtilmiştir. Bu konu da ayrıntılı bir tabloda gösterilirse;

Tablo: 14

Yararlanmama Nedeni

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Yararlanmama Nedeni</i>		
Ekonomiye Güvenim Zayıf	106	41
Mortgage Faiz Oranları Yüksek	62	24
Ev Almak Öncelikli İhtiyacım Değil	62	24
Faizle Kredi Almak Haram	16	6
Diğer	14	5

339. Kullanılabilecek Kredi Miktarı, Vadesi ve Taksiti

Örnek kitleye kredi kullanmaları durumunda kaç YTL'lik ve ne kadar vadeli bir kredi tercih edecekleri sorulduğunda; kredi miktarı açısından, 70.001YTL ile 100.000YTL arası bir miktarın en çok tercih edilen miktar olduğu belirlenmiştir. Bu orandan sonra sırasıyla 40.001-70.000YTL ile 0-40.000YTL'lik miktarların en çok tercih edilen miktarlar olduğu belirlenmiştir.

Kredi vadesi olarak incelendiğinde; örnek kitlede en çok tercih edilen vade 6 ile 10 yıl arası olduğu belirlenmiştir. İkinci olarak en çok tercih edilen vadenin 11-15yıl ve üçüncü olarak da 0-5yıl olduğu belirlenmiştir.

Ayrıca araştırma kitlesinin kredi geri ödemelerinde en çok tercih ettiği taksit miktarı %30,3'lük bir oranla 601-900YTL arası, ikinci olarak %27,3'lük bir oranla 301-600YTL arasıdır.

Bu verilerle ilgili tablo ayrıntılı bir şekilde aşağıda verilmiştir.

Tablo: 15
Kredi Miktarı, Vadesi ve Taksiti

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Kredi Miktarı(YTL)</i>		
0-40000	65	21,7
40001-70000	81	27,0
70001-100000	94	31,3
100001-150000	44	14,7
150001-200000	10	3,3
200001'den fazla	6	2,0
<i>Vade (Yıl)</i>		
0-5	50	16,7
6-10	118	39,3
11-15	56	18,7
16-20	38	12,7
21-25	14	4,7
26-30	24	8,0

<i>Taksit Miktarı(YTL)</i>		
0-300	33	11,0
301-600	82	27,3
601-900	91	30,3
901-1200	49	16,3
1201-1500	18	6,0
1501-2000	14	4,7
2001-3000	9	3,0
3001'den fazla	4	1,3

Ayrıca 100.000YTL'lik 10yıl vadeli bir kredinin taksit miktarı ortalama ne kadar olmalıdır sorusuna verilen cevap tablo olarak gösterilirse;

Tablo: 16

Uygun Taksit Miktarı

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Taksit Miktarı(YTL)</i>		
0-300	21	7,0
301-600	58	19,3
601-900	63	21,0
901-1200	80	26,7
1201-1500	45	15,0
1501-2000	24	8,0
2001-3000	7	2,3
3001'den çok	2	0,7

Aynı zamanda 100.000YTL'lik on yıl vadeli bir kredinin geri ödemesi bittikten sonra ödenmiş olan toplam miktarın ne kadar olması gerekir sorusuna da %57'lik bir oranla 100.000-140.000YTL cevabını verilmiştir. Bunu %28,7 bir oranla 140.001-180.000YTL seçeneği takip etmektedir.

Tablo: 17
Ödenmesi Gereken Toplam Kredi Miktarı

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Kredi Miktarı</i>		
100000-140000	171	57,0
140001-180000	86	28,7
180001-220000	31	10,3
220001-240000	10	3,3
240001'den çok	2	0,7

3310. Gelir - Borç Durumu

33100. Gelir Düzeyi ve Birikimler

Araştırma kitlesinin aylık gelir miktarı incelendiğinde gelir düzeyi 1001-2000YTL arasında olanlar örnek kitlenin %52,3'ünü oluştururken, 0-1000YTL arası gelire sahip olanlar ise %31,9'unu oluşturmaktadırlar.

Tablo: 18
Aylık Gelir Miktarı

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Aylık Gelir(YTL)</i>		
0-500	31	10,3
501-750	31	10,3
751-1000	34	11,3
1001-1500	88	29,3
1501-2000	69	23,0
2001-3000	27	9,0
3000'den çok	20	6,7

Bankadaki mevduat ve diğer birikimler olarak toplum incelendiğinde;

Mevduatı olmayanlar örnek toplumun %57,7'sini oluşturmaktadır. Mevduat miktarı 1000YTL'den az olanlar ise %9,7'sini, 1001-5000YTL arasında olanlar da %9,7'sini

oluşturmaktadırlar. 5001-10.000YTL mevduat olanlar araştırma kitlesinin %8,7'sini oluştururken, 10.001'den fazla bankada birikimi olanlar ise %14,3 gibi bir orandadır.

Tablo: 19

Banka Mevduatı

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Mevduat(YTL)</i>		
Mevduatım Yok	173	57,7
1000'den az	29	9,7
1001-5000	29	9,7
5001-10.000	26	8,7
10.001-20.000	15	5
20.001-50.000	18	6
50.001'den fazla	10	3,3

Banka mevduatı ve ev arsa gibi taşınmazlar hariç, diğer birikimler incelendiğinde de örnek kitlenin %47,3'ünün birikiminin olmadığı belirlenmiştir. Birikim miktarı 0-5000YTL arasında olanların oranı %19,7 olarak belirlenirken, 5001-20.000YTL arası birikimi olanların oranı da %17,7olarak belirlenmiştir. Birikim miktarı 20.001'den fazla olanlar ise %15,4 olarak belirlenmiştir.

Tablo: 20

Banka Mevduatı Harici Birikim

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Miktar(YTL)</i>		
Birikimim Yok	142	47,3
1000'den az	26	8,7
1001-5000	33	11
5001-10.000	24	8
10.001-20.000	29	9,7
20.001-50.000	17	5,7
50.001'den fazla	29	9,7

33101. Borç Durumu

Borç durumu incelenirken ilk olarak aylık kredi kartı ödemesi göz önüne alınmıştır. Kredi kartı olmayanlar araştırma kitlesinin %16,3'lük küçük bir kısmını oluşturmaktadır. Aylık kredi kartı ödemesi 500YTL'den az olanlar örnek kitlenin % 30,3'ünü oluştururken, 501-750YTL arası ödemeye sahip olanlar %21'lik bir orandadırlar. 751-1500YTL arasında aylık kredi kartı ödemesi olanlar %20,3 oranında olup, 1501YTL'den fazla ödemesi olanlar ise %11,9 olarak belirlenmiştir.

Tablo: 21

Aylık Kredi Kartı Ödemesi

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Miktar(YTL)</i>		
Kredi Kartı Olmayan	49	16,3
500'den az	91	30,3
501-750	63	21
751-1000	31	10,3
1001-1500	30	10
1501-2000	19	6,3
2001-4000	10	3,3
4001'den fazla	7	2,3

Genel olarak borç miktarına bakıldığında; borcu olmayanların oranı %33,7'dir. Borcu 1000YTL'ye kadar olanların oranı %22 olarak belirlenirken, 1001-5000YTL arasında bu oran %19,9'a düşmektedir. 5001-20.000YTL arasında borcu olanların oranı %15,6 iken, 20.001'den fazla borcu olanlar ise %8,7'lik bir orana sahiptirler.

Tablo: 22

Toplam Borç Miktarı

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Miktar(YTL)</i>		
Borcu olmayan	101	33,7
500'den az	29	9,7
501-1000	37	12,3

1001-2000	28	9,3
2001-3000	13	4,3
3001-5000	19	6,3
5001-10000	25	8,3
10001-20000	22	7,3
20001-50000	15	5,0
50001'den fazla	11	3,7

3311. İkamet Durumu ve Konut Yapısı

Analizde araştırma kitlesi; ikamet durumu, yaşadığı veya sahip olduğu konut özellikleri olarak sınıflandırılırsa; %83'lik bir kısım çekirdek aile yapısı şeklinde yaşamını sürdürmektedir. Örnek toplumun %11,3'ü yalnız ikamet ederken, %5,7'lik bir kısmı geniş aile şeklinde ikamet etmektedirler.

Ayrıca örnek toplumun %82,3'lük bir kesimi şehir merkezinde ikamet ederken, %14,4'lik bir kısmı ise ilçe veya belde ikamet etmektedir.

Tablo: 23

Aile Yapısı ve İkamet Yeri

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Aile yapısı</i>		
Yalnız Yaşayan	34	11,3
Çekirdek Aile	249	83
Geniş Aile	17	5,7
<i>İkamet Yeri</i>		
Şehir Merkezi	247	82,3
İlçe	23	7,7
Belde	20	6,7
Köy	10	3,3

Örnek kitlenin %63,3'lük bir kesimi 4 odalı evde yaşamını sürdürürken, %19,7'lik bir kısmı ise 3 odalı evi tercih etmektedir. Ayrıca örnek toplumumuzun %62'si kendi evinde otururken, kirada oturanların oranı %33'dür.

Ayrıca yapılan incelemede örnek toplumun %48'i bulunduğu evde 5 yıldan az bir süredir ikamet etmekte olup, %29'luk bir kısmın ise aynı evde 5 ile 10 yıl arasında ikamet ettiği belirlenmiştir. Araştırma kitlesinin %68,7'si ikamet ettiği evden memnun olmakla beraber %18'lik bir kısım ise daha iyi bir ev olması halinde evini değiştirebileceğini belirtmektedir. %13,4'lük bir kısım ise evinden memnun olmamakla birlikte kısa bir süre içinde evini değiştirmeyi düşünmektedir.

Tablo: 24
Konut Özellikleri ve İkamet Durumu

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Oda Sayısı</i>		
Bir oda	5	1,7
İki oda	11	3,7
Üç oda	59	19,7
Dört oda	190	63,3
Beş oda	23	7,7
Altı oda ve üstü	12	4,0
<i>İkamet Durumu</i>		
Kendi evimiz	186	62,0
Kiralık ev	101	33,7
Lojman	10	3,3
Diğer	3	1,0
<i>İkamet Süresi(Yıl)</i>		
1-5	144	48,0
6-12	87	29,0
13-19	26	8,7
20-27	23	7,7
28-34	12	4,0
35 ve üstü	8	2,7
<i>Ev Düşüncesi</i>		
Hiç sevmiyorum mecburen oturuyoruz	20	6,7
Sevmiyorum en kısa zamanda değiştireceğim	20	6,7
Daha uygun bir ev bulursam değiştiririm	54	18,0
Seviyorum ama mecbur kalırsam değiştiririm	128	42,7
Çok seviyorum değiştirmek istemem	78	26,0

Konut sahibi olanların bu konutu nasıl elde ettiği incelenirse toplumun %29'una konut miras kalmıştır. Konutu peşin alanların oranı %17 olurken, konutu kendisinin yaptırdığını söyleyenlerin oranı %16 olmaktadır. Ayrıca konutu kooperatiften alanların oranı da %14 olarak belirlenmiştir. Öte yandan konut sahibi olanların %72'si yalnızca bir tane konuta sahiptir.

Bununla birlikte bir tane evi olup da kirada oturanların sayısı 5, birden fazla evi olup da kirada oturanların sayısı ise 3 olarak belirlenmiştir. Örnek toplumda kendi evi olmayıp ailesinin evinde oturanların oranı ise %29'dür.

Tablo: 25

Konut Sahipliği ve Sayısı

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Sahip Olma Şekli</i>		
Kiralık evde oturuyoruz	104	34,7
Miras Kaldı	57	19,0
Kendimiz Yaptık	32	10,7
Peşin Aldım	34	11,3
Kooperatiften aldım borcum bitti	27	9,0
Kredi ile aldım borcum bitti	6	2,0
Kredi ile aldım hala borcum var	10	3,3
Evde başkalarının hissesi var	13	4,3
Ailemin yardımı ile aldım	10	3,3
Diğer	7	2,3
<i>Ev Sayısı</i>		
Bir adet	118	0,72
Birden Fazla	39	0,24
Sadece Ailemin Evi var	87	0,53
Evim var ama kirada oturuyorum	8	0,05

332. Değişkenlerin Mortgage Kredisine Olan Talep Açısından Analizi

Mortgage talebini etkileyen faktörlerin incelemek için anova analizi kullanılmıştır. Bu analizde değişkenlerin grupları arasında mortgage kredisine talep bakımından anlamlı derecede fark olup olmadığı incelenmeye çalışılmıştır.

Yapılan analizde mortgage talebi bakımından gruplar arasında anlamlı farklılık bulunan faktörler yaş(P: 0,036), medeni durum(P: 0,039), ev almada çocukların kararlarının etkisi (P: 0,000) ve mevcut ev fiyatları düzeyi(P: 0,027) olarak belirlenmiştir.

Analizde incelenen faktörlerden gruplar arasında anlamlı farklılık bulunmayanlar; iş durumu, meslek, çalışma süresi, eğitim seviyesi, kira düzeyi, konut fiyatları seyri, gelir, toplam borç miktarı, aile yapısı, geçim düzeyi ve aylık kredi kartı ödemesi şeklinde belirlenmiştir. Analizler ile ilgili tablo aşağıda verilmiştir.

Tablo: 26
Mortgage Talebi Grupların Farklılık Tablosu

Mortgage Kredisini Talebini Etkileyen Faktörler		
	F	Anlamlılık (P)
<i>Yaş Grupları</i>	2,420	0,036*
<i>Medeni Durum</i>	3,286	0,039*
İş Durumu	2,102	0,100
Meslek	0,466	0,706
Çalışma Süresi	1,208	0,302
Eğitim Seviyesi	0,343	0,886
<i>Ev almada Çocuk Etkisi</i>	11,955	0,000*
Kira Düzeyi	1,605	0,146
<i>Mevcut Ev Satış Fiyatları</i>	2,369	0,027*
Konut Fiyatları Seyri	0,473	0,623
Gelir	0,746	0,613
Toplam Borç Miktarı	0,770	0,644
Geçim Düzeyi	1,539	0,191
Aile Yapısı	1,943	0,145
Aylık Kredi Kartı Ödemesi	0,288	0,958

* Grupları arasında anlamlı derecede fark bulunan değişkenler

Anova analizinde gruplar arasındaki anlamlı derecede farklılıkların hangi faktörlerden kaynaklandığını ortaya koymak için ise Post-Hoc değerleri yorumlanmıştır. İlk üç tabloda Dunnett' T3 değeri yorumlanmış olup, son tabloda Ryan-Einot-Gabriel-Welsch Range değeri yorumlanmıştır.

İlk olarak, yaş grupları arasında yapılan anova analizinde Tablo 27’de görüldüğü gibi 28-34 yaş grubu ile 42-48 yaş grupları arasında anlamlı derecede farklılık bulunmaktadır. Buna göre 28-34 yaş grubundaki bireylerin mortgage kredisine olan talebi 42-48 yaş grubundaki bireylere oranla daha fazladır.

Tablo: 27
Yaş Grupları Farklılık Tablosu

<i>Yaş Grubu</i>	<i>Grup Ortalamaları</i>	<i>SS</i>	<i>ANOVA</i>	
			<i>F</i>	<i>P</i>
<i>20-27 Yaş Arası</i>	2,61	1,010	2,420	0,036
<i>28-34 Yaş Arası</i>	2,68 ^a	0,946		
<i>35-41 Yaş Arası</i>	2,44	1,109		
<i>42-48 Yaş Arası</i>	2,06 ^b	0,899		
<i>49-54 Yaş Arası</i>	2,31	1,050		
<i>55'den fazla</i>	2,82	1,537		

(a: birinci grup; b:ikinci grup)

İkinci olarak Tablo 28’de görüldüğü gibi medeni durum bakımından bekâr olanların evli olanlara oranla mortgage kredisine olan taleplerinin daha fazla olduğu belirlenmiştir.

Tablo: 28
Medeni Durum Farklılık Tablosu

<i>Medeni Durum Grubu</i>	<i>Grup Ortalamaları</i>	<i>SS</i>	<i>ANOVA</i>	
			<i>F</i>	<i>P</i>
<i>Evli</i>	2,42 ^a	1,079	3,286	0,039
<i>Bekâr</i>	2,73 ^b	0,923		
<i>Dul</i>	2,40	0,894		

(a: birinci grup; b:ikinci grup)

Ayrıca ev alırken verilen kararlarda çocukların etkili olup olmadığı faktöründe Tablo 29’un verilerine göre, Çocuğunun etkisi olmayacağını belirten bireylerin, diğer bireylere göre mortgage kredisine olan talebi daha az olarak belirlenmiştir.

Tablo: 29
Karar Almada Çocuk Etkisi Farklılık Tablosu

<i>Çocuk Etkisi Grubu</i>	<i>Grup Ortalamaları</i>	<i>SS</i>	<i>ANOVA</i>	
			<i>F</i>	<i>P</i>
<i>Çocuğum Yok</i>	2,77	0,915	3,286	0,039
<i>Evet, Etkili Olur</i>	2,53 ^a	1,099		
<i>Hayır, Etkili Olmaz</i>	2,06 ^b	1,013		

(a: birinci grup; b:ikinci grup)

Son olarak Tablo 30’da özetlendiği gibi, mevcut ev fiyatları düzeyi beklentisi faktöründeki gruplar arasında fark, Ryan-Einot-Gabriel-Welsch Range değerine göre değerlendirildiğinde; mevcut konut fiyatları düzeyini normal bulanların mortgage kredisine olan ilgisi, konut fiyatlarını çok yüksek nitelendirenlerden daha fazla olarak belirlenmiştir.

Tablo: 30

Mevcut Konut Fiyatları Düşüncesi Farklılık Tablosu

<i>Konut Fiyatları Düşüncesi Grubu</i>	<i>Grup Ortalamaları</i>	<i>SS</i>	<i>ANOVA</i>	
			<i>F</i>	<i>P</i>
<i>Düşük</i>	2,57	1,134	3,099	0,027
<i>Normal</i>	2,80 ^a	1,030		
<i>Yüksek</i>	2,58	1,005		
<i>Çok Yüksek</i>	2,27 ^b	1,040		

(a: birinci grup; b:ikinci grup)

Ayrıca iki gruplu faktörlerin analizi için de, independent-samples t testi kullanılmıştır. İki gruplu faktörlerin grupları arasında mortgage kredisine olan talep açısından anlamlı düzeyde farklılık olup olmadığı incelenmiş, cinsiyet(P: 0,025) ve çocuk sahibi olma(P: 0,000) faktörlerinin grupları arasında anlamlı derecede farklılık olduğu tespit edilmiştir. Gruplar arasındaki anlamlı düzeydeki farklılığın ortaya konulması için tabloda mean değerleri verilmiştir.

Analize göre bayların mortgage kredisine olan talebi bayanlardan daha fazladır. Ayrıca çocuk sahibi olmayanların da çocuk sahibi olanlara göre krediye olan talepleri daha fazladır.

Ek olarak analizde gruplar arasında anlamlı derecede farklılık bulunmayan faktörler ise; ev kredisi kullanma durumu, kiracı-ev sahibi olma durumu, sahip olunan banka mevduatı derecesi ve toplam birikimler faktörleridir. Buna göre erkekler, mortgage kredisi kullanmaya kadınlardan daha fazla ilgi duymaktadırlar. Ayrıca çocuk sahibi olmayan ailelerin, çocuk sahibi olan ailelere oranla mortgage kredisi kullanma eğilimlerinin daha fazla olduğu belirlenmiştir. Analizle ilgili tablo aşağıda verilmiştir.

Tablo: 31
Mortgage Talebi Grupların Farklılık Tablosu

Mortgage Kredisini Talebini Etkileyen Faktörler			
	<i>Mean</i>	<i>t</i>	<i>P</i>
<i>Cinsiyet</i>		-2,260	0,025
Bayan	2,32		
Bay	2,61		
<i>Çocuk Sahibi olma</i>		3,927	0,000
Çocuk Sahibi Olmayanlar	2,77		
Çocuk Sahibi Olanlar	2,32		
<i>Ev kredisi Kullanma</i>		-0,249	0,803
<i>Kiracı-Ev sahibi olma durumu</i>		-1,846	0,066
<i>Banka Mevduatı</i>		0,527	0,598
<i>Toplam Birikim</i>		0,811	0,418

333. Ters Mortgage Kredilerine Olan İsteklilik

Analizin ikinci kısmında ise Türkiye’de ters mortgage kredisi olması durumunda, bireylerin buldukları mevcut yaştaki ters mortgage kredisine olabilecek olası talepleri ve bireylerin ellibeş yaşında olması durumu varsayımına göre ters mortgage kredisine olası talepleri ölçülmeye çalışılmıştır. Örnek topluma önce ters mortgage’ın ne olduğu tam olarak anlatılmış daha sonra sorular yöneltmiştir.

Böyle bir sistem ülkemizde olsa şu an bu sistemden yararlanmayı düşünür müsünüz sorusuna araştırma kitlesi %43,7’lik bir oranla kesinlikle hayır cevabını verirken, %22’lik bir oranla da büyük ihtimalle hayır cevabını vermiştir. Belki yararlanırım cevabını verenlerin oranı %22,7 iken, büyük ihtimalle veya kesinlikle yararlanırım diyenlerin oranı ise %11,6 olarak belirlenmiştir.

Aynı soru 55 yaşında olsanız bu uygulamadan yararlanmayı düşünür müsünüz şeklinde sorulduğunda; kesinlikle hayır cevabını verenlerin oranı %45 olmakla birlikte, büyük ihtimalle hayır cevabını verenlerin oranı da 25,3 olarak belirlenmiştir. Belki cevabını verenler toplumun %21,3’ünü oluştururken, büyük ihtimalle veya kesinlikle evet diyenlerin oranı ise %8,3 gibi düşük bir oranda kalmıştır.

Ayrıca bu sistemden yararlanmayı düşünenlerin %88'i ödemenin aylık olarak yapılmasını tercih etmektedir. Geri kalan kısım ise yıllık ödeme seçeneğini tercih etmektedir.

Tablo: 32
Ters Mortgage

Değişken	Frekans	Oran (%)
<i>Yararlanma ihtimali</i>		
Kesinlikle Hayır	131	43,7
Büyük İhtimalle Hayır	66	22,0
Belki	68	22,7
Büyük İhtimalle Evet	28	9,3
Kesinlikle Evet	7	2,3
<i>55 Yaşında Yararlanma ihtimali</i>		
Kesinlikle Hayır	135	45
Büyük İhtimalle Hayır	76	25,3
Belki	64	21,3
Büyük İhtimalle Evet	19	6,3
Kesinlikle Evet	6	2,0
<i>Ödeme Şekli</i>		
Aylık	118	88
Yıllık	15	12

3330. Değişkenlerin Ters Mortgage Kredisine Olan Talep Açısından Analizi

33300. Mevcut Yaş İtibariyle Talep

Analizde ters mortgage kredilerine olan talep açısından diğer değişkenlerin grupları arasında bir farklılık olup olmadığı da araştırılmaya çalışılmıştır. Bunun için de analizin ilk bölümündeki gibi anova ve t-testi kullanılmıştır.

Yapılan anova testinde ters mortgage kredisine olan talep değişkeni açısından, gruplar arası anlamlı düzeyde farklılık bulunan değişkenler, toplam birikim(P: 0,039), aylık kredi kartı ödemesi(P: 0,015) ve geçim(P:0,038) değişkenleri olarak belirlenmiştir. Gruplar arası anlamlı farklılık bulunan değişkenlerin analizinde Dunnett's T3 değeri ile Tukey post-hoc değerleri kullanılmıştır.

Analizde incelenen diğer değişkenlerin grupları arasında ters mortgage kredisine talep açısından bir farklılık bulunmamıştır. Analizle ilgili tablo aşağıda verilmiştir.

Tablo: 33
Ters Mortgage Talebi Grupların Farklılık Tablosu

Ters Mortgage Kredisini Talebini Etkileyen Faktörler		
	F	Anlamlılık (P)
Yaş Grupları	0,738	0,595
Medeni Durum	0,063	0,939
İş Durumu	1,161	0,328
Meslek	1,557	0,200
Çalışma Süresi	0,639	0,699
Eğitim Seviyesi	0,556	0,733
Çocuk Sayısı	0,523	0,759
Ödenen Kira Seviyesi	0,550	0,770
Toplam Birikim	3,275	0,039*
Aylık Kredi Kartı Ödemesi	4,286	0,015*
Toplam Borç Miktarı	0,778	0,637
Geçim	2,579	0,038*
Aile Yapısı	1,400	0,248
Yaşanılan Evin konumu	0,528	0,663

* Grupları arasında anlamlı derecede fark bulunan değişkenler

Grupları arası anlamlı derecede farklılık bulunan değişkenlerden olan ilki olan toplam birikim miktarı değişkeni ayrıntısı Tablo 34’te verilmiştir. Buna göre 20.001-50.000YTL arası birikimi olan grubun diğer gruplara göre ters mortgage kredisine ilgisi daha fazladır.

Tablo: 34
Toplam Birikim Miktarı Farklılık Tablosu

Birikim Miktarı Grubu	Grup Ortalamaları	SS	ANOVA	
			F	P
0-20.000YTL	2,07 ^b	1,124	3,275	0,039
20.001-50.000YTL	1,41 ^a	0,712		
50.000YTL'den Fazla	2,24 ^b	1,154		

(a: birinci grup; b:ikinci grup)

Aylık kredi kartı ödemesi grupları arasındaki farklılık ise Tablo 35’de gösterildiği gibi, aylık kredi kartı ödeme miktarı 2000YTL’den fazla olanların ters mortgage kredisine olan ilgisi diğer iki gruba oranla daha fazla olarak belirlenmiştir.

Tablo: 35
Aylık Kredi Kartı Ödemesi Farklılık Tablosu

<i>Aylık Kredi Kartı Ödemeleri Grubu</i>	<i>Grup Ortalamaları</i>	<i>SS</i>	<i>ANOVA</i>	
			<i>F</i>	<i>P</i>
<i>Kredi Kartı Olmayan</i>	1,80 ^a	1,040	4,286	0,15
<i>0-2000YTL Arası Ödeme</i>	2,05 ^a	1,103		
<i>2000YTL’den Fazla</i>	2,71 ^b	1,312		

(a: birinci grup; b:ikinci grup)

Son olarak grupları arasında anlamlı derecede fark bulunan değişken olarak geçim düzeyinde ise, geçimini çok rahat sağlayanların ters mortgage kredisi kullanma istekliliği Tablo 36’da görüldüğü gibi diğer gruplara göre daha fazla olarak belirlenmektedir.

Tablo: 36
Geçim Düzeyi Grupları Farklılık Tablosu

<i>Geçim Düzeyi Grubu</i>	<i>Grup Ortalamaları</i>	<i>SS</i>	<i>ANOVA</i>	
			<i>F</i>	<i>P</i>
<i>Zorla Geçiniyoruz</i>	1,94 ^a	1,068	2,579	0,039
<i>Biraz Zorlanıyoruz</i>	2,25	1,111		
<i>Ucu Ucuna Yetiyor</i>	1,99 ^a	1,040		
<i>Rahat Geçiniyoruz</i>	1,88 ^a	1,141		
<i>Çok Rahat Geçiniyoruz</i>	2,77 ^b	1,423		

(a: birinci grup; b:ikinci grup)

Anova analizine ek olarak, İki gruplu değişkenlerin analizi için de t-testi kullanılmıştır. Tablo 37’de gösterilen analize göre gruplar arası anlamlı derecede farklılık bulunan değişkenler aylık gelir(P: 0,029) ile sahip olunan toplam mevduat miktarı(P: 0,017) olarak belirlenmiştir. Tablo sonuçlarına göre aylık gelir miktarı 0-750YTL arası olan grubun ters mortgage kredisi kullanma ihtimali aylık geliri 751’den fazla olan gruba göre daha fazladır. Ayrıca bankadaki sahip olunan toplam mevduat miktarı 0-20.000YTL arasında olan grubun da ters mortgage kredisine olan ilgisi 20.001’den fazla mevduata sahip olanlardan daha fazla olarak belirlenmiştir.

Tablo: 37
Ters Mortgage Talebi Grupların Farklılık Tablosu

Mortgage Kredisini Talebini Etkileyen Faktörler			
	<i>Mean</i>	<i>t</i>	P
<i>Cinsiyet</i>		-1,264	0,183
<i>Konut Kredisini Kullanımı</i>		-1,392	0,165
<i>Aylık Gelir</i>		2,197	0,029
<i>0-750YTL Arası Gelir Grubu</i>	2,32		
<i>751YTL'den Fazla Gelir</i>	1,97		
<i>Toplam Mevduat</i>		2,500	0,017
<i>0-20.000YTL Sahibi</i>	2,09		
<i>20.001YTL'den fazla</i>	1,64		
<i>Ev Tek Malvarlığı</i>		-0,549	0,584

3331.Bireylerin 55 Yaşında Olması Varsayımına Göre Ters Mortgage Kredisine Olası Talepleri

Analizin son kısmında ise bireylerin 55 yaşında olması varsayımına göre ters mortgage kredisine olası talepleri ölçülmeye çalışılmıştır. Analizin bu kısmında değişkenlerin grupları arasında farklılık olup olmadığının araştırılması için yine Anova ve t-testi yöntemleri kullanılmıştır.

Yapılan anaova testine göre Tablo 38'de görüldüğü gibi, 55 yaşından sonraki ters mortgage kredisine olan ilgi açısından grupları arasında anlamlı derecede farklılık bulunan değişkenler; aylık gelir(P: 0,035) ve banka mevduatı(P: 0,049) değişkenleri olarak belirlenmiştir. Ayrıca yapılan analizin değerlendirilmesinde Dunnett's T3 ile Tukey post-hoc değerleri kullanılmıştır.

Tablo: 38
55 Yaş Ters Mortgage Talebi Grupların Farklılık Tablosu

Ters Mortgage Kredisini Talebini Etkileyen Faktörler		
	F	Anlamlılık (P)
Medeni Durum	0,542	0,582
İş Durumu	1,384	0,240
Meslek	0,611	0,608
Çalışma Süresi	0,359	0,904
Eğitim Seviyesi	0,232	0,949
Çocuk Sayısı	0,804	0,525
Ödenen Kira Seviyesi	0,940	0,466
<i>Aylık Gelir</i>	3,398	0,035*
<i>Banka Mevduat</i>	3,052	0,049*
Toplam Birikim	1,342	0,238
Aylık Kredi Kartı Ödemesi	0,468	0,857
Toplam Borç	0,736	0,676
Geçim	1,442	0,220
Aile Yapısı	1,420	0,243
Yaşanılan Evin konumu	0,143	0,934

Analizde grupları arasında anlamlı derecede farklılık bulunan değişkenlerden ilki olan aylık gelir değişkeninde, geliri aylık 0-750YTL arasında olan bireylerin, geliri aylık 2000YTL'den fazla olan bireylere oranla kredi kullanma istekliliklerinin daha fazla olduğu tespit edilmiştir.

Tablo: 39
Aylık Gelir Seviyesi Grupları Farklılık Tablosu

<i>Aylık Gelir Seviyesi Grubu</i>	<i>Grup Ortalamaları</i>	<i>SS</i>	<i>ANOVA</i>	
			<i>F</i>	<i>P</i>
<i>0-750YTL Arası Gelir</i>	<i>2,24^a</i>	<i>1,097</i>	3,398	0,035
<i>750-2.000YTL Arası Gelir</i>	<i>1,90</i>	<i>1,044</i>		
<i>2.001'den Fazla</i>	<i>1,77^b</i>	<i>0,937</i>		

(a: birinci grup; b:ikinci grup)

55 yaş üstü ters mortgage kredisine istekliliği açısından bireylerin bankada sahip oldukları mevduat seviyesi grupları arasında çıkan farklılığa göre, Tablo 40'da görüldüğü gibi bankada 5.000-20.000YTL parası olan grubun, 20.001'den fazla parası olan gruba göre bu krediyi kullanma istekliliğinin daha fazla olduğu belirlenmiştir.

Tablo: 40**Banka Mevduatı Grupları Farklılık Tablosu**

<i>Banka Mevduatı</i>	<i>Grup Ortalamaları</i>	<i>SS</i>	<i>ANOVA</i>	
			<i>F</i>	<i>P</i>
<i>0-5.000YTL Arası</i>	<i>1,92</i>	<i>1,016</i>	3,052	0,049
<i>5.000-20.000YTL Arası</i>	<i>2,29^a</i>	<i>1,188</i>		
<i>20.001'den Fazla</i>	<i>1,71^b</i>	<i>1,013</i>		

(a: birinci grup; b:ikinci grup)

İki gruplu değişkenler için yapılan t-testi analizine göre 55 yaş üstü ters mortgage kredisine olan isteklilik açısından grupları arasında anlamlı derecede farklılık bulunan değişken, yaş grubu değişkeni olarak belirlenmiştir. Konuyla ilgili tablo tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Tablo: 41**55 Yaş Ters Mortgage Talebi Grupların Farklılık Tablosu**

Mortgage Kredisini Talebini Etkileyen Faktörler			
	<i>Mean</i>	<i>t</i>	<i>P</i>
<i>Yaş</i>		-2,529	0,012
<i>0-54 Yaş arası</i>	1,92		
<i>55 Yaşı ve Üstü</i>	2,73		
<i>Cinsiyet</i>		0,180	0,857
<i>Konut Kredisi Kullanımı</i>		-0,557	0,578
<i>Ev Tek Malvarlığı</i>		0,619	0,537

Analiz sonuçlarının yorumu, sonuç ve öneriler kısmında yapılmıştır.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Ekonomik gelişimler ülkelerin kalkınmaları için en önemli konulardan biridir. Bu nedenle her ülke ekonomik kalkınması için çeşitli ekonomik programlar veya sistemler uygulamaya çalışır. Bir ülkede uygulanan ve başarılı olan bir sistem diğer ülkeler tarafından da uygulanmaya başlanır. Ayrıca ekonomilerde çok çeşitli sektörler bulunmasına rağmen ekonomide lokomotif rolü üstlenebilecek sadece birkaç sektör vardır. Bu sektörlerin en önemlilerinden bir tanesi de gayrimenkul ve inşaat sektörü olarak belirlenmiş ve ülkeler bu sektörün gelişmesi için çeşitli sistemler uygulamaya koymuşlardır. Bu sistemlerin içinde uzun bir süreden beri başarılı bir şekilde uygulanmakta olan mortgage sistemi yakın bir zamanda ülkemizde de uygulanmaya başlanmıştır. Fakat sistemin ülkemize uygun olup olmadığı ve ekonomik gelişime katkıda bulunup bulunmayacağı konusu günümüzde ağırlık kazanmıştır. Yaptığımız uygulamalı araştırmada bireylerin bu sistem ile ilgili ilk görüşleri sistemin avantajı olmayacağı yönünde olmuştur. Ayrıca toplumun büyük bir bölümünün de bu sistemle ilgili bilgisi olmadığı anlaşılmıştır. Toplumda bu sistemin avantajlı olamayacağı kanısının oluşmasının en önemli sebeplerinden biri Haziran 2007'de başlayan mortgage krizi olarak gösterilebilir.

Oluşan mortgage krizi dünyada birçok ekonomide sıkıntıya yol açmış olduğundan bu sistem ülkemizde uygulamaya girdiği sırada finans kuruluşları aşırı derecede hassas davranmak zorunda kalmış ve buna paralel olarak da faiz oranlarını yükseltmiştir. Bu durum da toplum tarafından bu sistemin uygulanabilirliğinin az olmasının önemli nedenlerinde bir tanesi olarak gösterilmektedir.

Ayrıca, ülkemizde yıllardan beri uygulanan istikrarlı bir ekonomik ve siyasal politikanın olmaması, işsizlik oranlarının ve faiz oranlarının yüksek olması insanların ekonomiye güveninin zayıflamasına neden olmuş bu durum da yeni gelen bu sistemin avantajlı olmayacağı düşüncesine yol açan en önemli unsur olmuştur.

Bunların yanında toplumun bir kesimi ise Amerika gibi gelişmiş bir ekonomiye sahip olan ülkede dahi probleme yol açan ve ülkeyi büyük ekonomik sıkıntıya sokan bir sistemin ülkemiz ekonomisi için yararlı olmayacağı görüşünü savunmaktadırlar.

Toplumun büyük bir kesimi bu krediye tedirginlik ve olumsuz görüşle yaklaşırken, yalnızca %20'lik bir kesim sistemin avantajlı olacağını belirtmişlerdir.

Analiz sonuçlarına göre, ekonomimizde konut finansmanı için kredi kullanım oranının(%11,7) çok düşük olduğu görülmektedir. Bu oran 2006 yılında faiz oranlarının aylık %1'ler civarına düşmesi ile bir miktar artsa da yinede çok düşük seviyededir. Bunun en önemli nedeni yukarıda da belirtildiği gibi ekonomik istikrarsızlık sonucu ekonomiye olan güvensizlik duygusu ve yüksek faiz oranları olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ayrıca kullanılan kredi miktarlarına bakıldığında toplumda yüksek miktarlarda borçlanmadan kaçınma eğilimi olduğu görülmektedir. Konut alımı sırasında daha çok kişisel birikimlerin kullanımı ile akraba ve arkadaş çevresinden borçlanma yoluyla finansman sağlanmaya çalışılmaktadır. Toplum kredi kullanımına genellikle ancak zorunlu olduğu durumlarda başvurmaktadır ve bu kredi miktarını da minimum oranda tutmaktadır.

Mevcut ekonomik koşullarda, uygulamaya giren mortgage sisteminden yararlanmayı düşünenlerin oranı %10 gibi düşük bir oranda kalmaktadır. Toplumda yaklaşık %50'lik bir kesim ise ekonomik şartların düzelmesi durumunda bu sistemden yararlanabileceğini belirtmişlerdir.

Yapılan incelemede konut fiyatlarının yüksek olarak çıkması düşük gayrimenkul talebini de açıklamaktadır. Bu durum da düşük kredi kullanımını beraberinde getirmektedir. Ayrıca toplumun büyük bir çoğunluğu fiyat seviyesinin kısa vadede düşmeyeceğini belirtmektedirler. Bu da bize toplumun beklentilerinin çok da olumlu yönde olmadığını göstermektedir.

Kirada oturan bireylerin genellikle 150-500YTL arasında kira ödedikleri belirlenmiştir. Bu durum mevcut ekonomik sistemde 75.000YTL'lik orta düzey bir konut finansmanı için gerekli mortgage kredisi taksitinin genel konut kirası seviyesinden çok daha yüksek

olduğunu bize göstermektedir. Ekonomik sistemimize kira öder gibi kredi taksiti ödeyerek ev sahibi olma sloganıyla giren mortgage uygulamasının mevcut yapıyla uyuşmadığını bize göstermektedir.

Bunun yanında mortgage kredisinin kredi kullanıcıları için en önemli avantajı BSMV'den muaf tutulması olarak belirlenirken, finans kuruluşları için en önemli getirisi olarak da ipoteklerin ikinci piyasada daha kolay fon kaynağına çevrilme imkânı olarak belirlenmiştir.

Faiz oranı yüksekliği sistemin kredi kullanıcıları için en büyük dezavantajı olarak belirlenirken, finans kuruluşları için sistemin herhangi bir dezavantaja yol açmadığı belirlenmiştir. Bu durum mortgage kredi sisteminin kredi kuruluşları için getirilen bir sistem olduğu görüşünün ağırlık kazandığını göstermektedir.

Toplum tarafından beklenen faiz oranı yıllık yaklaşık %4 olarak belirlenmiştir. Kredi taksitleri konusunda beklenen taksit tutarı da 650-700YTL arası olarak belirlenmiştir. Bu bilgiler, mortgage faiz oranlarının toplum tarafından çok yüksek bulunduğu ayrıca bir göstergesi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Alt ve orta gelir grubunun aylık ortalama 0-2000YTL arasında gelir elde ettiği göz önüne alındığında bu uygulamadan ancak üst gelir grubunun yararlanabileceği söylenebilir. Ayrıca, toplumun büyük bir kesiminin mevcut mal varlığı kredi almak için %25'lik peşinatı dahi karşılamadığı belirlenmiştir.

Genç grubun orta yaş grubuna göre daha fazla kredi kullanma isteği, hayat düzenini yeni kurmuş olan bu yaş grubunun konut sahibi olma önceliğini daha ön sıralarda tutmasından kaynaklanmaktadır. Ayrıca, bekârların daha az masrafları olması, belli bir ailenin ekonomik sorumluluğunu üzerlerinde taşımamaları bu krediye olan taleplerinin daha fazla olmasına neden olmaktadır.

Çocukların ev alma kararı almada etkili olacağını belirten aile bireylerinin, çocuklarının geleceklerini düşünerek hareket etmelerinden dolayı bu krediye olan talepleri daha fazladır.

Yapılan analize göre konut fiyatlarını normal olarak nitelendirenlerin bu krediye olan ilgisi fiyatları çok yüksek olarak nitelendirenlerden daha fazladır.

Konu cinsiyet yönünden ele alındığında erkeklerin bu krediye olan ilgisinin bayanlardan daha fazla olması, genelde ailelerde geçim sorumluluğunun erkekler tarafından üstlenmesi ve gelecek ile ilgili yatırımların yapılması konusunda erkeklerin daha etkili olması söylenebilir.

Ek olarak çocuk sahibi olan ailelerin masrafları daha fazla olacağından bu ailelerin mevcut şartlar altında bu krediye olan taleplerinin daha az olduğu da gözlenmekte olup, çocuk sahibi olma durumunun da kredi talebini etkileyen değişkenlerden biri olarak karşımıza çıkarmaktadır.

Bütün bu analiz sonuçlarına göre mortgage kredisinin mevcut piyasa koşullarında ülkemizde aktif bir şekilde uygulanamayacağını düşünülmektedir. Yapılan analizden elde edilen veriler göre sistemin uygulanabilmesi için faiz oranlarının düşmesi ilk koşul olarak görülmektedir.

Ayrıca dünyada bu kredinin uygulanması sırasında kişilerin talep ettikleri krediyi kaçınıcı evleri için kullanacakları önem konusu olmasına rağmen ülkemizde bu konu göz ardı edilmiştir. Dünya uygulamalarında genellikle ilk ev için alınan kredilerde çok daha önemli kolaylıklar ve vergi muafiyetleri avantajları sağlanmasına rağmen ülkemizdeki uygulamasında böyle bir ayırım yapılmaması sistemin uygulamada eksik bir yanı olarak söylenebilir. Buna ek olarak, sabit faizli mortgage kredilerinde %2 oranında erken ödeme komisyonu alınması erken ödemeyi avantajdan dezavantaja dönüştüren ve kredi kullanıcıları için çok uygun olmayan bir durum olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yapılan analizde dünyada 1980 yılından beri uygulanmakta olan ters mortgage sistemine olan yaklaşım ve talep de incelenmeye çalışılmıştır.

İlk olarak bulunulan yaşta bu krediye olan yaklaşım ve talep incelenmeye çalışılmıştır. Analize göre bu tür bir kredi önerisine toplumun büyük bir kesimi sıcak bakmazken, %22,7'lik bir kesim ise kararsız kalmaktadır. Krediye olumlu bakanların oranı ise

%11,3'dür. Bu oran düşük gibi görünse de toplumda hiç bilinmeyen bir sistem olduğundan anlamlı olarak kabul edilebilir. Ayrıca mortgage kredisi faiz oranlarının yüksek olması ve ekonomiye olan güvenin zayıflığı da böyle bir kredi talebine karşı insanların kararlarını önemli ölçüde etkileyecektir.

Analize göre, bu krediye birikimleri 0-20.000YTL arasında olanlar ile 50.000'den fazla birikime sahip olanların ilgisi daha fazladır. Bunun nedeninin her iki grup için farklı olduğu düşünülmektedir. İlk grup için mevcut gelir yetersizliği nedeniyle daha fazla birikime sahip olma amacı olduğu söylenebilirken ikinci grup için bu kısımdan elde edilecek gelirin farklı alanlarda kullanılması olması söylenebilir. 20.001-50.000YTL arasında birikime sahip olan grup ise mevcut birikimlerinin onlar için yeterli olacağını ve daha fazlasına ihtiyaç duymadıkları düşüncesi ile bu krediye olan taleplerinin daha az olduğu söylenebilir.

Benzer bir şekilde 20.000YTL'den az mevduata sahip olan bireylerin bu krediye olan taleplerinin daha fazla olduğu belirlenmiştir. Bu durumdaki farklılık da yine yeterli miktarda birikime sahip olunmadığı düşüncesinden kaynaklanabilir.

Aylık kredi kartı ödemesi 2000YTL'den fazla olan bireylerin nakde ihtiyaçları daha fazla olmasından dolayı ekstra gelir ihtiyacı gereksinimi duymaları bu krediye olan ilgilerinin daha fazla olduğunu açıklamaya yardımcı olduğu söylenebilir.

Mevcut ekonomik koşullarda düşük gelire(0-750YTL) sahip olanların bu gelirle geçinmelerinin zor olmasından dolayı ek kaynak ihtiyacı duymaları, bu krediye olan ilgilerinin daha fazla olmasının sebebinin açıklamaktadır.

Ters mortgage kredisine olan talep bakımından, geçim düzeyi de önemli bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu kısımda beklentilerin aksine geçimini çok rahat sağlayanların diğer gruplara göre, ters mortgage kredisini kullanma talepleri daha fazladır.

Analizde ters mortgage kredisinin dünyadaki uygulamasının ülkemize uyarlanmasında uygun olacağını düşündüğümüz yaş sınırı olan 55 yaşında olunması varsayımına göre bu krediye olan yaklaşım ve talep de incelenmeye çalışılmıştır.

Bu konuda yapılan analizde de aylık gelir grubunun talebi etkileyen önemli bir değişken olduğu karşımıza çıkmaktadır. Buna göre yine düşük gelire(0-750YTL) sahip olan bireylerin ek gelir ihtiyacından dolayı bu krediye olan taleplerinin üst gelir grubuna göre daha fazla olduğu belirlenmiştir.

Ayrıca yaşı 55'den fazla olan bireylerin ek gelir elde etmek amacıyla bu krediye olan taleplerinin daha fazla olması, bu yaştan sonra gelir elde etmek için çok fazla alternatifin olmaması nedeni gösterilebilir.

Banka mevduatı 5.000-20.000YTL arası olan grubun, üst düzey mevduata sahip gruba göre bu krediye olan taleplerinin daha fazla olması bireylerin geleceklerinin garanti altına alınması adına bu birikimi yeterli bulmamalarından kaynakladığı söylenebilir.

Yukarıdaki bilgilere ek olarak ters mortgage kredisinin ödeme şekliyle ilgili olarak bu krediyi talep edenlerin büyük bir çoğunluğu krediyi aylık olarak almayı tercih etmektedirler.

Yapılan analizler doğrultusunda ters mortgage kredisinin gerekli altyapısı oluşturularak ülkemiz insanı demografik özelliklerine uygun bir şekilde getirilmesi durumunda uygulanabilecek bir sistem olarak değerlendirilebilir. Ayrıca belli bir yaş üstü bireylerin girecekleri olası ekonomik sıkıntıdan dolayı problem yaşamaları engellenmiş olabilir. Uygulama ile de ekonominin dışında olan değerlerinde finansal döngünün içine alınması sağlanabilir.

Sonuç olarak hem mortgage hem de ters mortgage kredi sistemleri doğru uygulandığında ekonomide finansal döngü sağlayacak ve dolayısıyla da ekonominin gelişmesine katkıda bulunacaktır. Şu an ülkemizde uygulanmakta olan mortgage sistemi mevcut şartlarda pek bir fayda sağlamayacağı düşünülmektedir. Ayrıca mevcut sistem daha çok kredi kuruluşlarına avantajlar sağlarken kredinin asıl kullanıcısı göz ardı edilmiştir. Bu konudaki düzenlemelerinde yapılması ve sistemin kredi kullanıcıları açısından daha cazip ve çekici olarak düzenlenmesi gerekmektedir. İleride kredi faiz oranlarının dünya'da bu sistemin başarı ile uygulandığı ekonomilerdeki oranlara düşmesi, daha istikrarlı ve güvenilir bir ekonomiyle halkın bu sisteme olan bakış açısı değişecek ve

sistem ekonomik gelişmenin lokomotifi olabilecektir. Bu nedenle sistemin doğru çalıştırılması ile orta vadede yarar sağlayacağı hatta ülke ekonomisinin geleceği olabileceği söylenebilir.

Bu çalışmanın sonuçları Trabzon ilinden elde edilen verilere bağlı olduğu için diğer şehirlerde veya Türkiye genelinde yapılacak daha geniş bir uygulamalı araştırmada farklı sonuçlar elde edilebilir.

Ayrıca Türkiye’de bu konu çok yeni olmasından dolayı çok az miktarda uygulamalı araştırma bulunmaktadır. Yapılan bu uygulamalı çalışmanın ileride yapılacak çalışmalar için bir veri kaynağı olarak kullanılabilmesi amaçlanmaktadır. Mortgage ve ters mortgage konularının ileride daha geniş imkânlarla incelenmesi ve analizlerinin yapılması hem ekonomik gelişimize hem de bu konuyla ilgili literatüre katkı sağlayacaktır.

YARARLANILAN KAYNAKLAR

a.Kitaplar

- ALBAYRAK, Ali Sait :Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistik Teknikleri, Asil Yayın Dağıtım, Ankara, 2006
- ALP, Ali :Modern Konut Finansmanı, SPK., 2. Baskı, Ankara, 2000.
- BAŞ, Türker :Anket Nasıl Hazırlanır, Uygulanır, Değerlendirilir, 4. Baskı, Seçkin, Ankara 2006
- FABOZZI, Frank J :The Handbook of Mortgage-backed Securities, McGraw-Hill Companies, 6. Baskı, New York. 2006.
- FABOZZI, Frank
YUEN, David :Managing MBS Portfolios. F.J. Fabozzi Associates, Pennsylvania, 1998.
- GUTTENTAG, Jack, :Mortgage Encyclopedia, McGraw-Hill Companies, New York, 2004
- TEKER, Murat Bahadır :Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı, SPK., 2. Baskı, Ankara, 2000.
- TOPALOĞLU, Mustafa :İpoteğe Dayalı ve İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler, Tsrbsb&Tsev III. Ulusal Sigorta Sempozyumu, İstanbul, Ekim 2007.

- TYSON, Eric
BROWN, Ray :Amatörler için Mortgage, çeviren: Tuba İzle, Dünya Yayıncılık, İstanbul, 2006.
- YALÇINER, Kürşat :İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş krediler, Gazi Kitapevi, Ankara, 2006.
- DAĞLI, Hüseyin :İngilizce – Türkçe Finans Sözlüğü, Alter Yayıncılık, Ankara, Mayıs 2005.
- _____ :Sermaye Piyasası Araçları, SPK Yatırımcı Bilgilendirme Kitapçıkları-2, Sermaye Piyasası Kurumu(SPK), Ankara, Mart 2007.
- _____ :Yapısal Finans Seküritizasyonla İlgili Terimler Sözlüğü, Standard & Poor's, McGraw-Hill Companies, New York, 2007.

b.Makale ve Bildiriler

- AIM, James
FOLLAIN, James R :“Alternative Mortgage Instruments, the Tilt Problem, and Consumer Welfare”, **Journal of Financial and Quantitative Analysis**, Vol. 19, NO. 1, March 1984, (113-126).
- ALGA, Rabia :“Mortgage Sistemi”, <http://www.arkitera.com/g2-mortgage-sistemi.html?year=&aID=6>, 2005, (15.04.2008)
- BAYRAKTAR, Erdoğan :“İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi: Ortaya Çıkabilecek Riskler – İnşaat Sektöründe Beklentiler” Türk Sanayicileri ve İşadamları Derneği(Tüsiad), Aralık 2005, (1-27)

BERBEROĞLU, Murat G.

TEKER, Suat

:“Konut finansmanı ve Türkiye’ye uygun bir model Önerisi”, **İTÜ dergisi**, İstanbul, Aralık 2005, (58-68)

BERKANT, Nur Zeynep

:“Türkiye’de Konut Finansmanında Rollerin Paylaşımı”, Yapı Kredi Bankası semineri, İstanbul, 17 Kasım 2005

BOEHM, Thomas P.

EHRHARDT, Michael

:“Reverse Mortgages and Interest Rate Risk”, **Journal of The American Real Estate and Urban Economics Association**, 1994, (387-408)

CASE, Bradford

SCHNARE, Ann B.

:“Preliminary Evaluation of the HECM Reverse Mortgage Program”, **Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association**, 1994, (301-346)

CHOU, Kee-Lee

CHOW, Nelson W.S.

CHI, Iris

:“Willingness to consider applying for reverse mortgage in Hong Kong Chinese middle-aged homeowners”, **Habitat International**, 2006, (716-727)

ÇOLAK, Ender

:“Yeni Konut Finansmanı Sistemi ve Sigorta Sektörü”, SPK semineri, Ankara, Ekim 2007

KURT PALABIYIK, Vildan

DEMİR, Hülya

:“Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Sistemi”, **Jeodezi, Jeoinformasyon ve arazi yönetimi dergisi(HKM)**, Sayı:92, 2005 (3-11)

OKSAY, Suna

CEYLANTEPE Tolga

ÖZGÜN, Batuhan,

:“Dünyada Uygulanan Mortgage Kredi Sigortası Ürünleri ve Türkiye’deki Mevcut Durum”, **Kalder dergisi**, Ağustos 2005

EDWARD, J. Szymanoski

:“Risk and the Home Equity Conversion Mortgage”, **Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association**, 1994, (347-366)

ENDEROĞLU, Temel

:“Mortgage-İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli- Konut Kredisi” İktisadi Araştırmalar Vakfı, Seminer, İstanbul, 2001

FOLLAIN, James R.

DUNSKY Robert M.

:“The Demand for Mortgage Dept and The Income Tax”, **Journal of Housing Research, Fannie Mae Foundation**, Volume 8, Issue 2, 1997, (155-199)

GÜLER, Yunus Bahadır

:“İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sisteminin (Mortgage) Tüketicilerin Konut Talebine Olası Etkileri”, Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Finans Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2007

GÜMÜŞ, Fatih

CİCİOĞLU, Şükrü

:“Mortgage(Tutulu Satış) Konut Finansman sistemi”, http://www.makalem.com/Search/ArticleDetails.asp?nARTICLE_id=4647, (07.04.2008)

HOLMES, Andrew

HORVITZ, Paul

:“Mortgage Redlining: Race, Risk, and Demand”, **The Journal of Finance** • Vol, XLIX, No. 1 • March 1994 (81-99)

- JAPPELLI, Tullio
 PISTAFERRI, Luigi :“Do People Respond To Tax Incentives? An Analysis Of The Italian Reform Of The Deductibility Of Home Mortgage Interests”, **European Economic Review**, Science Direct, 17 July 2006, (247–271)
- JONES, Lawrence D. :“Home Mortgage Debt Financing of Nonhousing Investments”, **Journal of Real Estate Finance and Economics**, Kluwer Academic Publishers, Vol. 9, 1994, (91-112)
- KABATAŞ, Yaşar :“İpotekli Konut Finansman (Mortgage) Sistemi ve Değerleme Uzmanlığı, Mali Çözüm İSMMM yayın organı, Mart-Nisan 2007, (71-84)
- KARAKAŞ, Cem
 ÖZSAN, Onur :“Türkiye’de ve Doğu Avrupa ülkelerinde ipoteğe dayalı menkul kıymet piyasalarının durumu” **Active Dergisi**, Mayıs-Haziran 2004 (1-16)
- KILIÇ, Esmâ :“Mortgage”, KTO Etüt Araştırma Uzman Yrd, 01.02.2005,<http://www.kto.org.tr/tr/dergi/dergiyazioku.asp?yno=225&ano=43>, (07.04.2008)
- KLAMAN, Saul B. :“Mortgage Companies In The Postwar Mortgage Market”, **The Journal of Finance**, Vol. 12, No. 2 , May, 1957, (148-158)
- KÜÇÜKKOCAOĞLU, Güray :“Bireysel Emeklilik Bağlantılı Konut Finansman Sistemi”
 Başkent Üniversitesi İİBF, 2006

- LEECE, David :“Choice of Mortgage Instrument, Liquidity Constraints And The Demand For Housing Debt In The UK”, **Applied Economics**, Vol.32, 2000, (1121-1132)
- LEECE, David :“Rationing, Mortgage Demand And The Impact of Financial Deregulation”, **Oxford Bulletin of Economics and Statistics**, 57. 1, 1995, (43-66)
- LING, David C.
MCGILL Gary A. :“Evidence on the Demand for Mortgage Debt by Owner-Occupants”, **Journal of Urban Economics**, 44, 1998, (391-414)
- MEEN, Geoffrey :“Why do mortgage markets matter?”, **Economic Outlook**, July 2000, Vol. 24 Issue 4 (12-17)
- MEGBOLUGBE, Isaac F.
CHINLOY, Peter :“Reverse Mortgages: Contracting and Crossover Risk”, **Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association**, 1994, (367-386)
- MERRILL, Sally R.
FINKEL, Meryl
KUTTY, Nandinee K. :“Potential Beneficiaries from Reverse Mortgage Products for Elderly Homeowners: An Analysis of American Housing Survey Data”, **Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association**, 1994, (257-299)
- NELLIS, Joseph G.
THOM, Rodney :“The Demand for Mortgage Finance in The UK”, **Applied Economics**, 1983, 15, (521-529)

- NURAL, Mehmet Turgay :“Mortgage Sistemi, Dünya Üzerindeki Uygulamaları ve Türkiye’deki Uygulanırlığı”, Master Tezi, Haliç Üni. SBE. İşletme Ana Bilim dalı, İstanbul, Eylül 2006
- OKSAY (ÖZYÜKSEL), Suna :“Mortgage Sigortası ve Türkiye Uygulaması: Borç Ödeme Sigortası Genel Şartları” semineri, Türk Sigorta Enstitüsü, İstanbul, 2008
- OKSAY, Suna :“Mortgage ve Türkiye”, Türkiye Sigorta ve Reasurans Şirketleri Birliği, **Birlik'ten dergisi**, Ekim-Aralık 2005 (10-23)
- OKSAY, Suna :“İpoteğe Dayalı Konut Kredileri, Mortgage”, Türkiye sigorta ve reasurans şirketleri birliği, **Birlik'ten dergisi**, Nisan-Haziran 2006 (24-31)
- ÖZİNCE, Ersin :“İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler”, Bankacılar Dergisi, Sayı 55, 2005 (45-49)
- ÖZSAN, Onur :“Mortgage Sisteminin Temelleri”, **Active Dergisi**, Temmuz-Ağustos 2005 (1-7)
- PASSMORE, Wayne
SHERLUND, Shane M.
BURGESS, Gillian :“The Effect of Housing Government-Sponsored Enterprises on Mortgage Rates”, **Real Estate Economics**, V33 3, 2005, (427-463)
- KOCABALKAN, Fulya Gürbüz
PİŞKİN, Çağatay :“İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin Fiyatlaması”, **Active Dergisi**, Eylül-Ekim 2005, (1-9)

- SAUNDERS, Anthony
CORNETT, Marcia Millon :“Financial Markets and Institutions” **McGraw-Hill Higher Education**, New York, 2001
- SMITH, Lawrence B. :“A Model of the Canadian Housing and Mortgage Markets”, **The Journal of Political Economy**, Vol. 77, No. 5., Sep. - Oct. 1969, (795-816)
- TUMANOV, Andrey
HEGEDÜS, Jozsef
ROGOZHINA, Natalia
SOMOGYI, Eszter
STRUYK, Raymond :“Potential Effects Of Subsidy Programmes On Housing Affordability: The Cases Of Budapest And Moscow”, **European Journal of Housing Policy**, 4(2), August 2004, (151–184)
- YANIK, Serhat
ŞENEL, Kerem :“Temel Finans Matematiği, Değerleme Yöntemleri, Muhasebe ve Mali Analiz”, **Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği (TSPAKB) yayımları**, Aralık 2002
- _____ :“Mortgage Banking”, Comptroller's Handbook, **The Office of the Comptroller of the Currency(OCC) yayımları**, Mart 1998, <http://www.occ.treas.gov/handbook/mortgage.pdf> (14.04.2008)
- _____ :“25 soruda Yeni Yasa Ne getirecek”, **Capital Dergisi**, Emlak Dünyası Rehberi-Mortgage eki, Haziran, 2007

c. Kanun, Tebliğ, Yönetmelik, Tüzük ve Diğerleri

Kanun ve Tebliğ

_____ :“Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”, Resmî Gazete, Sayı: 26454, 6 Mart 2007 SALI.

_____ :“Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ”, Resmi Gazete, SPK, Ağustos, 2007

Internet

<http://icffinancial.com/sekritizasyon.aspx>, Securitization, (17.04.2008)

<http://mavilamba.blogcu.com/4133541/>, (21.04.2008)

http://mortgage.cjb.net/dunyadan_mortgage_ornekleri, (07.04.2008)

<http://mortgagerehber.com/content/view/147/98/>, (14.04.2008)

<http://www.axaoyak.com.tr/u-yh.asp>, (16.04.2008)

<http://www.finzoom.com.tr/Info/art/Advices/Amerika-daki-mortgag~952e6815b2be483da5236d2ff4ad4e1c/>, (21.04.2008)

http://www.garantimortgage.com/mortgageurunleri_esnek_vadeli.htm, (26.04.2008)

http://www.hurriyetemlak.com/real_estate/emlakyasam/haber_detay.php?cid=4710, (21.04.2008)

<http://www.kredipazari.com/public/main/newsfull.php?id=10675>, (21.04.2008)

<http://www.radikal.com.tr/haber.php?haberno=230243>, (21.04.2008)

<http://www.radikal.com.tr/haber.php?haberno=251969&tarikh=03/04/2008>,
(21.04.2008)

http://www.referansgazetesi.com/haber.aspx?HBR_KOD=94278, (21.04.2008)

<http://www.sabah.com.tr/2008/03/27/haber>, (21.04.2008)

<http://www.spk.gov.tr/indexpage.aspx?pageid=359>, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri
Tanıtım Rehberi, (17.04.2008)

<http://www.spk.gov.tr/indexpage.aspx?pageid=409>, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
Tanıtım Rehberi, (17.04.2008)


<http://www.tcmb.gov.tr/>, (26.04.2008)

<http://www.vistasigorta.com.tr/..%5Ccss.html> (16.04.2008)

<http://www.baskent.edu.tr/~gurayk/kisiselbesvekfs.pdf>, (07.04.2008)

EKLER

Ek 1: Araştırmada Kullanılan Anket Formu

	<p>KONUT KREDİSİ -MORTGAGE- UYGULAMALARI ANKET FORMU</p> <p>Değerli Katılımcı,</p> <p><i>Bu anketin amacı, Türkiye’de yeni uygulamaya girmiş olan, ipotekli konut kredisi – mortgage- uygulamasının halk tarafından benimsenip benimsenmediğini ve bunun sonucunda da mortgage’ın mevcut piyasa koşulları altında ülkemizdeki uygulanabilirliğini test etmektir. Bilimsel nitelikli bir araştırmanın veri setini oluşturacak olan sonuçların güvenilirliği, verdiğiniz yanıtların doğruluğuna bağlıdır. Anketten elde edilen veriler toplu olarak değerlendirileceğinden lütfen adınızı yazmayınız. Katılımınızdan dolayı şimdiden teşekkür ederim.</i></p> <p style="text-align: right;">Murat BERBEROĞLU muratber@ktu.edu.tr</p>
---	---

MORTGAGE NEDİR?

Mortgage, basında ve halk arasında "Kira öder gibi uzun vadeli ev satın alma sistemi" olarak bilinen ipotekli konut finans sistemidir. Bu sistem gayrimenkul edinmede kullanılan bir yöntemdir. Mortgage sistemi kira öder gibi, aylık bütçenizi sarsmayacak ödemeler ile ev sahibi olmayı amaçlar. Sistemde satın alınacak olan mülkün fiyatı bir uzman tarafından belirlenir. Banka, uzmanın belirlediği bu fiyatın %75’ini uzun vadeli kredi olarak verir. Geriye kalan %25 ise alıcı tarafından nesin olarak ödenir.

Lütfen aşağıda yer alan soruları fikirlerinize göre yanıtlayınız.

1. Yaşınız?
2. Cinsiyetiniz
 Bayan Bay
3. Medeni haliniz
 Evli Bekâr Eşinden ayrı Eşini kaybetmiş
4. Kaç kardeşiniz?
5. İş durumunuz?
 Çalışıyor Çalışmıyor İş arıyorum Emekli ve çalışıyor Emekli ve çalışmıyor
6. Mesleğiniz?
7. Ne kadar süredir çalışıyorsunuz?
8. Eğitim seviyeniz
 İlkokul Ortaokul Lise Yüksek okul Üniversite Master-Doktora
9. Yalnız mı yaşıyorsunuz?
 Evet, yalnız yaşıyorum Ailemle yaşıyorum Arkadaşlarımla yaşıyorum. Diğer.....
10. Sağlık durumunuzu nasıl değerlendirirsiniz?
 Ciddi sağlık sorunlarım var Bazı sağlık sorunlarım var Sağlıklıyım
11. Kaç çocuğunuz var?
12. Çocuklarınız varsa, yaşlarını yazınız? (...)(...)(...)(...)(...)(...)(...)(...)(...)(...)
13. Aşağıdaki seçeneklerden hangisi Mortgage ile ilgili genel düşüncelerinizi yansıtmaktadır.
 Bu sistemi inceleyecek kadar vaktim olmadı.
 Sistemin uygulanabilirliği konusunda kararsızım.
 Sistemin avantajlı olacağını düşünüyorum.
 Sistemin mevcut piyasa koşullarında avantajlı olacağını düşünmüyorum.
14. Daha önce hiç ev kredisi aldınız mı?
 Evet Hayır
15. Eğer daha önce ev kredisi kullandıysanız kaç liralık kredi kullandınız?
 Kullanmadım 0–40.000 40.001–70.000 70.001–100.000 100.001–150.000 150.001’den çok

16. Daha önce Mortgage kredisi ile ev aldınız mı?

- Evet Hayır

17. Yeni çıkan mortgage uygulamasından yararlanarak bir ev satın almayı düşünür müsünüz?

- Kesinlikle Hayır Büyük İhtimalle hayır Belki Büyük ihtimalle evet Kesinlikle Evet

18. Yeni bir ev alma kararı vermenizde çocuklarınızın etkisi olur mu?

- Çocuğum Yok Evet Hayır

19. Bir ev satın almayı düşünseydiniz daha çok nereden ev almak isterdiniz?

- Şehir Merkezinde İlçe Belde Köy

20. Bir ev satın almayı düşünseydiniz kaç odalı olmasını tercih ederdiniz(Salon dahil)?

21. Kirada Oturuyorsanız kaç lira kira veriyorsunuz?

- Kendi Evimiz 150'den az 151-250 251-350 351-500 501-750 751-1000 1000-1500 1501'den çok

22. Mevcut ev satış fiyatları ile ilgili düşünceniz nedir?

- Çok düşük Düşük Normal Yüksek Çok yüksek

23. Kısa vadede ev fiyatlarının seyri konusunda ne düşünüyorsunuz?

- Düşeceğini düşünüyorum Büyük bir değişme beklemiyorum Kayda değer bir artış bekliyorum

24. Mortgage uygulamasının sizce, Ev kredisi kullanmak isteyenler için en önemli getirisi nedir?

- Konuyu araştırmaya fırsatım olmadı Yeni bir avantaj sağlamadı Faiz oranının düşüklüğü Vadesinin uzunluğu
 Ödeme kolaylığı Diğer.....

25. Mortgage uygulamasının sizce, Ev kredisi kullanmak isteyenler için en önemli dezavantajı nedir?

- Konuyu araştırmaya fırsatım olmadı Yeni bir Dezavantaja neden olmadı Faiz oranının yüksekliği Vadesinin uzunluğu
 Ödeme zorluğu Diğer.....

26. Mortgage uygulamasının sizce, Banka açısından en önemli getirisi nedir?

- Konuyu araştırmaya fırsatım olmadı Yeni bir avantaj sağlamadı Faiz getirisi Vade Yeni Fon Kaynağı
 Taksitlerin ödenmemesi nedeniyle evin satılmasının kolaylaşması Diğer.....

27. Mortgage uygulamasının sizce, Banka açısından en önemli dezavantajı nedir?

- Konuyu araştırmaya fırsatım olmadı Yeni bir dezavantaja neden olmadı Faiz getirisi Vade
 Fon Kaynağı bulma Taksitlerin ödenmemesi nedeniyle evin satılmasının zorlaşması Diğer.....

28. Mortgage ile ev almayla ilgili olumsuz görüşe sahipseniz, bunun sebebini belirtiniz(Görüşünüz olumluysa cevaplamayın).

- Ev almak benim için öncelikli bir ihtiyaç değil.
 Ekonomiye güvenim zayıf.
 Mortgage faiz oranları yüksek.
 Faizle kredi almanın haram olduğunu düşünüyorum
 Diğer

29. Mortgage kredisi kullanarak bir ev almayı düşünseniz, ne kadarlık bir kredi kullanmayı düşünürsünüz? (YTL arası)

- 0-40.000 40.001-70.000 70.001-100.000 100.001-150.000 150.001-200.000 200.001'den çok

30. Yukarıda belirttiğiniz tutardaki bir krediyi kaç yıl vadeyle geri ödeyebilirsiniz? (yıl arası)

- 0-5 6-10 11-15 16-20 21-25 26-30

31. Yukarıda belirttiğiniz tutardaki bir kredi için aylık ödeyebileceğiniz taksit miktarı ne kadardır. (YTL arası)

- 0-300 301-600 601-900 901-1.200 1.201-1.500 1.501-2.000 2.001-3.000 3001'den çok

32. Sizce, mevcut koşullarda 100.000 YTL mortgage kredisi kullandıran bir banka, 10Yıl vadeli bir kredi için, aylık ne kadar taksit almalıdır?

- 0-300 301-600 601-900 901-1.200 1.201-1.500 1.501-2.000 2.001-3.000 3001'den çok

33. 100.000 YTL tutarında bir mortgage kredisi için 10 yıllık vade sonunda ödemiş olduğunuz toplam tutarın sizce ne kadar olması uygundur.

- 100.000-140.000 140.001-180.000 180.001- 220.000 220.001-240.000 240.001' den fazla

34. Bir bankayla anlaşma yapıyorsunuz. Buna göre, sahip olduğunuz ev siz ölünce bankanın olacak ancak siz ölünceye kadar o evde oturabileceksiniz bunun karşılığında banka size ya belli bir süre boyunca ya da ömür boyu her ay belli bir miktar maaş verecek bu sitem ters mortgage olarak isimlendirilmektedir.

Buna göre; 100.000 YTL değerinde bir ev sahibi olsanız. On yıl boyunca her ay aylık 600 YTL olarak ters mortgage önerisini kabul eder misiniz?

Kesinlikle hayır Büyük ihtimalle hayır Belki Büyük ihtimalle evet Kesinlikle evet

35. Elli beş yaşınızdasınız 100.000 YTL değerindeki evinizle ilgili olarak ölünceye kadar her ay 600 YTL lik maaşla ters mortgage teklifini kabul eder misiniz?

Kesinlikle hayır Büyük ihtimalle hayır Belki Büyük ihtimalle evet Kesinlikle evet

36. Ters mortgage'yi kabul ediyorsanız ödemelerin nasıl yapılmasını istersiniz?(Kabul etmiyorsanız boş bırakınız)

Aylık olarak almak isterim Yıllık olarak almayı tercih ederim

37. Ortalama aylık geliriniz (YTL) “Maaş + diğer gelirler”

0-500 501-750 751- 1000 1001 - 1500 1501-2000 2001-3000 3001'den fazla

38. Banka hesaplarındaki toplam mevduatınız(YTL)

Mevduatım Yok 1. 000'den az 1.001-5.000 5.001-10.000 10.001-20.000 20.001-50.000 50.001'den Fazla

39. Ev, arsa gibi taşınmazlar hariç, toplam birikimlerinizin miktarı ne kadardır? (YTL)

Birikimim yok 1. 000'den az 1.001-5.000 5.001-10.000 10.001-20.000 20.001-50.000 50.001'den Fazla

40. Aylık ortalama kredi kartı harcamanız ne kadar?

Kredi Kartım Yok 500'den az 501-750 751-1.000 1.001-1.500
 1.501-2.000 2.001-4.000 4.001'den fazla

41. Toplam borcunuz ne kadar? (Kredi Kartı, Taşıt Kredisi, Tüketici Kredisi... vb borçların hepsinin toplamı)

Borcum yok 0-500 501-1.000 1.001-2.000 2.001-3.000
 3.001-5.000 5.001-10.000 10.001-20.000 20.001-50.000 50.001'den fazla

42. Mevcut gelirinizle geçinebiliyor musunuz?

Zorla Geçiniyoruz Biraz Zorlanıyoruz Ucu Ucuna Yetiyor Rahat Geçiniyoruz Çok Rahat Geçiniyoruz.

43. Ev halkının toplam yıllık gelirini ne kadardır. (Maaş + diğer gelirlerinizin) “Yalnız yaşayanlar kendi gelirlerini belirtebilirler”

1.000'den az 1.001-5.000 5.001-10.000 10.001-20.000 20.001-50.000 50.001'den Fazla

44. Birlikte yaşadığınız ailenizin yapısı hangi seçeneğe uymaktadır.

Yalnız yaşıyorum Çekirdek aile (karı - koca ve varsa çocuklar) Geniş aile (yakın akrabalar ile aynı evde)

45. Yaşadığınız Evin Konumu

Şehir Merkezi İlçe Belde Köy

46. Kaç Odalı bir evde yaşıyorsunuz?(Salon dahil)

47. Yaşadığınız ev kendi eviniz mi?

Evet, kendi evimiz Hayır kiralık evde oturuyoruz Lojman'da oturuyoruz Diğer.....

48. Kaç yıldan beri aynı evde yaşıyorsunuz?

49. Yaşamakta olduğunuz ev hakkında ne düşünüyorsunuz?

Hiç sevmiyorum ama mecburen oturuyoruz Sevmiyorum en kısa zamanda değiştireceğim
Daha uygun bir ev bulursam değiştiririm Seviyorum ama mecbur kalırsam değiştiririm Çok seviyorum değiştirmek istemem

50. Şu an oturduğunuz ev size ait ise nasıl aldınız?(kiracıysanız bu soruyu cevaplamayınız.)

Miras kaldı Kendimiz yaptık Peşin Aldım Kooperatiften Aldım Borcum bitti Kredi ile aldım borcum bitti
 Kredi ile aldım hala borcum var Evde başkalarının da hissesi var Diğer.....

51. Yaşadığınız ev size ait ise, bu ev sizin tek mal varlığınız mı(kiracıysanız bu soruyu cevaplamayınız)?

Evet Hayır

52. Size ait kaç tane ev var? (kiracıysanız bu soruyu cevaplamayınız)

53. Ailenizin kaç tane evi var?

ÖZGEÇMİŞ

Murat BERBEROĞLU, 18.11.1980 Tarihinde Trabzon ilinde doğdu. İlk ve Ortaokulu bitirdikten sonra, 1995 yılında Trabzon Lisesine başladı ve 1997 yılında bitirdi. Liseden sonra Elektronik alanında faaliyet gösteren bir firmada 1 yıl gibi bir süre çalıştıktan sonra ekonomik sebeplerden dolayı iş değiştirmek zorunda kaldı ve Escortland Trabzon şubesinde Teknik Servis uzmanı olarak işe başladı. 2000 yılında 1 yıllık dersane eğitiminden sonra kazandığı KTÜ İİBF. İşletme bölümünde okumaya başladı ve burayı 2004 yılında başarılı bir şekilde bitirdi. 8 aylık Tömer Dil Eğitim kursundan sonra KTÜ SBE. İşletme(Finans) Y.Lisans bölümünün hazırlık aşamasını tamamlayıp bölüm derslerini başarılı bir şekilde verdi. 2007 yılı Ağustos ayında Edirne'de başladığı askerlik hayatını 17.01.2007 tarihinde bitirdi. Askerden geldikten sonra yüksek lisans tez aşamasına başladı ve halen Yüksek lisans tez aşamasında bulunmaktadır.