

## BİRİNCİ BÖLÜM

### GİRİŞ

Türkiye’de geleneksel aile yapısından çekirdek aileye geçiş ve nüfusun hızla artışı, konuta olan talebi devamlı artırmaktadır. Gayri Safi Milli Hasıladan kişi başına olan gelirin yıllarca düşük kalması, 2000’li yıllarda bile 3000 ABD Doları civarında olması ve yaşam standardının yükselmesi, kronik yüksek enflasyon ve yüksek faiz gibi ülkenin ekonomideki sorunları nedeniyle, Türkiye’de konut üretimi ve satın alımı için yeterli birikimler oluşmamaktadır. Yönetenlerin konut konusunda uyguladıkları politikaların daha çok popülist nitelikte olması, Türkiye’de konuta yönelik kaynak sorununun çözümünü güçleştirmektedir. Zamanında arsa üretilip altyapısıyla hazır biçimde konut gereksinimi olanlara ve sektörde yatırım yapanlara sunulamamış olması, bugün yaşanmakta olan gecekondulaşma, plansız, sağlıksız kentleşme ve rantiyeye ortamının zeminini hazırlamıştır. Seçimler öncesinde verilen vaatler ve sıkça çıkarılan imar afları sorunun katlanarak büyümesine sebep olmuştur.

Türkiye’de yetersiz olan belediye gelirleri, önce gecekonduların yapıldığı sonra mahalle ve semtlerin oluştuğu kentlerde, altyapı hizmetlerinin sonradan götürülmesine çalışılmasıyla tamamen yetersiz hale gelmekte, hatta insan unsuru düşünülmezse, israf edilmektedir. Bir de altyapı hizmetleri sağlayan belediyelerle, elektrik, telefon gibi diğer hizmet birimleri arasındaki eşgüdüm eksikliğinin neden olduğu yap-boz inşaatları, israfı daha da artırmaktadır.

Türkiye’de planlı denilebilecek kentleşmede de büyük yanlışlıklar yapılabilmektedir. 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinin acı gerçekleri bu durumu kanıtlamıştır. Hiç bina yapılmaması gereken depremsel alanlara çok katlı yapılar yapılarak buraların birer yerleşim alanı haline getirilmesi, yapılan

inşaatlarda kullanılan eksik ve yanlış malzeme ile belediyelerin denetim yetersizliği, aynı şiddette depremi yaşayan başka ülkelerde çok az can ve mal kaybına neden olurken, Türkiye’de on binlerce can kaybına ve milyar dolarlarla ifade edilebilecek maddi zararlara sebep olmaktadır. Başbakanlık Kriz Yönetim Merkezinin açıkladığı rakamlara göre, 1999 yılındaki depremlerde 18.243 kişi ölmüş ve 48.901 kişi yaralanmıştır. 3,5 milyon konut da çatlaklardan yıkılmalara kadar hasar görmüştür.

Yol, su, elektrik, telefon gibi altyapı yatırımlarının 1980’li yıllarda artması ile birlikte konut politikalarında yenileşme ve inşaat sektöründe bir canlılık yaşanmıştır. Toplu Konut Fonu ve Çalışanlara Konut Edindirme Yardımı adı altında oluşturulan fonlar ve özellikle Türkiye Emlak Bankası ile bazı bankaların da sektörde öncü rolü üstlenmesi, kurulan ve ipotekli konut kredileriyle desteklenen konut kooperatiflerinin sayısını ve konut üretimini, toplam talebi karşılamasa da, hızla artırmıştır. Kent alanlarının dışında yeni uydu kentler, bu fonların ve uygulanan yeni politikaların sonucu gerçekleştirilmiş projelerdir. Ankara’da Eryaman, Elvankent, Konutkent, Bilkent; İstanbul’da Halkalı, Ataşehir, Bahçeşehir, Ataköy, Sinanoba, Mimaroba, Bizimkent; İzmir’de Gaziemir ve Mavişehir gibi yeni kentsel alanlar, Türkiye’de şehircilik ve kent anlayışının yeni örnekleridir. Gerek Toplu Konut Fonu kaynaklarının gerekse Emlakbank kaynaklarının konut üretimi sonrasında vadeli satın almayı tercih edenlerden tahsil edilmesinde risksiz bir yöntem olan tapu üzerine ipotek uygulamasının gerçekleştirilmesiyle, işlemler ipotekli konut kredisine dönüşmüştür.

Türkiye’de daha çok merkezi yönetimlerce vergiye dayalı konut finansmanı için kaynak yaratılması uzun ömürlü olamamakta, serbest piyasa ekonomisi içinde işleyen ve uzun süreli bir konut finansman sistemi oluşturulamamaktadır. Gelişmiş ülkelerde bir finansman aracı olarak kullanılan ipotek, Türkiye’de güvence olarak kullanılmaktadır. İpoteğin finansman aracına dönüştürülememesi nedeniyle de konut edinmek isteyenler ve konut üreticileri için uzun vadeli, düşük faizli fon yaratılamamaktadır. Gelişmiş ve bazı gelişmekte olan ülkelerdeki konut finansman sistemlerinde menkul kıymetlerde asıl kaynağın ipotek olması

nedeniyle, plansız ve sağlıksız kentleşmenin önlenmesi ve iyi bir finansman sisteminin oluşturulabilmesi için Türkiye'deki ipotekli konut sayısının belirlenmesi büyük önem taşımakta ve bu çalışmanın birincil amacını oluşturmaktadır. Türkiye'de, özellikle kamu kuruluşlarınca kullanılan fakat menkul kıymete dönüştürülemeyip uzun süreli bir finansman aracı olamayan ipotekli konut kredileri, plansız ve sağlıksız kentleşmeyi az da olsa önleyerek, yeni kentsel yerleşim alanlarının oluşturulmasına aracılık etmektedir. Kamu kaynaklı ipotekli konut kredilerinin desteğiyle yeni oluşan yerleşim alanları ve önceden oluşmuş plansız kentleşmenin örnekleri fotoğraflarla sunulurken, yaratılan kaynakların verimli kullanılması ile sağlıklı kentleşmede belli ölçüde bir standarda ulaşılabileceğinin görsel olarak vurgulanması da çalışmanın ikincil amacını oluşturmaktadır.

Çalışma, Türkiye'de kullanılan ipotekli konut kredilerinin Türkiye'de gelişen sağlıksız kentleşmeyi önlemese bile, konut ve kentleşme için iyi örnekler yaratılmasında katkı sağladığı ve kullanılan kredilerin miktarının ipoteğe dayalı menkul kıymetlere dönüştürülebilecek kadar yoğunluğa sahip olduğu varsayımına dayanmaktadır. Bu amaçla çalışmada belgesel tarama modeli tercih edilerek, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin konut finansman sistemlerinden bahsedilmiş; Türk konut sisteminde ağırlıklı olarak kullanılan ipotekli konut kredilerinin miktar ve hangi şartlarda kullanıldığı açıklanırken, 1940'lı yıllardan günümüze kadar Türkiye'de ipotekli konut kredisi kullandıran kuruluşların rakamsal verilerine en hızlı ve son verileri elde edebilmek açısından ilgili kuruluşların İnternet sitelerinden, Devlet İstatistik Enstitüsü ve Devlet Planlama Teşkilatı gibi kuruluşların derlediği bilgilerden yararlanılmaya çalışılmıştır. Toplanan veriler yıllara ve dönemlere göre istatistiki karşılaştırmaya tabi tutularak, kullanılan kredi miktarı ve kişi sayılarının faiz ve enflasyon gibi şartlardan ne ölçüde etkilendiği yorumu yapılabilmektedir. İpotekli konut kredilerinin sağlıksız kentleşmeyi önlemesine katkı sağlanması da ekteki fotoğraflarla belgelenmeye çalışılmıştır.

Gelişmiş ülkelerde konut probleminin olmamasında en temel neden, konut yapımında ve satın alınmasında düşük faizli ve uzun vadeli fonların

yaratılması için finansman sistemlerinin ipotēe dayalı menkul kıymetlerin sermaye piyasası içinde alınır satılır durumda olmasıdır. Türkiye’de ipotekli konut kredileri ve uygulamasına geçmeden önce, ikinci bölümde konut kredisi için finansman yöntemleri, üçüncü bölümde bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin konut finansman sistemleri ve dördüncü bölümde de Türk konut finansman sistemi üzerinde durulacaktır. Çalışmanın beşinci bölümünde ipotekli konut kredileri ve Türkiye’de uygulaması konusu işlenirken, elde edilen veriler grafik ve fotoğraflarla desteklenecek ve altıncı bölümde son krizlerin ipotekli konut kredileri üzerindeki etkilerine yer verilecektir.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ**

İyi bir finansman sistemi, fon fazlası olanlarla fona gereksinimi olanları aynı anda memnun edebilecek yapıda olmalıdır. Bu denge kurulduğu takdirde, finansman sistemi uzun süre hizmet verebilmektedir. Çok değişik ve karmaşık finansman sistemleri olmasına rağmen konut finansman sistemleri Boleat'a göre (Uludağ, 1997, s. 27) "Doğrudan Finansman Sistemi", "Sözleşme Karşılığında Birikim / Kredi Sistemi", "Mevduat Finansman Sistemi" ve "İpotek Kredi Bankaları Sistemi" olarak, şekil 1.1'de görülen şemada olduğu gibi, dört ana başlıkta toplanmaktadır .

#### **2.1.Doğrudan Finansman Sistemi**

Doğrudan finansman sisteminde, konut satın alanlar kendi birikimlerine yakınlarından ve tanıdıklarından borçlandıkları nakit parayı ekleyerek konut bedelini peşin ödemektedirler. Konut üreticisine borçlanarak, taksitler halinde de ödemenin yapıldığı bu sistem, finansman kurumlarının gelişmediği ve var olan kurumların da verimli çalışmadığı ortamlarda kullanılmaktadır.

#### **2.2.Sözleşme Karşılığında Birikim / Kredi Sistemi**

Bu sistemde konut edinmek isteyenler belirli süreler için düşük faizler karşılığında birikimlerde bulunur ve birikimiyle orantılı olarak kredi almaya hak kazanırlar. Ancak kredi ve birikim, konut bedelinin her zaman tamamını karşılayamamaktadır.

### **2.3.Mevduat Finansman Sistemi**

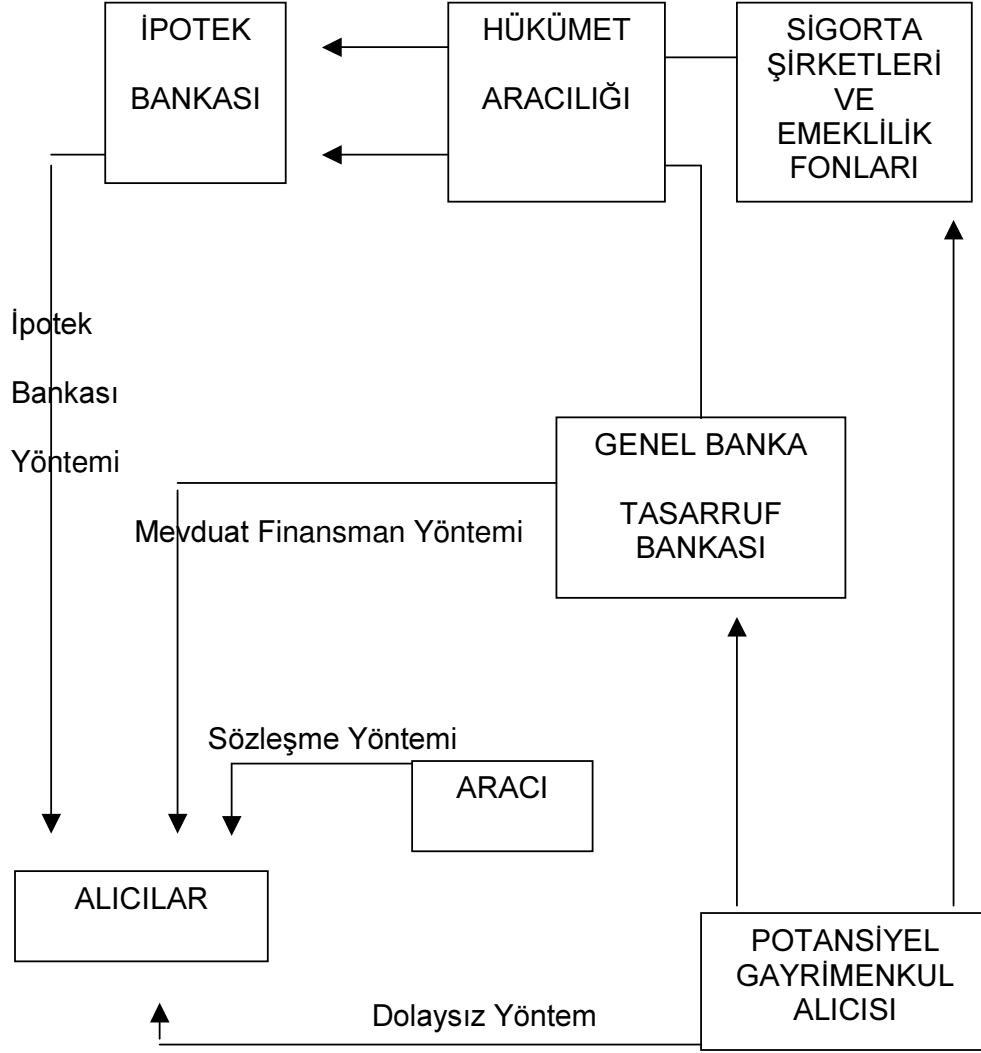
Bu uygulamada, yasal yollardan mevduat toplama yetkisi olan ticari bankalar, tasarruf ve kredi birlikleri, emeklilik fonları, yapı toplulukları gibi finansman kurumları, piyasa faiziyle topladıkları mevduatların bir kısmını ya da tamamını, bazen piyasa kredi faiz oranıyla bazen de devletçe sağlanan vergi ve disponibilite indirimi destekli sübvansiyonlarla konut satın alanlara ipotekli konut kredisi şeklinde arz ederler.

### **2.4.İpotek Kredi Bankaları Sistemi**

Gelişmiş ülkelerde kullanılmakta olan en gelişmiş konut finansman sistemidir. Şekil 1.2'de görüleceği üzere, birincil ipotek piyasası içinde konut için arz edilen ipotekli konut kredilerini tekrar likidite etmeye yönelik olarak ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracıyla, verilen fonların geri alınmasına çalışılan bu sistemde, çok çeşitli faiz ve vadeye sahip menkul kıymetler ikincil ipotek piyasalarında uzmanlaşmış finansman kurumlarınca satın alınırlar. Emeklilik fonları ile sigorta şirketleri menkul kıymetlerin asıl alıcı kurumlarıdır. İpotek bankaları da piyasada aktif rol oynarlar. İpoteğe dayalı menkul kıymetleri ihraç edenler, konut satın alanlara uzun vadeli, düşük faizli ipotekli konut kredisi verdiklerinden, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin karşılığı biriken fonların kaynak ve kullanım dengesi, vade ve faiz yapısı yönünden daha güçlü oluşturulabilmektedir. İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin zorunlu olan sigortalanması ya kamu kuruluşları ya da sigorta şirketleri tarafından gerçekleştirilmektedir.

İpoteğe dayalı menkul kıymetler çeşitlilik göstermektedir. Yaygın olarak ödeme aktarımlı Pass-Through ile ödeme aktarımsız Pay-Through Sertifikaları ve İpoteğe Dayalı Tahviller kullanılmaktadır. Pass-Through Sertifikaları, ipotek havuzuna alınmış ipoteklerin karşılığında düzenlenen, havuz sahipliği ve ödeme garantisi olan menkul kıymetlerdir (bkz. ek:1).

İpoteğe Dayalı Tahviller, ihraç edenin borç yükümlülük niteliğini taşırlar. Bu tahviller, pazarlayanın havuzundaki ipoteklerle teminat altına alınmaktadırlar. Genellikle 5 ila 12 yıl vadeli olan tahvillerin faizleri altı ayda bir, anapara ise vade sonunda ödenmektedir.



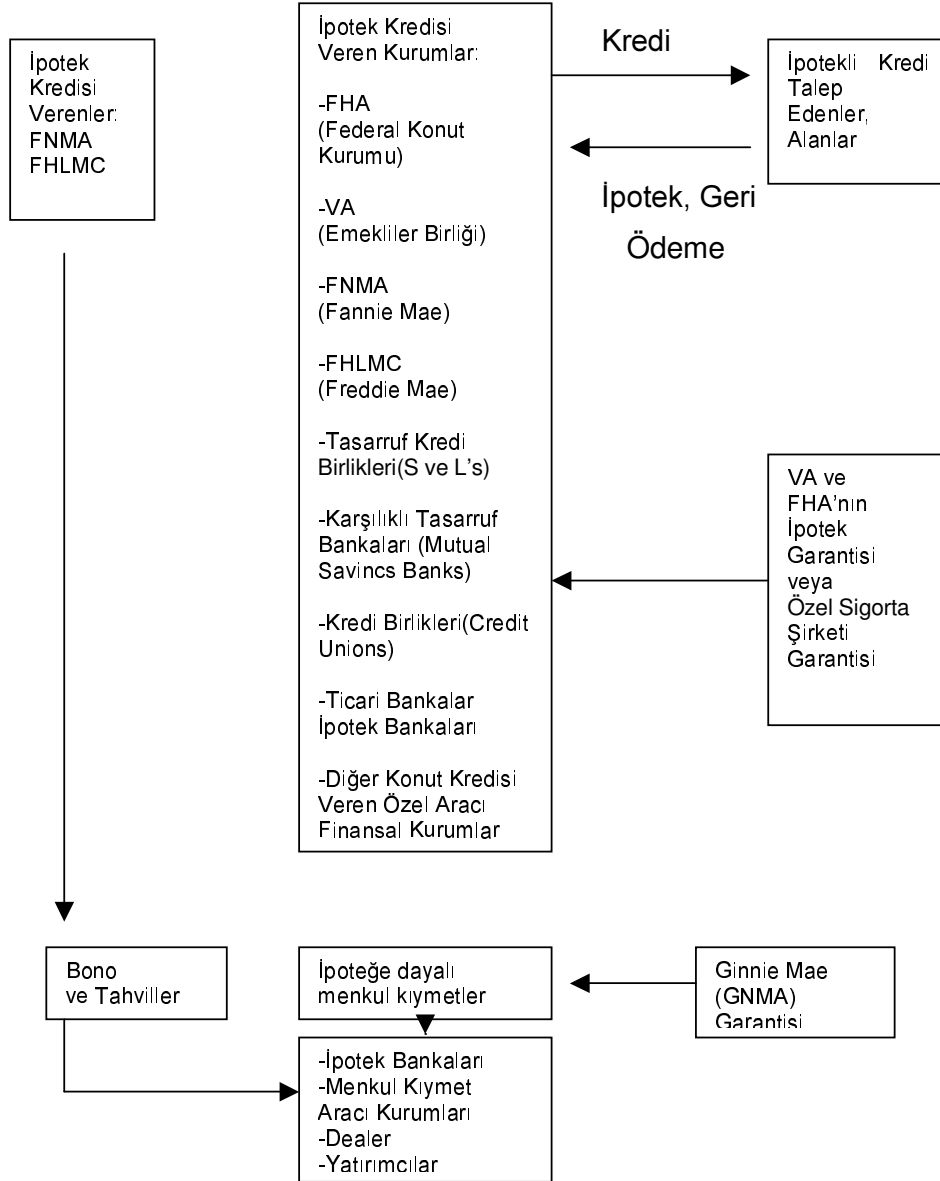
**Şekil 1.1. Finansman Sistemleri Şeması**

Kaynak: ALP, Ali ve M.Ufuk Yılmaz. Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi. İMKB yayını, 2000, s.24.

Pay-Through Sertifikaları da ipoteğe dayalı tahviller gibi ipotek havuz güvencesine sahiptir. İhraç edenin bilançosunda borç olarak yer alır. Pass-Through Sertifikaları ile benzer yani, havuzdan gelen nakitlerin tahvillere hizmette bulunmasıdır. En yaygın olarak (CMO, Collateralized Mortgage Obligation) Teminatlandırılmış İpotek Yükümlülüğü olan tahviller, pass-through'lardaki gibi kısa vade, aylık faiz ödemeli olarak çeşitlendirilerek yatırımcılar için cazip hale getirilmiştir. CMO'larda kısa vadeliye "A" tahvili,

sonra gelen vadeliye “B” tahvili gibi isimler verilmektedir (Henderson, 1988). Bazen de hızlı ödemeli (fast pay), orta ödemeli (intermediate pay) veya yavaş ödemeli (slow pay) tahviller denilmektedir (Tantan, 1999).

### Geleneksel(birincil) İpotek Piyasası



### İkincil İpotek Piyasası (Sermaye Piyasası)

#### Şekil 1.2. Geleneksel ve İkincil İpotek Piyasası İşleyiş Şeması

Kaynak: ULUDAĞ, İlhan. Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri, İstanbul: İTO Yayınları, yayın no:1997-48, 1997, s. 50



## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **GELİŞMİŞ VE GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERİN BAŞARILI KONUT FİNANSMAN UYGULAMALARI**

Konut finansman sistemlerine bir önceki bölümde kısaca değinildikten sonra, bu bölümde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin finansman sistemlerine geçilmeden önce, finansman sistemlerinin özü olan ipoteğin ve onun menkul kıymete dönüşümünün kısa tarihçesine değinilecektir.

#### **3.1.İpoteğin Kıymetli Evraka Dönüşümüne İlişkin Kısa Bir Tarihçe**

Gayrimenkula dayalı en eski ipotek örneği, M.Ö. 2000 yılında Mezopotamya'da bulunmuştur.

Gayrimenkulun ekonomik değerinin tedavülü yoluyla finansman sağlanması ise ilk defa Prusya'da Büyük Fredrich'in 29.08.1769 tarihli Emirnamesi ile başlamıştır (Cansel ve Günver, 1994).

İsviçre'nin Cenevre Kantonu'nda, 31.01.1857 tarihli kanun ile bazı kredi kuruluşlarına gayrimenkul teminatı karşılığında senet ihraç etme hakkı verilmiştir.

Almanya'da 13.07.1899 tarihinde İpotek Bankaları kanunu ve 21.12.1927 tarihinde İpotekli Senetler Kanunu ile ipotek senetleri finansman araçlarına çevrilmiştir.

Amerika Birleşik Devletlerinde, 1916 yılında Federal Arazi Bankası (Federal Land Banks ) ve Federal Konut Kredileri Bankası (Federal Home Loan Bank) faaliyete geçmiştir. 1933 yılında kurulan Konut Sahipleri Kredileri Birliği (Home Owners' Loan Corporation) ile Federal Çiftlik Kredileri Birliği (Federal Farm Loan Corporation) üyelerinden bazıları, aldıkları ipotekli kredileri ödeyememişler, birlikler de borçları devralarak finansman

kuruluşlarına garantili tahviller vermişlerdir. 1934 yılında Federal Tasarruf ve Kredi Sigortası Birliği (Federal Savings and Loans Insurance Corporation) ve Federal Konut İdaresi (Federal Housing Administration-FHA) kurulmuş ve ipotekli kredileri sigortalamıştır. 1938 yılında Federal Ulusal Kredi Kurumu (Federal National Mortgage Association-FNMA), FHA tarafından sigortalanan ipoteklerin ikinci el piyasada alım satımını düzenlemeye başlamıştır. 1968 yılında, Hükümet Ulusal İpotek Kurumu (The Government National Mortgage Association-GNMA) kurulmuş ve bir garantör olarak çalışmaya başlamıştır. 1970 yılında da Federal Konut Kredileri İpotekleri Birliği (Federal Housing Loan Mortgage Corporation) kurulmuştur (Badger ve diğerleri, 1994).

ABD'deki bu kuruluşlar düşük faizli uzun vadeli kredilerin finansmanı için ipotekli kredilerin toplandığı havuzlardaki fonlar karşılığında Katılma Senetleri (Mortgage Participation Certificates) veya İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (Mortgage- Backed Securities) ya da İpotekli Tahviller (Mortgage Bonds) ihraç etmektedirler.

Avrupa Topluluğunda, Roma Antlaşması m.57/II-66 ve 12.12.1977 tarih 77/780/EEC sayılı Direktif uyarınca, kredi kurumlarının ipotek kredisi alanında faaliyet serbestliğini sağlamak için Ekonomik ve Sosyal Komisyon tarafından 27.5.1987 tarihinde COM 87/225 sayılı Direktif Önerisi hazırlanmıştır. Bu öneri, özellikle AT Banka Danışma Kurulu tarafından, çeşitli eleştirilere maruz kalmış ve aynı kurulca direktifin takip edilmemesine karar verilmiştir (Günver, 1994).

Daha sonra kurulan ve görevi Avrupa'yı ipotek konusunda temsil etmek olan Avrupa İpotek Federasyonu (European Mortgage Federation-EMF) tarafından, Avrupa Birliği ülkelerindeki ipotek bankaları, ticari bankaları, mevduat bankaları, birlik (co-operative) bankaları, yapı toplulukları (building societies), şemsiye şirketleri (umbrella companies) ve sigorta şirketleri gibi konut sektöründe ipotekle ilgili bulunan kuruluşlar bir araya getirilmeye çalışılmaktadır.

### **3.2.Gelişmiş Ülkelerin Başarılı Konut Finansman Uygulamaları**

Bu kısımda, ipotekli konut kredilerinin menkul kıymetlere en yoğun şekilde çevrilerek birincil ve ikincil piyasalarda işlem gördüğü Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa Birliği ülkeleri incelenecektir.

#### **3.2.1.Amerika Birleşik Devletleri'nde Konut Finansmanı Uygulamaları**

ABD'de uygulama, kısa tarihte belirtildiği üzere 1920'li yıllara kadar gitmektedir. Bu ülkedeki ipotekli konut kredisi veren finansman kuruluşları dört grupta toplanabilir: Ticari Bankalar (Commercial Banks), Tasarruf ve Kredi Sandıkları (Savings and Loan Associations, SL's), Tasarruf Bankaları (Savings Banks) ve Kredi Birlikleri (Credit Unions). Bu kuruluşlarca verilen ipotekli konut kredileri, menkul kıymet haline dönüştürülürken Federal Konut Edindirme İdaresi (FNMA), Emekli Askerler İdaresi (VA), Çiftçiler Konut İdaresi (Federal Farm Loan Corporation) tarafından sigorta edilmektedir (bkz. ek:2).

Federal Ulusal İpotek Birliği (Federal National Mortgage Association-FNMA), konut ipoteklerinin likiditesini artırmak, ikincil ipotek piyasasını geliştirmek ve özel sermayeyi piyasa içine çekmek, ipotek kredisinin az verildiği bölgelerdeki ipoteği satın alarak bu kesime sermaye aktarımını sağlamak gibi amaçları gerçekleştirmek üzere kurulmuştur. Daha sonra, 1966 yılında bu birlik içinden Hükümet Ulusal İpotek Birliği (Government National Mortgage Association, GNMA veya Ginnie Mae) isimli ayrı bir birlik oluşturulmuştur.

FNMA, Federal Konut İdaresi ve Emekli Askerleri İdaresinin sigortaladığı kredileri satın alırken, GNMA'da menkul kıymetleştirme uygulamalarını teşvik etmektedir. Yani asıl fonksiyonu ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraç etmektir. GNMA tarafından ihraç edilen menkul kıymetler, FHA ve VA tarafından garanti ve sigorta edilmiş ipoteklerin oluşturduğu havuz garantisine sahip olduğu için tam garantili ve çok değerlidir.

GNMA tarafından, diğer kredi veren kuruluşların ihraç ettiği ipotek destekli menkul kıymetlere garanti eklenirse, bu kıymetler "Mortgage Backed Securities" olarak isimlendirilmektedir. Ancak bu kıymetlerin ipotek borçluları borçlarını herhangi bir ceza görmeksizin her an defaten geri ödeme şansına sahip olduklarından, geri ödeme riski taşır ve nakit akışında belirsizliğe sebep olabilmektedirler ( Dattatreya, 1995).

GNMA, işlevlerini yerine getirirken gerekli finansmanı, hazineden aldığı ödünç fonlar, portföyündeki ipoteklere ait geri ödemelerden gelen fonlar ve satışlardan elde edilen gelirlerden sağlamaktadır (Uludağ, 1997).

Federal Konut Kredisi İpotek Şirketi (Federal Home Loan Mortgage Corporation, "Freddie Mac" ), GNMA tarafından garanti kapsamına alınmamış geleneksel ipoteklere ikinci pazar yaratmak ve likidite sağlamak için 1970 yılında kurulmuştur.

Toplam gelirin 1/3'ü gayrimenkul yatırımlarına ayrılan ABD'deki 1970 yılındaki satışta olan konut sayısı 1.6 milyon iken bu rakam 1979 yılında 3.8 milyona yükselmiştir. İpotekli konutların satışında da borç vadesi uzun olan konutlar vadesi kısa olan konutlardan daha pahalı satılabilmektedir (Genesove, 1994).

1977 ve 1978 yıllarında Amerikan Hazinesinin çıkardığı T-Bonds'lardan daha fazla hacme ulaşan ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin ipotek sözleşme (GNMA CDR- The Government Mortgage Association Collateralized Depository Receipt) miktarı, 1980 yılında 2.3 milyon adete ulaşmıştır ( Duffie, 1989, s.340-341).

1975 yılında GNMA-Mortgage-Backed Securities'lerin faiz oranlı satış sözleşmeleri ilk kez Chicago Borsasında (The Chicago Board of Trade-CBOT) işlem görmüştür. Finansal araçların değişiminin yapıldığı, ABD ve dünyanın en geniş hacimli borsası olan Chicago Borsası'nda, 1987 yılında toplam finansal araçların %44'ünün işlemi gerçekleşmiştir. (Carroll, 1989).

ABD'de 1987 yılı sonunda yeni ihraç edilmiş menkul kıymetlerin değeri 574 milyar dolarlık bir hacme ulaşmıştır. Bunların 282 milyar dolarlık

kısmı GNMA(Ginnie Mae), 117 milyar dolarlık kısmı FNMA (Fannie Mae) ve 175 milyar dolarlık kısmı da FHL MC (Freddie Mac)'lerden oluşmuştur (Henderson, 1988).

Hane halkı, konut satın almak için gerekli fonu ipotekler aracılığı ile elde etmektedir. ABD'de ipoteğe dayalı menkuller, dört temel gayrimenkul satın almak için ihraç edilir. Bunlar ev, toplu konut, ticari emlak, çiftlik ve tarladan oluşmaktadır. Konut ipotekleri 1969 yılında toplam ipotekler içinde %25'lik ve 280.2 milyar dolarlık büyüklüğe sahipken, 1992'de %70.5'lik bir paya ve 2.7 trilyon dolarlık bir büyüklüğe ulaşmıştır.

Kredi şartlarında ve standartlarında son değişikliklerle ipotekli konut kredilerinde kredi tavanı getirilmiştir. Tavanı aşan kredi miktarları için garanti veya sigorta kurumlarınca güvence verilmemekte ve menkul kıymet havuzuna da dahil edilmemektedir.

Kredilerde vade 5 yıldan 30 yıla kadar sınırlı olmakta, verilen kredi evin ekspertiz değerinin %80'i kadar olabilmektedir. Satın alınan gayrimenkullarda oturulabilir raporu (iskan ruhsatı) aranmakta ve kredi kullananın evin ekspertiz bedelinin %20'lik kısmını peşin ödemesi istenilmektedir. Böylece satın alanın kararlılığı ve riske ortak olması sağlanmaktadır ( Fabot ve Uludağ, 1997).

### **3.2.2.Avrupa Birliği Ülkelerinde Konut Finansmanı Uygulamaları**

Daha önce kısa tarihte belirtildiği üzere, ipotekli kredilerle ilgili ortak davranış ve uygulama için Avrupa Topluluğu Ekonomik ve Sosyal Komisyonun hazırladığı Direktif, hayata geçirilememiştir. Ancak, Avrupa İpotek Federasyonu (EMF)'nin ilgili kuruluşlarla bir çeşit eşgüdüm sağlama çalışmaları devam etmektedir. Avrupa İpotek Federasyonu üyesi ülkelerin ipotekle ilgili finansman kuruluşları, 2000 yılında, Avrupa'da yerleşik ve yerleşik olmayanlara verilen ipotekli kredilerin %70'ini temin etmişlerdir ki yaklaşık 3.8 trilyon Euro yapmaktadır. Bu meblağ ise Avrupa Birliği toplam Milli Gelirinin %40'ını oluşturmaktadır. İpotekli krediler, 1990 yılı sonrasında yıllık ortalama %8 artarak, 2000 yılında ikiye katlanmıştır.

Avrupa Birliği ülkelerinin Lüksemburg hariç, hemen tamamında ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirmede uzmanlaşmış konut finansman sistemleri ve kurumları bulunmaktadır. Ancak, ABD'deki kadar hızlı bir gelişme gösterememişlerdir. Bu kısımda Birlik ülkelerindeki finansman uygulamalarına kısaca değinilecektir.

### **3.2.2.1.Almanya**

II. Dünya Savaşında konutlarının %80'i yıkılan Almanya'da, 1949 yılından itibaren konut üretiminin gerçekleştirilmesi amacıyla finansman ve sermaye piyasaları en hızlı şekilde geliştirilmiştir. Almanya'da konut finansman sistemi, İpotek Bankacılığı ile Mukavele sistemlerinin karışımından oluşmaktadır. Ekonomideki istikrar, konut finansmanı probleminin ve konut açığı sorununun çözümünde olumlu rol oynamıştır. "İpotek Bankaları", "Tasarruf Bankaları", "Bausparkassen (Yapı Tasarruf Sandıkları)", "Merkezi Ciro Kurumları", "Kredi Kooperatifleri", "Bölgesel ve Diğer (Özel) Ticari Bankalar" ve "Özel Fonlu Bankalar" Almanya konut finansmanında, ipotekli konut kredisi veren kurumlardır (Boeat ve Uludağ, 1997).

### **3.2.2.2.İngiltere ve İrlanda**

Her iki ülkede de faaliyette bulunan konut finansman kurumları Yapı Toplulukları (Building Societes), Ticaret Bankaları ve yerel organizasyonlardan oluşmaktadır. Çok gelişmiş emlak komisyonculuğu da yapan bu kurumların en büyükleri Halifax Building Society ile Leeds'tir.

Building Societes'lere 1985 yılında Sterlin üzerinden Eurobond ihraç yetkisi verildi ve 1987 yılında fonlarının %20'sini menkul kıymete çevirerek satma yetkisi verilmişken 1988'de bu oran %40'a çıkarılmıştır (Paisley, 1994, s. 32-33).

20-25 yıl vadeli olan konut kredilerinde kredi miktarı, konut ekspertiz bedelinin %80'i kadardır. İpotek kredisi için borçlu tarafından, kurumda bir hesap açtırılmakta ve 18 ay sonra %60'ı kredi, %40'ı tasarruf şeklinde kredi açılmaktadır.

1980 yılı sonrası yapı toplulukları bir birlik oluşturarak ipotekli işlemler sonrasında menkul kıymetleştirmeye geçmişlerdir. 1985 yılında, ilk ipoteye dayalı menkul kıymetlerin ihracı, Bank America Finance Lmt'den 1200 adet ipotek satın alınarak bir kurum oluşturulmuş ve sonra da satın alınan ipotekler karşılığında tahvil ihracı ile gerçekleştirilmiştir.

İngiltere'de 1986 yılı sonunda verilen ipotekli konut kredileri hacmi, 152.478 milyon Sterline ulaşabilmiştir (Henderson, 1988).

İngiliz Yapı Toplulukları, 1990'ların sonunda gayrimenkul ipoteklerinin %61'ine, yeni kredilerin de %76'lık kısmının pazarına hakim olmuştur (White, 1991).

İngiltere'de nüfus artış hızının az olması nedeniyle, ev sahipliği oranı çok yüksektir. 1990 yılında %67 olan bu oran Avrupa Birliği ortalamasının üzerindedir (Uludağ, 1994).

### **3.2.2.3.Fransa**

Fransa'da devlet destekli 1852 yılında kurulan Credit Foncier de France, uzun vadeli kredi veren bir finansman kurumu niteliğini hala sürdürebilmektedir. 20 yıla kadar vadeli ipotek karşılığı borç vermekte ve ipotek tahvilleri ihraç etmektedir. 1996 yılında kurulan Gayrimenkul Sermaye Piyasası ile piyasa çeşitlenmiştir. Konut-tasarruf projeleriyle devletten onay alan bir finansman kurumu, bu konuda faaliyette bulunabilir. Credit Agricole, faaliyette bulunan en gelişmiş kurumdur. 18 ay tasarrufu olan kişi %4.75 yıllık faizle ve tasarrufunun 1.5 katına kadar kredi alabilmektedir.

Konut finansmanında Credit Foncier ve Credit Agricole dışında, tasarruf bankaları ve ticari bankalar da hizmet vermektedirler.

Fransa'da menkul kıymetleştirmede kredi kartları ve tüketici kredileri de kullanılmaktadır. 1989 yılında Banque National de Paris, borçla şirket satın alıp şirketin kredileri karşılığında 625 milyon ABD doları değerinde değişken faizli tahvil ihracı gerçekleştirebilmiştir (Uludağ, 1994).

#### **3.2.2.4.İsveç**

İsveç'in konut finansmanı yapısında, devlet ile ipotek kurumları birlikte çalışırlar. Bu kuruluşlar tahvil ve finansman bonusu ihracı ile fon temin etmektedirler. Örneğin Ospery Mortgages kuruluşu, ipoteğe dayalı menkul kıymetleri Avrupa pazarına ihraç etmektedir.

İsveç'te ev sahipliği oranı %60'tır. 40-50 yıla kadar uzun vadeli ipotekli konut kredisi kullanılabilen İsveç'te, 1992 yılına kadar konuta yapılan toplam yatırımların %71'i tamamen piyasalardan sağlanırken kalan kısmı da devletçe finanse edilmiştir.

#### **3.2.2.5.İspanya**

İspanya'da ipotek tahvili olan tek yetkili kuruluş Mortgage Bank of Spain'dir. Konut finansmanı mevduat finansman yöntemine dayandırılmıştır. Birleşik Tasarruf Bankaları, piyasanın %60'ına sahiptir. Mortgage Bank of Spain, ticaret bankaları ile diğer ipotek finansman kuruluşları da %40'luk paya sahiptir.

İspanya'da 10-15 yıla kadar vade ve konut ekspertiz bedelinin %80'ine kadar kredi alınabilmektedir.

#### **3.2.2.6.İtalya**

İtalya'da konut finansman sistemi, diğer Avrupa Birliği ülkelerine kıyasla fazla gelişmemiştir. Konut alıcılarından daha çok, konut üreticilerine, özel sermayeli ipotek bankaları tarafından kredi verilmektedir. Değişken faiz - sabit faiz yapılı ipotekli tahvil ihracı ile finansman kaynakları temin edilmektedir.

#### **3.2.2.7.Hollanda**

Hollanda'da, finansman sistemi olarak ipotek bankaları ve bankalar içinde de Robobank öne çıkmıştır. Fonlarını uzun vadeli krediler karşılığı ihraç ettiği ipotekli tahvillerden sağlayan bu bankalardan sonra ticaret bankaları da konut finansmanında ikinci sırada gelmektedir.



### **3.2.2.8.Portekiz**

Bu ÷lkedeki konut finansmanı tasarruf bankaları, ticaret bankaları ve yatırım bankaları kanalıyla gerçekleştirilmektedir. Daha çok mevduatla finansman teminine dayanan sistemde, Caixa Geral de Depositors Portuques, en fazla tasarruf toplayan kamu tasarruf bankası niteliğindedir.

### **3.2.2.9.Belçika**

Belçika'da da konut finansman sistemi, Portekiz'de olduğu gibi, mevduat finansman sistemine dayanmaktadır. İpotek Kredi Kurumu, dñzenleyici görevi yaparken, tasarruf ve ticari bankalar hizmeti sunmaktadır.

### **3.2.2.10. Danimarka**

İpotek Bankacılığı, Danimarka'da hakim sistemdir. "Realkredit Institutter" kurumları tarafından ipotek karşılığında kredi verilerek, kredi finansmanı, borsada kotalı ipotek tahvillerinin ihraç edilmesiyle karşılanılmaktadır.

### **3.2.2.11. Finlandiya**

Finlandiya'da, mevduata dayalı finansman sistemi kullanılmaktadır. Ancak, mevduattan vergi alınmayarak devletçe sñbvansiyon desteği sağlanılmaktadır. Tasarruf bankaları, ticari bankalar ve kooperatif bankaları piyasada hakim kuruluşlardır. Mevduatın vergiden muaf olması, sistemin dikkat çekici özelliğidir.

### **3.2.2.12.Yunanistan**

Yunanistan'da Ulusal İpotek Bankası 1924 yılında kurulmuştur. İpotek bankacılığı sistemi içinde diğer bankalarca toplanan mevduatla kredi finansmanı sağlanmakta ve ipotek kredisi karşılığı menkul kıymetler ihraç edilmektedir.

### **3.2.2.13. Lüksemburg ve Avusturya**

Lüksemburg konut finansmanında mevduatla konut finansmanı sistemi hakimdir. Devlet Tasarruf Bankası (State Saving Bank) tarafından, konut alımları için krediler açılmakta ve piyasa yönlendirilmektedir. Özel sektör emekli sandıkları da konut finansmanı sağlamaktadır.

Avusturya konut finansman sistemi, Alman sisteminden etkilenmiş ve bu nedenle Avusturya'da, Almanya konut finansman sistemine benzeyen bir sistem uygulanmaktadır.

### **3.3.Gelişmekte Olan Ülkelerin Başarılı Konut Finansmanı Uygulamaları**

Bu ülkelerin ekonomilerindeki istikrarsızlık, hızlı nüfus artışına paralel olarak konut açıklarının kapatılamaması ve fert başına gelir düzeyinin düşüklüğü nedeniyle birikimlerin yetersizliği, gelişmiş ülkelerdeki mali piyasaların bu ülkelerde oluşmaması gibi bir çok ortak problemlere bağlı olarak, konut finansman sistemlerinde de ortak özellikler hakimdir. Bu özellikler içinde fonların daha çok kamu tarafından kullanılması, kredilerin kısa vadeli ve ticari bankacılık kanalıyla verilmesi, ipotek bankacılığı, ipotek piyasası ve menkul kıymetleştirme işlemlerinin gelişmemesi ortak özellikler olarak belirginleşmektedir.

Ancak bu kısımda, konut finansman sistemlerini deneyen ve belli ölçüde başarıya ulaşmış, gelişmekte olan bazı ülkelerin sistemleri anlatılmaya çalışılacaktır.

#### **3.3.1.Kolombiya**

Kolombiya'da 1972 yılında uygulamaya konulan ve yüksek enflasyona rağmen başarıyla uygulanan sistemde, 10 adet Konut Tasarruf ve Kredi Bankası bulunmaktadır. Bu bankaların toplam 500 şubesi ve 5 milyon da tasarruf sahibi vardır.

Sistemde konut bankaları ile ticaret bankaları ayrıştırılarak iş bölümüne gidilmiştir. Ticaret bankaları konut, konut bankaları da ticaret yapamazlar. Ticaret bankalarının mevduat faizlerine nominal faiz oranı

uygulanırken konut bankalarının mevduat faizlerine enflasyon endeksi ve günlük olarak uygulanmaktadır. Konut bankalarına %5 mevduat munzam ve disponibilitate oranı uygulanırken, ticari bankalara %25 gibi yüksek bir oran uygulanmaktadır. Bu dolaylı teşviklerle mevduatlar daha çok konut bankalarında toplanmakta ve konut finansmanı için büyük kaynak oluşturulmaktadır.

### **3.3.2.Brezilya**

Brezilya konut finansman sistemi, 1964 yılında kurulan Milli Konut Bankası (BNH) ile başlatılmıştır. Ülkedeki 27 adet Tasarruf ve Kredi Kurumu (Saving and Loan), gelir düzeyi düşük insanların konut edinebilmelerine yönelik olarak kurumsallaşmıştır.

Tasarruf ve Kredi Kurumları tarafından kullanılan kredi, %60'ı mevduatlardan sağlanmakta, kalan %40'ı da devlet tarafından aktarılan fonlarla sübvansiyon edilmektedir. Devletin karşıladığı kaynak ise, tüm çalışanların brüt maaşlarından kesilen %8 payların Konut Finansman Bakanlığına toplanmasıyla oluşmaktadır.

Kredi kullanmak isteyenler için bir ön birikim söz konusu değildir. Kredi faizi, kredi miktarına ve konut büyüklüğüne göre değişmekte ve reel faiz oranı %1-5 arasında uygulanmaktadır. Geri ödeme vadesi 20, 25 ve 30 yıl olup taksit miktarları enflasyon endeksine göre ayarlanmaktadır. Böylece, verilen krediler geri dönerken değer kaybına uğratılmamaktadır. İpotek piyasasının gelişebilmesi amacıyla, ipoteğe dayalı menkul kıymetlere vergi istisnaları da uygulanmaktadır.

Ancak, başarılı uygulamalara rağmen, BNH kurumunun faaliyetleri Caixa Economica Federal (CEF)'e devredilerek sona erdirilmiştir. Bu yeni kurum da önce Maliye Bakanlığından Şehircilik Bakanlığına, sonra tekrar Maliye Bakanlığına bağlanmış ve çalışmaları aksatılmıştır (Uludağ, 1997).

### **3.3.3.Nijerya**

Konut probleminin çözülebilmesi amacıyla Nijerya'da 1977 yılında Nijerya Federal İpotek Bankası (Federal Mortgage Bank of Nigeria, FMBN)

kurulmuştur. Nijerya'da kurumsallaşmış konut finansman kuruluşları olmasına rağmen (bkz. ek:3), arsa fiyatlarının yüksek olması ve konut standartlarının yüksekliği nedeniyle, konutların pahalıya mal edilmesi, finansman ve yönetim maliyetlerinin ucuz olmaması gibi sebeplerle hala konut problemi çözülebilmemiş değildir.

### **3.3.4.Meksika**

Meksika'da enflasyon oranının %170'lere tırmandığı 1980'li yıllarda, çift oranlı ipotek (Dual Rate Mortgage Instrument), hükümet tarafından uygulamaya konulmuştur. Bu sistemde, ticaret bankalarınca verilen kredinin faizleri piyasa faiz oranına göre ayarlanırken, geri ödeme vade ve taksit miktarları da ücret artışlarına göre ayarlanmaktadır. 1992 yılında sistem çalışmaları, konut edindirme programı yasası ile desteklenmiştir. Zearley'e göre (Uludağ, 1997, s.171) arsa sorunu, ortak toprağa sahip kişilerin arsalarının müteahhitlere satışına izin verilmesi ve devlet tarafından altyapı yatırımlarının hızlandırılması ile çözülmüştür. Konut finansman sorunu ise, yüksek enflasyona rağmen, her yönü ile çözülmeye çalışılmış ve başarılı olunmuştur.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **TÜRK KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ**

Bu bölüme kadar gelişmiş ve gelişmekte olan bazı ülkelerin başarılı finansman sistemlerinden bahsedildikten sonra bu bölümde de Türkiye’de uygulanan sistem üzerinde durulacaktır. Ancak sistem hakkında bahsedilmeden önce, Türkiye’de konuta olan arz ve talep hakkında elde edilen veriler sunulmaya çalışılacaktır.

#### **4.1. Türkiye’de Konut Talebi ve Arzı**

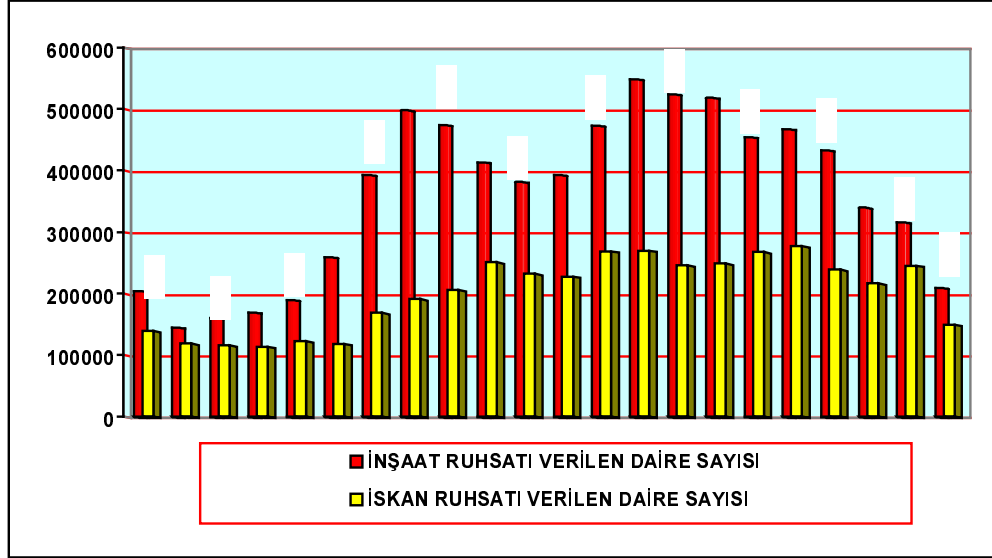
1960’lı yıllarla birlikte artan nüfusa ve çoğalan çekirdek ailelere gereken konutlar, artık apartman denilen ve İngilizce “apartment” sözcüğünden Türk diline geçen; bahçelerinin küçüldüğü, aralarında on metre veya daha az mesafe bulunan çok katlı ve dairesel beton yığınlarına dönüştürülmüştür.

Kırsal göçle kalabalıklaşan kentlerin ailelerinin konut talepleri bu olguyu daha da hızlandırıp ranta dayalı konut sektörünün doğmasına sebep olmuştur. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile belediyelerin kontrolündeki resmi konut politikalarıyla çoğalan apartman mahallelerin bazen aralarında bazen de hemen yakınlarında, gayri resmi ama popülist politikalarla resmileştirilen gecekondu ve mahalleleri de Türkiye’deki sağlıklı kentleşmenin örnekleridir (bkz. ek:17).

EK:4’de yer alan Tablo 1’de görüldüğü üzere, Devlet Planlama Teşkilatı’nın (2001-2005) yıllarını kapsayan Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planında, 2005 yılında kentleşme oranının %78, kentlerdeki nüfus artış hızının da %4.75 olacağı tahmin edilmektedir. Bu durumda konut ihtiyacının her yıl artan miktarda olmak üzere toplam 3.075.000’e ulaşacağı, kentlerde kaçak yapılaşma ile konut ve çevre kalitesinde bozulmanın devam edeceği

de söz konusu planda ayrıca vurgulanmaktadır. Sürekli artan göçlerin ise altyapı yatırımlarını yetersiz kıldığı ifade edilmektedir.

Aynı planda, önceki plan döneminde, 1.300.000 konut üretildiği ve bunun toplam ihtiyaç rakamı olan 3.075.000'in altında olduğu belirtilmektedir (s.172).



### ŞEKİL 3. 1980 Sonrası Türkiye’de İnşaat ve İskan Ruhsatı Verilen Daire Sayıları.

Kaynak:DİE. “İnşaat Yıllık İstatistikleri.”<http://www.die.gov.tr> / (6 Şubat 2002). verileri ile hazırlanmış ve 2001 yılı rakamları ilk dokuz ayı kapsamaktadır.

Bir yerleşim biriminde kullanılabilir standartta yeterince konut stoku varsa, orada konuta olan talebin az olması, konut stoku yetersizse talebin fazla olması beklenir. Türkiye’de konuta olan talep, nüfus artışı ve nüfus hareketleri, kamulaştırma ve eskime, tabii afetlerden dolayı hasar veya tamamen yıkılma gibi nedenlerden kaynaklanmaktadır (Peynircioğlu, 1994).

Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından sağlıklı veri tabanına dayalı konut stoku ve ihtiyacı miktarının henüz belirlenememesi nedeniyle, bina yapım ve kullanımında imar kanununca alınması yasal zorunluluk olan inşaat yapma ve oturma izin belgelerine dayalı olarak, konutta arz ve talebin ortaya konulabileceğinden varsayımla, Şekil 3’teki grafik hazırlanmıştır.

Gerek gerçek konut ihtiyacından ve gerekse imar aflarıyla gecekondudan apartmanlaşmaya ve ranta dayalı olsun, yıllar itibariyle inşaat ruhsatı alınan konut / inşaat sayısı, yani talep yüksek, hatta 1989- 1996 yılları arasında ortalama 500.000 adet daire olarak gerçekleşmiştir. 1984 yılından itibaren konut kooperatiflerine Toplu Konut İdaresinin ipotekli konut kredisi desteği nedeniyle, hızlı bir kooperatifleşme ve inşaat ruhsatı sayılarında artış başlamıştır. Toplu Konut Fonunun bütçe içine alındığı yıllarda bile, kredi desteğinin sürmesi nedeniyle, talep yine yüksek kalmıştır. Ancak yaşanan ekonomik krizler ve fondan kooperatiflere aktarılan kaynakların azalması nedeniyle, biten ve oturma izni verilerek kullanıma arz edilen daire sayıları, aynı dönem içinde talep sayılarının yaklaşık yarısı kadar, yıllık ortalama 250.000 adet civarında gerçekleşebilmiştir (bkz. ek:5, Tablo 2).

1984-1999 yılları arasında Toplu Konut İdaresince toplam 1.130.101 konut fondan desteklenmiş, 43.145 konut da İdarece yaptırılmıştır (bkz. Şekil 5.1 ve 5.2 ile ek:10-11). 1988 sonrasında Türkiye Emlak Bankası tarafından 76.404 konut üretilmiştir (bkz. Şekil 4 ve Tablo 5). Bu dönemde üretilen konutların çoğunluğu kamu destekli ipotekli konut kredisi finansmanı ile üretilmiştir.

1997 yılı Rusya ve 1998 Asya ekonomik krizleriyle bağlantılı olarak ve toplu konut fonunun da bütçe içine alınmasına bağlı olarak fonun etkinliğinin azalması nedeniyle, Türkiye’de konut talebi ve üretimi / arzı düşmüştür. Nitekim, Türkiye’deki son krizlerle birlikte, DİE İnşaat İstatistikleri 2000 ve 2001 yıllarının dokuz aylık verilerine göre, belediyelerce verilen inşaat ruhsatları sayısında, yani talepte %8.2’lik, yapı kullanım belgesi sayılarında, yani arzda da %14.9’luk bir düşüş olmuştur.

#### **4.2.Türk Konut Finansman Sisteminin Yapısı**

Konut finansman sistemleri içinde, ikinci bölümde kısa da olsa değinilmeye çalışılan bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki ihtisaslaşmış konut finansman kuruluşları Türkiye’de henüz gelişmemiştir. Ayrıca, istikrarlı ve dengeli bir finansman modeli de henüz

oluşturulamamıştır. Türk konut finansman sistemi kurumsal ve kurumsal olmayan yapı olarak incelenebilir.

#### **4.2.1.Kurumsal Olmayan Yapı**

Bu yapı içerisinde, kendi emek ve öz birikimleri veya kişisel borçlanmalarla kendi konutunu inşa edenler; kendi sermayelerini kullanarak ve kat karşılığı anlaştıkları şahısların arsaları üzerinde konut üreten yap-satçılar; en az 7 kişi ve fazlasıyla tüzel kişilik kazanarak ve daha sonra da üye kaydı yaparak üyelerden alınan aidat birikimlerine ek olarak sosyal güvenlik kurumları ve Toplu Konut İdaresi gibi kuruluşların ipotekli konut kredisi desteğiyle konut üreten kooperatifler sayılabilir.

#### **4.2.2.Kurumsal Yapı**

Türkiye’de konut üretimi ve konut edinebilmek amacıyla fon fazlası olanlardan fon gereksinimi olanlara kaynak aktarma görevini üstlenecek bir finansman sistemi henüz geliştirilememiştir.

Konut üretimi ve konut edinmeye yönelik kendi fonlarının doğrudan kullanılması asıl görevleri arasında olmayan ve kurumsal yapı içinde yer alan SSK, BAĞ-KUR, OYAK gibi sosyal güvenlik kuruluşları, daha çok konut kooperatifleri aracılığıyla üyelerine konut kredisi kullanırmışlardır. Sosyal güvenlik kuruluşlarının bu çalışmaları sonraki bölümlerde daha detaylı incelenecektir.

Topladıkları mevduatların bir kısmını tüketici kredileri bazında bireysel ipotekli konut kredisi şeklinde kullandıran ticari bankalar da bu kurumsal yapıda 1989 yılından itibaren yer alarak, daha çok üst gelir grubuna hitap edebilmişlerdir.

Diğer bankalardan farklı olarak kurulan ve amacı 1947 yılından sonra konut ve ipotekli konut kredisi kullanırmak olan Türkiye Emlak Bankası, bu kurumsal yapının en önemli yapı taşlarından birisi olmuştur. Gerek ticari bankaların ve gerekse Emlak Bankasının çalışmalarına da ayrıca daha sonra değinilecektir.



Merkezi yönetim tarafından konut sektöründe finansman desteği sağlamak ve politika üretmek amacıyla 1958 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı kurulmuştur. Daha çok gecekondulara önleme bölgelerinde konut üreten belediye ve kooperatiflere ipotekli konut kredisi veren, halk konutu uygulamaları yapan, Meyak Fonu ve Kamu Konut Fonu uygulamaları yaparak konut üretimine bütçe kaynaklı finansman desteği sağlayan Bakanlık, bütçeden ayrılan fonların yetersizliği nedeniyle hizmetlerini sürdürmemiştir. Bu işlerin yürütülebilmesi amacıyla, 1984 yılında Toplu Konut Fonu adıyla bütçe dışı bir fon oluşturulmuştur. Bu fonun idaresi ve kullanımı da Başbakanlık Toplu Konut İdaresine bırakılmıştır. Sonraki bölümlerde incelenecek olan bu kurumsal yapının çalışmaları, 1990'lı yıllarda fonun bütçe içine alınmasıyla sekteye uğratılmıştır.<sup>1</sup>

#### **4.3. Türkiye'de Gayrimenkul İpoteğine Dayalı Menkul Kıymetler**

Türkiye'de bütçe açıkları ve bazı yatırımlar, 1935 yılından beri tahvil ve bono ihraç edilerek, genellikle iç borçlanma yolu ile finanse edilebilmektedir. 1935 yılında Türk Borcu, 1941'de Demiryolu İstikrazı, daha sonra Emekli Sandığı, SSK ve Merkez Bankası gibi kuruluşlara ilk kaynak için borçlanma tahvilleri çıkarılmıştır (Emil, 1991).

Ankara Büyükşehir Belediyesi, hükümet garantisi olmaksızın, 1990 yılında %10.25 kupon faizli ve 5 yıl vadeli, 150 milyon Alman Marklık tahvillerini Alman piyasalarına; 1991 yılında %8.4 kupon faizli, 5 yıl vadeli, 8.5 milyar Japon Yenlik tahvillerini de Japon piyasalarına ihraç ederek alt yapı yatırımlarını sürdürebilmiştir (Danışman, 1993).

Dünya ortalamasına göre, yıllık tasarrufların %25'i gayrimenkul yatırımlarına yönelmektedir. Ancak Türkiye'de GSMH'nin %40'ını gayrimenkul sermayesi oluşturmaktadır (Gürsoy, 1978). Böyle bir potansiyel varken ve yasal yönden fazla eksik olmamasına rağmen Türkiye'de ipoteğe dayalı gayrimenkul finansmanı gelişmiş ülkelerdeki kadar işlerlik kazanamamaktadır. Yasalarımızda bulunan, bir kısmı denenmiş diğer bir

---

<sup>1</sup> Bkz. DPT, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut, Özel İhtisas Komisyon Raporu, Ankara: DPT Yayın ve Temsil Dairesi Başkanlığı Yayın ve Basım Şube Müdürlüğü, Yayın No: DPT:2594-ÖİK:606, 2001, s. 58-60

kısmı kısmen denenmekte olan ipoteğe dayalı menkul kıymetler bu kısımda kısaca anlatılmaya çalışılacaktır.

#### **4.3.1.İpotekli Borç Senetleri**

Türk Medeni Kanunu, 4721 Sayılı Yasa ile 22.11.2001 tarihinde değiştirilerek kabul edilmiştir. Yasanın 898 – 929'a kadar olan maddeleri "İpotekli Borç Senetleri" ve "İrat Senetleri" hakkında düzenleme ve uygulama esasları getirirken; 930 – 938'e kadar olan maddelerinde "Taşınmaz Rehniyle Güvence Altına Alınan Ödünç Senetleri" başlığı ile gayrimenkul ipoteğine dayalı menkul kıymetlere yer verilmiştir. Ödünç senetleri, "Rehinli Tahviller" ve "Seri Halindeki Rehin Senetleri" olarak iki grupta düzenlenmiştir.

Rehinli tahviller ile, nama veya hamiline yazılı tahvillerin ipotek güvencesine alınabilmesi için hem ödünçün tamamı karşılığında ipotek veya ipotekli borç senediyle rehin işlemi yapılması ve borçlu ile alacaklı temsilcilerinin belirlenmesi gerekmekte hem de taşınmazın rehni, ödünçün tamamı üzerinden tahvile dönüştürülerek ve tahvil alacaklıları lehine ipotek edilmesi gerekmektedir.

Seri Halinde Rehin Senetlerinde ise, "İpotekli Borç Senetleri" ve "İrat Senetleri" hakkındaki hükümler geçerli olup, seri halindeki senetlerin her birinin değerinin yüz milyon lira veya katları halinde düzenlenmesi, seri tamamının aynı şekilde sahip olması ve seri numaralı olması zorunludur.

#### **4.3.2.Gayrimenkul Yatırım Fonu**

Sermaye Piyasası Kurulu Yasasında 1992 yılında yapılan bir değişiklikle, yatırım fonlarına gayrimenkula yatırım yapma olanağı getirilmiştir. Değiştirilen kanunla, tapu idarelerinde yapılacak tescil ve şerh işlemlerine yönelik yönetmelik çıkarılması Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu bakanlığa bırakılmıştır. Ancak, söz konusu yönetmelik çıkarılmadığından fiili uygulama başlatılamamıştır (Teker, 1996).

### **4.3.3.Konut Sertifikası**

Brüt 1 metrekarelik konutun satış bedeline eşdeğerde menkul kıymet aracı olarak düzenlenen Konut Sertifikası, 1989 yılında Toplu Konut İdaresinin toplu konut projelerine kaynak yaratılması amacıyla uygulanmıştır. Beş yıl süreli ihraç edilen sertifikalar, hamiline yazılı idi. Bankalarda ve ikinci el piyasalarda alınıp satılmıştır. Ana parası gayrimenkulun değer artışına endeksli bir borç senedi niteliğinde idi (Teker, 1996).

### **4.3.4.Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler (VDMK)**

Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 13/A maddesinde tanımlanmıştır. Bu kıymetler, alacaklar ve duran varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilmiştir. Bankaların ipotekli konut kredileri karşılığında ve Toplu Konut İdaresi ile hareket ederek kendi kaynaklarından destek kredisi veren bankaların kredilerine karşılık çıkarılmıştır. 1994 yılında ihraç edilen toplam 47.9 trilyon liralık VDMK içinde, ipoteğe dayalı (TL ve dövize endeksli) konut kredisi nedeniyle ihraç edilen kıymetlerin oranı % 26.66'ya ve miktarı da 12.7 trilyon liraya ulaşabilmiştir (Teker, 1996).

### **4.3.5.Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)**

Menkul kıymetleştirmenin iki büyük fonksiyonu bulunmaktadır. Menkul kıymetleştirme ile ödünç verenler daha geniş bir yatırımcı tabanına sahip olurken, menkul kıymetlerin likitliği yatırımcıların ilgisini çekmekte, varlıklarını güçlendirmek isteyen yatırımcılar, menkul kıymetleri her an ikinci el piyasalarda nakde çevirme şansına sahip olabilmektedirler (King, 1991, s. 113-114).

Gayrimenkul finansmanında menkul kıymet ihraç etme yetkisi olan gayrimenkul yatırım Ortaklıkları(GYO)'nın Türkiye'de kurulması, yine kamu destekli olarak 2.11.1995 yılında SPK tarafından izin verilen Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile gerçekleştirilmiştir. Daha sonra 13.12.1996 yılında SPK izniyle Alarko gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ilk özel ortaklık olarak kurulmuştur. Osmanlı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

EGS GYO A.Ş., Yapı Kredi-Koray GYO A.Ş. de daha sonra kurulmuşlardır (Akçay, 1999). 31.12.2001 tarihi itibariyle Türkiye’de faaliyette bulunan 9 adet GYO A.Ş. ortaklığı bulunmaktadır. 31.12.2001 itibariyle 8 adet GYO’nun toplam portföy değeri 31.12.2000’de 527.1 trilyon lira iken, 31.12.2001’de 871.9 trilyon liraya yükselmiştir. Varlık türleri içinde bina ve arsaların oranı 31.12.2000’de %47 iken 31.12.2001’de %72.97’ye yükselirken; gayrimenkula dayalı projeleri de %44’ten %25.36 inmiştir (bkz. ek:6’da Tablo 3.1 ve 3.2).

31.12.2001 tarihi itibariyle Türkiye’de SPK’ya kayıtlı menkul kıymet yatırım ortaklığı sayısı 22 adettir. Bunların toplam portföy değeri ise aynı yıl sonunda 129.5 trilyon liradır (bkz. ek:7 ve 8’de Tablo 3.3 ve Tablo 3.4).

Gayrimenkul alımı, satımı, inşası gibi gayrimenkula ilgili tüm faaliyetlerde bulunabilen GYO’ nın hisse senetleri menkul kıymet olarak arz edilebilmektedir. Bu kıymetler yurtiçine ve yurtdışına ihraç edilebilmektedirler. Örneğin Vakıf GYO A.Ş., 1996 yılında 440 milyar lira nominal değerinde hisse senedini yurtdışındaki yerleşik yabancılara satabilmiştir (Akçay, 1999). Böylece konut finansmanı, menkul kıymetler aracılığıyla dışarıdan borçlanma niteliğine dönüşmüştür.

1998 yılında halka açık hale getirilen Yapı Kredi-Koray GYO A.Ş.’nin portföyünün %54’ü işyerleri %40’ı konut projelerinden oluşmaktadır. 1998 yılındaki halka arzının %85’i yurtdışındaki yerleşik yabancılara gerçekleştiği (Akçay, 1999) dikkate alınır, konut finansmanının menkul kıymetler aracılığıyla yurtdışı fonlardan da temin edilebileceği ve potansiyelinin bulunduğu anlaşılacaktır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinin getirisi, alternatif yatırım araçlarının getirileriyle kıyaslandığında, 1 Ocak –31 Aralık 2001 döneminde kriz nedeniyle faizler yükselmiş ve üç aylık vadeli mevduatın net faiz getirisi %185, Cumhuriyet Altınının getirisi %95, iç borcun dış borçla çevrilmesi neticesinde Hazine Bonosunun getirisi %75.9, ABD dolarının getirisi %116.11, Alman Markının getirisi %100.05 olarak gerçekleşirken<sup>1</sup>; kriz nedeniyle borsa endeksindeki genel düşüşe paralel

<sup>1</sup> DPT. “Temel Ekonomik Göstergeler.” <http://www.dpt.gov.tr/>. (6 Mart 2002).

olarak, Sermaye Piyasası Kurulu verilerine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıkları hisse senetleri getirisi de %55.54 olarak gerçekleşebilmiştir.

#### **4.4.Türk Konut Finansman Sisteminin Güçlü ve Zayıf Yönleri**

Ülke ve aile ekonomilerinin içinde bulunduğu zor şartlara rağmen, bireylerin konut edinebilmek amacıyla tasarrufta bulunabilmeleri, bu amaca yönelik çıkarılan (Meyak Fonu kesintileri, Toplu Konut Fonu vergileri, Konut Edindirme Yardımı kesintileri gibi) kesinti ve vergileri ödeme kararlılıkları Türk konut sisteminin en güçlü tarafını oluşturmaktadır. 1980 sonrasında, 1984 yılında Toplu Konut Fonu ismiyle kısa sürede fon yaratılabilmesi ve bu fonun bütçe dışında kaldığı sürece, Toplu Konut İdaresi tarafından verimli kullanılması ile on yıllık bir dönemde Türk konut sektörü iyi bir hamle yapmıştır. Bu fon sayesinde, kurumsal yapı içinde olmayan konut kooperatifçiliği de hamle yapmış, konut kooperatifleri ve üretilen konut sayıları da artmaya başlamıştır.

Bir kamu bankası olan Türkiye Emlak Bankası, Türk konut finansman sisteminin bir başka ayağı olmuştur. Konut Edindirme Yardımı Fonu ve kendi mevduatları ile uzun vadeli ve piyasa faizi altında açtığı konut kredileriyle ve kendi kent projeleriyle banka da hamle yapmıştır.

Sistemin tüm bu güçlü yanlarına rağmen, sistemi zayıf kılan ne yazık ki ülke ekonomisinin sıkça içine sürüklendiği ekonomik krizler ve istikrarsızlıklar olmuştur. Kamu açıklarının Devlet İç Borçlanma Senetlerinin ihracı ile kapatılmaya çalışılması neticesinde DİBS'lerin GSMH'ya oranı 1984'de %3.9 iken, 2000 yılında %28.9'a yükselmiştir. Banka mevduat faiz oranlarından yüksek gerçekleşen DİBS'lerin faiz oranları, piyasa faiz oranlarını da yükseltici bir unsur olmakta ve her türlü menkul kıymetin rekabet şansını azaltmaktadır.

Bu nedenlerle, ipotekli olarak verilmiş olan konut kredileri menkul kıymetleştirmeye yeniden bir finansmana dönüştürülemedi ve ülkenin konut finansman yapısı, gelişmiş ülkelerdeki konut finansman yapısına, kendi kendisini besleyen bir yapıya kavuşturulamamıştır. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından hazırlanan ve 11.07.1995 tarihli 22340 sayılı Resmi

Gazetede yayımlanan “Toplu Konut Tasarruf Sistemi ve Konut Kredileri Yönetmeliği” de ÷lkedeki yüksek faiz ve kronik enflasyon yapısından dolayı uygulamaya geçirilememektedir.

İpotek ve gayrimenkul bilgilerinin yer aldığı bir Rus web sitesinden alınan bilgilere göre, liberal ekonomiye 1990’lı yıllarda geçen Rusya’da bile, ipoteğe dayalı finansman sisteminin oluşturulması konusunda Dünya Bankası ve IMF ile ortak çalışmalar devam etmektedir. 1993 tarihli yeni Rus Anayasası, vatandaşlara kendi toprak sahipliği hakkı vermekte, buna bağlı olarak özelleştirme çalışmalarında ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracıyla finansman yaratma çabaları sürmektedir.

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **TÜRKİYE'DE İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ UYGULAMALARI**

Konut finansman sistemleri ile gelişmiş ve gelişmekte olan bazı ülkelerin konut finansman sistemlerinin işleyişinin bahsedildiği ilk bölümlerden sonra bu bölümde değinilecek olan ve Türk finansman sisteminde en önemli yere sahip olan Türkiye'de uygulanan ipotekli konut kredileri, tez çalışmasının özünü oluşturmaktadır. Türk finansman sisteminde henüz menkul kıymetleşme gerçekleşmemiş, fakat bunun ilk aşaması, ipotekli konut kredileri yoğun olarak uygulanmaktadır.

Hukuki zemini az da olsa oluşturulan, ancak gelişmiş veya gelişmekte olan ülkelerdeki kadar hacme, Türkiye'deki istikrarsız ekonomi nedeniyle ulaşamayan, hatta uygulaması bile çok sınırlı kalan ipoteğin Türkiye'deki uygulaması, bugün için ne yazık ki onun tanımıyla sınırlı kalabilmiş, güvenceden öteye geçememiştir. Güvence olarak uygulanan ipoteğin Türkiye için gizli kalmış bir finansman kapasitesine sahip olduğu, rakam ve uygulamalarıyla açıklanırken, güvence amacıyla bile olsa, kamu kuruluşları tarafından yapılan ipotekli konut kredisi uygulamalarının, konut üretimine ve kentleşmeye yaptığı olumlu yöndeki katkılarına bu bölümde yer verilecektir.

#### **5.1. İpotekli Konut Kredisi İpotek Çeşitleri ve Türkiye'de Uygulaması**

Türkiye'de henüz sözlük anlamıyla uygulanması nedeniyle tanımının da burada verilmesi yerinde olacak olanı ipotek, Latince hypotheca, Almanca hypothek, İngilizce hypothec ya da mortgage sözcüklerinin karşılığıdır. İpotek yani rehin, muayyen bir alacağı, tesis edildiği gayrimenkulun, bedelinden öncelikle istemek ve almak yetkisi veren aynı bir haktır. Öğretide ipotek,

“kişisel bir alacağı temin etmek için kurulan ve kıymetli evraka bağlanamayan bir rehin hakkıdır.”<sup>1</sup> şeklinde tanımlanmaktadır.

ABD ve Avrupa Birliği ülkelerinde uygulanmakta olan çeşitli tür ipotekli konut kredilerinden bazıları, benzer şekilde Türkiye’de de uygulanmaktadır. Medeni Kanun ve Borçlar Kanunu hükümleri kapsamında olmak üzere borçlu ve alacaklı arasındaki sözleşmelerdeki vade, faiz ve ipotek miktarları tapu sicilinde gayrimenkul ipoteginde de geçerlilik taşımaktadır.

Ülkelerin kendi iç ekonomik dinamikleri ile devamlı değişiklik ve çeşitlilik gösteren ipotekli konut kredilerinin vade ve faiz yapılarının değişmesiyle birlikte Türkiye’de ipoteye dayanak oluşturan sözleşmeler de değişmektedir.

### **5.1.1.İpotekli Konut Kredisi İpotek Çeşitleri**

Tapu Sicil Müdürlükleri’ne sunulan borçlanma sözleşmelerindeki borcun vade ve faiz oranlarının çeşitliliğine göre değişebilen ipotek çeşitleri de şöyle sıralanabilir (Alp, 2000, s. 62-93):

a)Klasik İpotekli Konut Kredisi İpotegi: Verilen kredinin sabit faizli olduğu ve taksitlerin de belirtilen vade sonuna kadar sabit ve eşit olduğunun tapuda tescil ettirildiği ipotek çeşitidir.

b)Artan Taksit Miktarlı İpotekli Konut Kredisi İpotegi: Taksit sürelerinin belli sürelerde artırılmasını şart koşan, sabit vade ve faiz oranlı ipotek türüdür.

c)Değişken Faiz Oranlı İpotekli Konut Kredisi İpotegi: Faiz oranlarının sözleşmede belirlenen sürelerde değiştirilmesini şart koşan ipotektir.

d)Fiyat Düzeyine Ayarlı İpotekli Konut Kredisi İpotegi: Enflasyon oranına endeksli olarak, enflasyonun yükseldiği zaman sabit faizli ödemelerde reel nakit kaybı bu tür ipotekli konut kredisi ile önlenmektedir. Bu türde başka bir uygulama da iki oranlı ipotekli konut kredisi ipotegidir.

<sup>1</sup> Bkz. Makrohukuk servisi. <http://www.makrohukuk.com/>. (6 Haziran 2001).



Burada borçlunun ödeme gücü dikkate alınmaktadır. Enflasyon artış oranına göre, örneğin %20'lik bir artış yapılması gerekirken, borçlunun ücreti enflasyon oranının altında örneğin %15 artmışsa, taksit miktarı da %15 artırılıp aradaki % 5'lik fark ana borca eklenmekte, sonraki dönemlerde telafi ettirilmektedir.

e)Karma İpotekli Konut Kredisi İpoteği: Hem sabit faiz ve vade hem de değişken faiz oranlı konut kredisi ipotek türüdür. Bir kaç yıl sabit uygulama yapıldıktan sonra kalan yıllar için, örneğin altı aylık dönemler için faiz oranları ve geri ödemeler değiştirilmektedir.

f)Sabit Oranlı-Basamaklı Artan Ödemeli İpotekli Konut Kredileri: Kredinin faizi piyasa faiz oranının altında başlatılmakta, sonraki dönemlerde faiz oranları artırılarak hesaplanan taksit miktarlarıyla ödemeler artırılmakta, yani önceden bilinen bir ödeme planına dayandırılmış olmaktadır.

g)Yüksek Ödemeli İpotekli Konut Kredisi İpoteği: Sabit faizli veya değişken faizli olabilen ve ödeme gücü yüksek olanlara avantaj sağlayan, aylık ödemeleri önce sabit faizlilere göre düşük başlayıp sonraki dönemlerde yüksek ödemelere dayandırılan ipotek çeşitidir.

h)İki Aşamalı İpotekli Konut Kredisi İpoteği: Vade başlangıcında tespit edilen faiz oranı ile başlatılan kredi geri ödeme taksiti, anlaşmaya bağlı olarak belli tarihteki artırılacak veya azaltılacak faiz oranıyla yeniden hesaplanacak taksitlerin devam ettiği ipotek türüdür.

### **5.1.2.Türkiye'de İpotek Uygulaması**

Türkiye'de gayrimenkul ipotek konusu, Medeni Kanunda belirtilen hükümler doğrultusunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı ilçelerdeki Tapu Sicil Müdürlüklerince gerçekleştirilmektedir.

Gayrimenkul tapusu üzerine ipotek, mevcut veya ileride doğacak alacağın teminatı olarak gerçekleştirilebilmekte ve özel mülkiyet kapsamında tapuda kayıtlı tüm taşınmaz mallar için uygulanabilmektedir.

Borçlu ve alacaklı tarafların akitleri esas alınarak işlemin Tapu Sicil Müdürlüklerince tescil edilmesinden sonra, alacaklıya ipoteğin tescilinin yapıldığına dair ipotek miktarı, vade ve faiz oranının yazılı olduğu "ipotek belgesi" delil olarak verilmektedir. Tarafların yaptıkları sözleşme ve esasları belirten daha detaylı bilgilerin yer aldığı "Resmi Senet" de istenirse alacaklı tarafa verilmektedir.

Medeni Kanuna (MK.766/a) göre ipotek, Türk parası üzerinden tesis edilmektedir. Döviz üzerinden tesisi, alacaklının Türk vatandaşı olmayan ve kredi vermeyi faaliyet edinmiş gerçek ve tüzel kişilerin daha önce beş yıl ve daha fazla süreli verdikleri krediler için geçerliken, Medeni Kanun değişikliğiyle bu süre iki yıla indirilmiş ve yabancı para ile ipotek işlemlerinde daha esneklik getirilmiştir.<sup>1</sup>

İpoteğin tescili ile alacaklı, ana para ve geçmişe dönük üç yıla kadar belirtilmiş orandan faizlerini, temerrüt faizlerini ve kovuşturma giderlerini alma hakkını elde eder. Taraflar, sözleşmedeki faiz oranını tescil ettirmemişlerse, anlaşmazlık halinde yasal faiz oranı uygulanmaktadır. Sözleşme faizlerinde de yasal sınırlamalara uymak zorundadırlar. Miktarı belli olmayan veya henüz doğmamış alacaklar için ipotek tesis edilebilirse de alacağın en fazla (üst) miktarının tapu siciline kaydı gereklidir.

İpotekli gayrimenkulün üçüncü şahıslara satışı yapılabilmekte, ancak borçlu borcundan kurtulmuş sayılmamaktadır. Alacaklı, ipotekle güvence altına aldığı alacak miktarını gayrimenkulün satışı sonucu yeni malikten tamamını tahsil edemezse kalanını asıl borçludan isteme hakkına sahiptir. Gayrimenkul ipoteği, gayrimenkulu tamamlayan nesnelere kira gelirlerini de kapsamaktadır.

Medeni Kanun gereğince gayrimenkul ipoteklerinde derece uygulaması yapılmaktadır. Aynı gayrimenkul üzerine değişik alacaklara karşılık gelecek şekilde birinci, ikinci, üçüncü derece gibi sıralamalarla tapu sicilinde ipotek tesis edilebilmektedir. Anlaşmazlık halinde öncelik, ilk

---

<sup>1</sup> Daha fazla bilgi için bkz. NTVMSNBC. "Medeni Kanun Yenilendi." <http://www.ntvmsnbc.com/news/120480.asp/>. (3 Ocak 2002).

derecelere sahip olanlardır. Birinci dereceden sonra ikinci ve sonraki derecede ipotek tesisinde “serbest dereceden istifade etme hakkı” şerhinin yazdırılması halinde, birinci derece ipotek boşaldığında şerhi olan ipotek birinci dereceye kaymaktadır. Yabancı para üzerinden kurulmuş ipotek dereceleri de bir üst dereceye yeni kanunla artık kaydırılabilecektir.

İpotek zaman aşımına uğramamaktadır. Kendiliğinden terkin edilememekte ve sadece gayrimenkulun kamulaştırılması veya tamamen zayii olmasından dolayı kendiliğinden sona ermektedir. İpoteğin sona ermesi, ancak alacaklının borcunu tahsil etmesi üzerine sözlü ve yazılı olarak ilgili tapu sicil müdürlüğünde ifadesi ile gerekli harç ve vergilerin yatırılmasından sonra terkin yoluyla olmaktadır.

İpotek işlemlerinde Tapu Sicil Müdürlüklerince 01.01.2002 itibariyle uygulanan ve Tablo 4’te bir örnek hesaplaması yapılan vergi ve harçlar ile oranları şunlardır:

1. 492 Sayılı Harçlar Kanunu (4) Sayılı Tarifeye göre, İpotekle sağlanan borç miktarı üzerinden binde 3.6 ve mevcut ipotek derecesinin başka bir dereceye kaydırılmasında binde 1.8 İpotek harcı alınmaktadır.
2. 488 Sayılı Damga Vergisi Kanunu (1) sayılı tabloya göre, İpotek bedeli üzerinden binde 7.5 damga vergisi alınmaktadır.
3. 31 Aralık 2002 tarihine kadar devamına karar verilen “Eğitime Katkı Payı” bedeli olarak hem borçludan hem alacaklıdan TL.5.000.000.- alınmaktadır.
4. 31 Aralık 2002 tarihine kadar devamına karar verilen “Özel İşlem Vergisi” karşılığı olarak hem borçludan ve hem alacaklıdan TL.15.000.000.-alınmaktadır.
5. Yöreye göre değişen ve en az TL.7.500.000 en fazla TL.30.000.000.-sı olarak “Döner Sermaye Ücreti” alınmaktadır

6. İlçe kaymakamlıklarına gelir amacıyla TL.25.000.000.'a kadar da Kaymakamlık Harcı, makbuz karşılığı tahsil edilmektedir.

**TABLO 4**  
**İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ İPOTEK VERGİ VE HARÇLARI İÇİN BİR**  
**ÖRNEK**

13 milyar Türk Lirası ipotekli konut kredisi ve %50 fazlası ipotek işlemi hesabıyla;			
13.000.000.000 X %03.6	(ipotek harcı)	=	46.800.000.-
19.500.000.000 X %07.5	(damga vergisi)	=	146.250.000.-
Eğitime Katkı Payı		=	10.000.000.-
Özel İşlem Vergisi		=	30.000.000.-
Döner Sermaye Ücreti		=	30.000.000.-
Kaymakamlık Harcı		=	25.000.000.-
Resmi Senet kopya ücreti		=	<u>21.420.000.-</u>
	TOPLAM TL.		309.470.000.-

## 5.2.Kamu Kuruluşlarınca Kullanılan İpotekli Konut Kredileri

Türkiye’de ipotekli konut kredisi kullandıran kamu kuruluşları içinde Türkiye Emlak Bankası’nın özel bir önemi vardır. Çünkü merkezi idare tarafından açılan ilk ipotekli konut kredileri bu kamu bankası tarafından 1940’lı yıllarda başlatılmıştır.

Merkezi idare tarafından Türkiye’de konut probleminin çözümü amacıyla ikinci büyük yapılaşma ve ipotekli konut kredilerinde uygulama, 1980’li yıllarda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılmıştır. İdarenin çalışmaları ve uygulamaları Türkiye için iyi bir deneyim olmuştur.

Bu kısımda her iki kamu kuruluşunun ipotekli konut kredisi uygulamaları daha detaylı incelenmeye çalışılacaktır.

### **5.2.1. Türkiye Emlak Bankasının İpotekli Konut Kredileri**

Emlak ve Eytam Bankası ismiyle 1926 yılında kurulmuştur. 1946 yılında sermayesi artırılarak ismi de Türkiye Emlak Kredi Bankası olarak değiştirilmiştir. Bankanın değiştirilen kanununda,

“Yapı ve onarma işleri ve özellikle konutu olmayanlara ucuz konut yaptırmak için, süresi 50 yılı geçmemek üzere, arsalarıyla birlikte bina ve yapı ipoteği karşılığında ikrazlarda bulunmak ve krediler açmak...” ( Keleş, 1978, s. 619),

şeklinde görevi yeniden tanımlanmıştır.

#### **5.2.1.1. Banka Tarafından Uygulanan Konut Kredileri**

Bankanın ilk hizmeti, dönemin başbakanı Şükrü Saraçoğlu tarafından temeli atılan 434 konutluk Şükrü Saraçoğlu mahallesi idi. Konutların inşaat bedelinin % 90'ı kadar ipotek karşılığında kredinin yıllık faizi % 5 ve vadesi de 20 yıla kadardı.

Yapı Tasarrufu Sistemi ile konut edinmek isteyenlerin bankada açtırdıkları hesaplarla bir çeşit döner sermaye oluşturuldu. Kredide öncelik, hesabı olanlara idi. Kredi kullanmak isteyenler, hesaplarında biriken para ile birlikte biriken paranın da bir buçuk katını Emlak Bankası'ndaki Kamu Konut Fonu'ndan ipotekli konut kredisi olarak alabilmekteydiler. Emlak Bankası bu yolla, konut kredisi işlemlerini artırdı (Keleş, 1978) .

Ankara'da Yenimahalle, Telsizler; İstanbul'da Levent, Koşuyolu, Emekli Subay Evleri ve Ataköy; İzmir'de Denizbostanlısı, Edirne'de Mimar Sinan, Eskişehir'de Yunuskent, Urfa, Çankırı ve Diyarbakır konutları, bankanın, ipotekli konut kredisi katkısıyla gerçekleştirdiği ilk önemli proje uygulamalarıydı.

1962-1969 yılları arasında banka, yapı tasarruflu kredili sisteminde 20 yıla kadar vade % 5 yıllık faiz uygularken, kendi kaynaklarının kredisine 11 yıla kadar vade, %7 faiz uygulamıştır. 1974 yılında ise yapı tasarrufu kredi vadesini 15 yıla, faizini de % 9'a yükseltmiştir (Keleş, 1978). 1963-1980

döneminde banka, Türkiye’de özel konut yatırımlarının % 4’ü kadar kredi finansmanı sağlamıştır.

1987 yılında uygulamaya konulan konut edindirme yardımı fonlarının Emlak Bankasında toplanmasıyla banka, Brezilya’da örneğine rastlanan bir fona sahip oldu. Kullandığı konut kredisi miktarını 1991’e göre 1993 yılında on kat artırdı.

Aylık %5.5 (yıllık %66) faizli 20 yıla kadar vadeli konut kredisini kullananların sayısı 1991 yılında 9.500 iken 1992 yılında 36.000’e yükselmiştir. Aylık %1 faizli dolara endeksli ve % 1.5 faizli Alman Markına endeksli döviz kredisini kullananların sayısı da 9.000’e ulaşmıştır. 1993 yılında ipotekli konut kredisi verilen konut sayısı 60.000’e ulaşınca kaynak yetersizliğinden dolayı uygulamaya son verilmiştir (Türel, 1996).

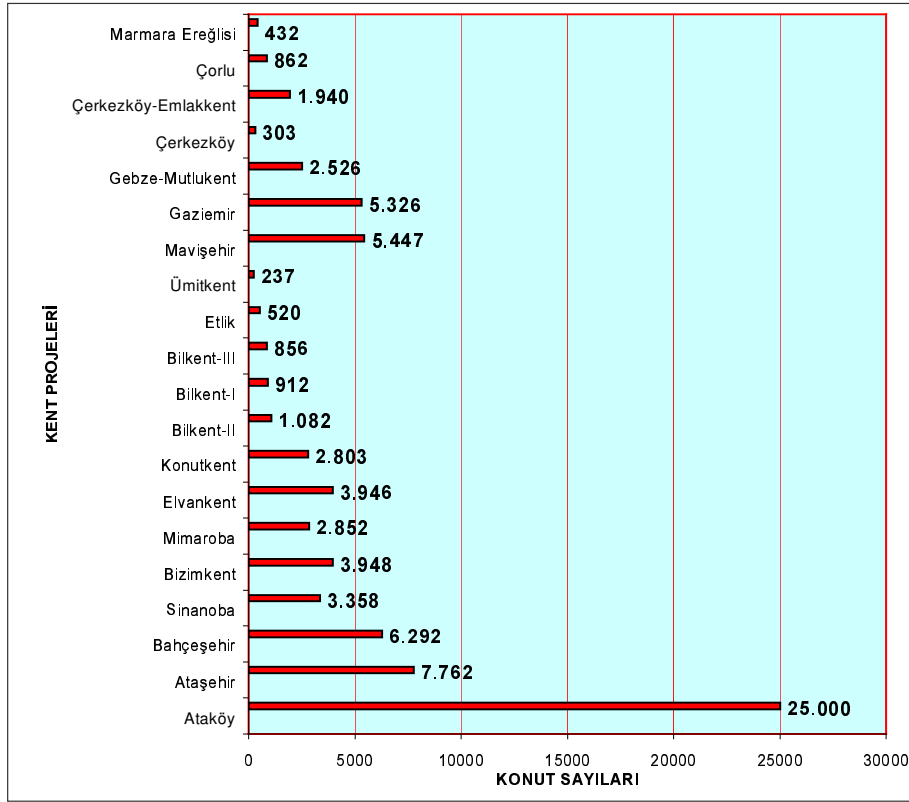
Konut Edindirme Yardımı fonları, çalışanların ve işverenlerin çalışanlar için verdiği kesintilerden oluşmakta idi. Çalışanlar, 75 metrekare ve daha küçük satın aldıkları evin belgelerini Türkiye Emlak Bankasına vererek birikmişlerinin tamamını geri alabilmekte idiler. Kooperatif üyeleri ise, ilk birikimlerini kendileri kullanmışlar, sonraki birikimlerini de Toplu Konut Kredi borcu ödemelerine mahsup ettirebilmişlerdir.

Türkiye Emlak Bankası, Almanya’da çalışan Türk işçilerinin Alman Yapı Tasarruf Sandıkları tarafından kullanılacak 100 bin Alman Markına kadar konut kredilerini, Türkiye’de satın alacakları konutlarda kullanabilmelerini teminen, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının garantörlüğünde, konutların kredi ve ipotek işlemlerine aracılık etmiştir. Bu amaçla, 1987 yılından Aralık 1999’a kadar 1.882 işçimize kredileri kullandırılarak Türkiye’ye döviz transferi yapılmıştır.

Doğal afetler sonrası konut ve alt yapı üretimi için Avrupa İskan Fonu’ndan hükümetlerce sağlanan kredilerin kefil ve uygulayıcılığı da Emlakbank tarafından gerçekleştirilmiştir.

### 5.2.1.2.Bankanın Gerçekleştirdiği Kent Projeleri ve İpotekli Konut Kredisi Uygulaması

Bankanın 1980 sonrası dönemde Türkiye’de değişen kentleşme anlayışına uygun olarak, Şekil 4 ve ek:9’daki Tablo 5’te isimleri geçen ve özellikle 1988’den itibaren gerçekleştirilen kent projeleri, Türkiye’de kentleşmede örnek gösterilebilecek başarılı projelerdir. Banka bu anlayışla 49.212’si İstanbul’da, 10.356’sı Ankara’da, 10.773’ü İzmir’de olmak üzere diğerleri de Marmara Ereğlisi, Çorlu, Çerkezköy ve Gebze’de toplam 76.404 adet modern konut üretmiştir.



**Şekil 4. Türkiye Emlak Bankası Tarafından Gerçekleştirilen Kent Projeleri ve Üretilen Konut Adetleri**

Kaynak: Emlakbank Pazarlama Daire Başkanlığı verileri ile hazırlanmıştır.

Binaların ve yeni kent alanlarının tanıtımının yapıldığı broşürlerde, inşaatlarda zemin etüt çalışmalarının yapıldığı, tünel kalıp inşaat tekniği kullanıldığı ve binaların depreme dayanıklı olduğu belirtilmektedir. Bankanın tüm kent projelerinde, çevre düzenlemesinin yanı sıra, spor tesisleri, yüzme

havuzları, dinlenme ve yürüyüş parkları, otoparklar, alış-veriş merkezleri, okul ve kültürel tesisler de bulunmaktadır (bkz. ek:20). Bahçeşehir Konutları için, “Habitat II 2000 Yılı Kentsel Tasarım Büyük Ödülü” sıralamasında, “En İyi Uydu Kent” ödülü verilmiştir.

Konutların satışları, projeler tamamlandıktan sonra duyuru ve reklamları yapılarak gerçekleştirilmiştir. Satışları bilgisayar ortamında Türkiye’deki tüm banka şubelerinden yapılmıştır. Alıcılarca konut bedelinin belli miktarı kaparo olarak yatırıldıktan ve konut seçildikten bir süre sonra konut bedelinin ya tamamı ya da %25’i ödenip geri kalanı piyasa faizinin altında bir oranda ve on yıla kadar sabit taksitle ipotekli konut kredisi şeklinde borca dönüştürülmüştür.

Türkiye Emlak Bankasında toplanan Konut Edindirme Yardımı fonlarının yıllık %66 faizle 20 yıla kadar konut kredisi olarak 60.000 kişiye kullanılması neticesinde krediyi kullananlar, 1988 – 1995 yılları yıllık enflasyon (TÜFE) rakamları ortalaması %75 olarak alındığında %75 - %66 = % 9 net destek almış olmaktadır. Elbette bu oran, enflasyonun % 106.3 olduğu 1994 yılında % 40.3’e ulaşmaktadır. Banka tarafından kullanılan Konut Edindirme Yardımı Fonunun 1 katrilyon lira civarında olduğu ileri sürülmekte ve banka tarafından kesin hesabı yapılamamaktadır.<sup>1</sup>

Bankanın projelendirip sattığı, Konutkent, Elvankent, Bahçeşehir ve diğer yerleşim alanlarındaki konutlarda da taksitlerde ve faiz oranlarında sabit miktar / oran uygulaması nedeniyle, konutları satın alanlar, yüksek enflasyon karşısında, bankaların uyguladığı yüksek kredi faiz oranları karşısında, DİBS’lerin faiz oranları ve mevduata uygulanan yıllık faiz oranları karşısında kazançlı çıkmışlardır.

Kurulduğu 1926 yılından beri Türk toplumuna hizmet eden, Türkiye’nin hemen her köşesinde mahallelerin, semtlerin hatta yeni kentlerin oluşmasına katkısı olan Türkiye Emlak Bankası, Türkiye’de Şubat 2001 ekonomi krizi nedeniyle, Bankanın web sitesindeki tarihte de belirtildiği

---

<sup>1</sup> T.C. Başbakanlık DPT, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut, Özel İhtisas Komisyon Raporu, Ankara: DPT Yayın ve Temsil Dairesi Başkanlığı Yayın ve Basım Şube Müdürlüğü, Yayın No: DPT:2594-ÖİK:606, 2001, 74.



üzere, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 06.07.2001 tarih ve 5508 sayılı onayı ile T.C. Ziraat Bankası, daha sonra da bir kısmı Türkiye Halk Bankası ile birleştirilmek suretiyle kapatılmıştır. Banka bünyesinde daha önce oluşturulmuş olan Emlak A.Ş., takip ettiği toplu konutlar ve Konut Edindirme Yardımı Fonu birikimleri de Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'ne devredilmiştir.

### **5.2.2. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın İpotekli Konut Kredileri**

1980'li yıllarda ekonomideki duruma paralel olarak konut sektöründe de durgunluk yaşanmaya başladı. Konuta olan talebin kamu tarafından karşılanması hedeflenerek her yıl bütçenin %5'lik kısmı Bayındırlık ve İskan Bakanlığına ayrıldı. Bu oran 1982'de %1.1'e, 1983'te %0.7'ye indirildi. 1984 yılında uygulamaya konulan Toplu Konut Fonu ile 1988 yılına kadar tütün ve alkollü içeceklerden %28.6, petrol ürünlerinden %27.4, ithali yapılan tütün ve içkilerle lüks mallardan %26, yurt dışına çıkan vatandaşlardan kişi başına 100 ABD doları fon kesintisi yapılarak kaynak yaratıldı (Türel, 1994). Bu kaynak, 17 Mart 1984 tarih ve 2985 Sayılı Kanunla kurulan Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'nin emrinde, kamu bankası olan Türkiye Emlak Bankası'nda toplandı ve 1993 yılına kadar bütçe dışı olarak kullanıldı.

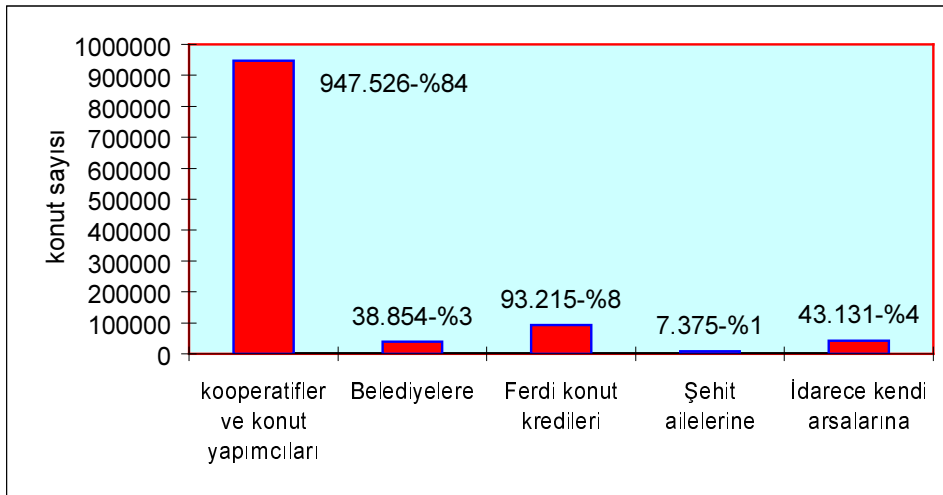
Böylece, 1984 yılından itibaren, özellikle Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından, fon kaynaklarının ipotekli konut kredisi yöntemiyle kullanılmasyla, Türkiye'de konut üretimi ve özellikle kooperatiflerin konut üretimi artmaya, yeni kentsel alanlar oluşmaya başlamıştır.

Toplu Konut Fonu kaynaklarının 1984'ten 1993'e kadar bütçeden bağımsız olarak İdarenin denetiminde kullanılması, konut üretiminde verimliliği ve kaliteyi artırmıştır. Ancak, 1984–1993 arası fondan 877.984 konuta finansman sağlanmışken, fonun bütçe içine alınarak kullanıldığı 1993–1999 arasında, finansmanı sağlanan konut sayısı 252.117'ye düşmüştür. 1984–1992 yılları arası yapı ruhsatlarına göre konut üretimindeki fonun payı

%25 iken, 1993-1999 arası bu oran %8'e; yapı kullanma izin belgesine göre aynı dönemlerde fonun katkısı %49'dan %7'ye gerilemiştir.

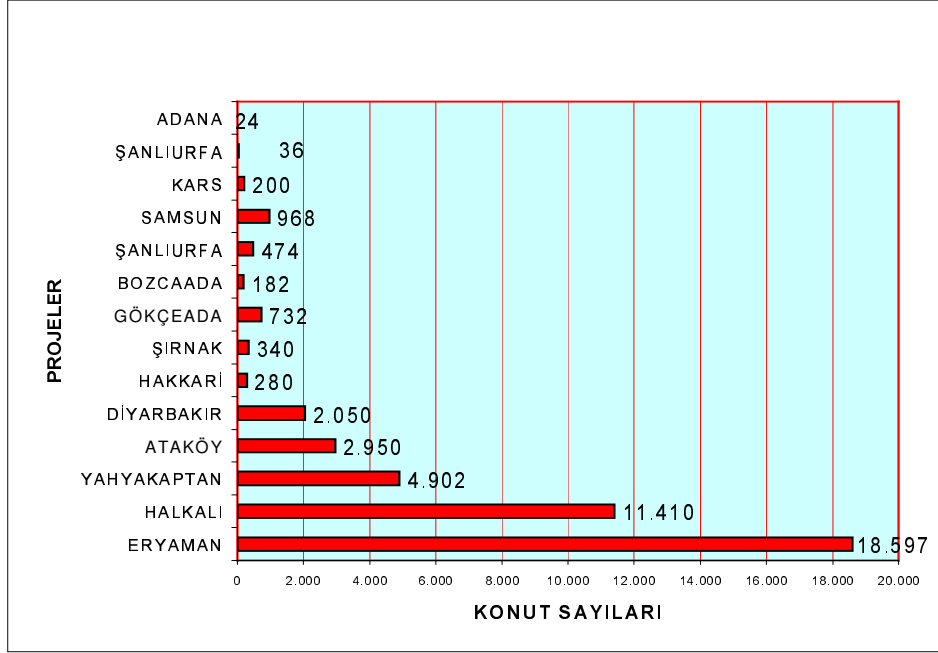
İdarece kullandırılan fondan, 1984-1999 yılları arasında Türkiye'deki toplam 6.737.146 inşaat ruhsatlı konutun 1.130.101'ine; 3.493.663 yapı kullanımlı konuttan 1.004.296'sına finansman desteği sağlanmıştır. Maliyetleri yönünden değerlendirilecek olursa, aynı dönemde, inşaat ruhsatlı konutların %17, yapı kullanımlı konutların da %29'luk maliyeti fondan karşılanmıştır.

Fon kaynakları, konut ağırlıklı olmak üzere gerekli çevre yapıların inşasında da kullanılırken, fondan konut kooperatifleri, sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyeler de inşa etmekte oldukları konutlara kredi almışlardır. TOKİ'nin web sitesinden elde edilen rakamlardan oluşturulan Şekil 5.1 ve 5.2 ile ek:10'daki Tablo 6.1 incelendiğinde, 1984-1999 tarihleri arasında kredi açılan konutlar toplamına %100 denilirse, bu toplamın %84'lük büyük kısmı kooperatif konutlarına, %8'lik kısmı ferdi nitelikte ve %4'lük kısmı da Toplu Konut İdaresinin kendi arsaları üzerine yaptırdığı konutlardan oluştuğu anlaşılacaktır. Ancak, toplam konutlar içinde kredi verilen konutların %84'ü kooperatif konutu olmasına rağmen, kaynak dağıtımında bu oran muhtemelen farklıdır.



**ŞEKİL 5.1. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 1984-1999 Arası Uygulamaları**

Kaynak: TOKİ. <http://www.toki.gov.tr/>. (6 Şubat 2002).



**Şekil 5.2. Toplu Konut İdaresinin Kendi Projeleri ve Ürettiği Konutlar**  
Kaynak: TOKİ. <http://www.toki.gov.tr/>. (6 Şubat 2002).

### 5.2.2.1. İdarenin Gerçekleştirdiği Büyük Kent Projeleri

Toplu Konut İdaresi tarafından yeni kent anlayışına uygun olarak projelendirilip inşaat firmalarına ihale edilen ve Şekil 5.2’de ve ek:11’deki Tablo 6.2’de isimleri geçen yeni kentler, İdarenin sahibi olduğu arsalar üzerine kurulmuştur (bkz. ek:18). 1987 yılı sonrasında, buralarda inşa edilen toplam konut sayısı 43.145’e ulaşmıştır. Pamukbank ya da Vakıfbank aracılığıyla satışını gerçekleştirdiği bu projeler için Toplu Konut İdaresi, konut edinmede önceliği evsizlere vermiştir. Talep sayısının üretilen konut sayısından fazla olduğu durumlarda ve konutların sahiplerinin belirlenmesinde noter kur’ası çekilmiştir. Kur’a ile konutları belirlenenlerden, konut bedelinin bir kısmı ön ödemeli taksitler halinde tahsil edilmiştir. Önce satış sözleşmesi düzenlenmiş, sonra tapu tahsis belgesi verilmiş, en son olarak da konutların iskan ruhsatlarının alınması ile kat mülkiyeti tapular düzenlenmiştir. Kalan borçları için de ipotek tesisi gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla, borçlar uzun vade ve düşük faizli ipotekli konut kredisine dönüştürülmüştür.

### **5.2.2.2.İdare Tarafından Konut Kooperatiflerine Açılan İpotekli Konut Kredileri**

TOKİ tarafından, Hazine mülkiyetinde olan arsalar, DPT'nin Beş Yıllık Kalkınma Planları doğrultusunda, harita ve imar planları hazırlattırıldıktan sonra alt ve üst yapı projeli olarak, başta konut kooperatiflerine ve organize talep örgütlerine tahsis edilmektedir. Bu amaçla, 1998 yılında, Ankara Eryaman Toplu Konut Alanı'nda 1.234.709 m<sup>2</sup>'lik arsa Türkiye S.S. Kent Kooperatifleri Merkez Birliği (TÜRKKONUT) ile Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği (TÜRKKENT)'e ve Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK)'a tahsis edilmiştir. Ancak, bu bölgenin bina ve çevre düzenlemesi, İdarece yaptırılan Eryaman kent etaplarından farklı görünüme sahiptir. Sincan-Fatih Mahallesi'ne doğru kooperatif konutlarının hızla ilerlediği, fakat İdarece yaptırılan ilk Eryaman konut bölgesindeki bina ve çevre düzenlemesinden uzaklaşıldığı görülmektedir.

Doğrudan arsa tahsisinin yanında, Türkiye'deki tüm kooperatiflere üye bazında ve Türkiye Emlak Bankası'nın aracılığıyla, inşaat seviyesinin belirlenmesi, arsa ipoteklerinin ve hak ediş raporlarının banka tarafından İdareye bildirilmesi doğrultusunda, İdarece fondan kooperatiflere destek kredisi verilmektedir.

1984-1999 tarihleri arasında TOKİ tarafından kredi açılan konutlar toplamının %91'ini oluşturan, 859.408 kooperatif konutuna kredi verilmiş ve bu konutlar bitirilmiştir. İnşaatı devam eden 88.118 konuta kredi verilmeye devam edilmektedir. Kuruluşundan 1999 yılına kadar İdarece kredi açılan konut adedi olarak kooperatif konutlarının, İdare fonlarıyla desteklenen toplam konutlar içinde, dağıtılan kaynak miktarı içindeki oran farklı olsa bile, konut sayısı bazında %84 gibi oranla en büyük paya sahip olduğu anlaşılmaktadır.

### **5.2.2.3.İdare Tarafından Belediyelere Kullandırılan İpotekli Konut Kredileri ve Adana Büyükşehir Belediyesi Örneği**

TOKİ tarafından, 1992 yılından itibaren belediyelere de fondan kredi verilmektedir. Belediyelerce, toplu konut bölgesinde arsa temin edilerek konut

üretimi örgütlenilmişse, belediyeler kendi yapacakları altyapı ve diğer işler için fondan kredi talebinde bulunabilmektedir. Bu amaçla, 1992-1999 tarihlerinde belediyelerin 50 adet konut projesine, 56.025 konut için fondan kredi açılmıştır. Bu uygulamadan yararlanan belediyeler şunlardır:

“Adana, Adıyaman, Akhisar, Akşehir, Antakya, Bala, Besni, Bilecik, Bozüyük, Çanakkale, Doğubeyazıt, Erzincan, Eskişehir, Gördes, Gözcüler, Kayseri, Kırklareli, Kırşehir, Kilis, Kütahya, Malatya, Mardin, Narlıdere, Nazilli, Ortakaraören, Patnos, Reyhanlı, Silifke, Siverek, Sungurlu, Şarkışla, Urla ve Yeniçubuk.”<sup>1</sup>

İdare - Belediye ortak çalışmasına, Adana Büyükşehir Belediyesi iyi bir örnek oluşturmaktadır. En büyük köy gözüyle bakılan Adana’da, 1986 sonrası ve 1990’lı yıllarda şehrin kuzey kısmına doğru modern yapılaşma başlamıştır (bkz. ek:19). Şehir, Seyhan Baraj Gölüne ulaşarak yeni yapılarla eski kentten ayrılmış, güneyi ve batısı da daha çok ticaret ve sanayi alanı haline dönüşmüştür.

Yıllık ortalama 90-100 bin kişi çevre illerden göç alan Adana, nüfusça Türkiye’nin yedinci, büyüme bakımından 1997 rakamlarıyla altıncı sırada gelmektedir. Ancak, 2001 yılı rakamlarıyla Türkiye’nin İzmir’den sonra gelen dördüncü büyük kenti olduğu, 2010 yılında da ikinci büyük kenti olacağı beklentisi bulunmaktadır.

12 baraj, 2 üniversite, 6 sinema ve 4 tiyatro salonu ile 1 senfoni orkestrası, 4-5 yıldızlı 4 otel ve HiltonSA’ya sahip olan Adana’da konut ve yeni şehirleşme anlayışı, 4 trilyon liralık sermayesinin % 99.5 hissesi Adana Büyükşehir Belediyesi’ne, %05’i de İl Özel İdaresi’ne ait olan Yeni Adana İmar İnş.Tic.Ltd.Şti’ nin 1986 yılında kurulmasıyla başlamıştır.

Şirketin faaliyetleri,

“ucuz belediye meskenleri yapmak, satmak, icar etmek; Belediyenin inkişaf ve tevessüe müsait mahallelerinde arazi satın alarak yeni plana göre tanzim etmek ve yeniden inşaat yapmak isteyenlere satmak; 2985 Sayılı Toplu Konut Kanununa göre toplu konut yapmak

<sup>1</sup> Bkz. TOKİ. “Toplu Konut Kredisi Uygulamaları.” <http://www.toki.gov.tr/>. (6 Şubat 2002).

veya yaptırmak; Büyükşehir Belediyesi'nin kamulaştırdığı toplu konut alanlarında yol, su, kanalizasyon şebekeleri ve diğer alt yapı inşaatlarını yapmak ve her türlü ihaleye katılmak; iş merkezleri yapmak veya yaptırmak; Adana'nın modernleşmesine katkıda bulunmak; toplu taşıma araçları almak ve toplu taşıma yapmaktır.”<sup>1</sup>

şeklinde tanımlanmaktadır. Şirketin bu faaliyet alanları Büyükşehir Belediyesi amaç ve faaliyetleriyle neredeyse birleşiktir.

Bu amaç ve faaliyet alanlarıyla, ek:19'da görüleceği üzere, düzensiz kentleşmenin önlenmesinde, kaçak yapılaşmanın durdurulmasında, imarlı kentleşmenin sağlanmasında ve dar gelirli konut sahibi yapılmasında büyük ölçüde başarı sağlandığı görülmektedir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca tahsis edilen arsalarda projelendirilip organize edilen konutlar için Toplu Konut Fonu kredisi de kullanılmıştır.

Ek:12'deki Tablo 7'den anlaşılacağı üzere, Şirketin 1986 yılından beri Yeni Adana kent yerleşim alanında ürettiği ve yapımı süren konut sayısı 8.498 adete ulaşmıştır.

#### **5.2.2.4.Toplu Konut Kredilerinde İpotek ve Geri Ödeme Şartları**

Toplu Konut İdaresinin kendi arsaları üzerine yaptırdığı yeni kent alanlarındaki toplam 43.145 konut için konut maliyetlerinin %15-40'lık kısmı, karşılıklı yapılan satış sözleşmesi ile satın alandan peşin alınarak tapu tahsis belgesi düzenlenmektedir. Kalan borç, (1998 yılı öncesi uygulamaya göre) 75-240 ay gibi uzun vadeye bölünmekte, taksitler ise Ocak ve Temmuz aylarında yapılan memur maaş artış oranlarına göre tekrar düzenlenmektedir. Konut tapuları kat mülkiyetine dönüştürülerek borç karşılığı ipotek tesis edilmektedir.

947.526 adet konut yapı kooperatif konutu için açılan ipotekli konut kredileri karşılığında, açılan kredi toplamı dikkate alınarak birinci derece de ipotek önce kooperatif arsasına tesis edilmektedir. Daha sonra

---

<sup>1</sup> Bkz. Yeni Adana İmar İnş. Tic.Lt.Şti. “Şirketin Amacı ve Faaliyet Alanları.”<http://www.adana-bld.gov.tr/sirket/imar.html> / (6 Haziran 2001).

kooperatiflerce tapular kat mülkiyetine dönüştürülürken, hak sahiplerinin konut tapuları üzerine ipotekleri paylaştırılarak kaydırılmaktadır. Kooperatiflerde borç geri ödemesi, konutun oturmaya elverişli olduğu tarihten bir ay sonra başlatılmaktadır. Vade ise (1998 yılı öncesi uygulamasına göre ) 75 –140 aya kadar olabilmektedir.

TOKİ kredilerinde, 1984-1989 yılı Mayıs ayı sonuna kadar %15-25 arasında değişen yıllık faiz oranları, 1988-1989 yıllarında piyasa faiz oranının 50 puan altında gerçekleşmiştir. İdarenin 1989/1 tebliği ile düzenlenen geri ödeme taksit ve faiz oranları, 9 yıllık geri ödemede, toplam ödeme tutarı kredinin % 70'i kadar olmaktadır. Kalan %30'luk kısım sübvansiyon edilmiş olmaktadır. Peşin ödemelerde de %35 indirim uygulanmıştır (Türel, 1996).

Kooperatiflere açılan kredilerin faizleri de düşük ve sabit tespit edilmiştir. Ancak, enflasyon karşısında fon kaynakları ile orta ve düşük gelirli grupların korunması amacıyla, 1989 yılında İki Endeksli Kredi uygulamasına geçilmiştir. Kalan borç miktarı enflasyona endekslenirken, taksit artışları da memur maaş artışına endekslenmiştir. Daha sonra artışlar, tek endekse göre, memur maaş artışına göre yapılmaya başlanılmıştır. Ancak bu sefer de maaş artışlarının enflasyon oranının altında kaldığı dönemlerde enflasyon farkı kadar sübvansiyon doğmuştur.

Toplu Konut Kredisi geri ödemelerinde son uygulama 17 Ocak 1998 tarihli 23233 sayılı Resmi gazetede yayımlanan yönetmelik değişikliğine göre yapılmaktadır. Yönetmelikle, geri ödemelerde Yeniden Değerlendirme Oranı uygulaması başlatılmıştır. Bu oran, 6 aylık (1 Ocak- 30 Haziran ve 1 Temmuz- 31 Aralık) dönemlerde memur maaş artış oranı dikkate alınarak İdarece belirlenmektedir. Ancak, kredi açılan 100 ile 150 metrekare büyüklüğündeki konutlar için yeniden değerlendirme oranı %10 daha artırılarak tespit edilmekte, böylece küçük metrekareli konutlar teşvik edilmiş olmaktadır.

Kredilerde geri ödeme süresi 100 m<sup>2</sup>'ye (100.99 m<sup>2</sup> dahil) kadar konutlarda 120 ay (10 yıl), 101- 150 m<sup>2</sup> (150.00 m<sup>2</sup> dahil) konutlarda 60 ay ( 5 yıl) olarak belirlenmiştir.

Geri ödeme başlangıç taksitleri, geri ödemenin başladığı tarihte yukarıdaki esaslara göre hesaplanan kredi borcunun, konut büyüklüğüne bağlı olarak 120 ya da 60 aya bölünmesiyle bulunmaktadır. Geri ödeme taksiti, geri ödeme süresi boyunca her yeniden değerlendirme döneminde, oran kadar artırılarak yeni taksit miktarı bulunmaktadır. Toplu Konut İdaresi ipotekli konut kredisi borcu devam eden bir borçluya, ilgili bankadan gönderilen yeni ödeme planına göre, 01/07/2001 – 31/12/2001 dönemi faiz oranı olarak %21.16 tespit edilmiş ve 31.12.2001 tarihindeki borç bakiyesine bu faiz oranı uygulanarak TL.16.890.15.304.-lık yeni borca ulaşılmıştır. Yeni borç miktarı da kalan 79 aylık vadeye bölünerek 01/01/2002 – 30/06/2002 arası 6 aylık dönemin yeni taksit miktarı olarak TL.213.238.160.-bulunmuştur. Yeniden değerlendirme oranı kadar artan borç miktarı üzerinden tahakkuk eden KDV'de ilk taksite eklenerek tahsil edilmektedir.

Toplu Konut İdaresi kredilerine aracılık eden Türkiye Emlak Bankası, Vakıfbank ve Pamukbank gibi bankalar aracılık ettikleri kredilere kendi kaynaklarından da kredi açmışlarsa, aradaki faiz farkı İdarece bankalara ödenmiş ve ödenmektedir.

### **5.3.Sosyal Güvenlik Kuruluşlarının İpotekli Konut Kredisi Uygulamaları**

Türkiye'de iyi işleyen bir konut finansman sisteminin oluşturulamaması nedeniyle, çoğunluğu 1980 öncesinde uygulamada bulunmuş, ancak verdikleri düşük faizli uzun vadeli ipotekli konut kredilerinin geri dönüşlerinde kronikleşmiş enflasyondan dolayı kayba uğrayıp fonları tükenerek kredi açmayı durdurmak zorunda kalan kamuya ve özele ait olan sosyal güvenlik kuruluşlarının ipotekli konut kredisi uygulamalarına da bu kısımda değinilecektir.

#### **5.3.1.Devlet Demiryolları İşçileri Emekli Sandığı**

Devlet Demiryolları İşçileri Emekli Sandığı, SSK kuruluncaya kadar kendi üyelerine 20 yıla kadar vadeli, %5 yıllık faizli ipotekli konut kredisi vermiştir (Keleş, 1978).



### **5.3.2.Askeri Fabrikalar Emekli ve Yardım Sandığı**

Askeri Fabrikalar Emekli ve Yardım Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu kurulana kadar, üyelerine 20 yıl vadeli ve %5 yıllık faizli konut kredisi kullandırmıştır.

### **5.3.3.Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK)**

Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) da sigorta primlerinden oluşan fonlarının %20'sini, 1949'larda işçiler için konut kredisine ayırabiliyordu. 85 m2'den küçük konutlara 20 yıl, 85 – 100 m2 arası konutlar için 15 yıl vadeli ve yıllık %5 faizli ipotek karşılığı kredi verebilmekte idi (Keleş,1978). SSK, kredilerini bireysel olarak üyelerine ve kooperatiflerine kullandırırken Türkiye Emlak Kredi Bankası aracılığıyla kendi fonlarını % 3 faizle bankaya bırakmış, banka da işçilere ve kooperatiflerine bu kaynaktan %4 faizle kredi kullandırmıştır. SSK, kooperatiflerine banka kanalıyla 1952 – 1972 yılları arasında 400 bine yakın konut için finansman sağlamıştır (Keleş, 1978). 1963 yılından 1984 yılına kadar ise, 233 bin konut için yüksek faizli sübvansiyon kredileri verilmiştir (Türel, 1996) .

Ancak, SSK'nın 1984 yılına kadar vermiş olduğu ipotekli konut kredilerinin uzun vadeli ve çok düşük faizli olması nedeniyle fonlarının erimesi, Kurumun içinde olduğu bugünkü darboğazın önemli sebeplerinden birisi olarak ileri sürülmektedir. <sup>1</sup>

### **5.3.4.Esnaf ve Sanatkarların ve Diğer Bağımsız Çalışanların Sosyal Sigortalar Kurumu (BAĞ-KUR)**

Esnaf ve Sanatkarların ve Diğer Bağımsız Çalışanların Sosyal Sigortalar Kurumu, BAĞ-KUR ise, 1976-1980 yılları arasında üyelerine toplam özel konut yatırımlarının %2.7'si kadar kredi vermiş ve 1980 yılında kredilerini durdurmuştur.

---

<sup>1</sup> Daha fazla bilgi için bkz. DPT, Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut, Özel İhtisas Komisyon Raporu, Ankara: DPT Yayın ve Temsil Dairesi Başkanlığı Yayın ve Basım Şube Müdürlüğü, Yayın No: DPT:2432, ÖİK:490, 1996, s. 205.

### 5.3.5.Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK)

Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK), üyelerinden topladığı kaynaklarla OYAK-İNŞAAT kanalıyla üretilen konutlardan veya kooperatiflerinden ya da piyasadan konut satın alacak üyelerine, 1984 yılına kadar % 5- 7 sabit faizle, 1990 yılına kadar aşamalı olarak %20'ye kadar artan faizle, vadeyi de 15 yıldan 10 yıla indirerek ipotekli konut kredisi uygulaması yapmıştır. Kurumca, 1963- 1992 yılları arasında 55 bin konut için kredi verilmiştir (Türel, 1996).

2001 yılı faaliyet raporuna göre, 1961 yılında kurulan OYAK tarafından 2001 yılı sonu itibariyle, 52.575'i Bireysel Konut Kredisi, 14.814'ü Kooperatif Kredisi ve 8.162'si de Kurum Konutları olmak üzere toplam 75.551 konut için üyelerine ipotekli konut kredisi kullanılmıştır.

Kurumun üye sayısının azalmaması ve gelirlerinin iyi değerlendirilmesi neticesinde, ipotekli konut kredilerinin kullanılmasına kriz ortamlarında bile devam edilebilmiştir. Kurumdan görevdeki üyelerle, emekli olup kuruma emekli ikramiyelerinin bir kısmını yatıran ve bu paranın işletilmesi ile Kurumdan ek emekli aylığı almakta olan emekli üyeler de yararlanabilmektedir. Kurumdan konut kredisi kullanılabilmesi için 15 yıl üyelik süresinin doldurulmuş olması gerekmektedir. İpotekli konut kredisi, "Bireysel Kredi", "Kooperatif Kredisi" ve Kurumun inşa ettirdiği konutlardan satın almak şartıyla "Toplu Konut Kredisi" şeklinde kullanılabilir. Ayrıca Kurumda "Konut Ön Biriktirim Fonu" kurulmuş ve bu fona hiç kredi kullanmamış görevdeki veya emekli üyelere maaşlarının %10'u oranında ek aidatın 12 ay kesilmesi ile kredi kullanımında öncelik hakkı tanınmaktadır. Üyeler, fondaki birikimlerini konut satın almada peşinat olarak da kullanabilmektedirler.

OYAK'ın web sitesindeki bilgilere göre, 2001 yılı konut kredisi limiti 12.5 milyar liradır. Kredinin geri ödeme süresi 36 aydan (3 yıl) –117 aya (yaklaşık 10 yıl) kadar olabilmektedir. Geri ödemeler iki seçeneğe sahip olup, "Sabit Taksitle Ödeme" lerde % 4 ile %4.50 aylık faiz uygulanmakta ve "Değişken Taksit Ödemeli" lerde de 6 aylık dönemler halinde ilk taksit miktarları %26.53

ile %30.23 oranları aralığında ödeme süresine bağılı olarak artırılmaktadır. Verilen kredilerde ipotek oranları olarak, sabit taksitlilerde verilen kredinin %1.70; değişken taksitlilerde de %2.40-%18.32 fazlasıyla uygulanmaktadır.

### **5.3.6.Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Mensupları Sosyal Yardım Sandığı Vakfı**

T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğünün denetiminde olan Türkiye’de kurulu vakıflar içinde, saptanabildiği kadarıyla, sadece TCMB Mensupları Sosyal Yardım Sandığı Vakfınca, 1985 yılından beri üyelerine ipotekli konut kredisi verilmektedir.

1984 yılında kurularak 1985 yılından itibaren üyelerine ipotekli konut kredisi vermeye başlayan Vakfın vakıf senedinin üçüncü maddesinde sayılan amaçlarından en önemlisi, kurulduğu yıllarda üyelerinin en önemli problemi, konut sorununu çözmeye yönelik olarak,

“üyelerine konut kredisi vermek ve onları konut sahibi yapmak için her türlü girişimlerde bulunmak. Bu cümleden olarak vakıf, üyelerine konut edindirmek amacıyla onların kuracakları konut kooperatiflerine veya münferiden kendilerine uzun vadeli kredi tahsis edebileceği gibi, bu amacın gerçekleştirilmesi için kendisi de girişimlerde bulunabilir, gerektiğinde üyelerinin bu amaçla kuracakları ortaklıklara katılabilir veya kredi verebilir.”<sup>1</sup>

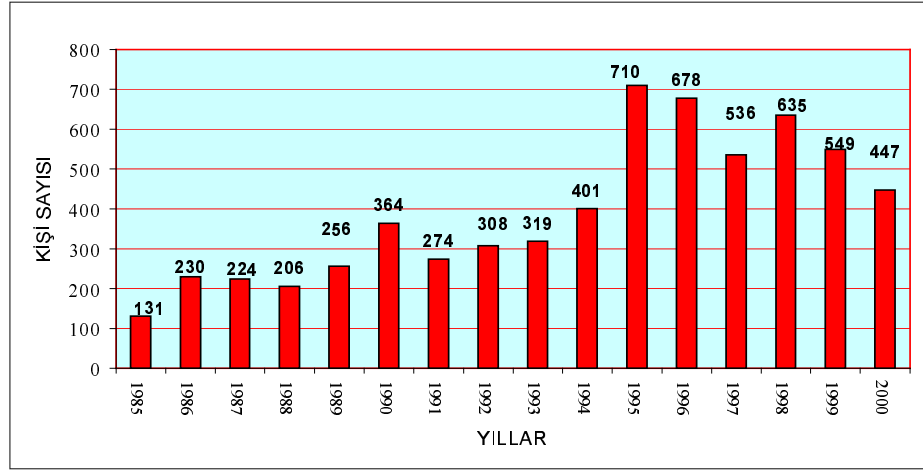
şeklinde düzenlenmiştir.

Kurulduğu yıl bankada fiilen çalışan sekiz bin civarında üyenin maaşlarından tahsil edilen aidatlarla fon oluşturan Vakıf, düzenlediği “ Konut Kredileri Yönetmeliği” ni uygulayarak, 1985 yılında üyelerine % 12 yıllık faizli 12 yıl vadeli ve 5 milyon lira limitli ipotekli konut kredisi kullandırmıştır. Bu limitte parayla Ankara-Ayrancı semtinde daire ve içine bir miktar eşya alınabilmişken, sonraki yıllarda verilen konut kredisi miktarı her yıl yaklaşık % 50 artırılmasına rağmen, Türkiye’deki kronik yüksek enflasyona yenik düşmeye ve konut alımında desteğe dönüşmüştür. 1994 yılında %12 yıllık

---

<sup>1</sup> Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Mensupları Sosyal Yardım Sandığı Vakfı. Vakıf Senedi, Ankara:1992 .

faiz kaldırılarak vade önce 6 yıla sonra da, Konut Kredileri Yönetmeliğinde belirtildiği gibi, 4 yıla indirilmiştir. Her yıl üyelere kullanılacak kredi miktarı ve üye sayısı yönetim kurulunca belirlenip ilan edilmiş ve 2000 yılı faaliyet raporu rakamlarına göre hazırlanan Şekil 6'daki grafikte görüleceği üzere, 1985-2000 yılları arasında toplam 6265 üyeye kredi kullanılmıştır. Üyeler, kendi birikimleri ve diğer bankaların ipotekli konut kredisi desteğiyle Türkiye'nin her yerinde konut satın almışlardır.



**Şekil 6. TCMB Mensupları Sosyal Yardım Sandığı Vakfının Yıllar İtibariyle Kredi Kullandığı Üye Sayıları**

Kaynak: Vakfın, 2000 Yılı Faaliyet Raporundan düzenlenmiştir.

Vakfın konut kredisi olarak kullandığı kaynağın maliyeti, fırsat maliyeti dikkate alınmayacak olursa, oldukça düşük kalmaktadır. Çünkü, üyelerin kendi kesintilerinden ortak havuzda toplanan fon, tekrar kendilerine kredi olarak verilmektedir. Banka mensuplarına sosyal hizmette bulunan bir birim olarak, Vakfın personel ve işletme giderlerinin büyük kısmı da banka tarafından karşılanmaktadır. Üyelerden tahsil edilen aidat ve katılma payları kamu bankalarında yüksek mevduat faizi ile nemalandırılmakta ve verilen kredilerde geri ödeme riski en az düzeydedir.

Havuzda oluşan fondan, üyelere 1994 yılına kadar yıllık % 12 faizle, 1994 sonrasında da sıfır faizle konut kredisi verilmiştir. 1985 – 1994 yılları ortalaması yıllık enflasyon oranı(TÜFE) % 69 olarak alınırsa, % 69 - %12 kredi faizi = % 57; 1994 yılında ise %106.3'lük enflasyon oranı kadar, kredi

borç bakiyeleriyle orantılı olarak, kredi kullanan üyelere net katkıda bulunulmuştur.

Vakfın yıllar itibariyle kredi kullandırdığı üye sayısı 1995 ve sonraki yıllarda Şekil 6'daki grafikte de görüldüğü üzere, artmaya başlamıştır. Bu durum, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın yeni kent anlayışına uygun kent projelerinden ve diğer bankaların ipotekli konut kredilerinden banka mensubu olan üyelerin daha elverişli şartlarda yararlanabilme şansını elde etmelerinden kaynaklanmaktadır.

Vakfın üyelerine doğrudan sağladığı ipotekli konut kredisi kısmen yeni kentsel mekanlardaki konutların satın alınmasına yönelmiştir. Halen ferdi, inşaat ve kooperatif kredisi şeklinde kredi tahsisi yapılmaktadır. Vakıf tarafından (kesinleşmemiş faaliyet raporuna göre) 306 üyeye 2001 yılında 7 milyar lira limit üzerinden kredi kullandırılmıştır. 2002 yılı için 750 üyeye 13 milyar lira limit üzerinden kredi kullandırılması Vakıf Yönetim Kurulu tarafından karara bağlanmıştır. Vakıf ipotekleri, verilen kredi miktarının %50 fazlasıyla gerçekleştirilmektedir.

Vakıf tarafından 1985-1990 yılları arasında İzmir-Bornova ve Ankara-Çayyolu'nda toplu konut amacıyla arsalar satın alınmıştır. Proje ve inşaat hesapları yapıp üyelere duyurusu yapılmış ancak maliyetlerin yüksekliği nedeniyle üyelere destek görmemiş ve arsalar daha sonra rayiç bedellerle satılarak geliri üye hesaplarına alacak olarak kayıt edilmiştir.

Vakfın bu işleyiş yapısı, 1946 yılından sonra Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından uygulamaya konulan Yapı Tasarrufu Sistemine benzemektedir. Üyeler, konut kredisi kullanmak istediklerinde bir talep formu düzenlerler. Daha sonra bu üyelerin maaşlarından üyelik aidatlarına ek olarak "Aylık Katılma Payı" ismiyle kesintiye başlanır ve bu katkı payının oranı o yıl verilen kredi üst limitinin % 1'i kadar olup kesinti, üyeye kredi tahsis edilip kullanana kadar devam eder. Üyenin kendi hesabında fakat Vakfın ortak havuzunda toplanan kesintiler, kamu bankalarında nemalandırılarak kredi kullanma sırası gelenlere kredi şeklinde kaynak olmaktadır. Aylık Katılma Payı kesintisi olan üyenin konut kredisi kullanma

sırası geldiğinde, konut kredisi ile birlikte toplam aylık katılma payları da geri ödenir. Türkiye Emlak Bankasında da, konut kredisi kullanmak isteyen vatandaşlarca bankada bir “yapı tasarrufu hesabı” açtırılarak, her ay belli miktarda parayı bu hesaba yatırdıktan bir süre sonra kredi kullanma hakkına öncelikli olarak sahip olunmaktaydı.

#### **5.4.Türkiye’de Ticari Bankaların İpotekli Konut Kredisi Uygulamaları**

Gerek Türkiye’de gerekse diğer ülkelerde, özellikle bankalar ve bazı finansman kuruluşlarınca verilen ipotekli konut kredilerinin vade, faiz ve diğer kullanım şartlarında bir standart yoktur. Kredilerin şartları her ülkenin kendi iç ekonomik koşullarınca belirlenmektedir. Burada en büyük ayırım, gelişmiş ülkelerin konut ve altyapı sorunlarını çözmüş olmaları, kendi yapılarına göre konut finansman sistemlerini geliştirmiş olmaları, konuta olan talebin nüfus artış hızının çok düşük olması nedeniyle fazla olmaması, ekonomilerindeki istikrar ve güven unsurunun sağlam olması ve Türkiye’deki gibi kronik yüksek enflasyona sahip olmamaları, mortgage loans denilen ipotekli konut kredilerinin vade, faiz ve diğer şartlarının bu ülkelerde Türkiye’den daha iyi şartlarda kullandırılmasına neden olmaktadır.

Türkiye’de bankalarda açılan mevduat hesaplarının her 100 Türk Lirasının % 4’ü zorunlu karşılık olarak bloke hesaplarda, % 2’si disponibil değer olarak serbest hesaplarda ve % 6’sı da DİBS olmak üzere toplam %12 oranındaki miktarı Merkez Bankası hesabında tutulmaktadır. Bankalar, tüketici kredilerini ve konut kredisini mevduat kaynaklarından temin ettiklerinden, toplanan mevduatın kullanılamayan % 12’lik kısmı kredi hacmini ve faiz oranlarını olumsuz yönde etkileyebilmektedir.

Tüketici kredilerinden olduğu gibi konut kredilerinden de geri ödeme tablosu rakamları üzerinden Damga Vergisi kredi kullanılırken defaten, Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi kesintisi de taksitler ödenirken alınmaktadır. Faize ek olarak alınan bu kesintiler de kredi kullananı olumsuz şekilde etkilemektedir. Ayrıca, konut kredisi kullanmak isteyen tüketiciler istedikleri miktarda kredi temin edememektedir. Örneğin ek:13’deki Tablo 8.1’de yer alan Garanti Bankası geri ödeme tablosundaki 10 milyar liralık 24

ay vadeli konut kredisinin aylık geri ödeme taksit miktarı, 738 milyon liradır. Banka bu miktarda bir kredi açarken, geri ödememe riskine karşı, aylık taksit miktarının en az üç katına kadar aylık gelirin belgelenmesini müşteriden isteyebilmektedir.

#### **5.4.1.Gelişmiş Ülkelerle Türk Bankalarının İpotekli Konut Kredilerinin Faiz ve Vade Yönünden Karşılaştırılması**

Türkiye’de ipotekli konut kredilerinde ticari bankaların, kamu bankaları veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığı gibi kredi kullananlara sübvansiyon uygulamaları söz konusu olmamaktadır. Ülkede uygulanan istikrarlı bir ekonomi politika varsa ve faizlerle birlikte enflasyon oranında da bir düşüş eğilimi varsa, tüketiciye verilen kredi çeşitliliği içerisinde, yani tüketici kredisi, taşıt kredisi, konut kredisi gibi krediler içerisinde konut kredisine faiz ve vade yönüyle daha ılımlı uygulama yapılabilmektedir. Konut kredisi faiz oranları diğer kredilerin faiz oranlarından birkaç puan düşük, vadeleri de daha uzun olabilmektedir. Ancak, ülkenin ekonomik yapısı krizlerle bozulduğunda, bu ılımlılık hemen ortadan kalkabilmektedir. Vadeler hemen kısalmakta ve faiz oranları da diğerleriyle eşitlenerek TÜFE veya TEFEE enflasyon oranlarına endekslenmektedir.

Türkiye’de Şubat 2001 ekonomi krizi öncesi, hatta Kasım 2000 krizi öncesinde 17-18 ay kadar uygulanabilen anti-enflasyonist ekonomi politikası ile bankacılık ve finansman kesiminde enflasyonun düşeceğine olan inanç ve hükümetin uyguladığı sabite yakın döviz kuru garantisi inancı nedeniyle, bankalardan kullanılan tüketici kredilerinde aşırı bir artış gerçekleşmiştir. Bu kredilerin içinde taşıt kredisi ilk, konut kredisi ikinci sırada gelmektedir. TL’de aylık faiz oranları %2-3'lere kadar düşerken, vadeler de 5 yıla kadar, hatta Vakıfbank’ın dışarıdan sağladığı kaynağa dayalı olarak açılacak konut kredisi vadesinin 30 yıla kadar uzadığı gözlenmiştir. Ancak, Kasım ve Şubat krizleri bu yapıyı çabuk bozmuştur. Faizler tekrar yükselirken, vadeler de oldukça kısalmıştır.

Bankaların web sitelerinden elde edilen bilgilere göre:

Örneğin Garanti-Remax işbirliği ile verilen TL kredi miktarı 10 milyar lira limitli ve 24 aya kadar vade ile %6.50 aylık faiz oranı olarak uygulanmakta; istenirse 5 yıla kadar vadeli ilk yılı sabit faizli, sonraki 3 yıl TEFE veya TÜFE' ye endeksli olarak kredi verilebilmektedir. Aynı banka tarafından, dövizli konut kredisinde 100 bin ABD doları veya Alman Markı için 60 aylık vade ve %1.90 aylık (yıllık %25.47) faiz oranı uygulanmaktadır.

Akbank'ın kredilerinde, 4-100 milyar liralık konut kredisinin 36 aydan sonraki taksit faizleri, 12 aylık dönemlere önceki 12 ayın TÜFE oranına %0.75 ilave edilerek bir artış öngörülmektedir.

Demirbank'ta, 20 yıla kadar vadeli kredi limiti evin ekspertiz değeri kadar ve aylık faiz oranı ilk iki yıl sabit, sonraki yıllar TÜFE + 0.75 şeklinde uygulanmaktadır.

Pamukbank'ta ise, TL kredilerinde 60 aya kadar vade ve %6.95 aylık faiz; döviz kredilerinde ise 60 ay vade %2.10 aylık (yıllık %28.16) faiz öngörülmektedir.

İpotekli konut kredilerinde diğer bankaların vade ve faiz şartlarına örnekleri burada çoğaltmak mümkündür. Ancak, hepsinde ortak olan özellik, vade uzatılırken TL. Başlangıç faizlerinin hem yüksek olması hem de sonraki yıllara riski dağıtacak biçimde TÜFE'ye endekslenmiş olmasıdır. Tablo 8.2 ve 8.3 karşılaştırmalı olarak incelenecek olursa, dövize endeksli kredilerde Şubat 2001'de yapılan devaluasyondan sonra aylık %1.80 – 2.25 faiz oranı ve 60 aya kadar vade uygulanabilmektedir. Ancak ortalama aylık faiz oranı %2'den yıllık faiz oranı %26.82'dir ki yabancı bankaların "mortgage loans" faiz oranları dikkate alındığında ne kadar yüksek oran olduğu anlaşılacaktır. Faiz oranının yüksekliğinin yanında kriz sonrasında döviz kurunun, artık serbest piyasada belirlenmesi nedeniyle, döviz kredisini kullanmak kullanıcı için oldukça risklidir.



**TABLO 8.2**  
**ABD'DE İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ VADE**  
**VE FAİZ ORANLARI İÇİN ÖRNEKLER**

07/02/2001-Today's Low Rates	
Annual Rate	Program
<u>Conforming Loan Amount \$50,000 to \$275,000</u>	
6.250	1 Year Arm*
6.625	15 Year Fixed
6.875	30 Year Fixed
<u>Jumbo Loan Amount \$275,000-\$350,000</u>	
6.250	1 Year Arm*
7.000	15 Year Fixed
7.375	30 Year Fixed
<u>Super Jumbo Loans \$350,000-\$650,000</u>	
6.625	1 Year Arm*
7.375	15 Year Fixed
7.625	30 Year Fixed
<u>FHA/VA Loans maximum loan will vary by county</u>	
6.500	1 Year Arm*
7.000	15 Year Fixed
7.500	30 Year Fixed

Kaynak: Best Rate Mortgage Online. "Today's Low Rates." <http://www.bestrate2000.com/>. (6 Haziran 2001).  
(\*adjustable rate of mortgage(değişken oranlı ipotek))

Kanada'da beş yıl vadeli ipotekli konut kredisinin yıllık faizi %6.40 olarak, İngiltere'de yine beş yıllık kredi için % 7.24 faiz oranı, İrlanda'da 30 yıla kadar vade ve yıllık %6.6 faiz oranı uygulanmaktadır.<sup>1</sup>

Amerika Birleşik Devletleri'nde, bankalarca, bir yıla kadar vadede %6 – 6.5; on beş yıla kadar vadede %6 – 7; otuz yıla kadar vadede %6 – 7.5 sabit faiz uygulanmaktadır (bkz. Tablo 8.2).

<sup>1</sup> Bkz. Pro Link Mortgage and Financial Corporation. "5 Year Mortgage Rates." <http://www.provincial.mortgage.com/>. (6 Haziran 2001).

**TABLO 8.3**  
**TÜRKİYE'DE BANKALARIN İPOTEKLİ KONUT**  
**KREDİLERİ VADE VE FAİZ ORANLARI**

12 Ay Vade (TL)			
	Aylık Faiz Oranı	Aylık Ödeme (1 milyar TL için)	Toplam Ödeme Tutarı
İş Bankası	%6,25	122.982.573	1.475.790.877
Yapı Kredi	%6,25	122.982.573	1.475.790.877
Osmanlı	%6,50	124.730.337	1.496.764.040
EGS Bank	%7,75	133.641.900	1.603.702.797
Akbank	%6,50	124.730.337	1.496.764.040
Denizbank	%7,00	128.260.706	1.539.128.478
Pamukbank	%6,95	127.905.595	1.534.867.143
Garanti	%6,50	124.730.337	1.496.764.040
12 Ay Vade (USD)			
	Aylık Faiz Oranı	Aylık Ödeme (10.000 USD için)	Toplam Ödeme Tutarı
İş Bankası	%2,00	\$951	\$11.417
Yapı Kredi	-	-	-
Osmanlı	%1,90	\$945	\$11.344
EGS Bank	-	-	-
Akbank	-	-	-
Denizbank	%2,25	\$967	\$11.601
Pamukbank	%2,10	\$958	\$11.490
Garanti	%1,90	\$945	\$11.344
24 Ay Vade (TL)			
	Aylık Faiz Oranı	Aylık Ödeme (1 milyar TL için)	Toplam Ödeme Tutarı
İş Bankası	-	-	-
Yapı Kredi	-	-	-
Osmanlı	%6,50	85.853.976	2.060.495.435
EGS Bank	%7,75	96.069.457	2.305.666.961
Akbank	-	-	-
Denizbank	-	-	-
Pamukbank	%6,95	89.478.135	2.147.475.235
Garanti	%6,50	85.853.976	2.060.495.435
24 Ay Vade (USD)			
	Aylık Faiz Oranı	Aylık Ödeme (10.000 USD için)	Toplam Ödeme Tutarı
İş Bankası	%2,00	\$535	\$12.833
Yapı Kredi	-	-	-
Osmanlı	%1,90	\$528	\$12.682
Denizbank	-	-	-
Pamukbank	%2,10	\$541	\$12.986
Garanti	%1,90	\$528	\$12.682
Oyakbank	%1,75	\$519	\$12.457
Koçbank	%1,80	\$522	\$12.531
Dışbank	-	-	-

Kaynak: E-Gayrimenkul. <http://www.e-gayrimenkul.net/>.(6 Haziran 2001).

Bankaların kullandığı döviz kredilerinde yıllık %26.82 faiz oranının yüksekliği, Türkiye’de TL. faiz oranlarının yüksekliğine de bağlanabilir. Zira, aynı vade ve miktardaki TL ve döviz kredilerinin vade sonlarındaki geri ödeme toplam rakamları birbirine çok yakındır.

Tablo 8.4 ve 8.5’te Türkiye ve ABD’deki iki ayrı bankanın aynı miktar ve vade için uygulamalarına yer verilmiştir. 100 bin ABD doları tutarında ve 60 ay vadeli konut kredisi için farklı faiz oranları uygulanması nedeniyle, Türkiye’de Pamukbank’a 3.021 dolar aylık taksit ve toplam 181.260 dolar ödenirken, ABD’deki bankaya hem ayda 1.088 dolar daha az taksit hem de toplamda 65.264 dolar eksik ödenmektedir.

**TABLO 8.4**  
**PAMUKBANK VADE VE FAİZ ORANLARI**  
**VE GERİ ÖDEME HESAPLATICI TABLOSU**

PAMUKBANK BİREYSEL KREDİLER FAİZ ORANI							
VADE(AY)	3	6	9	12	18	24	60
ORAN(%)	6.95	6.95	6.95	6.95	6.95	6.95	6.95
PAMUKBANK DÖVİZ ENDEKSLİ FAİZ ORANLARI							
VADE(AY)	6	12	24	36	60		
ORAN(%)	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10		
Kredi miktarını giriniz		100000					
TL/DÖVİZ		TRL		USD			
Vadeyi Seçiniz		60		Hesapla			
Aylık ödeme miktarı		3,02					
Toplam tutar		8 ,260					

Kaynak:Pamukbank. “Konut Destek Kredisi. “  
<http://www.pamukbank.com.tr/>. (6 Haziran 2001).

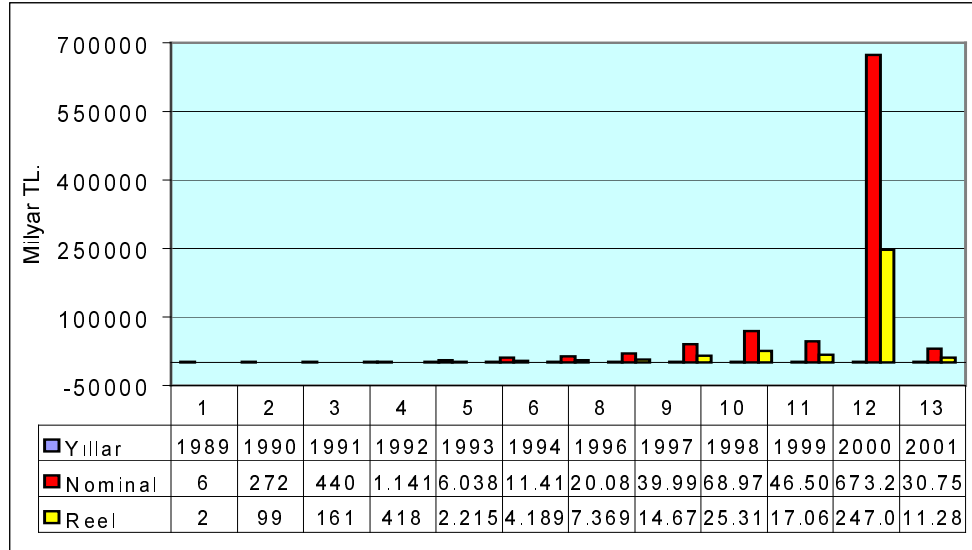
**TABLO 8.5**  
**MORTGAGE PAYMENT CALCULATOR(IPOTEKLI KREDİ TAKSİT HESAPLAYICISI)**

Terms in Year	Interest Rate	Loan Amount	Calculate	Monthly Payment
5			=	1.933.2801

Kaynak: Home Improvement. “Mortgage Payment Calculator.”  
<http://www.mortgageloan.com/>. (6 Haziran 2001).

#### 5.4.2. Ticari Bankaların İpotekli Konut Kredi Miktarı ve Konut Kredisi Müşteri / Konut Sayıları

Şekil 7'de hazırlanmış olan grafiğe göre, Ticari bankaların 1989 – 2001(Eylül) yılları arasında kullandırdıkları ipotekli konut kredileri miktarı, nominal olarak 912.8 milyar lira ve 1989 yılı (TÜFE-%63.3) enflasyon rakamına göre indirgenmiş / reel olarak da 335 milyar liradır. Bu rakamlar, ticari bankaların tüketici kredileri içerisinde tasnif edilen konut kredisi rakamları olup Pamukbank, Türkiye Emlak Bankası gibi bankaların kredi kullandırmada aracılık ettiği Toplu Konut İdaresi'nin konut kredisi rakamlarından ayrıdır.

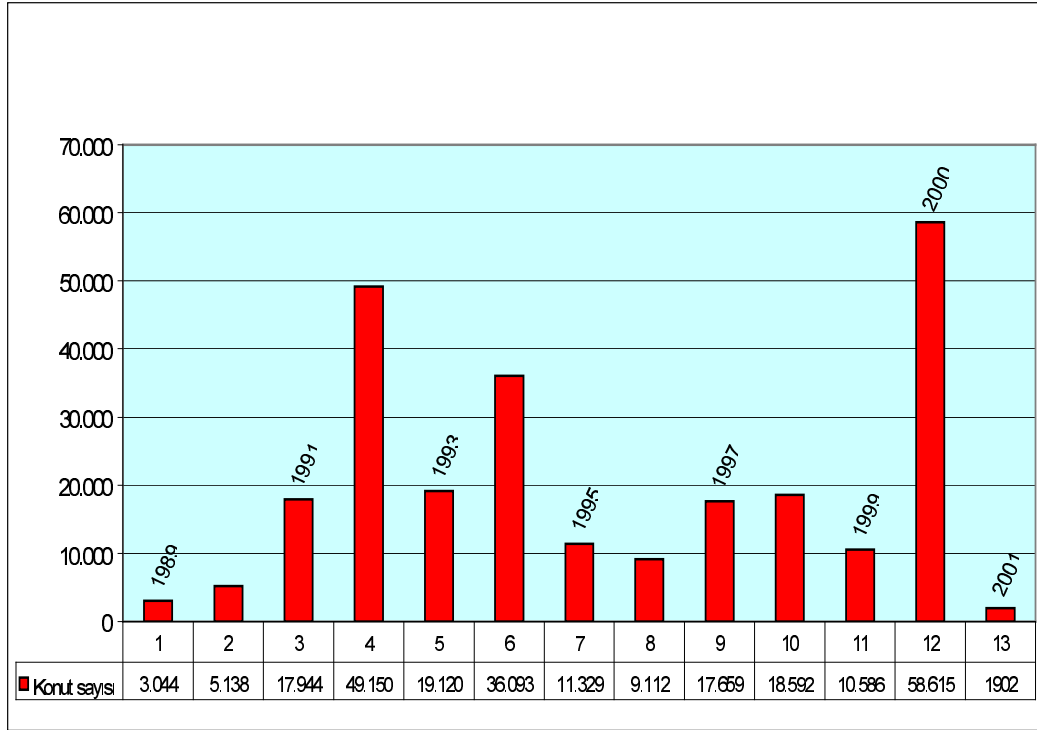


**Şekil 7. Ticari Bankaların İpotekli Konut Kredi Miktarları (1989- 2001/Eylül)**

Kaynak:TBB, Tüketici Kredileri Konsolide Yıllık Raporları.

Kullandırılan kredi miktarları ile yıllık kredi faizleri ya da enflasyon rakamları karşılaştırıldığında 1998 Asya krizi arkasından yaşanan durgunluk nedeniyle kullanılan kredi miktarında 1999 yılında yaklaşık 22.5 trilyon liralık bir azalma görülürken, izlenen sabit döviz kuru ve faizleri düşürme politikası ile 2000 yılında tüm tüketici kredilerinde olduğu üzere, ipotekli konut kredilerinde de aşırı bir artış gerçekleşmiştir. 2001 Şubat ayı krizi nedeniyle faizlerin tekrar yükselmesi ve ekonominin tekrar durgunluğa girmesi

nedeniyle, 2001 yılının ilk dokuz ayında kullanılan kredi miktarlarında da 2000 yılına göre 22 kat düşüş gerçekleşmiştir.



### Şekil 8. Ticari Bankaların İpotekli Konut Kredisi Müşteri/Konut Sayıları(1989-2001/Eylül)

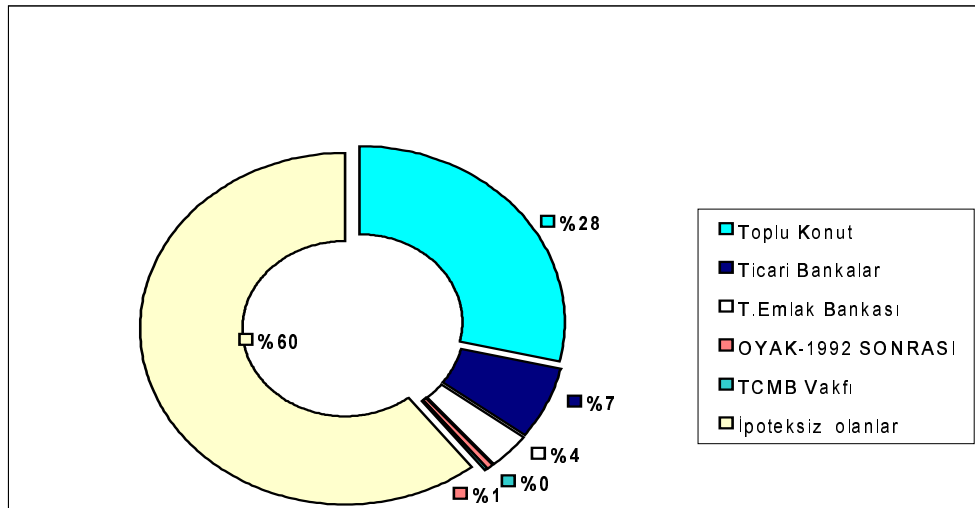
Kaynak: TBB, Tüketici Kredileri Konsolide Yıllık Raporlarından hazırlanmıştır.

Şekil 8'deki grafikten anlaşılacağı üzere, Ticari bankalardan ipotekli konut kredisi kullandırılan kişi / konut sayısı ise, 1989-2001/Eylül dönemi içinde toplam 258.284'tür. Kredi kullananların yıllara göre sayıları ile kullanılan yılın enflasyon ya da kredi faiz oranları arasında 2000 ve 2001 yılının ilk dokuz aylık rakamları dışında bir bağlantı kurulamamıştır. Kredi faizlerinin yüksek olmasına karşın kullanıcı sayısının 1992 ve 1994 yıllarında fazla olmasının nedeni Türkiye Emlak Bankasından kullandırılan konut edindirme yardımı fonu ve bankanın inşa ettiği uydu kent konutlarının ipotekli konut kredileri kullanıcıları nedenine bağlanabilir. 2000 yılında izlenen ekonomi politikasına ve Şekil 7'de de görüleceği üzere artan kredi miktarlarına paralel olarak, kredi kullananların sayıları da artmıştır. Aynı şekilde 2001 Şubat krizine bağlı olarak kredi kullananların sayısında da kredi miktarlarında olduğu gibi çarpıcı bir azalma görülmektedir. Konut kredisi

kullanıcıların bakiye sayısı ise, ek:14'deki Tablo 10.1'de belirtildiği üzere, Eylül 2001 tarihi itibarıyla 55.225'dir.

### 5.5.Türkiye'de İpotekli Konut Kredisi Kullanılan Toplam Konut Sayısı

Şekil 8'deki Ticari bankaların 1989 yılından 2001 yılı Eylül sonuna kadar kullandıkları ipotekli konut kredili toplam 258.284 konut sayısına, Şekil 5.1'deki 1984 –1999 döneminde Toplu Konut İdaresince açılan ipotekli konut kredisi konut sayısı toplamı 1.130.101; Türkiye Emlak Bankası'na verilen kredilerin konut sayısı toplamı 138.286, Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) tarafından verilen kredilerin konut sayısı toplamı 20.551, TCMB Mensupları Sosyal Yardım Sandığı Vakfı'na verilen kredilerin konut sayısı toplamı 6.567 eklenirse, genel toplamda 1.553.793'e ulaşılmaktadır. Bu rakam ek:5'deki Tablo 2'de belirtilen ve 1984-2001(Eylül) döneminde toplam 7.277.917 adet inşaat ruhsatlı konutların %22'sini; 3.943.711 adet iskan ruhsatlı konutların da %40'lık kısmını oluşturmaktadır. Şekil 9'daki grafikten de anlaşılacağı üzere, bu dönem içerisinde bitmiş konutların %40'ında ipotekli konut kredisi kullanılmıştır.



**Şekil 9.Türkiye'de 1984-2001 Tarihleri İtibarıyla İskan Ruhsatlı Konutlarda Kullanılan İpotekli Konut Kredisi Oranı**

Kaynak: Tüm kuruluşların verilerinden elde edilmiştir.

**ALTINCI BÖLÜM**  
**İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİNİN**  
**GERİ ÖDENMEMESİ HALİNDE İZLENEN HUKUKİ İŞLEMLER**

**6.1.Gelişmiş Ülkelerin Kredi Sigortası ve İpotek Sigortası Uygulamaları**

Krediyi veren finansman kuruluşlarınca bugün için Türkiye’de geri ödememe riskine karşı en sağlam güvence tapuda konulan ipotek işlemidir. İpotekle alacaklı, alacağın tahsilinde güçlkle karşılaştığında, icra ve yargı aşamaları sonrası ipotekli konutun satışına kadar haklarla, verdiği kredi ve kayıplarını geri alabilmektedir. 1969 yılında Merkez Bankası tarafından yayınlanan bir rapora göre o yıllarda Türkiye’de uygulanmayan fakat 2000’li yıllarda da uygulanmayan fakat ABD gibi gelişmiş ülkelerde uygulanan iki değişik yöntemden birisi kredi sigortası, diğeri de ipotek işleminin de içinde olduğu ipotek sigortasıdır.

**6.1.1.Kredi Sigortası**

Borç vermede riskin kaynağı ya borçlunun borcunu zamanında ve tam olarak ödeyememesi ya da ekonomide değişen şartlar nedeniyle faizin düşük kalarak kredinin fiyatını karşılayamamasıdır. Kredi sigortası bu riskleri yönetmektir (Rosenthal, 1988).

Bu sigorta sistemi sadece konut kredisini kapsamayıp, finansman kuruluşunun açtığı tüm kredileri kapsamaktadır. Bankaların topladığı mevduatlar için mevduat sigortası yöntemiyle mudilere belli oranlarda veya belli limitlere kadar mevduat garantisinin uygulanması gibi, bankaların açtığı kredilerin de geri dönmeme riskine karşı, bir güvence olarak kredi sigortası uygulanmaktadır. Türkiye’de gerçek kişilerin banka mevduatlarının yüzde yüzü Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu kapsamında devlet güvencesindeyken, 01.06.2000 tarih ve 24066(1.Mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayımlanan

2000/682 sayılı Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurulu kararına göre, 01.01.2001 tarihinden sonra açılan banka hesaplarında, güvence kapsamı 50 milyar liraya kadar sınırlanmış olarak uygulanmaktadır, ancak krediler için kredi sigortası gibi bir güvence henüz uygulanmamaktadır.

### **6.1.2.İpotek Sigortası**

İpotek sigortası, özellikle ipotekli konut kredisi piyasasının geliştiği ülkelerde, ABD'de hükümet uygulaması olarak Federal Konut İdaresi tarafından 1934 yılında başlatılan bir uygulamadır (Alp, 2000) .

Varlığa dayalı sigortalama, borçlanana fonları daha ucuza kullanabilme olanağı vermektedir. Konut satın alanlara sabit oranlı ve daha düşük faizli ipotekli kredilerde ipotek sigortası, ABD'de uzun zamandan beri uygulanmaktadır (Rosenthal, 1988).

Bu sistemde ipotekli olarak konut kredisi kullanan borçlu ya da finansman kuruluşu tarafından ipotek sigortası yaptırılmakta, bedeli krediyi kullanan tarafından ödenmektedir. Başlangıçta hayat sigortası olarak başlamıştır. Ölüm halinde borcun finansman kuruluşuna ödenmesini sigorta şirketi üstlenirken, sigortanın kapsamı daha sonra genişlemiş, borçlunun ödeme güçlüğüne girdiği, sakatlanma veya işsiz kalma gibi durumlarda da sigorta şirketi riski üstlenmeye başlamıştır. Ayrıca, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin ihraç edilebilmesi için de ipotek sigortası şart koşulmaktadır.

Türkiye'de ipotek sigortası olmasa bile, bankalar ve sigorta şirketlerince hayat sigortası uygulaması ve deprem-yangın-sel gibi riskler için sigorta uygulanmaktadır. Gelişmiş ülkelerde, örneğin İngiltere'de işsizlik oranları ile faiz oranlarının yükselmesi nedeniyle ipotek sigortası yapan şirketler bile bir dönem büyük mali bunalıma girmişken (Alp, 2000), ekonomisinde istikrar olmayan, işsizlik oranı da hayli yüksek olan Türkiye'de, ipotek sigortasını tam anlamıyla uygulayabilecek kadar güçlü sermayeye sahip sigorta şirketlerinin olması gerekmektedir. Ancak, kuruluşlar bazında, TCMB Mensupları Sosyal Yardım Sandığı Vakfının banka mensubu üyelerine açtığı, ya da OYAK gibi güçlü kuruluşların kendi üyelerine verdiği ipotekli konut kredileri için ipotek sigortasını uygulayabilecek sigorta şirketlerinin



olacağı düşünülmektedir. Çünkü üyelerin gelir durumları ve işsiz kalmaları riski azdır. İpotek sigortası için Tablo 9'da görüleceği üzere bir örnekleme yapılacak olursa;

60 bin ABD doları değerindeki konut 5 bin dolar peşinat verilerek satın alınmıştır. Kalan 55 bin dolar için ipotekli konut kredisi kullanılmıştır. Bu meblağın %20'si olan 11 bin dolar üzerinden de ipotek sigortası yaptırılmıştır. 5 yıl vadeli olan kredi geri ödenmediğinde ipotek sigortası şu şekilde işlemektedir :

**TABLO 9**  
**İPOTEK SİGORTASI İŞLEYİŞİ**

Başlangıç durumu :	1-LTV*=(55.000 / 60.000)=%91.7
	2-11.000ABD dolarlık ipotek sigortası
İpotek kredisi	55.000.
Ön ödeme	+ 5.000.
Toplam	60.000.
Beş yıl sonraki durum :	1-Kredi alan ödeme gücüne düşmüştür.
	2-Mülkün piyasa değeri 50.000. dolara inmiştir.
	3-Mevcut ipotek-borç bakiyesi 52.000 dolardır.
<hr/>	
<b>Seçenek 1:</b>	<b>Sigorta şirketi sigorta tutarını (11.000 doları) öder</b>
	Kredi verenin durumu 50.000.dolar mülk
	+11.000 dolar sigortadan
	61.000 dolar toplam
	-52.000 ödenmeyen taksitler
	9.000 dolar net kâr
	Sigorta şirketinin durumu 11.000 dolar zarar
<hr/>	
<b>Seçenek 2:</b>	<b>Sigorta şirketi mülkü ve yükümlülükleri üstüne alır</b>
	Kredi verenin durumu 52.000.dolar sigortadan
	-52.000.dolar ödenmeyen taksit
	00.000 ne kâr ne zarar
	Sigorta şirketinin durumu 50.000 dolar mülk
	- 52.000 dolar kredi verene
	2.000 dolar zarar

Kaynak: ALP, Ali ve M.Ufuk YILMAZ. Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB yayını, 2000, s. 61'den alınmıştır.

(\*) LTV, loan-to-value –( kredinin mülkün değerine oranı)

İpotek sigortası her üç tarafın da çıkarını koruyorsa da bazen, banka ile müşterinin suistimalleri nedeniyle, işleyişin sigorta şirketinin zararına dönüşebileceği düşünülmektedir.

## **6.2. Türkiye’de İcra ve İflas Yasası’nın İpotekli Konut Kredilerinde Uygulanması**

Türkiye’de ipotekli konut kredisini veren veya kamunun takibini yapan finansman kuruluşları genellikle bankalardır. İpotekli konut kredilerinin geri ödenmemesinden dolayı, borcun tahsili için izlenen yasal prosedür şöyle olmaktadır:

Alacaklı (banka) ile borçlu arasındaki ipoteye konu sözleşmenin içeriği burada önem taşımaktadır. Sözleşmede borçlu kayıtsız koşulsuz borcu kabul etmişse, İcra İflas Yasasının 149.maddesi uyarınca banka borçluya icra emri gönderebilmektedir. Emirde 30 gün içinde borcunu ödemesi, aksi halde ipotekli konutun satışının isteneceği ihtar yer almaktadır. Bu işlem ipotegin paraya çevrilmesi yolu ile “İlamlı Takip” olarak isimlendirilmektedir. Sözleşme kayıtsız koşulsuz borç kabulünü içermiyor, sadece ipotek miktarı ile üst sınırlıysa, banka borçluya “icra emri” değil “ödeme emri” gönderebilmektedir. İcra İflas Yasasının 149/b maddesine göre düzenlenen ödeme emri, (7) günlük sürede borçluya itiraz ve takibi durdurma hakkı vermektedir. Bu işleme de ipotegin paraya çevrilmesi yolu ile “İlamsız Takip” denilmektedir.

İlamsız icra takibi, alacaklının alacağıнын tahsili yönünden uzun süren bir işlemdir. Ancak, İcra İflas Yasasına 1988 yılında eklenen “150 /I” maddesi ile, bu maddedeki koşulları taşıyan bir ihtarnamenin borçluya gönderilmesi halinde alacaklının ilamlı icra takibi yapabilmesine olanak sağlanmıştır. Alacaklı(banka) tarafından, ödemenin yapılmamasından sonra borçlunun bankadaki hesap özetinin de içinde yer aldığı ihtarnamenin borçluya gönderilmesi halinde, ilamlı icra takibi yapılabilecektir. Borçlunun ödeme yapmamasını takiben ipotekli konutun satışı ile alacağın tahsil hakkı kısa sürede alacaklı (banka) tarafına geçmiş olacaktır.

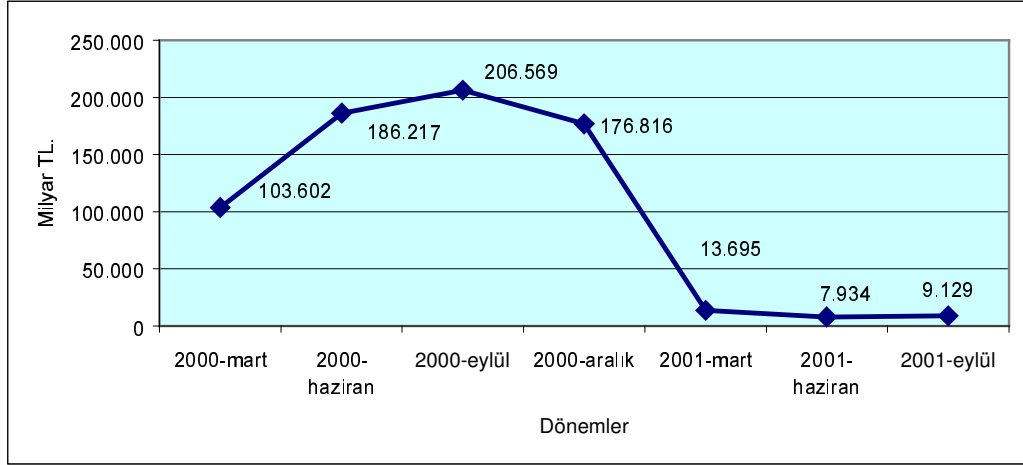
## **6.3. Türkiye Ekonomisindeki 2000 Kasım ve 2001 Şubat Krizlerinin İpotekli Konut Kredilerine Etkileri**

Kasım ve Şubat krizlerine kadar uygulanan enflasyona karşı politikalar sonucu faiz oranlarındaki düşüş ve küçük tasarrufların değer

kazanması ile artan birikimlerden kullandırılan ve vadeleri de uzamaya başlamış olan tüketici kredileri içinde konut kredisi miktarı, ek: 15'deki Tablo 10.2'de de görüleceği gibi, taşıt kredisinden sonra gelmektedir.

Bankalar Birliği'ne Kasım 2000 ve Şubat 2001 krizlerinin yaşandığı dönemlerin de içinde olduğu 01.01.2000 – 30.09.2001 dönemi için "Tüketici Kredisi Bilgi Formu" gönderen 28 banka bilgilerinden oluşturulan tablodan ayrıştırılarak düzenlenen Şekil 10.1, 10.2 ve 10.3'teki grafikler ve ek:14'deki Tablo 10.1'in rakamları, aynı dönem içindeki konut kredisi miktarları ve kullanan kişi sayıları, krizlerin son dönemlerdeki etkilerini ortaya koyabilmek açısından incelenecek olursa; gerek kullandırılan kredi miktarlarında gerekse kullanan kişi sayılarında Haziran 2001 dönemi sonuna kadar bir azalma olmuştur. Eylül 2001 döneminde ise, kredi kullananlar ve kredi miktarlarında tekrar bir yükseliş eğilimi görülmektedir. Ancak esnek döviz kur uygulaması nedeniyle döviz kredisi kullananların sayısında Eylül 2001 döneminde de azalış sürmektedir.

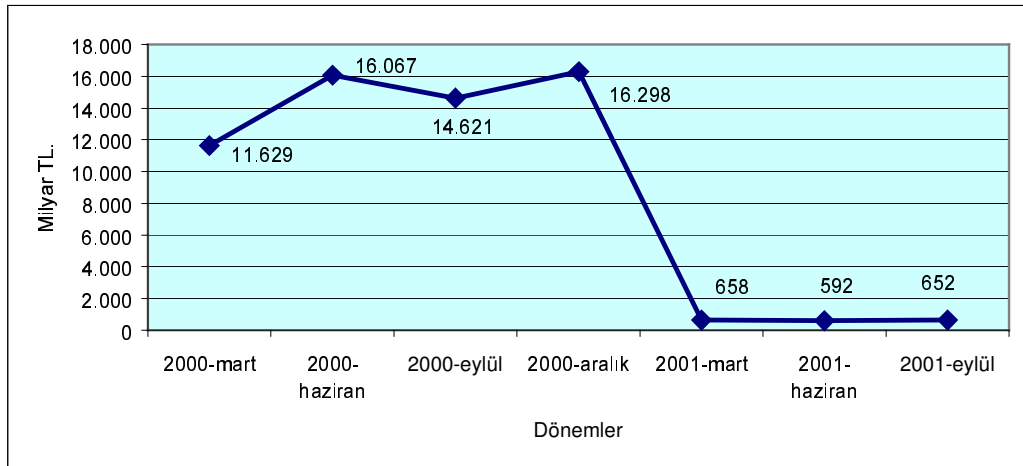
01.01.2000'den 30.09.2000'e kadar kullandırılan ipotekli konut kredileri miktarı 206.5 milyar liraya yükselirken, Kasım 2000 krizinin etkisiyle, kullandırılan miktarda iniş eğilimi başlamıştır. Kredi miktarı, Aralık 2000'de 176.8 milyar liraya ve Şubat 2001 krizinden sonra da keskin bir düşüşle 13.6 milyar liraya ve Haziran 2001'de 7.9 milyar liraya kadar indikten sonra bir miktar yükselerek 9.1 milyar liraya çıkmıştır (bkz. Şekil 10.1).



**Şekil 10.1. Bankaların Son Krizlerden Etkilenen İpotekli Konut Kredi Miktarları**

Kaynak: TBB, Tüketici Kredileri Konsolide Raporundan hazırlanmıştır.

Türk Lirası ve yabancı para olarak ipotekli konut kredisi kullananların, Şekil 10.2'deki grafikte de belirtildiği gibi, Ocak 2000 yılındaki 11.629 kişilik sayısı, Aralık 2000'de 16.298'e yükselmiş ve Şubat krizinin etkisinin açıkça görüldüğü Mart 2001'de sayı 658'e, Haziran 2001'de ise 592'ye düşmüş; Eylül 2001'de ise bir miktar yükselişle 652'ye çıkmıştır .

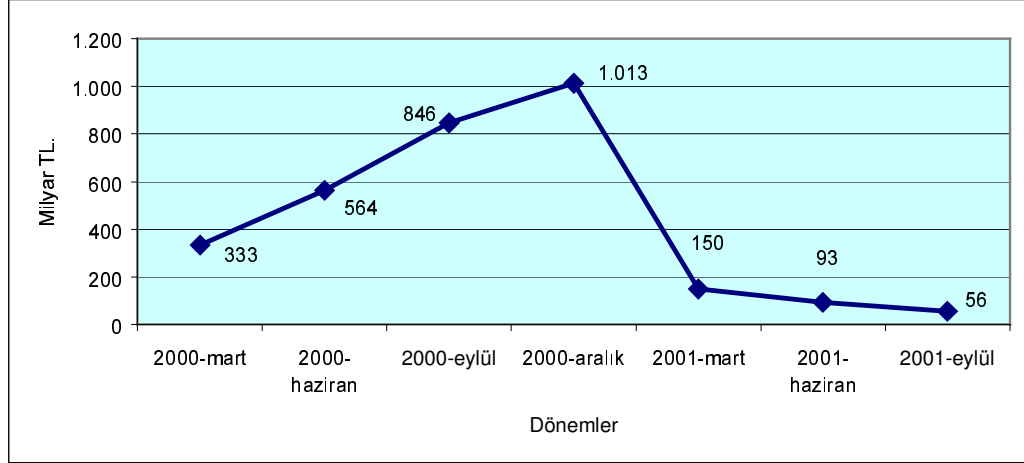


**Şekil 10.2. Bankaların İpotekli Konut Kredisi Kişi/Konut Sayıları**

Kaynak:TBB, Tüketici Kredileri Konsolide Raporundan hazırlanmıştır.

Şekil 10.3'teki grafikte yer alan dövize endekli kredi kullananların sayısı ise, Ocak-Mart 2000 döneminde 333 kişi iken, Kasım 2000 krizine

rağmen, devletin verdiği kur garantisi nedeniyle, Aralık 2000'de 1013'e yükselmiştir. Şubat 2001 krizi ile gelen devalüasyonun etkisiyle bu sayı, Mart 2001'de 150'ye, Haziran 2001'de 93'e, Eylül 2001 döneminde de 56 kişiye inmiştir.

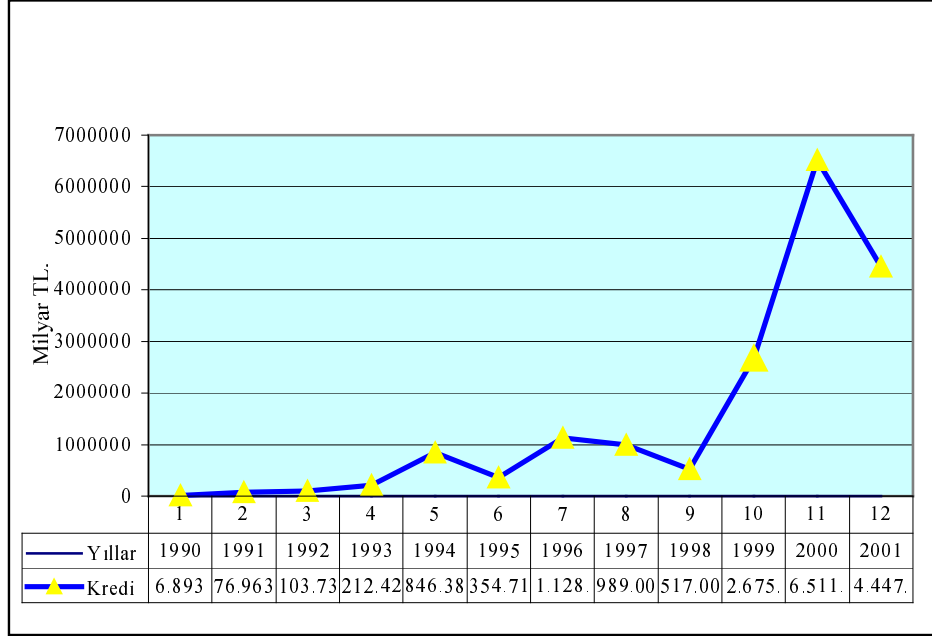


### Şekil 10.3. Bankalardan Dövizli Konut Kredisi Kullananların Sayısı

Kaynak: TBB, Tüketici Kredileri Konsolide Raporundan hazırlanmıştır.

Türkiye gibi gelişmekte olan, 1970'li yıllardan itibaren kronik enflasyon yaşayan bir ülkede, ipotekli konut kredilerinde kullanılan kredinin para ve vade türünde dikkatli olunmaması halinde, hem krediyi verenler hem de kullanıcılar ekonomik, sosyal ve hukuki sorunlarla karşılaşabilmektedirler.

Türkiye ekonomisi dönemsel olarak sıkça yaşadığı ve boyutları her defasında büyüyen ekonomik krizlerden dolayı, Şekil 10.4, ek:16'daki Tablo 10.3'de görüleceği gibi, kanuni takibe alınan ipotekli konut kredi miktarlarında da bu kriz dönemlerinde artış gözlenmektedir. 1994 yılından sonra ödenmeyen kredilerde bir artış ve 1996-1997 yıllarında da yükselme devam etmekte sonra, 1999-2000 yıllarının tüketici kredilerinin artışında altın dönem olmasına paralel olarak Kasım 2000 ekonomi krizine kadar bir yükselme dönemi görülmektedir. 2001 yılının ilk 9 aylık döneminde ise yükselen kredi faizlerine ve durgunluğa paralel olarak, takipli kredilerin miktarında da düşüş görülmektedir.



**Şekil 10.4. Ticari Bankaların Kanuni Takipli İpotekli Konut Kredi Miktarları 1990-2001/Eylül**

Kaynak:TBB, Tüketici Kredileri Konsolide Raporundan hazırlanmıştır.

Bu kredileri kullanan ve icra takibine uğrayanlar zor dönemler geçirdiler. Özellikle dövize endekli ipotekli konut kredisi kullanan ve 1997 yılında dövizde olarak isimlendirilenlerin borçları ve taksitleri, yapılan ağır devalüasyondan dolayı katlanarak büyümüş ve konutları rayiç bedelle satılsa bile borçlarını karşılayamayacak duruma gelmişti. Ekonomik buhranları psikolojik boyuta ulaşıp intihara teşebbüs edenlere de rastlandı. Konut kredisi olmamakla birlikte, Türkiye Halk Bankası'na esnaf kredisi kullandırılan ve Şubat 2001 krizi sonrasında bankaca faizleri artırılan, açılan 2.5 milyar liralık kredi birden 7.5 milyar liralık borca dönüşünce borcunu ödeyemeyen bir esnaf tarafından, çözüm silahlı eyleme dönüşmüş ve kredi kullandıran bankanın müdürü ve çalışanları rehin alınmıştır.<sup>1</sup>

İngiltere'de ipoteğe dayalı ve ipoteksiz verilen banka tüketici kredilerinin artması üzerine yapılan bir araştırmada borçlulara "son bir yıl içinde doğum günü ya da yılbaşı hediyesi olacak nitelikte ufak hediyeler satın

<sup>1</sup> Akşam Online, Yaşam. "Kredi Borcu Çıldırttı." <http://linux01/e/aksamg/arsiv/>. (5 Ağustos 2001).

alıp almadığı” sorularak, alınacak cevapla borçlunun içinde olduğu ekonomik koşullar öğrenilmeye çalışılmıştır. Araştırmanın sonuç kısmında,

“şayet borç bir problemse, bu problem, borçlunun kontrolü dışındaki faiz oranları, doğrudan konulan yeni vergiler, hastalık veya işsizlik –durumunda ipotek sigortası uygulaması olsa da- gibi nedenlerden doğmaktadır. Bu etmenlerin sorumluluğu ise borçlu ve alacaklılardan daha çok, (ekonomiyi yöneten) yüksek makamlarıdır” (Johnson, 1990, s 10-12),

denilmekte ve tüketicilerin kredi kullandıkları döneme göre kendi durumlarını düzenledikleri, sonradan ödeme güçlüğüne düşmelerinde daha çok ülkede izlenen ekonomi politikalarının ve politikacıların etkisinin olduğu vurgulanmaktadır.

Türkiye’de kredi faizlerinin yükselmesi, istikrarsız ekonomideki devletin iç-dış borçlarını çevirebilmek amacıyla bankalar kanalıyla içeriden borçlanmak zorunda olmasından kaynaklanmaktadır.

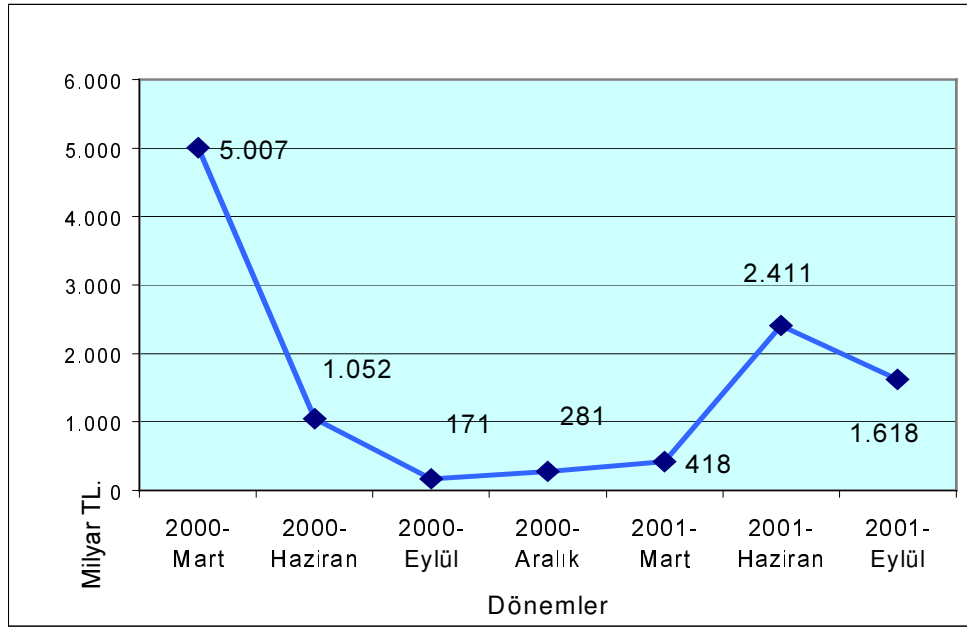
Banka mevduatlarına verilen yüksek oranlardaki garanti nedeniyle,

“istikrarsızlık ortamında getirinin olumlu gerçekleştiği hallerde kâr bankaya kalacaktır. Zarar durumunda ise, hükümetin bu zararı karşılaması beklenilecektir. Böyle bir durumda bankanın riskli kredilere ağırlık vermesi kaçınılmazdır” ( Binay ve Kunter, 1998, s. 9).

Riskli kredileri geri dönmeyen bankalar, daha sonra verecekleri kredilerin faizini, önceki zararlarını karşılamak amacıyla, yükseltmektedirler. 1991-1998 yıllarını kapsayan bir araştırmaya göre, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu tarafından el konulan 35 ticari bankanın durumlarının kötüye gitmesinde tam mevduat garantisinin rol oynadığı belirtilmekte ve hükümete en kısa sürede tam garantiden vazgeçme uyarısı yapılmaktadır (Bayır, 2001).

Türk Lirası ya da döviz cinsinden ipotekli konut kredisi kullanıp da borcunu ödeyemeyen müşterilerin bankalarca kanuni takipli kredi miktarları Şekil 10.5’teki grafikten görüleceği gibi; 2000 yılının ilk üç aylık, Mart 2000 döneminde 5.007 milyar lira iken, izlenen enflasyona karşı ve sabit kur garantili ekonomi politikası nedeniyle, Haziran 2000 döneminde rakam 1.052

milyar liraya, Eylül 2000 döneminde de 171 milyar liraya düşmüşken, yaşanan Kasım 2000 krizinin etkisini gösterdiği Aralık 2000 döneminde takipteki ödenmeyen krediler tekrar yükseliş eğilimine geçerek, 281 milyar liraya, Şubat 2001 krizinin de etkisiyle Mart 2001 döneminde 418 milyar liraya ve Haziran 2001 döneminde 2.411 milyar liraya yükselmiştir. Eylül 2001 döneminde 1.618 milyar liraya düşerek tekrar azalmaya başlamıştır ki kredi miktarları ve kullanıcı sayılarında da olduğu gibi krizlerin etkisinin azalma eğilimine girdiği izlenimini vermektedir.



**Şekil 10.5. Bankaların Ödenmeyen Kanuni Takipli Konut Kredi Miktarları**

Kaynak:TBB, Tüketici Kredileri Konsolide Raporundan hazırlanmıştır.



## YEDİNCİ BÖLÜM

### SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Türkiye’de konut kredilerinde ipotek uygulaması 1946 yılından beri yapılmaktadır. Verilen konut kredisi karşılığında, gayrimenkulun tapusu üzerinde Tapu Sicil Müdürlüklerinde Medeni Kanun ve Borçlar Kanunu hükümlerine göre, taraflar arasındaki akit içeriğine göre ipotek tesis edilmektedir. Ancak bu ipotek Türkiye’de, yeterince yasal presedür de olmasına rağmen, bir güvence unsuru olarak kalmış, ABD ve Avrupa Birliği ülkeleri gibi gelişmiş ülkelerdeki uygulandığı şekliyle bir konut finansman modeline henüz dönüştürülememiştir. Kamu kaynaklı ve faiz sübvansiyonlu ipotekli konut kredileri ayrı tutulacak olursa, ticari bankaların tüketici kredileri içinde tasnif edilen ipotekli konut kredilerinin faiz oranı, gelişmiş ülke bankalarının menkul kıymete dayalı düşük faizli ve uzun vadeli konut kredilerinin faizleri karşısında oldukça yüksek kalmıştır. Bunun nedeni, ülkedeki 1970 yılı sonrası sürekli kronik yüksek enflasyona bağlı yüksek mevduat ve kredi faizleridir.

Bu olumsuzluklara rağmen, nüfus artışına paralel olarak çekirdek aile sayısının artmasına dayalı konuta olan talep, merkezi idarenin kamu kurum ve kuruluşları eliyle kullandığı ipotekli konut kredileriyle karşılanmaya çalışılmıştır. Bu olgu, özellikle 1980’li yıllarda Toplu Konut Fonu oluşturulması ve fonun kullanıcısı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı kanalıyla hız kazanmıştır. İdarece konut kooperatifleri de kredilendirildiğinden, kooperatif sayılarında ve üretilen konut sayısında fonun 1993 sonunda bütçe içine alınmasına kadar belirgin bir artış olmuştur.

Bir kamu bankası olan ve 1926 yılında kurularak 1946 yılından itibaren konut ve konut kredisine yönlendirilen Türkiye Emlak Kredi Bankası da, özellikle 1987 yılından sonra, konut kredileri ve konut üretiminde tek banka haline dönüşmüşken, Toplu Konut Fonunun bütçeye dahil edilmesiyle

atıl duruma düşen Toplu Konut İdaresi gibi, Banka 2000 ve 2001 ekonomi krizleri nedeniyle Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası ve Türkiye Halk Bankası ile birleştirilmek suretiyle kapatılmış ve konutla ilgili işlevi sona erdirilmiştir.

Gerek Toplu Konut İdaresi gerekse Emlakbankası tarafından kamu kaynaklı fonlarla 1980 sonrası yıllarda yapılan çalışmalar ile Türkiye’de şehirleşme ve üretilen konutlarda belli ölçüde bir standarda ulaşılmıştır. Türkiye’de kaynak yaratıldığı taktirde, hem modern şehirleşme hem de konut üretimi açısından yeterli mimari ve mühendislik alt yapısının bulunduğu bu çalışmada yer alan fotoğraf ve diğer rakamsal verilerle ortaya konulmuştur.

SSK ve BAĞ-KUR gibi bazı sosyal güvenlik kuruluşları da 1980 öncesinde ipotekli konut kredisi uygulaması ile üyelerine kredi kullandırmışlarken, Ordu Yardımlaşma Kurumu( OYAK) ve TCMB Mensupları Sosyal Yardım Sandığı Vakfı ipotekli konut kredileri işlevlerini devam ettirebilmişlerdir.

Ticari bankalar tarafından, ekonomik koşullara bağlı olarak yüksek faizli ipotekli konut kredisi tüketici kredileri içinde kullanılmaktadır. Enflasyon oranının ve faizlerin düşmesine paralel olarak, ipotekli konut kredisi faizleri de düşürülmekte ve kullanıcı sayısı da artmaktadır. Ancak sıkça yaşanan krizler nedeniyle faiz-vade yapısı çabuk bozulmaktadır.

Ticari bankaların 1989 yılından 2001 yılı Eylül sonuna kadar kullandıkları ipotekli konut kredili toplam 258.284 konut sayısına, 1984 – 1999 döneminde Toplu Konut İdaresince açılan ipotekli konut kredisi konut sayısı toplamı 1.130.101; Türkiye Emlak Bankasınca çeşitli şekillerde verilen kredilerin konut sayısı toplamı 138.286, Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) tarafından açılan yaklaşık 20.551, TCMB Mensupları Sosyal Yardım Sandığı Vakfınca verilen kredilerin konut sayısı toplamı 6.567 eklenirse genel toplamda 1.553.793’e ulaşılmaktadır. Bu rakam 1984-2001(Eylül) döneminde toplam 7.277.917 adet inşaat ruhsatlı konutların %22’sini; 3.943.711 adet iskan ruhsatlı konutların da %40’lık kısmını oluşturmaktadır. Eylül 2001 itibariyle ticari bankaların ipotekli konut kredisi konut/ kişi bakiyesi 55.225

kişi/konuttur. Bu çalışma ile ortaya konulan rakamlar dikkate alındığında, ipotekli konut kredilerinin Türkiye’de üretilen konutlarda %20-%40 gibi oranlarda kullanılmış olduğu; kredi faizinin düşük, vadesinin de uzun olması halinde bu oranın daha da yükselerek, hane halkının konutunu tamamen kredi ile karşılar duruma gelebileceği anlaşılmaktadır. Bu nedenle, Türkiye’de ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirme üzerinde önemle durulmalıdır.

Türkiye ekonomisinde son yaşanan krizlerden çıkıldığında ve enflasyonla birlikte banka faiz oranlarının da düşmesiyle tekrar canlanacağı düşünülen ipotekli konut kredilerinin, en kısa zamanda menkul kıymetleştirme yöntemiyle konut üretiminde finansman yaratılmasına dönüştürülmesi gerekmektedir. Bu amacı gerçekleştirebilmek ve en kısa süre içerisinde Türkiye’de konut sektörünü canlandırıp, hatta inşaat sektörünü ve iki yüze yakın inşaat yan sanayi sektörünü çalıştırarak istihdamı da canlandırarak olan bir ipotek bankası kurulmalıdır. Atıl durumda olan iki kuruluşun, Toplu Konut İdaresi ve eski Emlak Bankası’nın çalışanları bu bankada bir araya getirilmeli, deneyim ve bilgi birikimlerinden yararlanılmalıdır. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin yoğun olarak piyasalarda alınıp satılarak konut yapımına ve alımına finansman yaratıldığı modern konut finansman sistemlerine geçilmelidir.

Mevcut bankaların, ekonominin yüksek faiz ve yüksek enflasyonu barındırdığı bugünkü yapısı içerisinde, mevduat kaynaklarına dayalı uzun vadeli düşük faizli ipotekli konut kredisi vermeleri mümkün görünmemektedir.

Önceki dönemlerden ticari bankalarca verilen ipotekli konut kredisi konut bakiyesi 2001 Eylül ayı itibarıyla toplam 55.225 adettir. İyi organize edilebilirse 50-60 bin ipotek, vadeli mevduat sertifikasına dönüştürülüp satışı yapılarak tekrar fon oluşturulabilir. Bu kıymetlerin getiri faiz oranları ipotek kredisi faiz oranları kadar olmalı; stopaj, BSMV, damga vergisi gibi vergilerden muaf tutularak sertifikaların cazipliği artırılmalıdır.

Bir başka finansman modeli olarak, bugün TCMB Mensupları Sosyal Yardım Sandığı Vakfınca uygulanan ve geçmişte Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından uygulanmış olan, yapı tasarruf hesabı modeli de tekrar

kullanılabilir. Bu model Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve 11 Temmuz 1995 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan “Toplu Konut Tasarruf Sistemi ve Konut Kredileri Yönetmeliği” ile resmileşmiş ancak uygulama için gerekli (yeterli talep, güven ve ekonomik istikrar gibi) şartlar oluşmadığından henüz uygulamaya başlanılamamıştır. Kurulacak veya mevcut bankalardan birisine (Vakıflar Bankası ya da eski Emlak Bankasına), bu görev verilebilir. Konut kredisi kullanacaklar tarafından bu bankada bir hesap açtırılarak, her ay bir kooperatife aidat öder gibi, standart ve üstü bir meblağı hesaplarında biriktirebilirler. 3 veya 5 yıl sonra bankada biriken tasarrufları ve neması kadar parayı kredi olarak almaya hak kazanarak, konut almak şartıyla kendi birikimleri ile aynı miktardaki kredi karşılığı ipotekli konut kredilerini alabilmelidirler. Kredinin faizi cari mevduat faiz oranına eşit olmalı, her türlü vergi ve harçtan muaf tutulmalıdır. Konulan ipotek de ipotek bankası kanalıyla varlığa dayalı mevduat sertifikası şeklinde satılarak ikinci fon yaratılmalıdır.

Ekonomisinin içinde bulunduğu yüksek faiz ve enflasyon ortamına rağmen, kamu kaynaklı ve sübvansiyonlu ipotekli konut kredileriyle depreme dayanıklı konutlar üretilen ve yeni uydu kentler oluşturulabilen; iki yüze yakın inşaat sanayi ürünlerini üretebilen, müteahhitleri başta Rusya, Türk Cumhuriyetleri ve diğer ülkelerde ileri inşaat teknikleri ile uluslararası ihalelerde inşaat işi alarak başarıyla bu işleri tamamlayabilen; genç ve dinamik işgücü potansiyeliyle Türkiye gibi bir ülkenin, gelişmiş ülkelerdeki finansman modeli benzeri oluşturulması ve menkul kıymetlerinin iç ve dış sermaye piyasalarında işlem görmesiyle, hızlı şehirleşme ve konut üretiminde gelişmiş ülkeler düzeyine kısa süre içinde ulaşılabileceğine olan inançla çalışılması, bu tez çalışmasından çıkarılacak en iyi sonuç olarak düşünülmektedir.

## KAYNAKÇA

- Adana 2000 Online." Değişen Adana." <http://www.angelfire.com/>. (2 Temmuz 2001).
- Adana Belediyesi. <http://www.adana-bld.gov.tr/>. (2 Temmuz 2001).
- Adana. "Adana Ekonomisi." <http://www.adana-to.org.tr/>. (2 Temmuz 2001).
- Akbank. "Uzun Vadeli Konut Kredisi." <http://www.akbank.com.tr/>. (3 Haziran 2001).
- AKÇAY, Belgin. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları. Ankara: İşletme ve Finans Yayınları, yayın no:5, 1999.
- Akşam Online, Yaşam. "Kredi Borcu Çıldırttı." <http://linux01/e/aksamg/arsiv/>. (5 Ağustos 2001).
- ALP, Ali ve M.Ufuk Yılmaz. Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi. İMKB yayını, 2000.
- Archnet Digital Library. "Gecekondu." <http://archnet.org/library/sites/>. (6. Şubat 2002).
- ASILBAY, İ. Halil. Home Page. "İcra İflas Yasasındaki Bankalara İlişkin Özel Hükümler." <http://www.kuryazılım.com/asilbay/>. (7 Temmuz 2001).
- "BADGER, R.E., H.W. Torgerson Ve H.G. Guthmann, Investment Principles and Practices, ( Englewood Cliffs)" 'den naklen, GÜNVER, Osman Remzi. Sermaye Piyasası Aracı Olarak İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi. Ankara: 1994.
- BAYIR, Hülya. "Measuring the Impact of Full Coverage Deposit Insurance Policy in a Probit Model: A Study of the Privately Owned Commercial Banks in Turkey", Zafer Yükseler (Ed.), Central Bank Review. Ankara: Central Bank of the Republic of Turkey, Volume:1, Number: 1, May 2001: 1 –24.

- Best Rate Mortgage Online. "Today's Low Rates."  
<http://www.bestrate2000.com/>. (6 Haziran 2001).
- BCSIA: Newsletter. "Russia Today : Can I get a mortgage ? "  
<http://ksgnotes1.harvard.edu/bc/>.(3 Şubat 2002).
- BİNAY, Şükrü ve Kürşat Kunter. "Türkiye'de Mali Liberalleşme  
Çabalarında Merkez Bankasının Rolü 1980-1997." Ankara: TCMB  
Araştırma Genel Müdürlüğü Tartışma Tebliği No:9803, 1998.
- "BOLEAT, Mark, National Housing Finance System." (London: Cromm Helm,  
1985)'den naklen. ULUDAĞ, İlhan. Konut Üretiminde Bölgesel  
Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri.  
İstanbul:1997.
- "CANSEL, Ege. "Rehinli Tahvilat", III. Banka ve Ticaret Hukuku Haftası."  
(Ankara)'dan naklen. GÜNVER, Osman Remzi. Sermaye Piyasası  
Aracı Olarak İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi. Ankara: 1994.
- CARROLL, Barbara L. Financial Futures Trading. London: Butterworth and  
Co.(Publishers) Ltd., 1989.
- CASE, Karl E., Robert J. Shiller and Allan N. Weiss. Mortgage Default Risk  
and Real Estate Prices: The Use of Index- Based Futures and  
Options in Real Estate. Cambridge: National Bureau of Economic  
Research, Working Paper Series No:5078, 1995.
- CHAN, Sewin. Residential Mobility and Mortgages. Cambridge: National  
Bureau of Economic Research, Working Paper Series No:5181, 1995.
- ÇOLAK, A. Ender ve Aşkın Alıcı. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları  
A'dan Z'ye. Ankara: SPK Yayınları, yayın no: 136, 2001.
- DANIŞMAN, Mustafa Cihat. "Belediye Finansmanında Yapısal Değişim,"  
Uluslararası Finansman, Teknikler ve Araçlar, Ankara: H.Ü.  
İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Mezunları Derneği Yayını,1993,  
s.13.
- DATTATREYA, Ravi E. and Frank J. Fabozzi. Active Total Return  
Management of Fixed-Income Portfolios. USA: Irwin Professional  
Publishing, Revised Edition, 1995.
- Demirbank. "Uzun Vadeli Konut Kredisi."  
<http://www.demirbank.com.tr/>.(6 Haziran 2001).

DUFFIE, Darrell. Future Markets. USA: Prentice-Hall International Editions, 1989.

E-Gayrimenkul. [http:// www.e-gayrimenkul.net/](http://www.e-gayrimenkul.net/). (6 Haziran 2001).

EMİL, Ferhat ve Selim Çakır. Government Domestic Dept Management in Turkey, Dept Instruments and Selling Techniques. Ankara: T.C. Başbakanlık Hazine Dış Ticaret Müsteşarlığı Yayınları, yayın no: 1991/1, 1991.

Emlakbank. [http:// www.emlakbank.com.tr/](http://www.emlakbank.com.tr/). (6 Haziran 2001).

European Mortgage Federation (EMF). <http://www.hypo.org/>.(5 Ocak 2002).

“FABOT, F.J. Led, The Handbook of Fixed Income Securities”, Chicago:Probus Publ., 1987’den naklen. ULUDAĞ, İlhan. Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri. İstanbul: 1997.

Garanti Bankası. [http:// www.garanti.com.tr /](http://www.garanti.com.tr/).(6 Haziran 2001).

Gayrimenkulun İnternetteki Adresi. “Gayrimenkul Finansmanı.” [http:// www.e-gayrimenkul.net/](http://www.e-gayrimenkul.net/). (6 Haziran 2001).

GENESOVE. David and Christopher J. Mayer. Equity and Time to Sale in the Real Estate Market. Cambridge: National Bureau of Economic Research, Working Paper Series No:4861, 1994.

GÜNVER, Osman Remzi. Sermaye Piyasası Aracı Olarak İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi. Ankara: TBB Yayınları yayın no:185, 1994.

GÜRSOY, Kemal Tahir. Birden Ziyade Gayrimenkulun Aynı Borç İçin İpotek Edilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar. Ankara: 1978.

HENDERSHOTT, Patric H. And William C. LaFayette. Dept Usage and Mortgage Choice: Sensitivity to Default Insurance Costs. Cambridge: National Bureau of Economic Research, Working Paper Series No:5069, 1995.

Home Improvement. “Mortgage Payment Calculator.” <http://www.mortgageloan.com/>. (6 Haziran 2001).

Hukukçu. “İcra İflas Yasası, Bankalara İlişkin Özel Hükümler.” <http://www.hukukcu.com.tr/>. (6 Haziran 2001).

- JOHNSON, T. Leslie. The Use Of Consumer Credit: Some Evidence from North Wales. The Institute of European Finance, 1990.
- KELEŞ, Ruşen, Cevat Geray ve Fehmi Yavuz. Şehircilik. Ankara: A.Ü.S.B. Fakültesi Yayınları No: 415, 2.Baskı, 1978.
- KING, Nigel. "Securitization of UK Real Estate." Zoe Shaw (Ed.) International Securitisation, the Scope, Development and Future Outlook for Asset-Backed Finance. USA: Macmillian Publishers Ltd., 1991 s. 108-124.
- Makrohukuk Servisi. "Gayrimenkul Mülkiyeti."  
<http://www.makrohukuk.com/>. (6 Haziran 2001).
- NPBS. "NPBS Offer Commercial Business Loans, Mortgages and Finance to UK" [http:// www.npscommercialmortgages.co.uk/](http://www.npscommercialmortgages.co.uk/). (6 Haziran 2001).
- NTVMSNBC. "Medeni Kanun Yenilendi."  
<http://www.ntvmsnbc.com/news/120480.asp/>. (3 Ocak 2002).
- OYAK. "Üye Hizmetleri / Konut Edindirme Hizmeti."  
<http://www.oyak.com.tr/>. (6 Şubat 2002).
- 2001 Yılı Faaliyet Raporu, 2002.
- PAISLEY, Joanna. A Model of Building Society Interest Rate Setting, England Report. February, Bank of England, Working Paper Series no:22, 1994.
- Pamukbank. "Konut Destek Kredisi."  
<http://www.pamukbank.com.tr/>. (6 Haziran 2001).
- PEYNİRCİOĞLU, Nevin ve Belma Üstünişik. Nüfusu 20.000 ve Üzerindeki Belediyelerde Konut Stoku(1993) ve İhtiyacı Tahminleri (1994-2000). Ankara: DPT Yayınları, 1994.
- Pro Link Mortgage and Financial Corporation. "5 Year Mortgage Rates ."  
[http://www.provincial.mortgage.com /](http://www.provincial.mortgage.com/). (6 Haziran 2001).
- Real Estate Market in Moscow (Russia).  
<http://www.ired.com/news/mkt/ru-Land.htm/>. (6 Şubat 2002).
- ROSENTHAL, A. James ve Juan M. Ocampo. Securitization of Credit, Inside the New Technology of Finance. Texas: John Wiley & Sons, 1988.



Russia Today : Can I get a mortgage ?  
<http://ksgnotes.1.Harword.edu/bc/>. (6 Şubat 2002).

SPK. "GYO'nun Aylar İtibariyle Mevcut Durumu."  
<http://www.spk.gov.tr/>. (5 Mart 2002).

T.C. Başbakanlık. Kriz Yönetim Merkezi. Depremler 1999, Ankara: 2000.

----- Devlet Planlama Teşkilatı (DPT). Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut, Özel İhtisas Komisyon Raporu, Ankara: DPT Yayın ve Temsil Dairesi Başkanlığı Yayın ve Basım Şube Müdürlüğü, Yayın No: DPT:2432, ÖİK:490, 1996.

----- DPT. Uzun Vadeli Strateji ve Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 2001-2005, Ankara: DPT Yayın ve Temsil Dairesi Başkanlığı Yayın ve Basım Şube Müdürlüğü Yayını, 2000.

-----DPT. Türkiye Temel Ekonomik Göstergeler, Şubat 2001, Ankara: DPT Yayın ve Temsil Dairesi Başkanlığı Yayın ve Basım Şube Müdürlüğü, 2001.

-----DPT. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut, Özel İhtisas Komisyon Raporu, Ankara: DPT Yayın ve Temsil Dairesi Başkanlığı Yayın ve Basım Şube Müdürlüğü, Yayın No: DPT:2594-ÖİK:606, 2001.

-----DPT."Temel Ekonomik Göstergeler"  
<http://www.dpt.gov.tr/>. (6 Mart 2002).

-----Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü. "2002 Yılı Tapu Harçları ." <http://www.tapu.gov.tr/>. (6 Şubat 2002).

-----Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. "Toplu Konut Kredisi Uygulamaları. " [http://www.toki.gov.tr /](http://www.toki.gov.tr/). (6 Şubat 2002).

-----Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE). "2001 Yılı III. Dönem İnşaat İstatistikleri Sonuçları ." [http://www.die.gov.tr /](http://www.die.gov.tr/). (6 Şubat 2002).

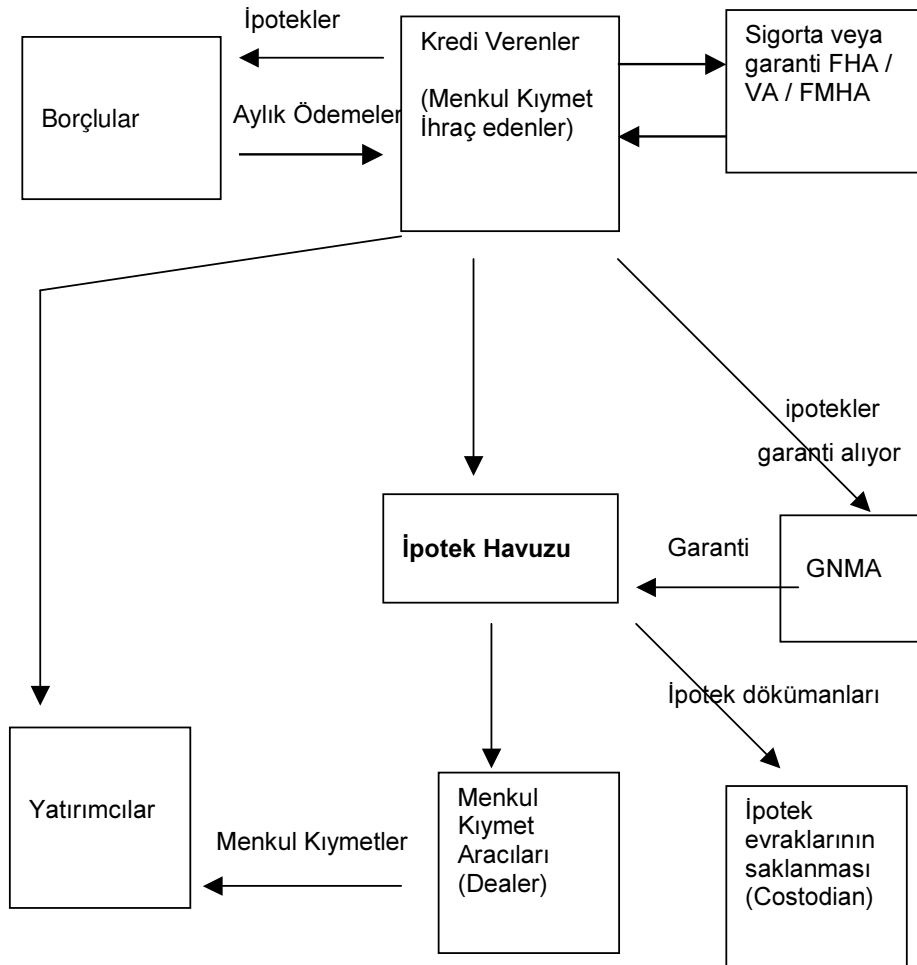
TANTAN, Saadet. Menkul Kıymetleştirme: ABD Uygulamaları ve Bankacılık Sektörüne Etkileri. Ankara: SPK Yayınları, yayın no:44, 1996.

TCMB. Bugünkü Kredi Düzenimiz ve İslahı Çareleri Hakkında Rapor, Ankara: 1969.

-----. Yıllık Rapor 2000. Ankara: 2001.

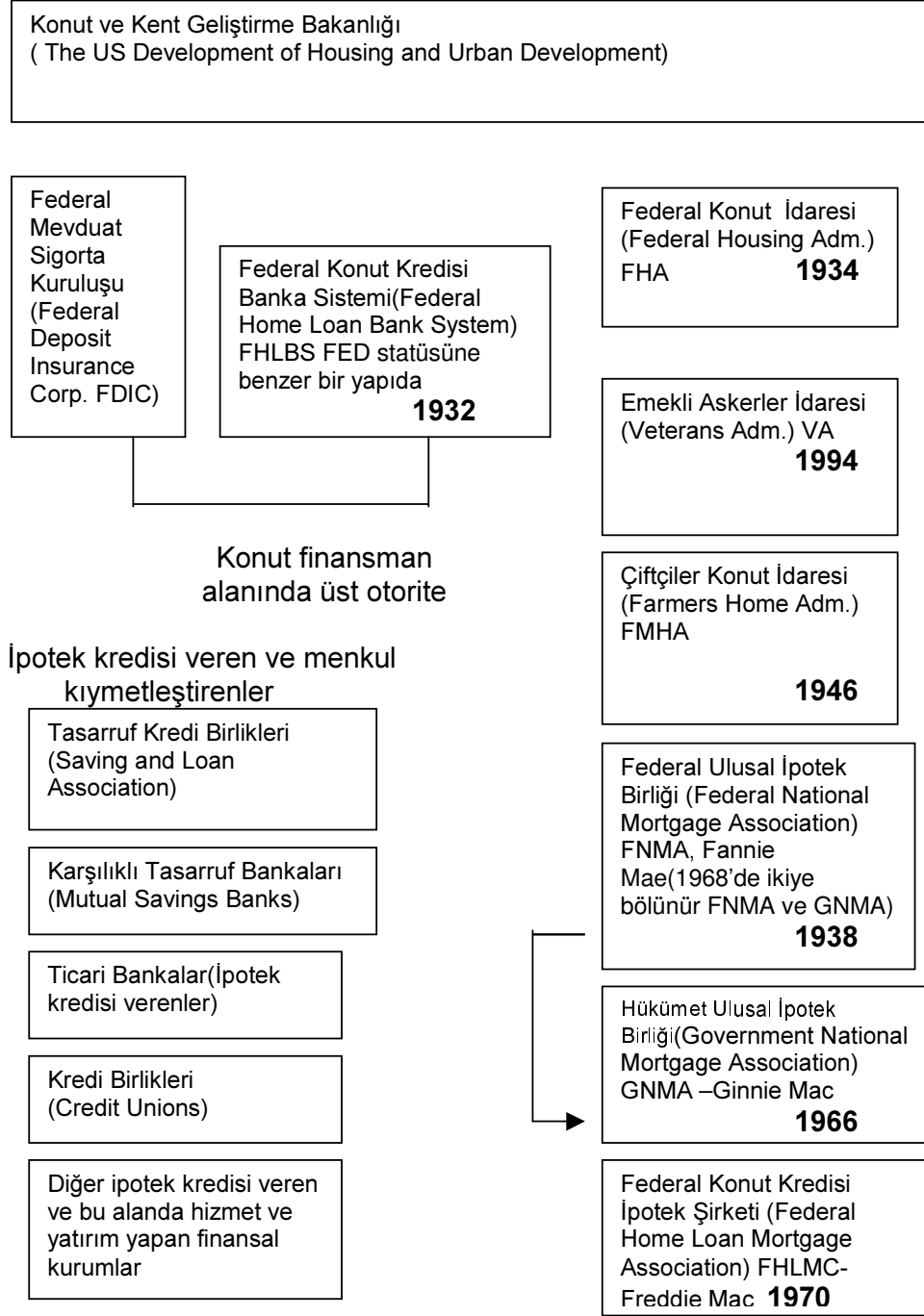
- TEKER, Murat Bahadır. Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı. Ankara: SPK Yayınları yayın no:43,1996.
- TÜREL, Ali. “ Housing Finance in Turkey During Last Decade.” W. Barlett- G. Bramley (Ed.). European Housing Finance: Single Market or Mosaic. London : Saos Publications,1994, s.199-215.
- TÜREL, Ali, Alper Güzel ve Ayda Eraydın. Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri. Ankara: T.C. Başbakanlık TOKİ Yayınları, yayın no:3, 1996.
- Türkiye Bankalar Birliği(TBB). “Tüketici Kredileri Konsolide Raporu. “ [http://www.tbb.org.tr /](http://www.tbb.org.tr/) . (6 Şubat 2002).
- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Mensupları Sosyal Yardım Sandığı Vakfı. Vakıf Senedi, Ankara: 1992 .
- . Konut Kredileri Yönetmeliği, Ankara:1997.
- . 2000 Yılı Faaliyet Raporu, Ankara:2001 .
- ULUDAĞ, İlhan. Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri. İstanbul: İTO Yayınları, yayın no:1997-48, 1997.
- WHITE, Simon. “Halifax Building Society” Zoe Shaw (Ed.), International Securitization, the Scope, Development and Future Outlook for Asset-Backed Finance. UK: Macmillian Publishers Ltd, 1991, s. 64.
- Yeni Adana İmar İnş. Tic.Lt.Şti. “Şirketin Amacı ve Faaliyet Alanları. “ [http://www.adana-bld.gov.tr/sirket/imar.html /](http://www.adana-bld.gov.tr/sirket/imar.html) . (6 Haziran 2001).
- “ZEARLEY, Thomas L. “ ‘Creating an Enabling Environment for Housing’ Recent Reforms in Mexico”, ( FNMA, 1993) ve ZEARLEY, Thomas L. “Housing Reforms in Mexica Finance and Development”, (1994)’den naklen. ULUDAĞ, İlhan. Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri. İstanbul:1997.

## EKLER



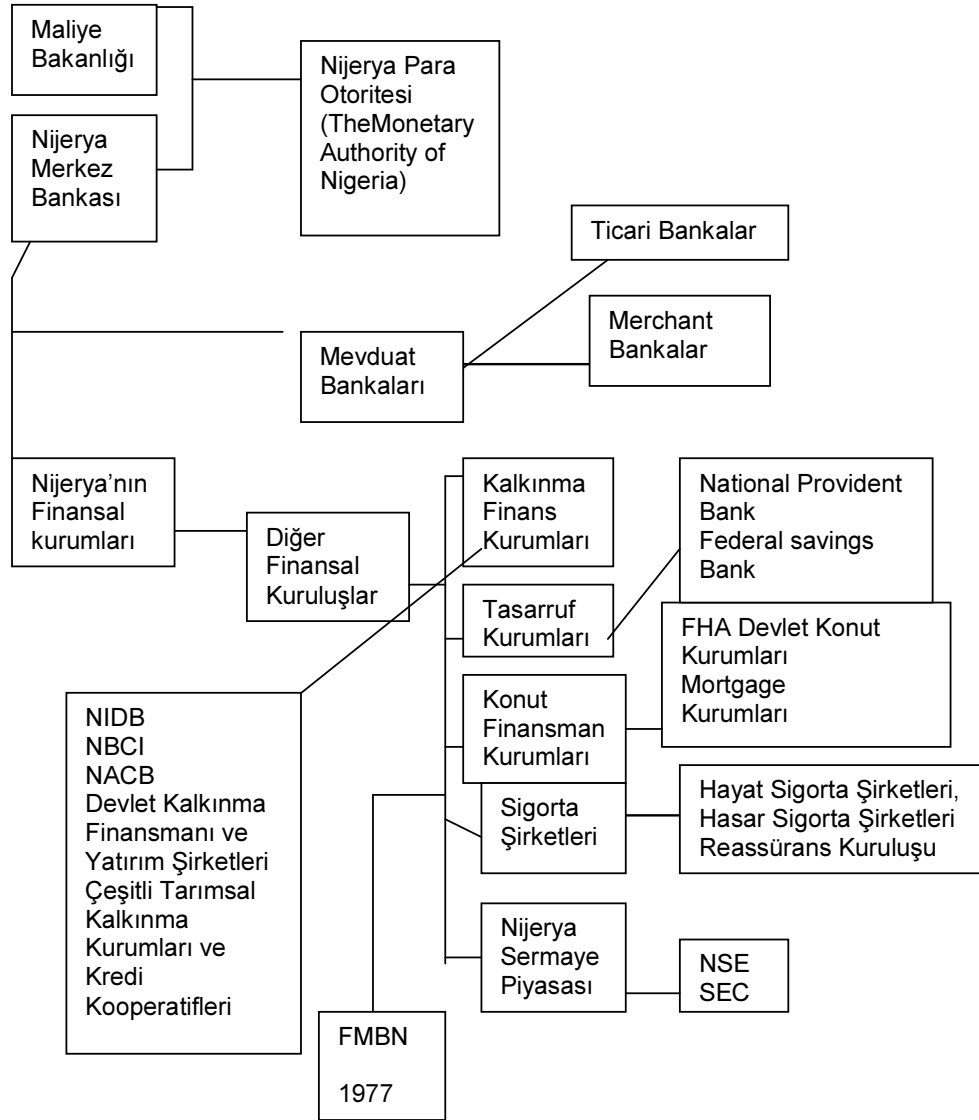
**Şekil 1.3.GNMA Pass-Through Menkul Kıymeti Şeması**

Kaynak: TANTAN, Saadet. Menkul Kıymetleştirme: ABD Uygulamaları ve Bankacılık Sektörüne Etkileri, Ankara: SPK Yayınları, yayın no:44, 1996, s. 60



### Şekil 1.4.A.B.D.'de Federal ve Özel Konut Finansman Kuruluşlar Şeması

Kaynak: ULUDAĞ, İlhan. Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri, İstanbul: İTO Yayınları, yayın no:1997-48, 1997, s. 85



**Şekil 2. Nijerya Finansal Sistemindeki Finansman Kuruluşları Şeması**

Kaynak: ULUDAĞ, İlhan. Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri, İstanbul: İTO Yayınları, yayın no:1997-48, 1997, s. 167.

**TABLO 1**  
**TÜRKİYE KENTSEL NÜFUS GELİŞMELERİ TABLOSU**

	1995	2000	2005	Yıllık Ortalama Artış Hızı (Yüzde)	
				1995-2000	2000-2005
Toplam Nüfus (Bin Kişi)	60.500	65.300	70.222	1,53	1,46
Kent Nüfusu (Bin Kişi)	34.447	43.352	54.703	4,70	4,75
Kent Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Payı (%)	56,9	66,4	78,0		
Kent Sayısı	254	309	345		

Kaynak: DPT, Uzun Vadeli Strateji ve Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı(2001-2005).

**TABLO 2**  
**TÜRKİYE'DE İNŞAAT RUHSATI VE**  
**YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEN KONUT SAYILARI**

Yıllar	İnşaat Ruhsatlı Daire Sayıları	Yapı Kullanma İzinli Daire Sayıları
1979	251.846	124.297
1980	203.989	139.207
1981	144.397	118.778
1982	160.078	115.986
1983	169.037	113.453
1984	189.481	122.580
1985	259.181	118.205
1986	392.821	168.597
1987	497.674	191.109
1988	473.582	205.485
1989	413.004	250.480
1990	381.408	232.018
1991	393.000	227.471
1992	472.817	268.886
1993	548.130	269.694
1994	523.794	245.610
1995	518.236	248.946
1996	454.295	267.306
1997	464.117	277.056
1998	432.599	238.958
1999	339.445	216.513
2000	315.162	245.155
2001*	209.171	149.642

Kaynak: DİE. "İnşaat İstatistikleri." <http://www.die.gov.tr/>.  
(6 Şubat 2002).

(\*) 2001 yılı rakamları ilk 9 aya aittir.



**TABLO 3.1**  
**TÜRKİYE'DEKİ GAYRİMENKUL YATIRIM**  
**ORTAKLIKLARI**

**GYO İsimleri**

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Egs Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kaynak: SPK. <http://www.spk.gov.tr/>. (6 Şubat 2002).

**TABLO 3.2**  
**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖY**  
**DEĞERLERİ VE DAĞILIMI**

<b>Portföy Değerleri</b>	<b>31.12.2000</b>	<b>30.11.2001</b>	<b>31.12.2001</b>
Toplam Ortaklık	8	8	8
Toplam Portföy Değeri (Trilyon TL)	527,1	656,4	871,9
Toplam Değeri (Trilyon TL.)		674,1	890,6
Toplam Piyasa Kapitalizasyonu (Pay Sayısı* Bir Payın Borsa Değeri)(Trilyon TL.)	313,3	437,7	476
<b>Varlık Türü ve Dağılımı</b>	<b>31.12.2000</b>	<b>30.11.2001</b>	<b>31.12.2001</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Bina ve Arsalar	47	75	72.97
Ters Repo	4	1	0.36
Gayrimenkule Day.Proj.	44	23	25.36
Kesin Alım Men.Kıy.	4	1	1.12
Diğer	1	0	0.19
Toplam	100	100	100

Kaynak: SPK. <http://www.spk.gov.tr/>. (6 Şubat 2002).

**TABLO 3.3**  
**TÜRKİYE'DEKİ YATIRIM ORTAKLIKLARI**

---

---

**Şirket İsimleri**

---

Ak Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Alternatif Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Ata Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Atlantis Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Bumerang Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Demir Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Eczacıbaşı Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Evren Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Finans Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Garanti Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Gedik Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Global Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Mustafa Yılmaz Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
SYB Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Taç Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Vakıf Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Varlık Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Yapı Kredi Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Yatırım Finansman Yatırım Ortaklığı A.Ş.

---

Kaynak: SPK. <http://www.spk.gov.tr/>. (6 Şubat 2002).

**TABLO 3.4**  
**MENKUL KIYMET YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖY**  
**DEĞERLERİ VE DAĞILIMI**

<b>Portföy Değerleri</b>	<b>26.12.2000</b>	<b>30.11.2001</b>	<b>31.12.2001</b>
Toplam Ortaklık	21	21	22
A Tipi Ortaklık	21	21	22
B Tipi Ortaklık	0	0	0
Toplam Portföy Değeri (Trilyon TL.)	78,5	110,6	129,6
Toplam Değeri (Trilyon TL.)		116,1	128,2
Toplam Piyasa Kapitalizasyonu (Pay Sayısı* Bir Payın Borsa Değeri) (Trilyon TL.)	69,7	79,1	95,2
<b>Varlık Türü ve Dağılımı</b>	<b>26.12.2000</b>	<b>30.11.2001</b>	<b>31.12.2001</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Hisse Senetleri	56	49	51
Ters Repo	31	22	23
Haz. Bon, Dev. Tahvili	12	26	23
Diğer	1	3	3
Toplam	100	100	100

Kaynak: SPK. <http://www.spk.gov.tr/>. (6 Şubat 2002).

**TABLO 5**  
**EMLAKBANK UYDU KENTLERİ VE**  
**ÜRETİLEN KONUT SAYILARI**

<b>Yer</b>	<b>Konut sayısı</b>
İSTANBUL	49.212
Ataköy	25.000
Ataşehir	7.762
Bahçeşehir	6.292
Sinanoba	3.358
Bizimkent	3.948
Mimaroba	2.852
ANKARA	10.356
Elvankent	3.946
Konutkent	2.803
Bilkent-II	1.082
Bilkent-I	912
Bilkent-III	856
Etlik	520
Ümitkent	237
İZMİR	10.773
Mavişehir	5.447
Gaziemir	5.326
Gebze-Mutlukent	2.526
Çerkezköy	303
Çerkezköy-Emlakkent	1.940
Çorlu	862
Marmara Ereğlisi	432
Toplam	76.404

Kaynak: Emlakbank Pazarlama Daire Başkanlığı verileri ile hazırlanmıştır.

**TABLO 6.1**  
**TOPLU KONUT FONU UYGULAMALARI**  
**( 1984 – 1999/Aralık )**

Kredilendirme Yöntemi	İnşaatı Tamamlanan Konut Sayısı	İnşa Halindeki Konut Sayısı	Toplam	Toplam İçinde Payı
Kooperatifler ve Konut Yapımcıları	859.408	88.118	947.526	%84
Belediye Kredileri	9.771	29.083	38.854	%3
Ferdi Konut Kredileri	93.215	-	93.215	%8
Şehit Ailesi Kredisi	7.375	-	7.375	%1
İdare Arsaları Üzerinde Konut Üretimi	34.527	8.604	43.131	%4
<b>TOPLAM</b>	<b>1.004.296</b>	<b>125.805</b>	<b>1.130.101</b>	<b>%100</b>

Kaynak: T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı .  
<http://www.toki.gov.tr/>. (6 Şubat 2002).

**TABLO 6.2**  
**TOPLU KONUT İDARESİ TARAFINDAN**  
**DOĞRUDAN KONUT ÜRETİMİ**  
**( 1987-1999 DÖNEMİ )**

YER	Bitirilen	İnşa	TOPLAM
	Konut Sayısı	Halindeki Konut Sayısı	
ERYAMAN 1	4.740	-	4.740
ERYAMAN 2	3.180	-	3.180
ERYAMAN 3	3.195	-	3.195
ERYAMAN 4	4.038	-	4.038
ERYAMAN 5	3.444	-	3.444
HALKALI 1	4.310	-	4.310
HALKALI 2	3.094	-	3.094
HALKALI 3	4.006	-	4.006
YAHYAKAPTAN	4.902	-	4.902
ATAKÖY	2.950	-	2.950
DİYARBAKIR	2.050	-	2.050
HAKKARİ	280	-	280
ŞIRNAK	340	-	340
GÖKÇEADA	732	-	732
BOZCAADA	182	-	182
ŞANLIURFA	474	-	474
SAMSUN	968	-	968
KARS	200	-	200
ŞANLIURFA (NÜVE)	36	-	36
ADANA(NÜVE)	24	-	24
TOPLAM	43.145	-	43.145

Kaynak: T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.  
<http://www.toki.gov.tr/>. (6 Şubat 2002).

**TABLO 7**  
**YENİ ADANA İMAR İNŞ.LTD.ŞTİ'NCE YAPILAN VE**  
**İNŞAATLARI DEVAM EDEN KONUT SAYILARI TABLOSU**

<b>Konutlar</b>	<b>Sayıları</b>
Tamamlanan konutlar.....	6.778
2001 yılında teslim edilecek konutlar .....	187
Ocak 2001'de teslim edilecek dubleks konutlar .....	55
Yapımına Eylül 2000'de başlanan konutlar.....	646
Yapımına Kasım 2000'de başlanan konutlar.....	832
Toplam..	8.498

Kaynak:Yeni Adana İmar Ltd.Şti.  
<http://www.adana-bld.gov.tr/>. (6 Haziran 2001).

**TABLO 8.1**  
**GARANTİ BANKASI KONUT KREDİSİ GERİ ÖDEMELERİ**

	TARİH	TAKSİT	ANAPARA	FAİZ	BSMV	KALAN ANAPARA
1	28/04/2002	738.695.051	218.945.051	495.000.000	24.750.000	9.781.054.949
2	28/05/2002	738.695.051	230.324.720	484.162.220	24.208.111	9.550.730.229
3	28/06/2002	738.695.051	242.295.848	472.761.146	23.638.057	9.308.434.381
4	28/07/2002	738.695.051	254.889.174	460.767.502	23.038.375	9.053.545.207
5	28/08/2002	738.695.051	268.137.039	448.150.488	22.407.524	8.785.408.168
6	28/09/2002	738.695.051	282.073.462	434.877.704	21.743.885	8.503.334.706
7	28/10/2002	738.695.051	296.734.230	420.915.068	21.045.753	8.206.600.476
8	28/11/2002	738.695.051	312.156.991	406.226.724	20.311.336	7.894.443.485
9	28/12/2002	738.695.051	328.381.350	390.774.953	19.538.748	7.566.062.135
10	28/01/2003	738.695.051	345.448.971	374.520.076	18.726.004	7.220.613.164
11	28/02/2003	738.695.051	363.403.681	357.420.352	17.871.018	6.857.209.483
12	28/03/2003	738.695.051	382.291.589	339.431.869	16.971.593	6.474.917.894
13	28/04/2003	738.695.051	402.161.193	320.508.436	16.025.422	6.072.756.701
14	28/05/2003	738.695.051	423.063.521	300.601.457	15.030.073	5.649.693.180
15	28/06/2003	738.695.051	445.052.248	279.659.812	13.982.991	5.204.640.932
16	28/07/2003	738.695.051	468.183.839	257.629.726	12.881.486	4.736.457.093
17	28/08/2003	738.695.051	492.517.694	234.454.626	11.722.731	4.243.939.399
18	28/09/2003	738.695.051	518.116.301	210.075.000	10.503.750	3.725.823.098
19	28/10/2003	738.695.051	545.045.396	184.428.243	9.221.412	3.180.777.702
20	28/11/2003	738.695.051	573.374.130	157.448.496	7.872.425	2.607.403.572
21	28/12/2003	738.695.051	603.175.250	129.066.477	6.453.324	2.004.228.322
22	28/01/2004	738.695.051	634.525.284	99.209.302	4.960.465	1.369.703.038
23	28/02/2004	738.695.051	667.504.736	67.800.300	3.390.015	702.198.302
24	28/03/2004	738.695.051	702.198.302	34.758.808	1.737.941	0
	TOPLAM:	17.728.681.224	10.000.000.000	7.360.648.785	368.032.439	

Bu ödeme planında kullanılan Faiz Oranı aylık % 4.95 dir.

Kaynak: Garanti Bankası . <http://www.garanti.com.tr/>. (6 Şubat 2002).



**TABLO 10.1**  
**TİCARİ BANKALARIN İPOTEKLİ KONUT KREDİ MİKTARI**  
**VE KULLANAN KİŞİ SAYILARI TABLOSU**  
**(01.01.2000-30.09.2001 Dönemi)**

Dönem	TL.(milyar)	Bakiye TL(milyar)	Kişi	Kişi Bakiyesi
2000				
Mart Toplam	103.602	274.297	11.629	35.444
TL	91.662	242.556	11.296	30.900
YP	11.940	31.741	333	4.544
-----				
2000				
Haziran Toplam	186.217	424.506	16.067	50.496
TL	150.465	370.743	15.503	44.542
YP	35.752	53.763	564	5.954
-----				
2000				
Eylül Toplam	206.569	573.886	14.621	64.515
TL	160.859	493.768	13.775	57.644
YP	45.710	80.118	846	6.871
-----				
2000				
Aralık Toplam	176.816	570.203	16.298	81.610
TL	116.341	462.073	15.285	79.093
YP	60.475	108.131	1.013	2.517
-----				
2001				
Mart Toplam	13.685	532.010	658	65.368
TL	5.340	425.642	508	62.785
YP	8.355	106.368	150	2.583
-----				
2001				
Haziran Toplam	7.934	490.497	592	93.552
TL	2.442	385.149	499	90.797
YP	5.492	105.348	93	2.755
-----				
2001				
Eylül Toplam	9.129	484.896	652	55.225
TL	4.525	386.831	596	53.511
YP	4.604	98.065	56	1.714

Kaynak:TBB. "Tüketici Kredileri Konsolide Raporu (1.1.2000- 30.9.2001)."  
<http://www.tbb.org.tr/>. (6 Şubat 2002).

**TABLO 10.2**  
**KANUNİ TAKİPTEKİ TÜKETİCİ KREDİLERİ**  
**(Milyar TL.)**

Dönem	Konut	Taşıt	Diğer	Toplam
2000 TL	1.206	4.238	15.067	20.511
Mart YP	3.801	0	0	3.811
Toplam	5.007	4.238	15.067	24.312
2000 TL	939	5.085	10.556	16.580
Haziran YP	113	0	0	113
Toplam	1.052	5.085	10.556	16.693
2000 TL	162	1.324	9.472	10.958
Eylül YP	9	0	0	9
Toplam	171	1.324	9.472	10.967
2000 TL	262	2.699	10.910	13.871
Aralık YP	19	832	53	904
Toplam	281	3.531	10.963	14.775
2001 TL	382	4.793	11.197	16.372
Mart YP	36	1.472	158	1.666
Toplam	418	6.265	11.355	18.038
2001 TL	1.763	8.501	14.359	24.623
Haziran YP	649	1.504	721	2.873
Toplam	2.411	10.005	15.080	27.496
2001 TL	1.599	5.391	6.227	13.217
Eylül YP	19	175	659	853
Toplam	1.618	5.566	6.886	14.070

Kaynak:TBB. "Tüketici Kredileri Konsolide Raporu(1.1.2000-30.9.2001)."  
<http://www.tbb.org.tr>.(6Şubat2002).

**TABLO 10.3**  
**TİCARİ BANKALARIN KANUNİ TAKİPTEKİ**  
**İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİ TABLOSU**  
**(1990-2001/Eylül)**

Yıl	TL.(Nominal)
1990	6.893.000
1991	76.963.000
1992	103.733.000
1993	212.421.000
1994	846.381.000
1995	354.712.000
1996	1.128.405.000
1997	989.000.000
1998	517.000.000
1999	2.675.000.000
2000	6.511.000.000
2001(Eylül)	4.447.000.000

Kaynak:TBB. "Tüketici Kredileri Konsolide Raporları."  
<http://www.tbb.org.tr/>. (6 Şubat 2002).



**Gecekondu ve apartmanlar**

(Fotoğraflar:Ayhan Gurbüz)



### **İstanbul'dan Bir Gecekondu Mahallesi**

Kaynak:Archnet Digital Library. "Gecekondu."  
<http://archnet.org/library/sites/> . (6 Şubat 2002).



**Toplu Konut İdaresi Ankara Eryaman Konutları**

(Fotoğraflar:Ayhan Gürbüz)



### **Adana Büyükşehir Belediyesi Konutları**

KAYNAK:Yeni Adana İmar İnş. Tic.Lt.Şti.  
“Şirketin Amacı ve Faaliyet Alanları.”  
<http://www.adana-bld.gov.tr/sirket/imar.html/>. (6 Haziran 2001).



ANKARA-Elvankent Konutları

**Emlakbank Uydu Kent ve Konutları**

Kaynak: Emlakbank. [http:// www.emlakbank.com.tr /](http://www.emlakbank.com.tr/).  
(6 Haziran 2001).





İSTANBUL-Bahçeşehir Konutları