

EKONOMİK GELİŞMELER PERSPEKTİFİNDE  
TÜRKİYE'DE KONUT KREDİLERİNİN  
GELİŞİMİ VE İNCELENMESİ

Mehtap KARAKOÇ

Yüksek Lisans Tezi

Danışman: Yrd. Doç. Dr. Yılmaz AKYÜZ

Afyonkarahisar

2008

EKONOMİK GELİŞMELER PERSPEKTİFİNDE  
TÜRKİYE'DE KONUT KREDİLERİNİN GELİŞİMİ VE İNCELENMESİ

Mehtap KARAKOÇ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

İŞletme Anabilim Dalı

Danışman: Yrd. Doç. Dr. Yılmaz AKYÜZ

Afyonkarahisar

Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Haziran 2008

## YÜKSEK LİSANS TEZ ÖZETİ

### EKONOMİK GELİŞMELER PERSPEKTİFİNDE TÜRKİYE’DE KONUT KREDİLERİNİN GELİŞİMİ VE İNCELENMESİ

Mehtap KARAKOÇ  
İşletme Anabilim Dalı

Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü  
Haziran 2008

Danışman: Yrd. Doç. Dr. Yılmaz AKYÜZ

Konut sahibi olmak insanların en temel ihtiyaçlarından biridir. Ülkemizde hızlı nüfus artışı konut sorununu en üst seviyeye çıkarmıştır. Son yıllarda ekonomimizde meydana gelen değişikliklerin tüm sektörleri derinden etkilediği bilinmektedir. Enflasyon oranlarında 2002 yılı itibarıyla başlayan düşüş trendi ve yapılan reformlar, ekonomideki dalgalanmanın azalmasına, nominal ve reel faiz oranlarının gerilemesine yol açmıştır. 2000 Kasım ve 2001 Şubat krizleri sonrasında ertelenen tüketimin gerçekleşmesine yardımcı olmuş, bunun sonucunda konut kredileri de artış trendine girmiştir. Bu anlamda, konut kredileri hacmi 2006 Aralık ayı itibarıyla 2002 yılı sonuna göre 50 kat artış göstermiştir.

Bu tezin önemi, konut sektöründeki son dönemdeki hızlı gelişim ve bu alanda yapılan analiz ve çalışmaların azlığıdır. Ekonomik gelişmeler perspektifinde konut kredilerinde yaşanan hızlı artışın ekonomik sonuçları ve sağlıklı bir konut finansmanı sistemine sahip olabilmek için konut kredilerinin ekonomik kalkınmadaki önemi irdelenecektir.

Bu çalışmanın amacı ise, ülkemizi ve dünyayı etkileyen ekonomik gelişmeler ışığında, konut kredilerine etki eden ekonomik faktörleri, bankacılık sektörü kredilerini ve İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemini irdelemek, son 5 yıllık dönemdeki konut kredilerindeki gelişimi analiz etmek ve incelenmektir.

Anahtar Kelimeler: İpotekli Konut Finansman Sistemi, Konut Finansmanı, Konut Sektörü, İpotek, Mortgage

**ABSTRACT****IN THE ECONOMIC GROWTH PERSPECTIVE, THE DEVELOPMENTS AND  
ANALYZE IN THE HOUSING LOAN IN TURKEY**

Mehtap KARAKOÇ

Department of Management

Afyon Kocatepe University, The Institute of Social Sciences

June 2008

Advisor: Yrd. Doç. Dr. Yılmaz AKYÜZ

Possessing a house is one of the basic needs of human beings. Upsurge of population in our country, makes housing problem a top issue. It's known that, changes occurring in our economy in recent years affect all sectors deeply. Downward trend in the rate of inflation that initiated by 2002 and economic reforms performed, gave rise to a decline in economic fluctuation and regression of nominal and reel interest rates. And aided, realization of the delayed consumption after the November 2000 and February 2001 crisis and as a result of this housing credits showed an upward trend. By this means, volume of housing credits showed an increase of 50 fold by December 2006 as compared to year-end 2002.

The importance of this thesis is rapid growth of housing sector in recent years and fewness of studies and analysis in this field. In the view of economic developments, economic effects of upsurge in housing credits and the importance of housing credits in economic rehabilitation is going to be investigated in order to have a reliable housing finance system.

The aim of this study is to investigate economic factors that affects housing credits, banking sector credits and Mortgage Housing Finance System in the view of economic improvements that effects world economy and our country, and to analyze and investigate the progress of housing credits in latest five year.

**Key Words:** Mortgage Housing Finance System, Housing Finance, Housing Sector, Hypotec, Mortgage

**TEZ JÜRİSİ VE ENSTİTÜ MÜDÜRLÜĞÜ ONAYI**

Danışman Üye : Yrd.Doç. Dr. Yılmaz AKYÜZ

Jüri Üyeleri : Yrd.Doç. Dr. İsmail CAN

: Yrd.Doç. Dr. Aziz BOSTAN

İmza

The image shows three handwritten signatures in black ink, each written over a horizontal dotted line. The signatures are stylized and cursive. The top signature is the most prominent, followed by the middle one, and the bottom one is the least prominent.

İşletme Anabilim Dalı tezli yüksek lisans öğrencisi Mehtap KARAKOÇ'un "Ekonomik Gelişmeler Perspektifinde Türkiye'de Konut Kredilerinin Gelişimi ve İncelenmesi" başlıklı tezini değerlendirmek üzere 12.06.2008 günü saat 10.00'da Lisansüstü Eğitim ve Öğretim Sınav Yönetmeliğinin ilgili maddeleri uyarınca değerlendirilerek kabul edilmiştir.

**Doç. Dr. Mehmet KARAKAŞ**  
**MÜDÜR**

## ÖNSÖZ

Bu çalışmada öncelikle yüksek lisans programına başladığım ilk günden itibaren desteğini esirgemeyen tez danışman hocam Yrd. Doç. Dr. Yılmaz AKYÜZ'e teşekkürlerimi sunarım.

Çalışmamın her evresinde bana karşı gösterdikleri sabır ve hoşgörü için başta Yasemin MIDİK ve emeklerinden dolayı Pınar KAYA olmak üzere tüm çalışma arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Tüm eğitim hayatım boyunca maddi manevi desteklerini hiçbir zaman üzerimden esirgemeyen kıymetli aileme, sabır ve katkılarından dolayı sevgili eşim Mehmet KARAKOÇ'a ve bu süreci benimle birlikte içtenlikle yaşayan kızımıza teşekkürlerimi bir borç bilirim.

## ÖZGEÇMİŞ

Mehtap KARAKOÇ

İşletme Anabilim Dalı

Yüksek Lisans

### **Eğitim**

Lisans: 2004 Dokuz Eylül Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi (İİBF)  
İşletme Bölümü

Lise: 1998 Uşak Anadolu Lisesi

### **İş/İstihdam**

2007- Bilgisayar İşletmeni. Uşak Üniversitesi Rektörlük Özel Kalem

2004-2005- Bireysel Pazarlama Yönetmen Yardımcısı. HSBC Bank AŞ. Uşak  
Şubesi

### **Kişisel Bilgiler**

Doğum yeri ve yılı: Uşak, 20 Eylül 1980

Cinsiyet: Bayan

### **Yabancı Dil**

İngilizce, Almanca

**Tablolar Listesi**

Sayfa

Tablo 1.	Dünya Ekonomisine Ait Seçilmiş Bazı Göstergeler.....	3
Tablo 2.	Türkiye'deki Gayri Safi Milli Hasıla.....	16
Tablo 3.	Sektörel Büyüme (Yüzde Değişim Sabit Fiyatlarla).....	17
Tablo 4.	Tüketici Fiyatları Genel Endeksi ve Değişim Oranları.....	19
Tablo 5.	TCMB Faiz Oranları .....	21
Tablo 6.	Hazine İhaleleri.....	22
Tablo 7.	TCMB O/N Faizi, TL Mevduat Faizi, DTH Faiz Oranları.....	22
Tablo 8.	Dalgalı Döviz Kuru Rejiminde Merkez Bankasınca Yapılan Doğrudan Döviz Müdahaleleri.....	24
Tablo 9.	Dolar, Euro ve Parite Değerleri.....	25
Tablo 10.	Türkiye'de Kriz Öncesi ve Sonrası, Gecelik İşlemlere Uygulanan Basit Faiz Oranları .....	27
Tablo 11.	TCMB'nin Haftalık Döviz Rezervi .....	27
Tablo 12.	Konut Fiyatları Değişim Oranı .....	30
Tablo 13.	Konut Kredilerinin Vade Dağılımı.....	52
Tablo 14.	Toplam Mevduatın Vade Yapısı .....	53
Tablo 15.	Yurtdışından Sağlanan Krediler.....	56
Tablo 16.	Konut Kredileri Gelişimi.....	84
Tablo 17.	Konut Kredisi Yıllık Ödemeleri ve Gerekli Minimum Gelir.....	85
Tablo 18.	Toplam TGA'ların Dağılımı .....	86
Tablo 19.	Konut Kredileri Hacmi ile Tüketici Kredileri Faiz Yükü .....	88
Tablo 20.	Konut Kredileri Hacmi ile GSMH .....	88
Tablo 21.	Konut Kredileri Hacmi ile Dolar Kuru .....	89
Tablo 22.	Konut Kredileri Hacmi ile Euro Kuru .....	89
Tablo 23.	Konut Kredileri Hacmi ile TÜFE.....	90
Tablo 24.	Konut Kredileri Hacmi ile ÜFE .....	90

**Şekiller Listesi**

Şekil 1.	Petrol Fiyatları.....	6
Şekil 2.	İpotek Sigortacılığı Fonksiyonu.....	74



<b>Grafikler Listesi</b>	<b>Sayfa</b>
Grafik 1. Gelişmiş Ülkelerde Faiz Oranları Gelişimleri.....	10
Grafik 2. Gelişmiş Ülkelerde Kısa Vadeli Faiz Oranları.....	11
Grafik 3. Gelişmiş Ülkelerde Uzun Vadeli Faiz Oranları.....	11
Grafik 4. Türkiye'deki GSMH Büyüme Hızları.....	15
Grafik 5. GSYİH Reel Büyüme Oranı.....	17
Grafik 6. TÜFE ve ÜFE Oranı .....	18
Grafik 7. Konut Kredilerinin Finansmanı ve Swap İşlemleri.....	54
Grafik 8. Bankacılık Sektörü Sendikasyon ve Seküritizasyon Kredileri.....	55
Grafik 9. Bankacılık Sektörünün Aktif Yapısı .....	76
Grafik 10. Bankacılık Sektörünün Pasif Yapısı .....	76
Grafik 11. Finansal Derinleşme.....	77
Grafik 12. Hane Halkı Borç Yükünün Gelişimi .....	78
Grafik 13. Kredi Hacmi .....	78
Grafik 14. Kredilerin Türler İtibariyle Gelişimi .....	79
Grafik 15. Kredilerin Vade Dağılımı .....	80
Grafik 16. Kullanılan Kredilerin Büyüklüklerine Göre Gelişimi .....	81
Grafik 17. Kullanılan Kredilerin YTL- YP Kompozisyonu .....	81
Grafik 18. Bireysel Kredi Hacmi .....	82
Grafik 19. Kredi Türlerine Göre Faiz Oranları.....	82
Grafik 20. Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri .....	83
Grafik 21. Konut Kredileri .....	84
Grafik 22. Konut Kredisi Aylık Faizi .....	85
Grafik 23. Tüketici Kredileri ve Kredi Kartları TGA Dönüşüm Oranı.....	86
Grafik 24. Tüketici Kredileri TGA Dönüşüm Oranı .....	87

## Kısaltmalar Tablosu

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
Bkz	: Bakınız
BSMV	: Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
C	: Cilt
Çev	: Çeviren
DASK	: Doğal Afet Sigortaları Kurumu
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
DTH	: Döviz Tevdiat Hesabı
ECB	: European Central Bank
FED	: Federal Reserve Bank
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GSYİH	: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
İDMKM	: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Merkezi
IMF	: International Monetary Fund
KDV	: Katma Değer Vergisi
KKDF	: Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu
No	: Numara
OECD	: Organisation of Economic Co-operation and Development
OPEC	: Organization of Petroleum Exporting Countries
ÖTV	: Özel Tüketim Vergisi
RAV	: Risk Ağırlıklı Varlıklar
s	: Sayfa
S	: Sayı
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TBB	: Türkiye Bankalar Birliği
TCMB	: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TGA	: Tahsili Gecikmiş Alacak
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TÜFE	: Tüketici Fiyatları Endeksi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TÜPRAŞ	: Türkiye Petrol Rafinerileri A.Ş.
ÜFE	: Üretici Fiyatları Endeksi
vb	: Ve benzeri

**Ek Tablolar Listesi**

	Sayfa
Ek Tablo 1: Konut Kredileri Hacmi ile Tüketici Kredileri Faiz Yüğü (%) Korelasyonu.....	118
Ek Tablo 2: Konut Kredileri Hacmi ile GSMH Korelasyonu.....	118
Ek Tablo 3: Konut Kredileri Hacmi ile Dolar Kuru Korelasyonu .....	119
Ek Tablo 4: Konut Kredileri Hacmi ile Euro Kuru Korelasyonu .....	119
Ek Tablo 5: Konut Kredileri Hacmi ile TÜFE(%) Korelasyonu .....	120
Ek Tablo 6: Konut Kredileri Hacmi ile ÜFE(%) Korelasyonu .....	121

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>Sayfa</b>
<b>ÖZET</b> .....	ii
<b>ABSTRACT</b> .....	iii
<b>TEZ JÜRİSİ VE ENSTİTÜ MÜDÜRLÜĞÜ ONAYI</b> .....	iv
<b>ÖNSÖZ</b> .....	v
<b>ÖZGEÇMİŞ</b> .....	vi
<b>TABLolar ve ŞEKİLLER LİSTESİ</b> .....	vii
<b>GRAFİKLER LİSTESİ</b> .....	viii
<b>KISALTMALAR TABLOSU</b> .....	ix
<b>EK TABLolar LİSTESİ</b> .....	x
<b>GİRİŞ</b> .....	1

## **BİRİNCİ BÖLÜM**

### **KONUT KREDİLERİNİN GELİŞİMİNE ETKİ EDEN EKONOMİK FAKTÖRLER**

<b>I. DÜNYADAKİ MAKROEKONOMİK GELİŞMELER</b> .....	2
A) EKONOMİK BÜYÜME.....	2
B) PETROL FİYATLARINDAKİ GELİŞMELER.....	5
C) FAİZ ORANLARINDAKİ DEĞİŞMELER.....	9
D) FİNANSAL GLOBALLEŞME.....	12
<b>II. TÜRKİYE'DEKİ EKONOMİK GELİŞMELER</b> .....	14
A) BÜYÜME ORANLARINDAKİ GELİŞMELER.....	14
B) ENFLASYON ORANLARINDAKİ GELİŞMELER.....	18
C) FAİZ ORANLARINDAKİ GELİŞMELER.....	20

D) DÖVİZ PİYASALARINDAKİ GELİŞMELER.....	23
E) FİNANSAL KRİZLER.....	25
<b>III. EKONOMİK FAKTÖRLERİN ETKİSİNDE KONUT PİYASALARINDAKİ GELİŞMELER.....</b>	<b>28</b>

## İKİNCİ BÖLÜM

### BANKACILIK SEKTÖRÜNDE KREDİLER

<b>I. BANKACILIK SEKTÖRÜNDE KREDİLER, TANIMI ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>31</b>
A) KREDİNİN TANIMI.....	31
B) KREDİNİN TEMEL UNSURLARI.....	31
C) KREDİNİN İŞLEVLERİ.....	32
D) KREDİNİN KAYNAKLARI.....	33
<b>II. KREDİNİN SINIFLANDIRILMASI.....</b>	<b>34</b>
A) NİTELİKLERİNE GÖRE KREDİ TÜRLERİ.....	34
<b>1. Nakdi Krediler .....</b>	<b>34</b>
<b>2. Gayri Nakdi Krediler .....</b>	<b>34</b>
B) VADELERİNE GÖRE KREDİ TÜRLERİ.....	34
<b>1. Kısa Vadeli .....</b>	<b>34</b>
<b>2. Orta Vadeli .....</b>	<b>34</b>
<b>3. Uzun Vadeli .....</b>	<b>34</b>
C) TEMİNATLI OLUP OLMAMALARINA GÖRE KREDİ TÜRLERİ..	35
<b>1. Teminatsız Krediler .....</b>	<b>35</b>
<b>2. Teminatlđ Krediler .....</b>	<b>35</b>
a) Maddi Teminatlđ Krediler .....	35
b) Maddi Olmayan Teminatlđ Krediler .....	35

D) İZİN TÜRLERİNE GÖRE KREDİ TÜRLERİ.....	35
1. Şube Yetkisinde Olan Krediler .....	35
2. Otorize Krediler .....	35
E) KAYNAKLARINA GÖRE KREDİ TÜRLERİ.....	35
1. Banka Kaynaklı Krediler .....	35
2. Banka Dışı Kaynaklardan Kullanılan Krediler ...	35
F) SEKTÖRLERİNE GÖRE KREDİ TÜRLERİ.....	36
1. Özel Sektör Krediler .....	36
2. Kamu Sektörü Kredileri .....	36
G) İŞ KONULARINA GÖRE KREDİ TÜRLERİ.....	36
1. Sanayi ve Turizm Kredileri .....	36
2. İhracat Kredileri .....	36
3. İthalat Kredileri .....	36
4. Tarım Kredileri .....	36
5. Madencilik Kredileri .....	36
6. Enerji ve Bayındırlık Kredileri .....	36
7. Proje/ İnşaat Kredileri .....	36
H) KULLANIM AMAÇLARINA GÖRE KREDİ TÜRLERİ.....	36
1. Yatırım Kredileri .....	36
2. İşletme Kredileri .....	37
3. Donatım Kredileri .....	37
4. Tüketici Kredileri .....	37
<b>III. TÜKETİCİ KREDİLERİ.....</b>	<b>37</b>
A) TÜKETİCİ KREDİLERİNİN TANIMI.....	37
1. Yararlanabilecek Kişiler.....	39

2. Kredi Miktarı.....	39
3. Vade.....	39
4. Ödeme Planı.....	40
5. Başvuruda Müşterilerden Talep Edilen Belgeler.....	40
6. Taksit ve Faiz Hesabı.....	40
<b>B) TÜKETİCİ KREDİLERİNİN ÇEŞİTLERİ.....</b>	<b>41</b>
1. İhtiyaç Kredisi.....	41
2. Taşıt Kredisi.....	42
3. Diğer Krediler.....	43
a) Kredili Mevduat Hesabı.....	43
b) Eğitim Kredisi.....	44
c) Evlilik Kredisi.....	44
d) Kariyer Kredisi.....	45
e) Onarım ve Dekorasyon Kredisi.....	45
f) Tatil Kredisi.....	45
g) Bireysel Finansman Kredisi.....	45
h) Doğalgaz Dönüşüm Kredisi.....	46
ı) Personel Kredisi.....	46
i) Kredi Kartları.....	46
<b>4. Konut Kredisinin Tanımı, İşlevleri ve Kaynakları..</b>	<b>47</b>
a) Konut Kredilerine İlişkin Mevzuat.....	48
<b>aa) Tüketiciyi Koruma Mevzuatı</b>	
<b>İşığında Konut Kredileri.....</b>	<b>49</b>
<b>ab) Konut Kredilerine İlişkin Diğer</b>	
<b>Mevzuat.....</b>	<b>49</b>

b) Konut Kredilerinde Vade Yapısı.....	52
c) Konut Kredilerinin Finansman Şekli .....	52
d) Konut Kredilerinde Karşılaşılan Riskler.....	56
da) Temerrüt Riski.....	56
db) Faiz Oranı Riski.....	57
dc) Erken Ödeme Riski.....	57
dd) Likidite Riski.....	58
de) Hukuki Risk.....	58
df) Dışsal Şok Riski.....	58

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### İPOTEĞE DAYALI KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ-MORTGAGE

<b>I. MORTGAGE TANIMI.....</b>	<b>59</b>
<b>II. MORTGAGE TÜRLERİ.....</b>	<b>60</b>
A) FARAZİ MORTGAGE .....	60
B) BALON MORTGAGE .....	61
C) BATTANIYE MORTGAGE .....	61
D) KÖPRÜ MORTGAGE .....	61
E) İLK TAKSİTLERİN SATICI TARAFINDAN ÖDENDİĞİ MORTGAGE .....	62
F) TEMİNAT MORTGAGE .....	62
G) YABANCILAR İÇİN MORTGAGE .....	62
H) DERECELİ MORTGAGE .....	62
İ) PAKET MORTGAGE .....	62
J) KATILIMLI MORTGAGE .....	63
K) TERS MORTGAGE .....	63
L) MEVSİMSSEL MORTGAGE .....	63
<b>III. MORTGAGE GERİ ÖDEME ŞEKİLLERİ.....</b>	<b>63</b>
A) ANAPARA VE FAİZ ÖDEME YÖNTEMİ .....	63
B) YALNIZ FAİZ ÖDEME YÖNTEMİ .....	64



C) ANAPARA VE FAİZ GERİ ÖDEMESİZ YÖNTEM .....	64
<b>IV. HUKUKİ DÜZENLEMELER.....</b>	<b>64</b>
<b>V. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE TÜRKİYE'DEKİ GELİŞMELER.....</b>	<b>65</b>
A) KONUT PİYASASINDA GENEL DURUM.....	65
B) KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİ.....	67
1. Menkul Kıymetleştirme.....	67
2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı.....	67
3. TOKİ Uygulamaları.....	68
C) MORTGAGE YASASI.....	70

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### 2002–2006 YILLARI ARASINDA KONUT KREDİSİ GELİŞİMİNİN ANALİZİ VE İNCELENMESİ

<b>I. BANKACILIK SEKTÖRÜ ve KREDİLER.....</b>	<b>75</b>
<b>II. KONUT KREDİLERİNİN ANALİZİ.....</b>	<b>83</b>
<b>III. KONUT KREDİLERİ ile FAİZ ORANLARI, GSMH, DÖVİZ KURLARI, ENFLASYON ORANLARI ARASINDAKİ KORELASYONUN İNCELENMESİ.....</b>	<b>87</b>
<b>SONUÇ.....</b>	<b>92</b>
<b>KAYNAKÇA.....</b>	<b>95</b>
<b>EKLER .....</b>	<b>98</b>

## GİRİŞ

Konut ihtiyacı zorunlu bir sosyal ihtiyaçtır. Genç nüfusun hızla arttığı gelişmekte olan ülkelerin yaşadığı sorunların başında konut sorunu gelmektedir. Ekonomimizde 2002 yılı itibariyle yaşanan olumlu hava ve tüketicilerin 2000 Kasım ve 2001 Şubat krizleri sonrasında ertelediği tüketimin patlaması ile konut kredileri artış trendine girmiştir. Konut kredileri hacmi 2006 Aralık ayı itibarıyla 2002 yılı sonuna göre 50 kat artış göstermiştir.

Ülkemizde yaşanan konut sorununun en önemli nedenlerinin başında kurumsal bir yapıya sahip konut finansman sisteminin eksikliğidir. Yaşanan konut sorunlarının çözümü için geliştirilen önerilerin başında Uzun Vadeli İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi-Mortgage'dır. Sistem piyasaya önemli bir likidite kaynağı sağlamakla birlikte, yeni yasal düzenlemelerle bankalar ve yetkilendirilen diğer kuruluşların menkulleştirme yoluyla ikincil piyasaya fon kaynağı sağlaması mümkün olacaktır. Sistem bu haliyle uygulamaya konulduğunda ancak orta ve üst gelir grubuna hitap edecektir. TOKİ uygulamaları ise alt gelir grubunu hedef almaktadır. Ancak gelir seviyesi daha düşük tüketiciler için ekonomimizin istikrarının sağlanması, yeterli istihdamın yaratılması ve en önemlisi gelir dağılımındaki adaletsizliğin giderilmesi gerekmektedir.

Çalışmanın birinci bölümünde konut kredilerinin gelişimine etki eden faktörler, dünyadaki makroekonomik gelişmeler ve Türkiye'deki ekonomik gelişmeler olarak incelenmiş, bu ekonomik faktörlerin etkisinde konut piyasalarındaki gelişmeler ele alınmıştır.

İkinci bölümde bankacılık sektöründe krediler, genel özellikleri, sınıflandırılması, tüketici kredileri ve çeşitleri özetlenmeye çalışılmıştır.

Üçüncü bölümde İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi-Mortgage, türleri, geri ödeme şekilleri, hukuki düzenlemeleri ve ipotekli konut finansman sisteminde Türkiye'deki konut piyasasının genel durumu, konut finansman yöntemleri ve Mortgage Yasası üzerinde durulmaktadır.

Son bölümde ise 2002–2006 yılları arasında konut kredisi gelişiminin bankacılık sektörü ve krediler ile konut kredileri açısından analizi yapılmış, konut kredileri ile faiz oranları, döviz kurları, GSMH ve enflasyon oranları arasındaki korelasyon incelenmiştir.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### KONUT KREDİLERİNİN GELİŞİMİNE ETKİ EDEN EKONOMİK FAKTÖRLER

#### I. DÜNYADAKİ MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Bilim ve teknoloji alanında görülen gelişmeler birçok alanda olduğu gibi özellikle ekonomi ve finans alanında hızlı bir değişime neden olmaktadır. Son yıllarda ülkeler arasında mal, sermaye ve emek hareketliliğinin artması sonucu ekonomik ilişkilerin yoğunlaşması ve ülkelerin birbirine yaklaşması anlamına gelen ekonomik globalleşme çok daha yoğun yaşanmaktadır. Bu süreçte, mal ve hizmetler ile uluslararası sermaye hareketleriyle ilgili işlemler çeşitlenerek artmakta ve teknoloji dünya çapında daha hızlı bir biçimde yayılmaktadır. Telekomünikasyon, bilgi ve ulaşım teknolojisindeki hızlı gelişmeler de ekonomik globalleşmeye ortam hazırlamıştır.<sup>1</sup> Bu değişim sürecinin ortaya çıkmasıyla ekonomi ve finans alanına etki eden makroekonomik gelişmeleri ekonomik büyüme, petrol fiyatlarındaki gelişmeler, faiz oranlarındaki gelişmeler ve finansal globalleşme olarak sıralamak mümkündür.

#### A) EKONOMİK BÜYÜME

2000 yılının sonlarından itibaren ABD’de ortaya çıkan durgunluk, 2001 yılında daha da fazla derinleşmiş ve diğer bölgelere de sıçrayarak küresel bir yavaşlamaya yol açmıştır. İleri teknoloji sektörleri hisselerinde yaşanan keskin düşüş ve petrol

---

<sup>1</sup> Coşkun Can AKTAN ve Hüseyin ŞEN, Globalleşme, Ekonomik Kriz ve Türkiye, TOSYÖV Yayınları, Ankara, 1999, s. 2

fiyatlarında 1999 yılının ikinci yarısından itibaren gözlenen yükselmenin gecikmeli yansımaları, dünya ekonomisindeki yavaşlama sürecini başlatan faktörler olmuştur.<sup>2</sup>

Gelişmiş ülkelerde 2002 yılı itibarıyla başlayan güçlü ekonomik büyüme süreci, 2004 yılı itibarıyla özellikle Amerika Birleşik Devletleri için son beş yılın en yüksek düzeyine ulaşmış ve 2005–2006 yılları içinde de benzer bir performans sergilemiştir.

Tablo 1: Dünya Ekonomisine Ait Seçilmiş Bazı Göstergeler

<b>Yüzde Değişme (%)</b>	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Dünya Hasılası</b>	2.3	3.0	4,0	4,1	3,5	5,4
ABD	0.3	1.9	2.7	4.2	3.2	3.2
Japonya	-0.4	-0.3	1.4	2.7	2.6	2.9
Euro Alanı	1.4	1.9	0.7	1.7	1.4	2.4
<b>Dünya Ticaret Hacmi</b>						
ABD	1.1	1.5	2.2	2.7	3.4	3.4
<b>Ürün Fiyatları</b>						
Petrol (\$/varil)	24.3	25.0	28.9	37.7	53.4	64.0
Petrol (% değişim)	-13.9	2.5	15.8	30.6	41.5	19.9
Petrol Dışı (% değişim)	-5.4	0.5	7.1	17.5	13.4	20.6

Kaynak: Dünya Bankası- Global Economic Prospects Aralık 2006, IMF World Economic Outlook Nisan 2007

2001 yılı Eylül ayında ABD’de meydana gelen terörist saldırının olumsuzluklarını hızlı bir şekilde atlatan dünya ekonomisi, 2002 yılında gelişmiş ekonomilerin genişletici para politikası uygulamalarını sürdürmelerine rağmen beklenen düzeyde bir toparlanma gösterememiştir. 2001 yılında % 2,3 olarak gerçekleşen dünya ekonomisi büyüme hızı, 2002 yılında % 3 oranında gerçekleşmiştir. 2002 yılında olası Irak Savaşının yarattığı belirsizlikler ve özellikle gelişmiş ülkelerin hisse senedi piyasalarında görülen büyük düşüşler ekonomik canlanmayı sınırlandıran başlıca unsurlar olmuşlardır.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Yıllık Rapor 2001, Ankara 2002, s. 1

<sup>3</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Yıllık Rapor 2002, Ankara 2003, s. 1

Dünya ekonomisinde 2001 ve 2002 yıllarında gözlenen durgunluk, 2003 yılında yerini canlanmaya bırakmıştır. Canlanmanın hızı ve yapısı bölgeler arasında önemli farklılıklar göstermiştir.<sup>4</sup>

2003 yılında başlayan canlanma süreci 2004 yılında da devam etmiş, 2003 yılında % 4 olan dünya ekonomisi büyüme oranı, 2004 yılında % 4,1'e ulaşmıştır. 2005 yılı genel olarak krizlerden uzak, sakin bir yıl olmuş ve dünya hasılası % 3,5 oranında artış göstermiştir. Gelişmekte olan ülkeler ve yükselen piyasa ekonomileri, makro ekonomik ortamlarındaki iyileşmelere paralel olarak artan miktarlarda yabancı sermaye, özellikle doğrudan sermaye yatırımı çekmeye devam etmiştir. 2005 yılında yükselen piyasa ekonomilerine doğrudan yabancı sermaye yatırımlarının 209 milyar ABD dolarını aştığı görülmektedir.<sup>5</sup>

2006 yılının ilk yarısında dünya ekonomilerindeki büyüme, birçok ülkede beklenenin üzerinde güçlü bir performans göstermiştir. Dünyada görülen büyüme eğiliminin önümüzdeki süreçte de devam edeceği öngörülmekle birlikte, global imalat sanayi ve hizmetler sektöründeki yavaşlama dolayısıyla büyüme hızında göreceli azalma beklenmektedir. ABD ekonomisinde de 2006 yılının ikinci ve üçüncü çeyreğinde büyüme hızındaki görece gevşeme konut sektörü yatırımlarındaki durgunluğa bağlıdır.<sup>6</sup>

Beş yıldır kesintisiz olan büyümede global piyasalardaki likidite yüksekliği ve düşük faiz oranlarının etkisi bulunmaktadır. 2006 yılının ikinci yarısında yaşanan yavaşlamaya ise temel olarak yüksek büyüme oranlarıyla artan enflasyonist baskılar sonucu ülkelerin uyguladıkları sıkı para politikaları yol açmaktadır. ABD'de 2006 yılının üçüncü çeyreğinde konut sektörü harcamalarındaki azalma büyüme oranında keskin bir düşüş yaratmıştır.<sup>7</sup>

Dünya Bankası'nın 2006 yılı Aralık ayında yayınlanan raporunda, dünya hasılasının yıllar itibariyle kesintisiz büyüme içinde olduğu görülmektedir. 2005 yılında yavaşlayan büyüme oranı 2006 yılında artarak devam etmiştir. Altı yıllık bu büyümeye ABD ve Euro bölgesi ile 2003 yılından itibaren Japonya da katkı sağlamıştır.

<sup>4</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Yıllık Rapor 2003, Ankara 2004, s. 3

<sup>5</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Yıllık Rapor 2005, Ankara 2006, s. 4

<sup>6</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Finansal Piyasalar Raporu, Eylül 2006, s. 1

<sup>7</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Finansal Piyasalar Raporu, Aralık 2006, s. 1

Büyümenin sürdüğü bu yıllar arasında dünya ticaret hacmi de ABD için artış trendini sürdürmüştür. Raporda ürün fiyatları petrol ve petrol dışı ürünler olarak incelenirken, 2002 yılından itibaren ürün fiyatlarında belirgin artışlar meydana geldiği görülmektedir. Varil başına petrol fiyatları ise 2006 yılında tarihinin en yüksek seviyesine ulaşarak 64 \$ olmuştur.

## B) PETROL FİYATLARINDAKİ GELİŞMELER

Petrol, üretim alanında tüm sektörlerde temel hammadde girdisi olarak birçok sektörü derinden etkilenmektedir. Petrol fiyatlarının yükselmesi veya düşmesi, petrolü çok kullanan ülkelerin, petrolün vergilendirilmesinden elde edilen gelirlerinin artması veya azalması anlamına gelmektedir. Yükselen petrol fiyatları, milli gelir kalemlerinde fazla harcama oluşturarak ithalatçı ülkelerin ekonomilerini, enflasyonu artırıcı etkisi ile başta ülkemiz olmak üzere bütçe açığını borçlanma ile kapatan ülkelerin ekonomilerini olumsuz etkilemektedir.

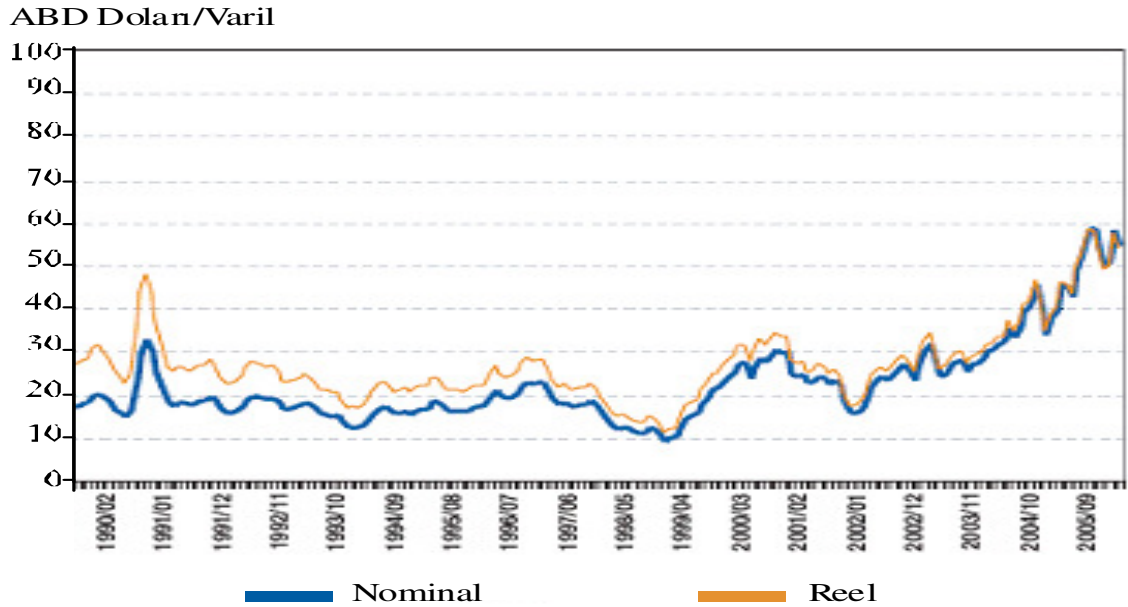
Dünyada 2005 yılı içindeki ekonomik büyüme rakamlarının 2004 yılı kadar yüksek olmamasında, 2005 yılı içinde yaşanan doğal afetler ve yükselen enerji fiyatları etkili olmuştur.<sup>8</sup>

Makroekonomik ortamın istikrarı, 2005 yılı ile birlikte iki temel etkene bağlı olarak tehdit edilmeye başlamıştır. Bu etkenlerden ilki, başta petrol olmak üzere hammadde fiyatlarında yaşanan önemli ölçüdeki artışlardır. Özellikle ekonominin üretim boyutunda maliyetlere ve enflasyona önemli etkileri olabilen petrol ve diğer hammadde fiyatlarının göstermiş olduğu yükseliş eğilimi, başta gelişmiş ekonomiler olmak üzere tüm dünyada fiyat düzeylerine ilişkin kaygılara neden olmuştur. İkinci etken ise yüksek global likidite ve düşük faiz ortamında tüm dünya ekonomilerinde yaşanan varlık fiyatları artışlarıdır. Global likiditedeki artış ve düşük faiz ortamının sebep olduğu daha yüksek getiri arayışları ve buna paralel oluşan emtia, metal ve hisse

---

<sup>8</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Finansal Piyasalar Raporu, Mart-Haziran 2006, s. 1

senedi v.b. varlıklara artan talep, global ekonomideki kırılganlıkların daha da artmasına sebep olmuştur.<sup>9</sup>



Şekil 1: Petrol Fiyatları

Kaynak: ABD Enerji Bilgi İdaresi/ BDDK

Petrol fiyatlarına yıllar bazında baktığımızda 2001 yılından itibaren artış trendi göze çarpmaktadır. 2001 yılında petrolün varil başına fiyatı 24,3 iken, Aralık 2006 itibariyle 64 dolara kadar çıkmıştır. Petrolün yüzde olarak değişiminin en fazla olduğu yıl % 41,5 ile 2005 yılında gerçekleşmiştir. Petrol dışı ürün fiyatları 2001 yılında % -5,4 iken, 2006 yılına geldiğimizde % 20,6 olarak değişmiştir.

Petrol fiyatlarının artışı, makro ve mikro olmak üzere iki düzeyde değerlendirilmektedir. Makro planda petrol fiyatlarındaki yükselmenin nedenlerini şu şekilde sıralamak mümkündür.<sup>10</sup>

1. Dünyanın en zengin petrol sahalarına sahip Orta Doğu'da başta Irak savaşı, terörist hareketler, petrol üretiminin etkin bir şekilde yönetilememesi gibi

<sup>9</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Finansal Piyasalar Raporu, Mart-Haziran 2006, s. 5

<sup>10</sup> Tuncay BABALI, "Petrol Fiyatları Dünya Ekonomisi İçin Yeni Bir Petrol Şoku Mu?"

(<http://www.genbilim.com/content/view/3951/89/- 01.04.2008>)

sebeplerle istenen düzeyde üretim artışının gerçekleştirilememesi ve dolayısıyla enerji arz güvenliğinin sağlanmaması fiyatları arttırmıştır.

2. Orta Doğu'ya alternatif Kafkasya, Hazar, Orta Asya ve Batı Afrika gibi petrol bölgelerinden dünya piyasalarına geleceği beklenen kaynaklar gerek teknoloji gerek jeo-politik ve jeo-ekonomik nedenlerle beklenildiği ölçüde ve zamanlamada üretime dahil edilememiştir.

3. Dünya petrol ihtiyacı özellikle son yıllarda ciddi bir ekonomik büyüme içindeki Çin ve Hindistan başta olmak üzere Asya ülkelerinde artmıştır.

4. Dünyanın en büyük petrol ithalatçısı olan ABD'nin ana petrol ve doğalgaz üretim sahalarının bulunduğu Meksika körfezi ve güney kıyılarını vuran Katrina ve Rita kasırgaları ciddi olarak zarara yol açmış ve etkileri daha öncekilerden farklı olarak uzun süre hissedilecek bir tahribata neden olmuştur.

Mikro düzeyde petrol fiyatlarının yükselmesi ise üç temel nedenden kaynaklanmaktadır.

1. 1997 yılından bu yana OPEC petrol kotalarını iyi manipüle etmiştir. OECD ülkelerinin petrol stokları artınca OPEC petrol üretim kotalarını düşürerek fiyatları tekrar yukarı çekmeyi başarmıştır. İthalatçı ülkelerinin yanına Asya ülkelerinin son yıllarda artan talebi de eklenince OPEC önemli bir kartel konumuna gelmiştir.

2. Amerika'da son yıllarda rafinerilerdeki üretimin yerel talep artışlarını karşılayamaması fiyatları arttırmasına sebep olmuştur.

3. Yüksek ve ani artış oranları borsa ve mali piyasalarda petrol ve yan ürünleri sanayi temsilcisi firmalara daha önce yönelmeyen fonları kolay kar güdüsüyle yönlendirmiştir. Dolayısıyla OPEC'in zamanı geldiğinde fiyatların belli bir düzeyin altına düşmemesi için kotalarda azalmaya gideceği düşünülmektedir.

Dünyadaki yüksek büyüme trendi, petrol fiyatlarındaki artışın en büyük nedenini oluşturmaktadır. 30 yıl önce dünya ekonomisi yüzde 5 büyüme gerçekleştirdiğinde petrol fiyatları artarak petrol krizine neden olmuştur. Bu kriz tüm ülkeleri vurarak dünyanın "potansiyel büyüme çizgisi"ni olumsuz etkilemiştir. Sisteme uygulanan üretim artırımına yönelik müdahaleler ise sonuçta OPEC ülkelerini zengin etmiştir. Dünyadaki yüksek büyümenin arkasındaki ülkelerin 30 yıl önce olduğu gibi yine Asya



ülkeleri olduğu öngörülmektedir. Özellikle Çin ve Hindistan'ın artan petrol talebi, global maliyet unsuru olarak görülmektedir. Petrol fiyatlarının yüksek olmasında, arz sıkıntısı ve büyüyen Asya ülkelerinin yanında, Orta Doğu'daki istikrarsızlık ve ABD'de son zamanlardaki benzin talebinin artışı da etkili olmaktadır.

Üyelerinin üretim kotalarını manipüle ederek fiyatları kontrol altına alan OPEC'in, sadece petrol ve türevlerinin fiyatlarında değil, döviz borsasında da etkili olduğu kabul edilebilir. ABD'nin cari ve dış ticaret açıklarında iyileşmeye yol açan doların durumu, AB'nin mali problemlerinden kaynaklanan euro tedirginliği ve petrol zengini Arap ülkelerin yatırımlarını altına çevirmeleri, dolar ve euro'da gerileme yaratmış, altını ise tırmanışa geçirmiştir. Döviz piyasalarının kırılgan yapısı bu gerilemeyi uzun süre kaldıramayacağı için bir müdahale beklentisi oluşmuştur.<sup>11</sup>

Yüksek petrol fiyatları dünya ekonomisini etkilemektedir. Yüksek petrol fiyatının en belirgin yansımalarından biri enflasyonist baskıyı arttırmasıdır. Dünya ekonomisinin lokomotifi konumundaki ABD'de 2005 Eylül ayında görülen % 4'lük enflasyon oranı 1991'den bu yana görülen en yüksek oran olmuştur. Enflasyonun bu şekilde artışının diğer bir olumsuz yanı ise enflasyonist beklentiyi de körüklemesidir. Gerek ABD'de, gerek AB genelinde enflasyonun artacağı yönündeki öngörüler ağırlık kazanmaktadır.<sup>12</sup>

Yüksek petrol fiyatları büyüme üzerinde de olumsuz bir etkiye yol açmaktadır. 2006 yılında ABD'nin cari açığı GSMH' sının % 6,9 'nu aşmış durumdadır. Bu gelişme dünya ekonomisini yakın zamanlarda hiç olmadığı kadar kırılgan ve dengesiz kılmaktadır.<sup>13</sup>

ABD Federal Merkez Bankasının, 2001 yılında % 1,75 olan kısa vadeli faiz oranı yapılan artırımlarla 2006 yılı sonu itibariyle % 5,25 olmuştur. Yüksek faiz oranı doğrudan tüketici güven endeksini olumsuz etkilemekte ve harcama trendini aşağıya çekmektedir. Büyümenin düşüşü ve faizlerin yükselişiyle cari açık da artış göstermektedir.

<sup>11</sup> Aybike KOCA, "Dünyayı Tehdit Eden Petrol Fiyatları" (http://www.turkatak.gen.tr/index.php?option=content&task=view&id=279&Itemid=37-31.03.2008)

<sup>12</sup> IMF World Economic Outlook, Globalization and Inflation, April 2006, s.10

<sup>13</sup> IMF World Economic Outlook, Financial Systems And Economic Cycles, September 2006, s.7

Yüksek petrol fiyatlarının diğer bir etkisi de artan fiyatlarla petrol ihraç eden ülkelerde meydana gelen tasarrufların yatırıma dönüşmemesidir. 1997–1998 yılında yaşanan Asya mali krizinin etkisiyle ülkeler olası istikrarsızlıklara karşı paralarını muhafaza etme yolunu seçmişlerdir.

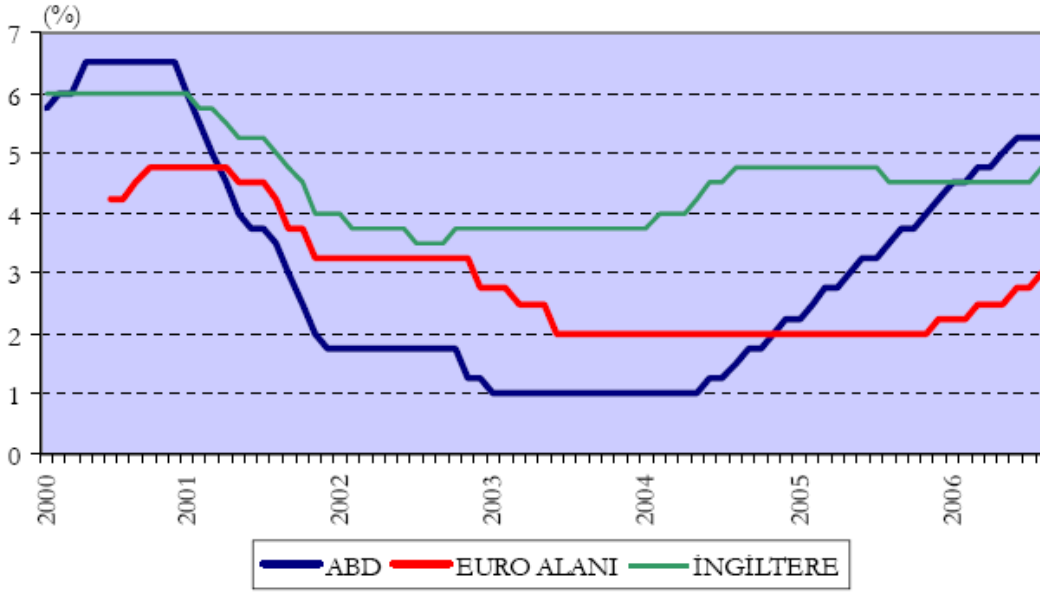
Petrol fiyatlarının yüksek olması petrol ihtiyacının % 95’ni ithalatla karşılayan Türkiye’yi de oldukça olumsuz etkilemektedir. Tüpraş’ın verilerine göre, Türkiye 2006 yılında 24,3 milyon ton/yıl ithalat yapmaktadır. Artan petrol fiyatlarının etkisiyle yıl bazında ödediği tutar da artacaktır. İthalde petrole ödenen fatura arttığı gibi, büyüme ve enflasyon hedeflemelerinde de bir sapma beklentisi oluşabilecektir.

Artan petrol fiyatları, petrol ihracatçısı ülkelerin büyüme oranlarını olumlu etkilemiştir. Ekonomiye temel girdi olan petrol başta konut sektörü olmak üzere tüm sektörleri büyük ölçüde etkilemiştir ve etkilemeye devam etmektedir.

### C) FAİZ ORANLARINDAKİ GELİŞMELER

Gelişmiş ülkelerdeki ekonomik istikrarın en önemli göstergelerinden biri faiz oranlarının düşüklüğüdür. Düşük seyreden faiz oranlarının yol açtığı küresel likidite bolluğu ekonomi çevrelerini yeni yatırım alanları bulmaya yönlendirmiştir. Başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkeler yatırımlarını geliştirmekte olan ülkelere yönlendirerek fazla olan likiditelerini yüksek karlılıkla yatırıma dönüştürmeyi başarmışlardır.

Grafik 1: Gelişmiş Ülkelerde Faiz Oranları Gelişimleri



Kaynak: FRB New York, ECB, Bank of England

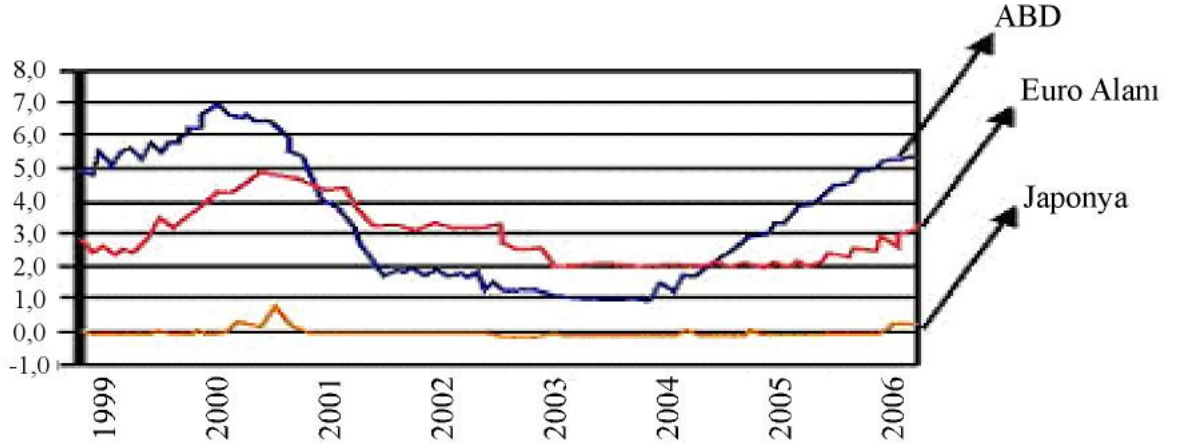
Grafikte görüldüğü gibi 2004 yılı öncesinde, ABD başta olmak üzere gelişmiş ülkelerde faiz oranlarının oldukça düşük düzeylere gerilemesi küresel düzeyde likidite bolluğu yaratarak, bir yandan bu ülkelerde iç talebin ve ekonomik faaliyetlerin güçlenmesine, diğer yandan bu ülke fonlarının yükselen ve gelişmekte olan ülke ekonomilerine yönelmesine neden olmuştur. Bu süreç, borçlanma maliyetinin düşmesine de etki ederek, yükselen ve gelişmekte olan ülke ekonomilerinde büyümenin finansmanını olumlu etkilemiştir.<sup>14</sup>

2006 yılı içerisinde dünya ekonomilerindeki güçlü talep ve süregelen büyüme eğilimi sonucunda enflasyonist baskılar hissedilmeye başlanmıştır. Özellikle ABD’de artan girdi fiyatları ve işgücü piyasalarındaki gelişmeler nedeniyle ortaya çıkan enflasyon eğilimi, Amerikan Merkez Bankası (FED)’in faiz artırımlarıyla frenlenmeye çalışılmıştır. Ancak, yaz ayları sonrasında petrol fiyatlarındaki düşüş ve ABD ekonomisindeki yavaşlama sinyalleri faiz artırımı politikalarına ara verilmesine neden olmuştur. Dünyadaki fiyat artış baskıları Avrupa Merkez Bankası ve İngiltere Merkez Bankasının da faiz yükseltme kararı almasında etkili olmuştur. 2006 yılı Haziran ayında Japon Merkez Bankası da gecelik faiz oranını sıfırdan 25 baz puan yukarı çekmiştir.

<sup>14</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Yıllık Rapor 2005, Ankara 2006, s. 7

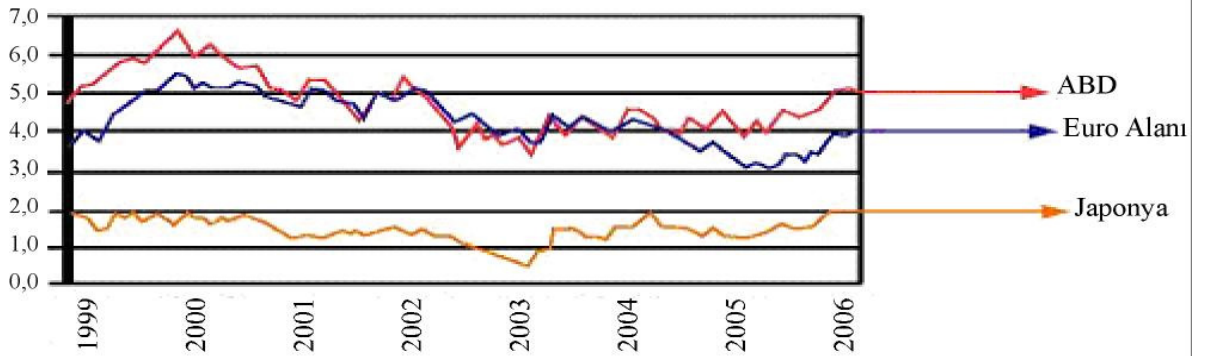
Japon ekonomisine ait politika faiz oranları 2000–2006 yılları arasında yalnızca 1 defa (Temmuz 2006) ve 0,25 puan artırılmış olduğu için grafikte yer almamıştır<sup>15</sup>

Grafik 2: Gelişmiş Ülkelerde Kısa Vadeli Faiz Oranları



Kaynak: Reuters

Grafik 3: Gelişmiş Ülkelerde Uzun Vadeli Faiz Oranları



Kaynak: Reuters

Kısa vadeli faiz oranlarındaki yükselmeye rağmen, dünya ekonomilerindeki uzun dönem faiz oranlarındaki istikrarlı seyir devam etmektedir.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Finansal Piyasalar Raporu, Eylül 2006, s. 1

<sup>16</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Finansal Piyasalar Raporu, Aralık 2006, s. 3

FED'in faiz artırımına yönelik politikasını başarıyla uygulaması sonucunda reel ve mali piyasalarda önemli bir dalgalanma yaşanmamıştır.

ABD ekonomisinde yaşanacak gelişmelere bağlı olarak FED'in faiz artırımına yönelik uygulayacağı politikanın, önümüzdeki dönemde de küresel düzeyde reel ve mali piyasalar üzerinde etkili olmaya devam etmesi öngörülmektedir.<sup>17</sup>

#### D) FİNANSAL GLOBALLEŞME

“Finansal globalleşme” kavramı ulusal finans piyasalarını ayıran sınırların ortadan kalkması ve uluslararası sermaye akımlarının ileri boyutlar kazanmasını ifade eder<sup>18</sup>. Finansal globalleşme, 1980'lerden günümüze dünya ekonomisine damgasını vuran gelişmelerin en önemlisi olarak kabul edilmektedir. Özellikle Bretton Woods Sistemi ile başlayan ciddi ve kurumsal gelişmeler, finans sektörünün dünya ölçeğinde ele alınmasını sağlayacak global bir boyut kazandırmıştır. IMF ve Dünya Bankası gibi kurumlar sektörün uluslararası platformda yaygınlaşmasını hedef alan fonksiyonlar üstlenmişlerdir. Son yıllarda hızla yaşanan globalleşme ve pazar ekonomisine geçiş süreci ülkelerin sermaye piyasalarını da etkilemiş, var olan sınırların bu bağlamda ortadan kalkması ve birçok ülkenin sermaye piyasalarının iç içe geçmesi sonucunu beraberinde getirmiştir<sup>19</sup>.

Finans piyasalarında globalleşme finans piyasalarının serbestleştirilmesi ile kendine zemin bulmuştur. Diğer yandan milli paraların konvertibiliteye geçmesi, döviz kontrollerinin kaldırılması gibi faktörler bunu kolaylaştırmıştır. Bu sürecin başlangıcı 1950'lere uzanmaktadır. Ancak, 1980'lerden sonra sermaye akımlarının gösterdiği dev gelişmeler, son 20 yılı finansal globalleşmenin altın yılı yapmıştır<sup>20</sup>. Diğer taraftan globalleşmenin bu finansal boyutu dinamizmini gösterdiğinden bu yana değişik etkileri her zaman karşımıza çıkmaktadır. Uluslararası sermaye akımlarının kontrolsüz ve

<sup>17</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Yıllık Rapor 2005, s 9

<sup>18</sup> M. Tuba ONGUN, “Finansal Globalleşme”, Ekonomik Yaklaşım Dergisi, C. 4, S. 9, s.35-36

<sup>19</sup> Masaaki SHIRAKAVA, Kunio OKINA, Shigenori SHIRATSUKA, “Financial Market Globalization: Present and Future İMES Discussion Paper Series 97-E11 December, 1997, s.2-5

<sup>20</sup> Malcolm KNIGHT, “Developing and Transition Sayıries Confront Financial Globalization”, Finance & Development, June 1999 Vol 36. No 2, s. 33-35; Christina POWEL and John Mc N ELRAWAY, Globalization İn The Financial Seviles Industry, Kolb Publishing Company Miami, Florida 1991, s.247.

dizginlenemeyen tarzda at koşturması, yapısal birtakım bozuklukları da beraberinde gündeme getirmiştir<sup>21</sup>.

Sermaye akımları belirli koşullara bağlı olarak bir ülkeye girip bir süre kalıyor. Yeni faiz oranlarına bağlı olarak veya ülkemizdeki gibi faiz, enflasyon ve döviz üçgeni arasında yaşam ve kalım süresini tayin ediyor. Hemen arkasından ufak bir değişiklikte ya da getirisinin daha yüksek olmasıyla hızla oraya koşuyor. Ancak, girdiği ülkeye büyük miktarlarda girdiği için büyük bir döviz bolluğu oluşturarak ani bir canlanmayla ithalatı teşvik ediyor ve dış ticaret açıkları oluşturuyor. Aynı şekilde hızla bir ülkeden çıktığı zaman da ardında büyük bir boşluk bırakarak bankaların pozisyonlarını etkiliyor<sup>22</sup>. Dünya ticaretinde önemli pay finansal hizmetlere aittir<sup>23</sup>. 1980 yılında toplam hizmet ticaretinin hizmetler arasındaki dağılımına bakıldığında % 30'unun turizm, % 30'unun bankacılık ve sigorta gibi daha çok finansal hizmetlerden oluşan diğer hizmetler ve % 40'ının taşımacılıktan olduğu kaydedilmektedir. 1993 yılına gelindiğinde, bu oranlar sırasıyla yaklaşık % 25 taşımacılık, % 25 turizm ve %50 diğer hizmetlerdir<sup>24</sup>. Günümüzde bu oranların tahmini olarak finansal hizmetler lehine arttığı söylenebilir. Aslında dış ticaret globalleşmenin göstergelerinden sadece biridir. Diğer göstergeler ekonomi dışı etkenler, teknolojik değişim, fon akımları ve dış borçlardır<sup>25</sup>. Bütün bu etkenler globalleşmenin finansal alanda yoğunlaştığının açıkça birer göstergesidir.

Finansal globalleşme, finansal derinleşme sürecinde gelişen bir süreçtir. Finansal derinleşme yeni uluslararası finansman olanakları sunmuştur. Bu bağlamda ekonomik gelişmede bilgi organizasyon ve girişimciliğin öneminin artmasına da önemli katkı yapmıştır. Finansal globalleşmenin temel karakteristikleri finansal araç tür ve tekniklerinin gelişmesi, mali işlem hacminin büyümesi ve çeşitlenmesidir<sup>26</sup>.

---

<sup>21</sup> ONGUN, s. 35-36,

<sup>22</sup> Globalleşmenin Ekonomik Etkileri için bkz: Gülten KAZGAN, *Globalleşme ve Ekonomik Düzen Ne Getiriyor? Ne Götürüyor? Nereye Gidiyor?* Altın Kitaplar Yay. İst 1997, s.120-125

<sup>23</sup> ONGUN, s.34-36

<sup>24</sup> The World Bank, *Global Economic Prospects and Developing Countries 1995*; Uğur ESER, *Globalleşme, Ekonomik Yaklaşım*, C.6, S.17 Yaz 1995, s.13-15.

<sup>25</sup> Samir AMIN, (Çev.: Işık SONER), *Kaos İmparatorluğu*, Kaynak Yay, İst., 1993, s.40.

<sup>26</sup> A. Kadir KÖKOCAK, "*Globalleşmede İktisadi Boyut*", Banka ve Ekonomik Yorumlar, Temmuz 1997, s. 24-29

Uluslararası finans piyasalarındaki “finansal globalleşme”nin temelinde yatan belirleyici unsurları finansal serbestleşme, menkul kıymet işlemlerinde artış, finansal işbirliği, sermayenin evrenselleşmesi, global krizler olarak sıralayabiliriz<sup>27</sup>.

## II. TÜRKİYE’DEKİ EKONOMİK GELİŞMELER

Türkiye ekonomisi, ara sıra görülen konjonktürel dalgalanmalar ile birlikte esas itibariyle 80’li yılların başından itibaren bir değişim ve büyüme sürecinin içine girmiştir. Dünya ticaretinde Türkiye’nin payının artması ve yaşanan birçok ekonomik gelişmelerin de etkisiyle ülkemizde konut ihtiyacı bu dönemde artmaya devam etmiştir. Bu bölümde çalışma kısımımız içinde olan son yıllarda Türkiye ekonomisinde görülen temel bazı gelişmeler üzerinde durulacaktır.

### A) BÜYÜME ORANLARINDAKİ GELİŞMELER

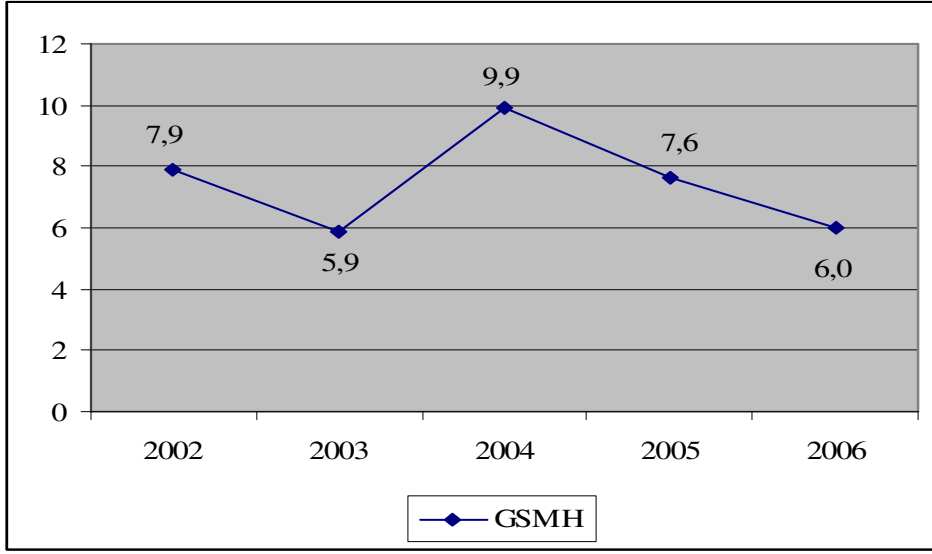
Türkiye ekonomisi, 2001’de yaşanan çok hızlı daralmanın ardından, 2002 yılının ilk çeyreğinden başlayarak yaklaşık 5 yıldır kesintisiz bir büyüme performansı göstermiştir. Ekonomi, son yıllarda sergilediği yüksek büyüme performansını 2006 yılının yarısında da sürdürmüş, yılın üçüncü çeyreğinde ise büyüme oranında beklentilerin de üzerinde bir yavaşlama gerçekleşmiştir.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Devlet Planlama Teşkilatı Yayınları, Dünyada Globalleşme ve Bölgesel Bütünleşmeler, No:2375, ÖİK 440, Ankara 1995, s. 23.

<sup>28</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Finansal Piyasalar Raporu, S.3, Ankara, 2006, s.6

Grafik 4: Türkiye'deki GSMH Büyüme Hızları



Kaynak: TÜİK

Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre, 2006 yılında sabit fiyatlarla %6,0, cari fiyatlarla %18,4 oranında büyüyen gayri safi milli hasıla 576 milyar YTL'ye ulaşmıştır.

Yeni Türk Lirasının dolar karşısında reel olarak değer kazanmasının da etkisiyle GSMH dolar bazında, 2001 yılında 146 milyar dolar iken %174 oranında artarak 2006 yılında 400 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. 2005 yılında kişi başına milli gelir ise, dolar bazında %136 büyüyerek 5008 dolara çıkmıştır. Böylece dolar bazında kişi başına milli gelir ilk kez 5000 doları aşmıştır.<sup>29</sup> 2006 yılında ise dolar bazında kişi başına düşen milli gelir 5482 dolara ulaşmıştır. Böylelikle dolar bazında kişi başına düşen milli gelir 2002 yılından itibaren %111 oranında artmıştır.

<sup>29</sup> Türkiye Bankalar Birliği, Bankalarımız 2005, No:245, İstanbul, 2006, s. I-13



Tablo 2: Türkiye'deki Gayri Safi Milli Hasıla

Büyüme (%)	2002	2003	2004	2005	2006
*Cari Fiyatlarla	55,8	29,7	20,3	13,4	18,4
*Sabit Fiyatlarla	7,9	5,9	9,9	7,6	6,0
GSMH					
(1987 fiyatlarıyla, Milyon YTL)	116	123	135	146	154
Milyar YTL	275	357	429	486	576
Milyar Dolar	180	239	299	361	400
Kişi Başına Gelir (Dolar)	2,598	3,383	4,172	5,008	5,482

Kaynak: TÜİK

İktisadi faaliyet kolları itibariyle tüm ana sektörlerde hızlı büyüme yaşanmıştır. 2006 yılında sabit fiyatlarla tarım sektörü %2,9 büyürken; sanayi sektörü %7,4 ve hizmetler sektörü %6,1 oranında büyümüştür. Tarım sektöründe en büyük artış %6,9 ile 2002 yılında yaşanırken, sanayi ve hizmetler sektöründe en büyük artış 2004 yılında gerçekleşmiştir. 2006 yılı itibariyle hizmetler sektöründe, özellikle inşaat ile haberleşme ve ulaştırma alt sektörleri hızla büyümüştür. Sanayi sektörü ile hizmetler sektörü büyümenin itici gücü olmaya devam etmiştir.<sup>30</sup>

Tablo 3'teki Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre; sektörler itibariyle büyüme hızları incelendiğinde, 2005 yılında inşaat sektöründe başlayan canlanma 2006 yılında da devam ettiği görülmektedir. Bu canlılık hizmetler sektöründeki büyüme hızında belirleyici olmuş, tarım ve sanayi sektörlerindeki artışlar da büyüme performansına olumlu katkıda bulunmuştur.<sup>31</sup>

<sup>30</sup> Türkiye Bankalar Birliği, Bankalarımız 2005, No:245, İstanbul, 2006, s.I-14

<sup>31</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Yıllık Rapor 2005, Ankara, 2006, s. 12

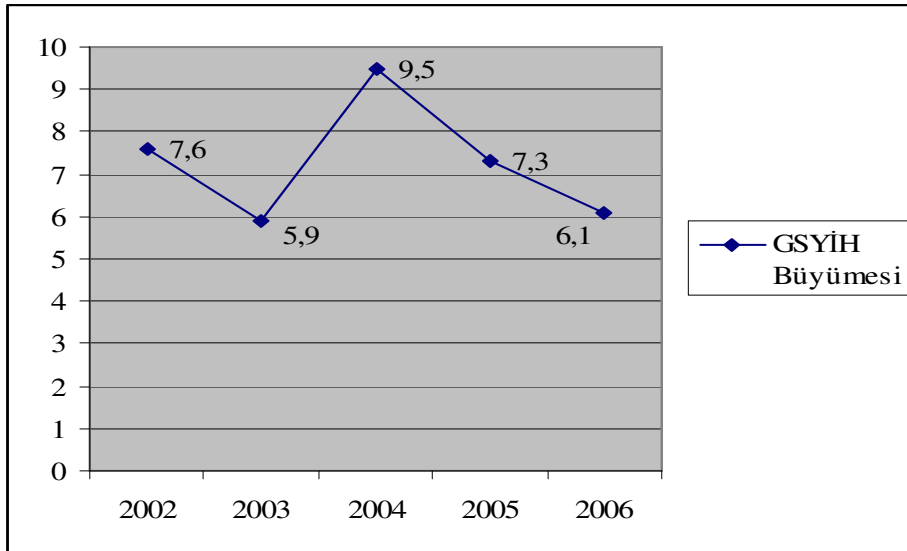
Tablo 3: Sektörel Büyüme (Yüzde Değişim Sabit Fiyatlarla)

	2002	2003	2004	2005	2006
Tarım	6,9	-2,5	2,0	5,6	2,9
Sanayi	9,4	7,8	9,4	6,5	7,4
Hizmetler	7,5	6,7	11,7	8,6	6,1
İnşaat Sanayi	-5,6	-9,0	4,6	21,5	19,4

Kaynak: TÜİK

Grafik 5’de görüldüğü gibi gayri safi yurt içi hasıla (GSYİH), 2006 yılındaki tüketim ve yatırım harcamalarındaki yavaşlamaya rağmen dış talebin gücünü koruması nedeniyle, beklentilerin üzerinde bir performansla yüzde 6,1 oranında büyümüştür. Talep bileşenleri açısından bakıldığında, 2006 yılında tüketim harcamalarının yıllıklandırılmış artış oranı 2005 yılına göre yükselirken, yatırım harcamalarının artış oranının gerilediği dikkat çekmektedir.<sup>32</sup> Ayrıca, 2006 yılında net ihracatın büyümeye katkısı son beş yıldır ilk defa pozitif olmuştur. Özel nihai tüketim harcamalarının GSYİH içindeki payının yüksek olması nedeniyle, bu bileşende yaşanan yavaşlama, büyüme hızının yavaşlamasında etkili olmuştur.<sup>33</sup>

Grafik 5: GSYİH Reel Büyüme Oranı



Kaynak: TÜİK

<sup>32</sup> Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, Finansal İstikrar Raporu, Ankara, 2006, S. 3, s. 17

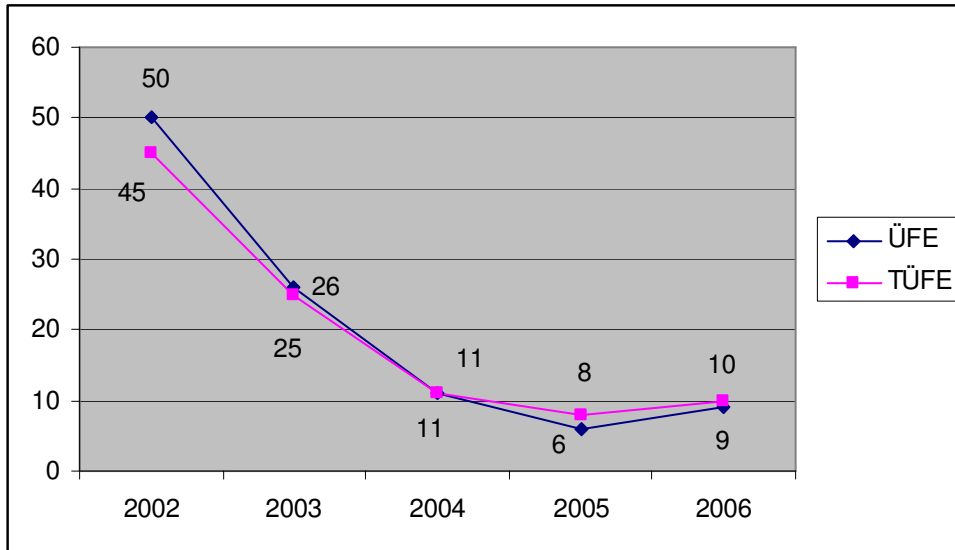
<sup>33</sup> Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, Finansal İstikrar Raporu, Ankara, 2007, S. 4, s. 6

## B) ENFLASYON ORANLARINDAKİ GELİŞMELER

1999 yılı sonunda Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından desteklenen döviz kuru çıpa olarak kullanılan bir ekonomik program benimsenmiştir. 2001 yılı Şubat ayında yaşanan finansal kriz sonrası, programda yapılan köklü değişikliklerle dalgalı kur sistemine geçilmiştir. Yeni dönemin başlarında hazırlanan ve 2001 yılı Mayıs ayında Uluslararası Para Fonuna verilen niyet mektubu ile birlikte uygulanan ekonomik ortamın temelleri atılmıştır. Bu istikrar programı ile enflasyonda gerileme dönemine girilmiştir.<sup>34</sup>

Sürdürülen mali disiplin ve sıkı para politikası, Türk parasının güçlü seyri, yapısal reformların kararlılıkla uygulanması ve verimlilik artışlarının sürmesi enflasyonun son yıllarda gösterdiği düşüş trendinde başlıca belirleyiciler olmuştur. 2006 yılı başından itibaren uygulanmaya başlayan açık enflasyon hedeflemesi kapsamında enflasyon hedefi %5, belirsizlik aralığı ise her iki yönde 2 puan olarak belirlenmiştir.<sup>35</sup>

Grafik 6: TÜFE ve ÜFE Oranı (Yıllık Değişim %)



Kaynak: TÜİK

<sup>34</sup> Pelin Alp YİĞİT, Düşen Enflasyon Ortamında Bankacılık ve Türk Bankacılık Sektörü, TCMB Bankacılık ve Finansal Kuruluşlar Genel Müdürlüğü, Ankara 2005, s. 1

<sup>35</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Finansal Piyasalar Raporu, S.3, Ankara, 2006, s.10

2001 yılından itibaren düşüş eğiliminde olan enflasyon, 2004 yılında tek haneli rakamlara gerilemiştir. 2004 yılında tek haneli rakamlara gerileyen enflasyon, 2005 yılında, daha yavaş bir hızda düşmeye devam etmiştir. Bu düşüş eğilimi 2006 yılı başlarında durmaya başlamasına rağmen, 2006 yılı temmuz ayından itibaren enflasyon yeniden yükselişe geçmiştir.

2005 yılı örtük enflasyon hedeflemesinin uygulamasının son dönemi olmuştur. TC Merkez Bankası 2006 yılından itibaren enflasyon hedeflemesi uygulamasına geçildiğini açıklamıştır.<sup>36</sup> Disiplinli maliye politikası, olumlu dış konjonktüre bağlı olarak sermaye girişleri, ulusal paraya güçlü talep ve TC Merkez Bankasının fiyat istikrarını hedefleyen para politikası uygulaması, beklentileri ve davranışları olumlu yönde etkilemiştir. Artan petrol fiyatları yanında ABD’de faiz oranlarının yükselme eğilimi, beklentiler üzerinde kısa dönemde çok olumsuz bir etki yaratmamıştır. Böylece enflasyon hedeflemesine geçiş için olumlu bir ortam doğmuştur.<sup>37</sup>

Tüketici Fiyatları Enflasyonu, 2002 yılında %29,7, 2003 yılında %18,4 ve 2004 yılında %9,3 ile hedeflerin altında gerçekleştikten sonra, 2005 yılında da %8 olan yıllık hedefin altında %7,7 olarak gerçekleşmiştir. 2006 yılında ise bu oran %9,6 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 4: Tüketici Fiyatları Genel Endeksi ve Değişim Oranları(%) 1994=100

YILLAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	YILLIK
2002	5,3	1,8	1,2	2,1	0,6	0,6	1,4	2,2	3,5	3,3	2,9	1,6	29,7
2003	2,6	2,3	3,1	2,1	1,6	-0,2	-0,4	0,2	1,9	1,4	1,6	0,9	18,4
2004	0,7	0,6	0,9	0,6	0,4	-0,1	0,2	0,6	0,9	2,2	1,5	0,4	9,3
2005	0,8	0,3	0,4	1,0	1,0	0,4	-0,1	1,0	1,3	1,9	1,2	0,4	7,7
2006	0,7	0,2	0,2	1,3	1,8	0,3	0,8	-0,4	1,2	1,2	1,2	0,2	9,6

Kaynak: TÜİK

<sup>36</sup> TCMB Enflasyon Hedeflemesi Rejiminin Genel Çerçevesi ve 2006 Yılı Para ve Kur Politikası, S.2005-56 Aralık 2005, s.1

<sup>37</sup> Türkiye Bankalar Birliği, Bankalarımız 2005, No:245, İstanbul, 2006 s. I-17

### C) FAİZ ORANLARINDAKİ GELİŞMELER

Türkiye ekonomisi, 2000–2001 krizi sonrasında yakaladığı yükseliş trendini 2006 yılında da sürdürmüştür. Enflasyon ve faiz oranlarındaki düşüşün devam etmesi, ekonomik büyümenin beklentilerin üzerinde seyretmesi ve mali disiplin yolundaki iradenin devamlılığı gibi faktörler, Türkiye ekonomisinin genel açıdan önemli mesafeler aldığını göstermektedir. Ekonomimiz 2001 yılına, Kasım 2000’de yaşanan kriz sonucunda risklerin ve kırılganlığın arttığı bir ortamda girmiştir. Bunu takiben yaşanan Şubat 2001 krizinin de ardından Türkiye, Mayıs 2001’de “Güçlü Ekonomiye Geçiş Programı”nı uygulamaya koymuştur.

“Güçlü Ekonomiye Geçiş Programı”nın 2002 yılı için temel hedefleri, ekonominin iç ve dış şoklara karşı dayanıklılığının artırılması, ardından bütçe disiplininin ödün verilmeden önemli miktarlarda kamu sektörü faiz dışı fazlanın sağlanması, başta bankacılık sektörünün yeniden yapılandırılması olmak üzere, sürdürülebilir ekonomik büyümenin alt yapısını oluşturmayı amaçlayan yapısal reformların hayata geçirilmesi, dalgalı döviz kuru rejimi uygulamasına devam edilerek, enflasyonla mücadele çerçevesinde enflasyon hedeflemesine geçişin ön koşullarının tamamlanması olarak belirlenmiştir.<sup>38</sup>

2003 yılında 2002 yılında da olduğu gibi Merkez Bankası, para politikasını fiyat istikrarı temel amacı çerçevesinde oluşturmuş, temel para politikası aracı olarak kısa vadeli faiz oranlarının sadece enflasyon hedefine ulaşmak amacıyla kullanılacağını açıklamıştır. Ayrıca, “enflasyon hedeflemesine” geçilene kadar, “örtük enflasyon hedeflemesi” stratejisine devam edileceği, kısa dönemli faiz oranlarının gelecek dönem enflasyonuna odaklı olarak belirleneceği ifade edilmiştir. Para tabanının yine ek bir çapa işlevi görmesi öngörülmüştür.<sup>39</sup>

2001 yılında yaşanan krizin ardından uygulamaya konulan ekonomik program 2004 yılsonu itibariyle tamamlanmıştır.<sup>40</sup> 2004 yılında, uygulanmakta olan ekonomik programın başarısı ve hayata geçirilen yapısal reformlar sonucu enflasyon ve nominal faiz oranları hızlı bir düşüş göstermiştir. Yüksek reel faiz döneminde artan tasarrufların,

<sup>38</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Yıllık Rapor 2001, Ankara 2002, s.8

<sup>39</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Yıllık Rapor 2003, Ankara 2004, s. 6

<sup>40</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Yıllık Rapor 2004, Ankara 2005, s.6

faizlerin düşmesiyle oluşan servet etkisinin olumlu ekonomik çerçeveye desteklenmesi, ertelenmiş tüketim harcamalarının gerçekleşmesine neden olmuştur.<sup>41</sup>

Para politikası uygulamasına 2005 yılında da devam edilmiş olup, bu dönemde temel politika aracı olarak kısa vadeli faiz oranları kullanılmıştır.<sup>42</sup> Hedeflenen enflasyon oranlarının gerçekleşmesi ile birlikte Merkez Bankası da kısa vadeli faiz oranlarında indirim gitmiştir. 20.02.2002 tarihinde gecelik borç alma faizi %57, gecelik borç verme faizi %62 iken, 2006 Ocak ayı itibariyle gecelik borç alma faizi %13,5, gecelik borç verme faizi ise %17,50 olmuştur. Ancak 2006 yılının ikinci çeyreğinde gelişmekte olan ülkelerde görülen dalgalanmanın YTL'nin hızla değer kaybetmesine ve enflasyon beklentilerinin bozulmasına yol açması karşısında TCMB tarafından Haziran ve Temmuz aylarında gerçekleştirilen faiz artırımları sonucunda borç alma faiz oranı %17,5'e ve borç verme faiz oranı %22,5'e yükseltmiştir. Faiz oranlarındaki artışın yanı sıra YTL depo alım ihaleleri yoluyla piyasalardaki fazla likidite çekilmiş ve alınan önlemlerin etkisiyle faizde istikrar sağlanmıştır.<sup>43</sup>

Tablo 5: TCMB Faiz Oranları (%) - Gecelik (O/N)

Tarih	Borç Alma	Borç Verme
2002	44,00	51,00
2003	26,00	31,00
2004	18,00	22,00
2005	13,50	17,50
2006	17,50	22,50

Kaynak: TCMB

Mali disiplin, enflasyon ve nominal faiz oranlarındaki düşme ve olumlu beklentilerle Hazine'nin iç borçlanma ortalama faiz oranı 2003'te yüzde 42,70'den 2004'te yüzde 24,84'e, 2006 yılında ise %17,54'e kadar inmiştir.

<sup>41</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Yıllık Rapor 2004, Ankara 2005, s. 7

<sup>42</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Yıllık Rapor 2005, Ankara 2006, s.13

<sup>43</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Finansal Piyasalar Raporu, S.3, Ankara 2006, s. 11

Tablo 6: Hazine İhaleleri

İhale Tarihi	Faiz Oranı (Stopajsız)	
	Yıllık Basit	Yıllık Bileşik
2001	75.85	96.23
2002	56.03	63.79
2003	42.70	45.00
2004	24.84	25.66
2005	16.60	16.90
2006	17.54	18.23

Kaynak: DPT

Enflasyonda ve iç borçlanma faiz oranlarındaki istikrarlı düşüş başta olmak üzere olumlu makro ekonomik gelişmeler mevduat faiz oranlarını da etkilemiş, Türk Lirası cinsinden 3 ay vadeli faiz oranı 2001 yılında ortalama yüzde 62,1 iken, 2006 yılında yüzde 23,6'ya gerilemiştir.

Özellikle uluslararası faiz oranlarında yıl içinde gözlenen artış, yurtiçi DTH faiz oranlarına da yansımış ve 2002 yılı itibariyle düşüşe geçen üç ay vadeli ABD doları faizi %3,7 iken 2006 yılında faiz %6,7 olmuştur.<sup>44</sup>

Tablo 7: TCMB O/N Faizi, TL Mevduat Faizi, DTH Faizi

	MERKEZ BANKASI O/N FAİZİ (1)	YTL-MEVDUAT FAİZİ (ORT.)			DTH FAİZİ (ORT.)					
		3 Ay	6 Ay	1 Yıl	DOLAR			EURO		
					3 Ay	6 Ay	1 Yıl	3 Ay	6 Ay	1 Yıl
2001	93.2	61.2	61.9	62.5	10.4	9.6	10.1	-	-	-
2002	49.5	44.8	46.9	48.2	3.7	4.0	4.4	4.4	4.8	5.2
2003	36.1	28.0	28.2	28.6	4.1	4.3	4.6	4.6	4.9	5.4
2004	21.8	22.8	22.1	22.1	4.0	4.3	4.5	4.3	4.6	5.2
2005	14.8	20.4	20.7	20.4	4.7	5.0	5.2	4.3	4.5	4.9
2006	15.6	23.6	23.6	23.7	6.7	6.9	7.1	5.3	5.4	5.9

Kaynak: TCMB

(1): Ağırlıklı Basit Faiz Oranı

<sup>44</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Yıllık Rapor 2005, Ankara 2006, s.15

## D) DÖVİZ PİYASALARINDAKİ GELİŞMELER

Döviz kurlarının, teorik olarak temel ekonomik değişmelere paralel olarak piyasadaki arz ve talebe göre belirlenmesi gerekir. Ancak, döviz kurları kısa dönemde temel ekonomik gelişmeleri yansıtacak değerlerden oldukça büyük farklılıklar gösterebilmektedir.

Merkez bankaları, döviz kurlarındaki aşırı hareketlerin ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini engelleyebilmek amacıyla, zaman zaman döviz kurlarındaki kısa dönemli dengesizliklere müdahale etmek durumunda kalmaktadırlar.

2000 yılı başında açıklanan enflasyonu düşürme programı çerçevesinde, artış hızı sabit bir kur rejimi uygulanmaya başlanmıştır. Ancak, enflasyonu düşürme programının temel unsurları olan sıkı maliye politikası, yapısal reformların gerçekleştirilmesi, özelleştirmenin hızlandırılması ve enflasyon hedefi ile uyumlu gelirler politikası uygulanması gibi kriterlerde yaşanan gecikme ve aksaklıklar programın başarısızlığa uğramasına neden olmuş ve yaşanan krizin ardından 21 Şubat 2001'de serbest dalgalı kur rejimi uygulanmasına geçilmiştir.<sup>45</sup> Şubat 2001 krizinin hemen ardından bankaların açık pozisyonlarını kapatmalarını ve döviz yükümlülüklerini yerine getirebilmelerini sağlamak, ayrıca döviz kurundaki aşırı dalgalanmaları önlemek ve döviz piyasalarının işleyişini devam ettirebilmek amacıyla Merkez Bankası tarafından bankalara döviz likiditesi sağlanmıştır.

Ancak krizin döviz piyasasında oluşturduğu likidite kaybı ve aşırı dalgalanmaların hafiflemesinin hemen ardından Merkez Bankası, daha şeffaf bir yöntem olan ihale yöntemi ile döviz alış ve satışlarını gerçekleştirmeyi tercih etmiş ve sadece kurlarda aşırı oynaklığın yeniden gözlemlendiği dönemlerde doğrudan alış ya da satış yöntemiyle döviz piyasalarına müdahalede bulunmayı tercih etmiştir.<sup>46</sup>

Merkez Bankası, mali piyasalarda yaşanan dalgalanmanın etkilerinin kaybolmasıyla döviz piyasasının istikrar kazanması ve küresel likidite koşullarında görülen düzelme eğiliminden hareketle, 2003 yılından bu yana ara verdiği döviz alım ihalelerine 2005 yılı başından itibaren tekrar başlamıştır. 2003 yılında toplam 4229

<sup>45</sup> Arzu AĞCAER, Dalgalı Kur Rejimi Altında Merkez Bankası Müdahalelerinin Etkinliği:Türkiye Üzerine Bir Çalışma ,TCMB, Ankara 2003, s. 37

<sup>46</sup> AĞCAER, s. 38



milyon \$ olan müdahale, 2004 yılında sadece 1283 milyon \$ olmuştur. 2005 yılında müdahalelere tekrar başlamanın da etkisiyle bu rakam 14,565 milyon \$ ile en yüksek düzeye ulaşmıştır. 2006 yılında ise Haziran ayında ise Merkez Bankası spekülasyon hareketlerin kurda yarattığı dalgalanmaların önüne geçmek amacıyla döviz satım ihaleleri yapma kararı almıştır.<sup>47</sup> 2006 yılı müdahale miktarı 3336 milyon \$' a ulaşmıştır.

Tablo 8: Dalgalı Döviz Kuru Rejiminde Merkez Bankasınca Yapılan Doğrudan Döviz Müdahaleleri(Milyon ABD Doları)

Tarih	Alım Tutarı	Satım Tutarı
2002	16	12
2003	4229	-
2004	1283	9
2005	14565	-
2006	5441	2105

Kaynak: TCMB

Döviz piyasası ekonomik dalgalanmalardan en hızlı etkilenen piyasaların başında gelmektedir. 2000 ve 2001 yıllarında yaşanan finansal krizlerden sonra dolar, 2002 yılında yükselme eğilimine girmesine rağmen uygulanan sıkı ekonomik politikaların etkisiyle 2006 yılına kadar durağan devam etmiştir. Euro ise Euro bölgesi ülkelerinin olumlu ekonomik gelişmelerinin de etkisiyle tarihinin en yüksek değerlerini 2004 ve 2006 yıllarında görmüş olup, 2005 yılında dolar ile birlikte düşük seviyede seyretmiştir.

<sup>47</sup> TC Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, Mali Piyasalarda Gelişmeler, Ankara 2006, s.5

Tablo 9: Dolar, Euro ve Parite Değerleri

	Dolar	Euro	Euro/dolar paritesi
2001	1.439	1.268	0.881
2002	1.639	1.718	1.048
2003	1.395	1.745	1.250
2004	1.336	1.823	1.364
2005	1.341	1.587	1.183
2006	1.401	1.851	1.317

Kaynak: TCMB  
(TCMB gösterge yılsonu döviz alış kurları kullanılmıştır.)

#### E) FİNANSAL KRİZLER

Kriz, farklı taraflarca farklı bakış açıları ile değerlendirilmekte ve yorumlanmaktadır. Genel olarak, beklenmeyen, önceden sezilemeyen bireysel ve kurumsal yatırımcıların önleme ve uyum mekanizmalarını etkisiz hale getiren ve yönetimin tüm fonksiyonlarını detaylı olarak tehdit eden durumlar şeklinde tanımlanmaktadır. Yaşanan krizlere bakıldığında krizin oluşmasında daha çok dışsal faktörlerin, yani işletme dışı faktörlerin etkili olduğu görülebilir.

Türkiye ekonomisi, 2000–2006 yılları arasında Kasım 2000 ve Şubat 2001 krizleri olmak üzere iki adet önemli finansal kriz yaşamıştır. Türkiye ekonomisinin 2000 Kasım ve 2001 Şubat aylarında yaşadığı şiddetli finansal krize yol açan nedenlerin başında şu dört etkinin yer aldığı söylenebilir:<sup>48</sup>

- a) İzlenilen döviz kuru politikasının inandırıcı bir atmosferde uygulamaya konulamaması,
- b) Etkin denetimi yapılmayan bankacılık kesiminin ekonomik olmayan davranışları,
- c) 2000 yılında uygulamaya konulan dezenflasyon programının sağlam bir zemine oturtulmaması,

<sup>48</sup> Aslan EREN ve Bora SÜSLÜ, "Finansal Kriz Teorileri Işığında Türkiye'de Yaşanan Krizlerin Genel Bir Değerlendirilmesi", Yeni Türkiye Dergisi, S.41, s.662-674

- d) 90'lı yıllarda dış ödemeler dengesinde giderek artan öneme sahip olan kısa vadeli sermaye hareketlerinin istikrarsız bir zemin oluşturmasıdır.

Türkiye, Asya ve Rusya krizlerinin ve 17 Ağustos depreminin ardından, Aralık 1999'da IMF ile yeni bir stand-by antlaşması imzalamış ve 2000 yılında enflasyonla mücadele programını yürürlüğe koymuştur. 2000 yılında IMF ve Dünya Bankasının desteğini alan Türkiye, üç haneli rakamlara ulaşan enflasyonu düşürmek için dezenflasyon programını uygulamaya koymuştur.<sup>49</sup>

Bankacılık sektörü Kasım 2000 krizi sonrasında faiz riski, Şubat 2001 krizi sonrasında ise hem faiz hem de kur riski ile karşı karşıya kalmıştır. 9 Aralık 1999 kararlarının mimarları ve yürütücüleri olan Merkez Bankası başkanı, Hazine müsteşarı, ekonomiden sorumlu devlet bakanı ve IMF temsilcisi görevlerinden ayrılmak zorunda kalmışlardır. Ekonomiden sorumlu yeni devlet bakanı Kemal Derviş'in öncülüğünde "Türkiye'nin Güçlü Ekonomiye Geçiş Programı" adı altında yeni bir program uygulamaya konmuştur.<sup>50</sup>

22 Kasım 2000 günü öncesinde, enflasyon ve faiz oranlarında aşırı artış, büyüme oranlarında ise büyük düşüş yaşanmıştır. Bankalar arası faiz oranları ve gecelik faizde hızlı yükseliş ve bununla birlikte TCMB döviz rezervlerinde azalma yaşanmıştır.

2000 yılı Kasım ayına kadar %30–50 bandında hareket eden gecelik faizler Kasım ayında % 79,45, Aralık ayında ise % 198,95 seviyelerine kadar yükselmiştir.

<sup>49</sup> Nihal SİPAHİ, Problemler Kredilerin Yeniden Yapılandırılması Uluslararası Uygulamalar ve Türkiye Örneği, TCMB, 2003, s. 108

<sup>50</sup> Metin TOPRAK ve Osman DEMİR, "Türk Bankacılık Sektörü: Sorunlar, Krizler ve Arayışlar", Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, C.II, S.2, s 1-26

Tablo 10: Türkiye’de Kriz Öncesi ve Sonrası, Gecelik İşlemlere Uygulanan Basit Faiz Oranları (Ağırlıklı Ort.)

AYLAR	O/N Faiz Oranları %
2000 Nisan	36.16
Mayıs	41.28
Haziran	42.00
Ağustos	37.57
Eylül	46.20
Ekim	31.41
Kasım	79.45
Aralık	198.95
2001 Ocak	42.16
Şubat	435.99
Mart	81.88
Nisan	80.64

Kaynak TCMB

2000 yılı Kasım ayı döviz rezervlerine bakıldığında 06.10.2000 tarihinde 24,530 milyon dolar olan rezerv 22 Kasım 2000 günü yaşanan krizden sonra 18,942 milyon dolar seviyelerine düşmüştür.

Tablo 11: TCMB’nin Haftalık Döviz Rezervi (Milyon ABD Dolar)

Tarih	Brüt döviz rezervi	Tarih	Brüt döviz rezervi
Kasım krizi		Şubat krizi	
06.10.2000	24.530	05.01.2001	25.097
13.10.2000	24.839	12.01.2001	26.593
20.10.2000	24.239	19.01.2001	26.143
27.10.2000	23.249	26.01.2001	25.691
03.11.2000	24.256	02.02.2001	25.928
10.11.2000	23.583	09.02.2001	26.565
17.11.2000	24.433	16.02.2001	27.943
24.11.2000	21.583	23.02.2001	22.581
01.12.2000	18.942	02.03.2001	21.521
08.12.2000	19.624	09.03.2001	21.529
15.12.2000	19.823	16.03.2001	20.060
22.12.2000	19.934	23.03.2001	19.170
29.12.2000	19.635	30.03.2001	18.445

Kaynak: TCMB

Kasım 2000 krizinin ardından uygulamaya konulan ‘‘Türkiye’nin Güçlü Ekonomiye Geçiş Programı’’nın yarattığı olumlu hava, 19 Şubat 2001’de Başbakan ve Cumhurbaşkanı arasındaki siyasi tartışmayla son bulmuştur. Kasım krizi nedeniyle zaten hassas olan piyasalar altüst olarak döviz krizi başlamıştır. Kasım krizinde TL pozisyonlarını koruyan insanların da Şubatta dövizde hücum etmeleri sonucu döviz kuru üzerindeki baskı artmıştır. Merkez Bankası krizi izleyen iki gün boyunca rezervlerini eritmek pahasına piyasaya müdahale etmiş, ancak 22 Şubat 2001 tarihinde, döviz kuru çıpasının yürürlükten kaldırılıp dalgalı kura geçildiğini ilan etmek zorunda kalmıştır.<sup>51</sup>

16 Şubat 2001’de 27,943 milyon dolar olan döviz rezervleri, 19 Şubat 2001 itibariyle 22,058 milyona inmiştir. Böylece Merkez Bankası 5 milyar doların üzerinde döviz rezervi kaybetmiştir. 2001 yılı Ocak ayında ise yakalanan olumlu hava sonrası %198,95’ten %42.16 seviyesine gerileyen gecelik faiz oranları, Şubat 2001’de ise tekrar hızlı bir yükselişle %435,99 seviyesine çıkmıştır.

2000 yılında bankacılık sektörünün aktif yapısında da belirgin bir değişiklik gözlenmiş ve kredilerin payında önemli bir artış olmuştur. Krediler içinde özellikle tüketici kredilerinde hızlı bir artış gözlenmiş ve tüketici kredileri bir önceki yılsonuna göre yaklaşık 4 kat artış göstermiştir.

### **III. EKONOMİK FAKTÖRLERİN ETKİSİNDE KONUT PİYASALARINDAKİ GELİŞMELER**

Konut piyasaları ulaştığı işlem hacmi ve piyasa büyüklüğü ile ülke ve dünya ekonomisinde önemli bir yere sahiptir.

Dünya ekonomilerinde son 5 yıldır süren hızlı büyüme ve güçlü talep; düşük seyreden gayrimenkul kredisi faizlerinin ve yüksek likiditenin de etkisiyle gelişmiş ülkelerdeki konut sektöründe fiyatların aşırı yükselmesine neden olmuştur. Yükselme süreci ABD ve Kanada dışında Fransa, İspanya, Danimarka, İrlanda gibi Avrupa ülkelerinde de gerçekleşmiştir. Ülkelerin birçoğunda sorun reel fiyatların makroekonomik değişkenlerden bağımsız olarak spekülasyon balon özelliği taşımasıdır. Almanya, Japonya gibi kimi ülkelerde konut fiyatları gerileme göstermekle birlikte

---

<sup>51</sup> SİPAHİ, s.112

diğer ülkelerdeki artış süreci devam etmektedir. Aşırı fiyat artışı ekonomilerde risk unsuru yaratmakta, dalgalanmalara zemin yaratabilecek potansiyel oluşturmaktadır.<sup>52</sup>

ABD’de inşaat sektöründeki toplam yatırımlar 2006 yılı içerisinde önemli ölçüde yavaşlayarak ekonominin genel yavaşlama süreci üzerinde etkili olmuştur. Bundan sonraki dönemlerde konut sektöründeki satış eğiliminin büyüme üzerinde etkili olacağı düşünülmektedir. Konut sektörü harcamaları Kanada’da da zayıflama sinyalleri vermiştir. Harcamaların Danimarka ve Fransa’da da yavaşlaması muhtemel bulunmaktadır. Konut piyasalarında aşırı yükselen spekülasyon fiyatların düşüş ihtimali, global ekonomiler üzerindeki önemli risk unsurlarından birisini oluşturmaktadır. İlimli fiyat düzeltmelerinin bile piyasalarda talep daraltıcı etkisi olabileceken; keskin düzeltmelerin ani fiyat hareketleri yaratma potansiyeli bulunmaktadır. 2000–2001 yıllarında Hollanda’da borsa fiyatlarındaki ani düşüş tüketici talebinde zayıflama doğurmuş, eşzamanlı olarak konut sektöründeki fiyat çöküşleri ve para politikalarındaki hatalar kriz sürecini beslemiştir. Finlandiya (2000–2001), İngiltere (2002 sonrası), Avustralya’da (2004) ise konut sektör fiyatlarındaki düzelmeye uyumlu ve tedrici gerçekleşmiş, makroekonomik istikrarsızlık kaynağı olmamıştır.

Ülkemizde ise durum daha farklıdır. Konut arz ve talebini etkileyen en önemli unsurlardan olan kişi gelirleri artış gösterdiği sürece konut talebi artmaya devam edecektir. Konut arzının talebin altında kaldığı ülkemizde konut sektörü, yıllardır içinde bulunulan istikrarsız bir ekonomi, yüksek faiz oranları ve yüksek enflasyon rakamları nedeniyle beklenen ivmeyi yakalayamamıştır. Ancak 2000 ve 2001 yıllarında yaşanan finansal krizlerden sonra toparlanma sürecine giren ekonomimizin yarattığı olumlu rüzgârla konut sektörümüz, son yıllarda ekonominin parlayan yıldızı haline gelmiştir. Bu durum konut piyasasının hareketlenmesine ve konut kredilerinin artmasına neden olmuştur. Ayrıca yeni yasal düzenlemelerle bankalar ve yetkilendirilen diğer kuruluşların kullandıkları konut kredileri karşılığında menkul kıymet ihraç etmeleri ve böylelikle ikincil piyasa yaratılarak fonlama imkânlarının artırılması mümkün olmuştur. Konut sektörü için belirleyici olgu konut kredisi talebidir. Hane halkının konut kredisi talebi ise mevcut harcanabilir geliri, gelecek döneme ilişkin gelir

---

<sup>52</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Finansal Piyasalar Raporu, Aralık 2006, s. 6

beklentileri, konut kredisi faiz oranları, faiz seçenekleri, kredinin vade yapısı ve konut fiyatlarına bağlıdır.<sup>53</sup>

Tablo 12: Konut Fiyatları Değişim Oranı %

(%)	2002	2003	2004	2005	2006
ABD	5.2	4.5	7.7	9.2	5.4
Almanya	-3.3	-2.0	-3.8	-3.9	-1,8
Fransa	6.2	9.4	12.6	13.2	10.0
İtalya	6.8	7.3	7.5	5.2	4.0
İspanya	12.9	16.4	14.8	10.9	6.3
Danimarka	1.3	1.1	7.9	15.6	19.4
İngiltere	14.7	14.2	10.4	3.4	3.8
Japonya	-3.8	-5.2	-6.1	-4.3	-3.3
Kanada	7.7	6.6	7.4	7.6	9.1
Avustralya	15.3	15.0	4.1	-1.1	4.1

Kaynak: OECD-Economic Outlook No:82

ABD, Kanada, Fransa, İrlanda, İspanya gibi birçok ülkede büyümeyi sürükleyen sektör olarak öne çıkan konut sektörü fiyatlarındaki şişkinlik ise diğer bir risk unsurudur. Bu ülkelerde yaşanabilecek ani fiyat düşüşleri olumsuz temel senaryo sonuçlarına zemin teşkil etmektedir. Özellikle ABD konut sektöründe olası ani fiyat hareketleri, diğer sektörlerle bulaşabilmesi, ekonomide tüketim harcamalarını etkilemesi, global genişleme sürecini zaafa uğratması beklenmektedir.<sup>54</sup>

Dünyada ve Türkiye’de makro ve mikro düzeydeki ekonomik ve finansal gelişmeler tüm ekonomik birimlerin yatırım ve finansal kararlarını etkilemekte ve revize etmelerini gerekli kılmaktadır. Konut ihtiyacı zorunlu bir sosyal ihtiyaç olmakla beraber alım gücü, enflasyon oranları, kredi faiz oranları ve alternatif yatırım alanları gibi birçok değişkene bağlı olarak karşılanabilmektedir. Sık sık değişen pazar koşulları ve ekonomik ortamda konut ihtiyacını karşılamak isteyenler yeni finansman tekniklerini ve finans piyasalarını izlemek durumundadırlar.

<sup>53</sup> Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, Finansal İstikrar Raporu, Ankara 2007, S. 4, s. 17,

<sup>54</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Finansal Piyasalar Raporu, Aralık 2006, s. 5

## İKİNCİ BÖLÜM

### BANKACILIK SEKTÖRÜNDE KREDİLER

#### I. BANKACILIK SEKTÖRÜNDE KREDİLER, TANIMI VE GENEL ÖZELLİKLERİ

##### A) KREDİNİN TANIMI

Kredi, Latince güven anlamına gelen “credere” sözcüğünden gelmekte olup, sözlük anlamı “itibar ve saygınlık” demektir<sup>55</sup>. Kredi genel anlamda, herhangi bir kişi adına para vermek ya da parasını sonra almak kaydıyla ona mal vermeyi kabul etmek ya da alınacak bir mal, yapılacak bir hizmetin yerine getirilmesine kefalet etmek, garanti etmek şeklinde tanımlanmaktadır.<sup>56</sup>

Bankacılığın en temel işlevi, finansal piyasalarda fon fazlası olanlardan topladığı fonları ihtiyaç duyan kişi ve kurumlara aktarmaktır. Krediler de, bu fon kaynaklarını aktarmada kullandıkları en önemli araçlardan biridir.<sup>57</sup>

##### B) KREDİLERİN TEMEL UNSURLARI

Kredi ancak geri ödeyeceği konusunda güven duyulan kişi ve kuruluşlara verilir. Kredi talebinde bulunan bir kişi veya kuruluşun güvenilir olup olmadığı, çeşitli yöntemlerle hakkında yapılan istihbarat ve mali tahlil ile anlaşılır. Bununla birlikte, müşterinin aldığı krediyi kısmen ya da tamamen geri ödeyememesi her zaman mümkündür. Bankacıların bu konudaki görevi, kredinin geri ödenmeme riskini en aza indirgeyecek önlemleri almaktır.

Kredinin üç temel unsuru bulunmaktadır. Bunları; vade, güven ve risk şeklinde

<sup>55</sup> Sururi KOCAİMAMOĞLU, Bankacılık Ansiklopedisi, T.İş Bankası Kültür Yayınları, Genel Yayın No:208, s.400.

<sup>56</sup> İlker PARASIZ, Para Banka ve Finansal Piyasalar (Teori ve Politikalar) ,Ezgi Kitabevi, Bursa, 1997, s.175

<sup>57</sup> Türkiye Bankalar Birliği web sayfası, <http://www.tbb-bes.org.tr/freecourses/TB/Print.htm>(25.12.2006)



sıralamak mümkündür.<sup>58</sup>

- **Vade:** Bankalar, nakit ya da gayri nakdi tüm kredileri belirli bir süre için kullandırır. Vade, bir kredinin en önemli unsurlarından biridir. Vade uzadıkça, risk artmaktadır. Bunda geleceğin belirsizliği ve finansal piyasalar ile ekonomik konjonktürün hızlı değişimi temel etkindir.
- **Güven:** Kredi veren ile alan arasında kurulan ilişki, bir güven ilişkisidir. Eğer bu ilişki, kredi kullandırılmadan önce tam olarak tesis edilememiş ya da şüpheli durumlar içeriyorsa, kredi kullandırmak mümkün olmayacaktır.
- **Risk:** Bankacılıkta risk, ödünç verilen paraların tahsiline kadar meydana gelmesi muhtemel tehlikelerin toplamıdır. Kredinin geri ödenmesini tehlikeye sokabilecek çok sayıda risk unsuru olabilir. En çok karşılaşılan risk türleri arasında firmanın ticari risklerini, kredinin yanlış yapılandırılması ve kullandırımından kaynaklanan riskleri, ekonomik gelişmelerden doğan riskleri saymak mümkündür.

### C) KREDİNİN İŞLEVLERİ

Günümüzde ekonomik ve ticari faaliyetlerin hızla artması ve çeşitlenerek gelişmesi işletmenin faaliyetlerini sürdürebilmesi ya da hızlı değişimlere ayak uydurabilmesi için fon ihtiyacını arttırmıştır. Bu ihtiyaç ise, önemli oranda, bankalardan sağlanan kredilerle karşılanmaktadır. Kredilerin böyle bir genel işlevinin yanında yerine getirdiği diğer işlevleri şu şekilde sıralamak mümkündür.<sup>59</sup>

Kredinin işlevleri,

- Tedavül fonksiyonunu yerine getirir.
- Birikimlerin sermayeye çevrilmesini sağlar.
- Birikimleri girişimcilerin kullanımına aktarır.
- Atıl durumdaki sermaye tasarruflarının iş alanlarına aktarımını sağlar.
- Malların arzı ile talebi arasındaki dengeyi sağlar.
- Ekonomik faaliyetlere hız verir.

<sup>58</sup> Türkiye Bankalar Birliği web sayfası, <http://www.tbb-bes.org.tr/freecourses/TB/Print.htm>(11.12.2006)

<sup>59</sup> Birgül ŞAKAR, Banka Kredileri ve Yönetimi, Beta Basım A.Ş. , İstanbul, 2006, s.4

- Ticari değişimleri teşvik eder, düzenli bir şekilde akımını kolaylaştırır.
- Sermayenin birleşme ve dağılımını temin eder.

#### D) KREDİNİN KAYNAKLARI

Fon kaynakları genel olarak ihtiyaç duyulan fonların sağlandığı temel kaynakları gösterir. Bankacılık sektörünün temel fon kaynakları YTL ve döviz mevduatlarıdır. Bankaların finansal kaynakları iki kısımda toplanabilir. Bunları şu şekilde sınıflamak mümkündür<sup>60</sup>

##### a. Özkaynaklar:

- Ödenmiş sermaye
- İhtiyatlar (yedek akçeler)
- Karşılıklar
- Dağıtılmamış karlar
- Fonlar
- Birikmiş amortismanlar

##### b. Yabancı Kaynaklar:

- Mevduat (YTL ve döviz)
- T.C.Merkez Bankasından sağlanan krediler
- Yurtiçi bankalardan sağlanan krediler
- Yurtdışı bankalardan sağlanan krediler
- Muhtelif borçlar
- Tahvil ihracı ile sağlanan borçlar
- Menkul kıymet yatırım fonları
- İhracat akreditifleri
- Prefinansmanlar
- Dağıtılacak karlar
- Pasif hesaplarda yer alan diğer borçlar
- Tortu fonlar (Bankaların kasalarına giren, birkaç gün bekleyen her türlü kar bu kapsamda düşünülebilir.)

---

<sup>60</sup> ŞAKAR, s.5

## II. KREDİNİN SINIFLANDIRILMASI

Krediler, araştırmalar, analizler ve bilimsel çalışmalarda kolaylık sağlaması amacıyla sınıflandırılmıştır. Çeşitli yönleri itibari ile sınıflandırılan krediler şoyledir.<sup>61</sup>

### A) NİTELİKLERİNE GÖRE KREDİ TÜRLERİ

#### 1. Nakdi Krediler

Kredi müşterilerine nakit olarak verilecek kredi toplamıdır. Bankacılık dilinde nakdi kredilere “plasman” adı verilir.<sup>62</sup>

#### 2. Gayri Nakdi Krediler

Bu tür kredilerde ödünç olarak verilen para değil, bankanın saygınlığıdır. Alınan bir borcun geri ödenmesi veya taahhüt edilen bir işin zamanında ve eksiksiz olarak yapılması konusunda, banka garanti verir.

### B) VADELERİNE GÖRE KREDİ TÜRLERİ

**1. Kısa Vadeli:** Vadeleri 12 aya kadar olan kredilerdir.

**2. Orta Vadeli:** Vadeleri 1–2 yıl arasında olan kredilerdir.

**3. Uzun Vadeli:** Vadeleri 2 yıldan fazla olan kredilerdir.

<sup>61</sup> Türkiye Bankalar Birliği web sayfası, <http://www.tbb-bes.org.tr/freecourses/TB/Print.htm> (19.12.2006)

<sup>62</sup> Belkıs SEVAL, Kredilendirme Süreci ve Kredi Yönetimi, Muhasebe Enstitüsü Eğitim ve Araştırma Vakfı, Yayın No:11, Avcıoğlu Matbaası, İstanbul, 1990, s.73

## C) TEMİNATLI OLUP OLMAMALARINA GÖRE KREDİ TÜRLERİ

**1. Teminatsız Krediler (Açık Krediler):** Sadece kredi müşterisine güvenerek, hiçbir teminat alınmadan, müşterinin Genel Kredi Sözleşmesine (GKS) attığı borçlanma imzası karşılığı kullanılan kredilerdir.

**2. Teminatlî Krediler:** Müşterisinin imzasının yanı sıra, birtakım teminatlar alınmak sureti ile açılan kredilerdir. Teminatlî krediler iki gruba ayrılır.

a) Maddî Teminatlî Krediler: Bankaca kabul edilebilme şartlarını taşıyan maddî değerlerin, teminat olarak alınması karşılığında açılan kredilerdir. Örneğin; çek, senet, gayrimenkul ipoteği, nakit blokajı gibi.

b) Maddî Olmayan Teminatlî Krediler: Maddî bir varlığın teminatı dışında kalan kefalet, teminat mektubu gibi teminatlar karşılığında açılan kredilerdir.

## D) İZİN TÜRLERİNE GÖRE KREDİ TÜRLERİ

**1.Şube Yetkisinde Olan Krediler:** Genel Müdürlüğün belirlediği limitler içerisinde şube yetkisinde açılan kredilerdir.

**2.Otorize Krediler:** Şube yetkisinde açılmayan, tutarına göre bir üst makamın onayını gerektiren kredilerdir.

## E) KAYNAKLARINA GÖRE KREDİ TÜRLERİ<sup>63</sup>

**1.Banka Kaynaklı Krediler:** Bankaya ait kaynaklardan kullanılan kredilerdir.

**2.Banka Dışı Kaynaklardan Kullanılan Krediler:** Bu krediler, TC Merkez Bankası, Türkiye İhracat Kredi Bankası AŞ. (Eximbank) ve diğer fonlardan yararlanılarak kullanılan kredilerdir.

---

<sup>63</sup> ŞAKAR, s. 56

## F) SEKTÖRLERİNE GÖRE KREDİ TÜRLERİ

**1.Özel Sektör Kredileri:** Özel sektör tarafından kullanılan kredilerdir.

**2.Kamu Sektörü Kredileri:** Kamu sektörü tarafından kullanılan kredilerdir.

## G) İŞ KONULARINA GÖRE KREDİ TÜRLERİ

**1.Sanayi ve Turizm Kredileri:** Sanayi ve turizm gibi iş kollarında kullanılan kredilerdir.

**2.İhracat Kredileri:** İhracatçı ve ihracat bağlantılı mal üreten imalatçı şirketler tarafından kullanılan kredilerdir.

**3.İthalat Kredileri:** İthalatçı ve ithalat bağlantılı ticaret yapan şirketler tarafından kullanılan kredilerdir.

**4.Tarım Kredileri:** Tarım kolunda çalışan üreticilerin kullandıkları kredilerdir.

**5.Madencilik Kredileri:** Madencilik sektöründe kullanılan kredilerdir.

**6.Enerji ve Bayındırlık Kredileri:** Tüm enerji ve bayındırlık sektöründeki kredilerin toplamıdır.

**7.Proje/ İnşaat Kredileri:** Proje oluşturulması ve inşaat yapımında kullanılan kredilerdir.

## H) KULLANIM AMAÇLARINA GÖRE KREDİ TÜRLERİ

**1.Yatırım Kredileri:** İşletmelere, bina ve tesislerin yapımı ile sabit kıymetlerin finansmanı amacıyla açılan orta ve uzun vadeli kredilerdir.

**2.İşletme Kredileri:** İşletmelerin işletme faaliyetlerini finanse etmek, döner sermaye ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla açılan kredilerdir.

**3.Donatım Kredileri:** İşletmelere ait bina ve tesislerin genişletilmesi, yenilenmesi, makine ve teçhizat sağlanması amacı ile genellikle orta vadeli olarak açılan kredilerdir.

**4.Tüketici Kredileri:** Tüketicilerin bir mal veya hizmet edinmek amacıyla kredi verenden nakit olarak aldıkları bir kredi türüdür.

Literatürde konut kredileri kredi sınıflandırılması açısından tüketici kredilerinin bir alt sınıfında yer almaktadır. Bu nedenle konut kredilerine geçmeden önce bu bölümde tüketici kredilerinin genel tanımına yer verilecektir.

### III. TÜKETİCİ KREDİLERİ

#### A) TÜKETİCİ KREDİLERİNİN TANIMI

Tüketici kredisi, tüketicilerin bir mal veya hizmet edinmek amacıyla kredi kuruluşundan nakit olarak aldıkları kredi türüdür. Tüketici kredisi sözleşmesinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen kredi şartları, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez.<sup>64</sup>

Tüketici kredilerinde, gerçek kişilere ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla, Kaynak Kullanım Destekleme Fon(KKDF) kesintisi %15' tir.<sup>65</sup>

Sözleşmede;

a) Tüketici kredisi tutarı,

b) Faiz ve diğer unsurlarla birlikte toplam borç tutarı,

<sup>64</sup> Kanun 4077 10. madde/ 4822 – 6.3.2003 / m.15 - Yürürlük m.38

<sup>65</sup>12.05.1988 Tarih ve 88/12944 Sayılı Kararnameye ilişkin Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu Hakkında Tebliğ Sıra No:6, madde 2

- c) Faizin hesaplandığı yıllık oran,
- d) Ödeme tarihleri, anapara, faiz, fon ve diğer masrafların ayrı ayrı belirtildiği ödeme planı,
- e) İstenecek teminatlar,
- f) Akdi faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı,
- g) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,
- h) Kredinin vadesinden önce kapatılmasına ilişkin şartlar,
- ı) Kredinin yabancı para birimi cinsinden kullanılması durumunda, geri ödemeye ilişkin taksitlerin ve toplam kredi tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar, yer almaktadır.

Kredi veren, taksitlerden birinin veya birkaçının ödenmemesi halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak; ancak kredi verenin bütün edimlerini ifa etmiş olması durumunda ve tüketicinin birbirini izleyen en az iki taksiti ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. Ancak kredi verenin bu hakkını kullanabilmesi için en az bir hafta süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir. Tüketici kredisinin teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, kredi veren, asıl borçluya başvurmadan, kefilden borcun ifasını isteme hakkına sahip değildir.

Tüketici, kredi verene borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda vadesi gelmemiş bir ya da birden çok taksit ödemesinde de bulunabilir. Her iki durumda da kredi veren, ödenen miktara göre gerekli faiz ve komisyon indirimini yapmakla yükümlüdür. Bakanlık ödenen miktara göre gerekli faiz ve komisyon indiriminin ne oranda yapılacağına usul ve esaslarını belirlemektedir.

Kredi verenin, tüketici kredisini, belirli marka bir mal veya hizmet satın alınması ya da belirli bir satıcı veya sağlayıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, satılan malın veya hizmetin hiç ya da zamanında teslim veya ifa

edilmemesi halinde kredi veren tüketiciye karşı satıcı veya sağlayıcı ile birlikte müteselsilen sorumlu olmaktadır.

Kredi verenin ödemeleri bir kıymetli evraka bağlaması ya da krediyi kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasaktır. Bu yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak alınacak olursa, tüketici bu kıymetli evrakı kredi verenden geri istemek hakkına sahiptir. Ayrıca, kredi veren kıymetli evrakın ciro edilmesi sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür.

### **1. Yararlanabilecek Kişiler**

Verilen tüketici kredisinden; 18 yaşını doldurmuş, medeni haklarını kullanma ehliyetine sahip, düzenli gelir sahibi olan gerçek kişiler yararlanabilirler.<sup>66</sup>

Satın alınacak mal ve hizmetlerin karşılığında bankalar tarafından kullanılan kredi, doğrudan nakit olarak müşteriye ödenebileceği gibi satıcı firmayla anlaşma sağlandığı takdirde fatura karşılığı doğrudan satıcıya da ödenebilir.

### **2. Kredi Miktarı**

Tüketici kredileri genellikle bir sınırlamaya tabidir. Bankaya, müşterilere ve kullanılacak alana göre farklılıklar gösterebilir.

### **3. Vade**

Her bankada farklı olmakla birlikte tüketici kredilerinin vadeleri 1 ay ile 240 ay arasında değişmektedir. Alınan mal veya hizmetin niteliğine göre çeşitli vade uygulamaları vardır. Örneğin dayanıklı tüketim mallarının alımında vade azami 12–18 ay olduğu halde otomobil alımında 36 aya kadar vade tanınabilmektedir.

---

<sup>66</sup> Türkiye Bankalar Birliği web sayfası,  
[http://www.tbb.org.tr/turkce/temel\\_bankacilik/T%C3%BCketici%20Kredileri.doc](http://www.tbb.org.tr/turkce/temel_bankacilik/T%C3%BCketici%20Kredileri.doc) (25.12.2007)



#### **4. Ödeme Planı**

Kredi talebinin kabul edilmesiyle birlikte müşteriye ödeme planı verilir. Ödeme planında, her dönemde ödenmesi gereken anapara, faiz, fon ve vergi belirtilir. Faiz oranı değişikliğinde yeni ödeme planı, değişikliğin ilan tarihini takip eden ilk taksit döneminden geçerlidir.

#### **5. Başvuruda Müşterilerden Talep Edilen Belgeler**

Kredi talebinde bulunan kişi ile müşterek borçlu ve müteselsil kefil/kefillerden;

- başvuru formu,
- Kimlik belgesi fotokopisi (nüfus hüviyet cüzdanı veya sürücü belgesi asıllarıyla birlikte önlü arkalı fotokopileri),
- Ücretlilerden son aya ait maaş bordrolarının fotokopisi ile maaşları üzerinde haciz olmadığını gösterir, çalışılan işyeri tarafından onaylanmış yeni tarihli belge,
- Serbest meslek erbabı olmaları halinde kayıtlı oldukları oda üyelik belgesi ve vergi levhası fotokopisi,
- Emekli olmaları halinde varsa maaş bordrosu ya da emekli cüzdanı
- İkametgâh İlmühaberi

istenir. Başvuru formunda gayrimenkul sahibi olduğunu bildirenlerden tapu fotokopisi istenir.

#### **6. Taksit ve Faiz Hesabı**

Tüketici kredilerinde ödenecek taksitlerin miktarının belirlenmesinde genellikle azalan bakiyeler üzerinden faiz hesaplaması yöntemi kullanılır. Bu yöntemle göre aynı devre ve aynı faiz oranı esas alınarak ödenecek taksitler aşağıdaki formül yardımıyla hesap edilmektedir.

$$\text{Taksit Tutarı} = \frac{\text{Kredi Miktarı} \times (1 + \text{Faiz Oranı})^{\text{Aylık Olarak Süre}} \times \text{Faiz Oranı}}{(1 + \text{Faiz Oranı})^{\text{Aylık Olarak Süre}} - 1}$$

## B) TÜKETİCİ KREDİLERİNİN ÇEŞİTLERİ

### 1. İhtiyaç Kredisi

İhtiyaç kredisi, her türlü bireysel ihtiyaç için bankaların müşterilerine sunduğu farklı faiz oranları ile YTL ya da dövize endeksli olarak kullanılabilen bir kredidir. Kredi vadesi 1 aydan 36 aya kadar olabilmektedir.

Tüketici kredileri genellikle bir sınırlamaya tabidir. Bankaya, müşterilere ve kullanılacak alana göre farklılıklar gösterebilir.<sup>67</sup> İhtiyaç kredisi, genellikle minimum 3.000 YTL'den 20.000 YTL'ye kadar, YTL ya da dövize endeksli olarak kullanılabilir. Maksimum vade YTL kredilerde 36, dövize endeksli kredilerde 24 aydır.

İhtiyaç kredisi müşterileri bankaların müşterilerine sunduğu uygun faiz oranı avantajının yanı sıra "erken ödeme", "ara ödeme" ve ödemelerini otomatik ödeme talimatıyla şubeye gitmeden gerçekleştirme kolaylığından da yararlanabilirler.

Her bankada farklı olmakla birlikte kredinin ödeme planı, sabit faizli, eşit veya esnek taksitli olabilmektedir. Ayrıca bazı bankalar geri ödeme günlerini kredi kullanımından sonraki 45 güne kadar tercihinize göre belirleyebilme imkanı sağlar.

#### İhtiyaç Kredisinde Gerekli Koşullar

- 18 yaşından büyük, risk ve istihbaratında herhangi bir olumsuzluğu bulunmayan ve gelirini belgeleyen herkes bu krediden yararlanabilir.

<sup>67</sup>Türkiye Bankalar Birliği web sayfası,  
[http://www.tbb.org.tr/turkce/temel\\_bankacilik/T%C3%BCketici%20Kredileri.doc](http://www.tbb.org.tr/turkce/temel_bankacilik/T%C3%BCketici%20Kredileri.doc) (26.12.2007)

- Kredinin taksiti, hane halkı (kişinin ve eşinin toplam geliri) aylık ortalama gelirinin %50'sini geçmemelidir. (Bankaların uygulamalarına göre değişebilmektedir.)
- Kredi vadesi boyunca müşteriye hayat sigortası veya ferdi kaza sigortası yaptırılmaktadır.
- Her bankada için farklı olmak üzere, bankalar kredi müşterilerinden kredi miktarı veya vadeye göre kefil talebinde bulunabilir.

## 2. Taşıt Kredisi

Taşıt kredisi, 0 km. ya da 2. el binek taşıt alımlarında, YTL ya da dövize endeksli olarak, taşıt rehini teminatıyla kullanılabilen bir kredidir. Taşıt kredisinde, her banka uygulaması farklı olmak üzere, 0 km. ve 2. el taşıtların bedellerinin belirli bir kısmı ve belirli bir vade içinde kredilendirilmektedir.

0 km. taşıt alımlarında, anahtar teslim fiyatının YTL kredilerde %75'i, dövize endeksli kredilerde %50'si; 2. el taşıt alımlarında (burada bazı bankalar özel durumlar uygulamaktadır. Örneğin; 2. el taşıt alımlarında kullanılacak taşıt kredilerinde, taşıtın yaşı ve kredi vade yıl sayısının toplamı, bankamızın uyguladığı maksimum vade seçenekleri geçerli olmak kaydıyla, 8 yılı aşamaz.) ise kasko bedelinin maksimum YTL kredilerde %75'i, dövize endeksli kredilerde %50'si kredi olarak kullanılabilir. Maksimum vade YTL kredilerde 60, dövize endeksli kredilerde 36 aydır.<sup>68</sup>

"0" kilometredeki taşıtın KDV+ÖTV dahil fiyatının %80'ine, "2. el" taşıtlarda ise 5 yaşa kadar, taşıt satış fiyatının %60'ına kadar kredi kullanabilirsiniz.<sup>69</sup>

### Taşıt Kredisinde Gerekli Koşullar

- 18 yaşından büyük, risk ve istihbaratında herhangi bir olumsuzluğu bulunmayan ve gelirini belgeleyen herkes bu krediden yararlanabilir.

<sup>68</sup> HSBC Bank AŞ. web sitesi, <http://www.hsbc.com.tr/BireyselBankacilik/Krediler/Tasit.asp> (30.12.2006)

<sup>69</sup> T.Akbank AŞ. web sitesi, [http://www.akbank.com/98.aspx\(02.01.2007\)](http://www.akbank.com/98.aspx(02.01.2007))

- Kredinin taksiti, hane halkı (kişinin ve eşinin toplam geliri) aylık ortalama gelirinin %50'sini geçmemelidir.
- Kasko sigortası yaptırılır (Sigorta, vadesinin bitiminde kredi vadesi süresince yenilenir).
- Gerçek kişilere ferdi kaza sigortası yaptırılır.
- Satın alınan araç üzerine rehin konulur.
- Her bankada için farklı olmak üzere, bankalar kredi müşterilerinden kredi miktarı veya vadeye göre kefil talebinde bulunabilir.

### 3. Diğer Krediler

#### a) Kredili Mevduat Hesabı

Kredili mevduat hesabı; bağlı bulunduğu vadesiz hesabın eksi bakiyeye dönmesine izin vererek, hesap sahibinin anlık nakit ihtiyacını karşılamaya yönelik bir üründür.<sup>70</sup> Yeterli ve düzenli ücret veya gelir ile kredibiliteye sahip gerçek kişilere vadesiz YTL tasarruf mevduatı hesaplarının belirlenecek limit dahilinde kredilendirilmek suretiyle kısa vadeli nakit ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla kullanılan kredilerdir.<sup>71</sup> Hesap, alacak bakiye verdiğinde, mevduat; borç bakiye verdiğinde ise, kredi niteliği taşır. Müşteriden, sadece borç bakiyede kaldığı süre için faiz alınır.

Müşterinin önceden vereceği yazılı talimat aracılığı ile elektrik, su, telefon, cep telefonu, kablolu yayın fatura ödemeleri, kira ödemeleri, okul taksitleri, kooperatif ödemeleri, vakıf, derneklere bağış v.b. düzenli ve düzensiz ödemelerini hesabından otomatik olarak tahsil ettirilebilir. Kredili mevduat hesabı üzerinden yapılan her tür işlem aylık olarak düzenlenen "Hesap Bildirim Cetveli" ile posta veya faks aracılığı ile müşteriye ulaştırılır.<sup>72</sup>

<sup>70</sup> Türkiye Bankalar Birliği web sayfası, <http://www.tbb-bes.org.tr/freecourses/TB/Print.htm>(15.01.2007)

<sup>71</sup> Türkiye Halk Bankası AŞ. web sitesi [http://www.halkbank.com.tr/pb/engine/0.1065.2\\_1\\_7,00.html](http://www.halkbank.com.tr/pb/engine/0.1065.2_1_7,00.html) (02.01.2007)

<sup>72</sup> Denizbank AŞ. web sitesi, <http://www.denizbank.com.tr/TR/Krediler/Ticari/nakdikrediler.htm>(15.01.2007)

## b) Eğitim Kredisi

Eğitim kredisi, eğitim gören öğrencilerin okul öncesinden başlayarak üniversite ve sonrasındaki tüm eğitim hayatı boyunca yurtiçi ya da yurtdışı eğitim giderleri için bankaların kullandığı bir kredidir.<sup>73</sup> Yurtiçinde ve yurt dışında; özel okullar, master/doktora, dersane, dil okulları, yaz okulları, yurtdışı meslek edindirme sertifika programlarına kadar her türlü ihtiyacınız için eğitim kredisi kullanabilirsiniz<sup>74</sup> Kayıt belgesi ve yapılan eğitim harcamasının tamamı tutarında fatura veya harcamaları gösteren belge alınır. Kredide faiz üzerinden KKDF ve BSMV kesintisi yapılır.<sup>75</sup> İhtiyaç kredisi için sıralanan gerekli koşullar, eğitim kredisi için de geçerlidir. Vade yapısı bankaların uygulamalarına göre değişmekte olup, 1–36 ay arasında olabilmektedir.

## c) Evlilik Kredisi

Evlilik kredisi, en fazla bir aylık evli veya evlenecek çiftlerin evlilikten doğabilecek her türlü harcamalarını finanse etmek üzere gerçek kişilere kullanılan, sabit faiz ve eşit taksit ödemeli bir kredidir. Müşterinin kredi değerliliği diğer bireysel kredi kullandırımı kriterlerine göre saptanır.

Kredi başvurusunda bulunan kişiden banka tarafından, evlilik olayını kanıtlayacak olan muhtarlardan onaylı evlilik beyanı veya İlçe Evlendirme Memurluğu'ndan alınan belge veya evlilik cüzdanı ve evlilik harcamalarının tamamı tutarında fatura ibrazı veya alışverişi teşvik eden belge veya proforma fatura veya makbuz gibi belgeler istenir.<sup>76</sup>

<sup>73</sup> Yapı ve Kredi Bankası AŞ. web sitesi, [http://www.ykb.com/tr-TR/bireysel\\_bankacilik/krediler/bireysel\\_krediler/egitim\\_kredisi.aspx](http://www.ykb.com/tr-TR/bireysel_bankacilik/krediler/bireysel_krediler/egitim_kredisi.aspx)(08.01.2007)

<sup>74</sup> Tekstilbank AŞ. Web sitesi, [http://www.tekstilbank.com.tr/portal/UH\\_BIKredi.htm](http://www.tekstilbank.com.tr/portal/UH_BIKredi.htm) (08.01.2007)

<sup>75</sup> ŞAKAR, s. 201

<sup>76</sup> ŞAKAR, s. 203

#### d) Kariyer Kredisi

Kariyer kredisi, yüksek lisans, doktora, özel mesleki eğitim, dil eğitimi gibi kariyer geliştirmeye yönelik harcamaların finansmanı amacıyla gerçek kişilere, sabit faiz ve eşit ya da değişken taksitli, vadesi 1 aydan 36 aya kadar olan bir kredidir.<sup>77</sup>

#### e) Onarım ve Dekorasyon Kredisi

Onarım ve dekorasyon kredisi, konutunda onarım ve yenileme yapmak isteyen gerçek kişilere sabit ve eşit veya değişken taksitli olarak kullanılan bir kredidir. Kredilendirme yapılacak gayrimenkulün kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilmiş tapusunun bulunması gerekmektedir. Faiz üzerinden KKDF ve BSMV kesintisi yapılır.<sup>78</sup>

#### f) Tatil Kredisi

Yurtiçine ya da yurtdışına yapacağınız her türlü spor, eğlence, dinlenme amaçlı seyahatleriniz ile kültürel, bilimsel ve meslekî inceleme, teşvik ya da destek amaçlı seyahatlerinize dair faturalandırılabilir harcamalar için gerçek kişilere sabit ve eşit veya değişken taksitli, vadesi 1 aydan 36 aya kadar olan bir kredidir.<sup>79</sup>

#### g) Bireysel Finansman Kredisi

Bireysel finansman kredisi, bireysel müşterilerin, her türlü ihtiyacı için, sahip oldukları ve ikamet ettikleri konutun teminatı karşılığında YTL ya da dövize endeksli olarak kullanılabilen yüksek limitli bir bireysel kredidir. Kişilere, sahip oldukları ve ikametgâh olarak kullandıkları konutun teminatı karşılığında YTL kredilerde 120 ay, dövize endeksli kredilerde 60 aya kadar vadelerde, maksimum 100.000,00 YTL kredi kullanılabilir.<sup>80</sup>

<sup>77</sup> T.İş Bankası AŞ. Web sitesi, <http://www.isbank.com.tr/bireysel/b-krediler-kariyerim.html>(03.01.2007)

<sup>78</sup> ŞAKAR, s. 205

<sup>79</sup> Yapı ve Kredi Bankası AŞ, [http://www.ykb.com/tr-TR/bireysel\\_bankacilik/krediler/bireysel\\_krediler/tatil\\_kredisi.aspx](http://www.ykb.com/tr-TR/bireysel_bankacilik/krediler/bireysel_krediler/tatil_kredisi.aspx)(03.01.2007)

<sup>80</sup> HSBC Bank AŞ.web sitesi,<http://www.hsbc.com.tr/BireyselBankacilik/Krediler/BireyselFinansman.asp>

#### h) Doğalgaz Dönüşüm Kredisi

Konutlarda mevcut sistemin doğalgaza dönüşümü, yeni kazan ve kombi temini, doğalgaz sobası ve petek temini ile kat kaloriferi yapım giderleri finanse etmek üzere sabit faiz ve eşit taksitli olarak gerçek kişilere kullandırılan bir kredidir.<sup>81</sup>

#### ı) Personel Kredisi (Banka Çalışanları)

Bankalar Kanununun ilgili maddesinde belirtilen sınırlar ölçüsünde, banka personeline doğrudan aylık sabit taksitli kullandırılan kredilerdir. Bu krediden, banka özel hukuk hükümlerine tabi olarak çalışan tüm personel ile açıktan alınan diğer personel yararlanabilir.<sup>82</sup>

#### i) Kredi Kartları

Bankalar ve kart çıkarmaya yetkili kuruluşların müşterilerine verdikleri, mal ve hizmet alımında nakit para yerine kullanılabilen bir ödeme aracı ve istenildiğinde bankanın tahsis ettiği limit dahilinde kredi kullanabilme ve nakit çekme imkanı sağlayan bir kredi enstrümanıdır.

Kredi veren tarafından tüketiciye gönderilen dönemsel hesap özetleri, ödeme planı hükmündedir. Dönemsel hesap özetinde yer alan asgari ödeme tutarının vadesinde ödenmemesi halinde; tüketici, gecikme faizi dışında herhangi bir isim altında yükümlülük altına sokulamaz.

Kredi veren faiz artırımını otuz gün önceden tüketiciye bildirmek zorundadır. Kredi veren tarafından artırılan faiz oranı geriye dönük olarak uygulanamaz. Tüketici bildirim tarihinden itibaren en geç altmış gün içinde tüm borcu ödeyip kredi kullanmaya son verdiği takdirde faiz artışından etkilenmez.

---

<sup>81</sup> ŞAKAR, s. 205

<sup>82</sup> ŞAKAR, s. 206

Mal veya hizmetin kredi kartı ile satın alındığı durumlarda, satıcı veya sağlayıcı, tüketiciden komisyon veya benzeri bir isim altında ilave ödemede bulunmasını isteyemez.<sup>83</sup>

#### 4. Konut Kredisinin Tanımı, İşlevleri ve Kaynakları

Ticari olmayan amaçla üçüncü şahıslardan alınan konutların finansmanına yönelik olarak, belirli vade ve koşullarda geri ödemek üzere gerçek kişilere kullandırılan kredilerdir.<sup>84</sup> Konut kredilerinde yaş sınırı 65 'tir.

Konut kredisi, tamamı bitmiş konut alımlarında, en az 5.000,00 YTL olmak üzere YTL ya da dövize endeksli olarak kullandırılabilir. Maksimum vade YTL kredilerde 360, dövize endeksli kredilerde 120 aydır.

Satın alınacak konutun ekspertiz değerinin maksimum YTL kredilerde %75'i, dövize endeksli kredilerde %50'si kadar konut kredisi kullandırılabilir.<sup>85</sup>

##### Konut Kredisinde Gerekli Koşullar

- 18 yaşından büyük, risk ve istihbaratında herhangi bir olumsuzluğu bulunmayan ve gelirini belgeleyen herkes bu krediden yararlanabilir.
- Tapu işlem tarihinden itibaren en fazla 1 ay içerisinde kredi kullandırılabilir.
- Konut sigortası yaptırılır (Sigorta, vadesinin bitiminde kredi vadesi süresince yenilenir).
- Gerçek kişilere Kredi Hayat Sigortası yaptırılır (Sigorta, vadesinin bitiminde kredi vadesi süresince yenilenir).
- Satın alınan emlak üzerine ipotek konulur.
- Gerçek kişiler konut ve işyeri kredisi kullanabilirken, tüzel kişiler yalnızca işyeri kredisi kullanabilirler.

<sup>83</sup> Kanun 4077,10.madde (Ek: 4822 – 6.3.2003 / m.16 - Yürürlük m.38)

<sup>84</sup> Türkiye Halkbankası AŞ.web sitesi, [http://www.halkbank.com.tr/pb/engine/0.1065.2\\_1\\_7,00.html](http://www.halkbank.com.tr/pb/engine/0.1065.2_1_7,00.html) (02.01.2007)

<sup>85</sup> Hsbc Bank AŞ, <http://www.hsbc.com.tr/BireyselBankacilik/Krediler/Konut.asp> (09.01.2007)



#### Başvuruda İstenilen Belgeler

- Kimlik fotokopisi
- Gelir durumunu gösterir belge
- İkametgâh İlmühaberi
- Satın alınacak konuta ait tapu fotokopisi ve yapı kullanım izin belgesi
- Satın alınacak olan gayrimenkule ait üzerinde intifa hakkı gibi kısıtlamaların olmadığını gösteren tapu dairesi yazısı

Konut kredileri Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (BSMV) ile Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu (KKDF) kesintisine de tabidir. Ancak, Maliye Bakanlığının 10 Şubat 2006 tarihinde Türkiye Bankalar Birliğine gönderdiği yazıda, konut kredisi yenileme, konut kredisinin bir başka bankaya transferi, YTL bazlı kullanılan kredinin dövize, döviz bazlı kullanılan kredinin YTL'ye çevrilmesi, yarım kalan inşaatların tamamlanmasında, onarım, tamirat kredilerinde konut kredisinin taksitinin faiz kısmından alınan %15 oranındaki KKDF'nin kaldırıldığı belirtilmektedir.<sup>86</sup>

#### a) Konut Kredilerine İlişkin Mevzuat

Konut kredilerinin tabi olduğu mevzuat ele alınırken, 4077 sayılı “Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun”un ilgili maddeleri değerlendirilmektedir. Bankaların kullandırdıkları konut kredilerine istinaden “Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” uyarınca bu kredilerin risk ağırlıkları açıklanmakta ve konut kredilerinin takibe dönüşmesi halinde bankaların ayıracakları özel karşılıklar “Bankalarca Karşılık Ayrılacak Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Esas ve Usuller Hakkındaki Yönetmelik” uyarınca gösterilmektedir. Ek olarak “Sermaye Ölçümü ve Sermaye Standartlarının Uluslararası Düzeyde Yakınlaştırılması” (Basel-II) kapsamında konut kredileri değerlendirilmektedir.<sup>87</sup>

---

<sup>86</sup> Ela DOĞAN, Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredilerinin Gelişimi, BDDK SGD Çalışma Raporları No: 2006/1, s.20

<sup>87</sup>DOĞAN, s.18

***aa) Tüketiciyi Koruma Mevzuatı Işığında Konut Kredileri***

Konut kredileri, tüketici kredisi türü olması dolayısıyla 4077 sayılı “Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun”un “Tüketici Kredileri” başlıklı 10 uncu maddesine tabi bulunmaktadır. Söz konusu maddede, tüketici kredilerine ilişkin faiz oranının sözleşmede yer alacağı belirtilmekle birlikte bu faiz oranının hangi şartlar altında değişebileceğine ilişkin hüküm bulunmamaktadır. Kredi müşterisinin erken ödeme yapması durumunda kredi verenin ödenen miktara göre gerekli faiz ve komisyon indirimi yapmakla yükümlü olduğu hükme bağlanmaktadır.

4077 sayılı Kanun’un 10 uncu maddesine istinaden düzenlenen 01.08.2003 tarih ve 25186 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Tüketici Kredisinde Erken Ödeme İndirimi ve Kredinin Yıllık Maliyet Oranının Hesaplama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik” uyarınca tüketici kredisi kullananların vadeden önce kapatma talebinde bulunmaları halinde, sadece birikmiş faiz alınarak bu taleplerin kabul edilmesi zorunluluğu getirilmektedir.

AB Direktiflerinden “Üye Devletlerin Tüketici Kredisine İlişkin Kanun, Tüzük ve İdari Düzenlemelerin Yakınlaştırılması Hakkında 22 Aralık 1986 Tarihli Konsey Direktifi (87/102/EEC)”nin 6 ncı maddesinin 1 numaralı paragrafında ise, tüketici kredisi sözleşmelerinde yer alan faiz oranının değişebileceği şartlar için müşterinin bilgilendirilmesi gerektiği belirtilmektedir.

***ab) Konut Kredilerine İlişkin Diğer Mevzuat***

31.01.2002 tarih ve 24657 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” de bankaların kullandıracakları konut kredileri asgari %50 risk ağırlığına tabi tutulmaktadır. Yönetmelik ekinde yer alan ve mali tablolar esas alınarak tek ve konsolide bazda hazırlanacak olan Sermaye Yeterliliği Analiz formunda % 50 “Risk Ağırlıklı Varlıklar” (RAV) altında sınıflandırılacak krediler için;

“...a- İkamet amacıyla kullanılan gayrimenkullerin birinci derece ipoteği karşılığı verilen nakdi krediler,

b- Belediye sınırları dahilindeki tapulu arsa ve araziler ile gayrimenkullerin birinci derece ipoteği karşılığı verilen nakdi krediler,

c- Bu gayrimenkuller üzerine 2. veya 3. dereceden tesis edilmiş ipotekler karşılığında (banka tarafından tesis edilen ipotek tutarı, bankanın ipotek derecesinden önde gelen ipotek ve boş ipotek değerleri toplamı ile gayrimenkullerin rayiç değeri arasındaki farkı aşmamak kaydıyla) kullanılan nakdi kredilerin 2/3'ü..." hükmünü amirdir.

Bankaların kullandırmış olduğu konut kredilerine istinaden yukarıda ifade edildiği şekilde teminatları bulunmakta ise %50 RAV altında sınıflandırılır.

30.06.2001 tarih ve 24448 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankalarca Karşılık Ayrılacak Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Esas ve Usuller Hakkındaki Yönetmelik" in "Teminatlar" başlıklı 8 inci maddesinde;

"1. Bankalar, kredilerine ve diğer alacaklarına ilişkin teminatları aşağıda belirtilen teminat grupları itibariyle sınıflandırarak takip etmek zorundadır. Teminat tutarı sadece özel karşılık tutarının hesaplanmasında, alacak tutarından yapılacak indirim olarak dikkate alınır..."

b) İkinci Grup Teminatlar:

... Ekspertiz kıymeti yeterli olmak kaydıyla, tapulu gayrimenkullerin ipotekleri ile tahsisli araziler üzerine yapılan gayrimenkullerin ipotekler...

2. a) Özel karşılıkların hesaplanmasında, teminatların değerlendirilmiş tutarları, Üçüncü, Dördüncü ve Beşinci Grupta izlenen donuk alacak tutarından, aşağıda belirtilen dikkate alınma oranları vasıtasıyla tespit edilen miktarda indirilerek, özel karşılığa tabi alacak tutarı belirlenir. Özel karşılığa tabi alacak tutarının belirlenmesi işlemi, her bir borçlu için bankanın münferit alacağı ve o borçlunun teminatlarının değerlendirilmiş tutarları esas alınarak yapılır...

İkinci grup teminatların dikkate alınma oranı: %75 ..."

hükmünü haizdir. Bankalar kullandıkları konut kredilerine istinaden yukarıda belirtilen şekilde teminat aldıklarında, ikinci grup teminat olarak kabul edilmektedir. Söz konusu konut kredisi takibe intikal ettiğinde konutun ipotek değerinin %75'i oranında dikkate alınmakta, hesaplanan tutar kullanılan kredi değerinden indirilmekte ve geri kalan kısım üzerinden karşılık ayrılmaktadır.

Öte yandan, konut kredileri Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (BSMV) ile kaynak kullanımı Destekleme Fonu (KKDF) kesintisine de tabidir. Ancak, Maliye Bakanlığı'nın 10 Şubat 2006 tarihinde Türkiye Bankalar Birliğine gönderdiği yazıda konut kredisi yenileme, konut kredisinin bir başka bankaya transferi, YTL bazlı kullanılan kredinin dövize, döviz bazlı kullanılan kredinin YTL' ye çevrilmesi, yarım kalan inşaatların tamamlanmasında, onarım, tamirat kredilerinde konut kredisinin taksitinin faiz kısmından alınan %15 oranındaki KKDF'nin kaldırıldığı daha önce de belirtmiştik.

BDDK tarafından 2008 yılında geçilmesi planlanan Basel-II hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak ülkelerin inisiyatifine bırakılan 61 adet temel ulusal uygulama tercihi mevcuttur. Bu tercihlerden biri de konut ipoteği karşılığı kredi işlemleridir. Bu dokümanda, “ Konut (İkamet amaçlı gayrimenkul) İpoteği Karşılığı Krediler” başlığı altında 73 numaralı paragrafta, “17. Ulusal denetim otoriteleri geçmiş kayıp verileri ışığı altında, paragraf 72’de belirlenen risk ağırlıklarının kendi ülkeleri için yeterli olup olmayacağını değerlendirmek durumundadır. Bu itibarla denetim otoriteleri bankalara bu risk ağırlıklarını uygun düzeye yükseltme zorunluluğu getirebilecektir.” şeklinde ifade edilmektedir. Bu anlamda, Basel-II’de borçlunun ikamet ettiği veya ikamet amacıyla kiralanmış bulunan gayrimenkul ipoteği ile tümü teminat altına alınmış alacaklar için uygulanacak risk ağırlığı %35 olabilecektir. Ancak, aşağıda yer alan kriterlere uyumun sağlanamadığı durumlarda denetim otoritelerinin söz konusu risk ağırlığını %35’ten daha yüksek olarak belirlemeleri mümkün olabilecektir. Bunlar:

a. Konut finansmanı ilgili ulusal mevzuatın ve değerlendirme/karşılık ayırma politikalarının, bu ayrıcalıklı risk ağırlığının sadece konut edindirme amacıyla verilmesine ve ihtiyatlı değerlendirme kriterlerine (kredi tutarı üzerinde büyük bir ek teminat alınması gibi) uygun olan gayrimenkul ipoteği karşılığı kredilerle sınırlı olacak şekilde uygulanmasına olanak sağlamaktadır.

b. Ülkenin bu tür risklerle ilgili temerrüt deneyimleri veri alındığında bu alacaklar için uygulanması gereken risk ağırlığı bahsi geçen avantajlı risk ağırlığından önemli ölçüde yüksek olamamaktadır.

## b) Konut Kredilerinin Vade Yapısı

Türk bankacılık sektöründe genel olarak kullanılan kredilerin vade yapısı önceki dönemlere göre uzamıştır.

Tablo 13: Konut Kredilerinin Vade Dağılımı

31.12.2006		
Konut Kredileri	YTL(bin)	Yüzde değişim(%)
1-12 ay	90 562	0,4
13-36 ay	1 663 145	7,5
37-60 ay	6 180 771	27,9
61-120 ay	10 215 500	46,1
121-180 ay	3 273 535	14,8
181-240 ay	487 536	2,2
241 ay ve üzeri	250 501	1,1
<b>Toplam Konut Kredisi</b>	<b>22 161 550</b>	<b>100</b>

Kaynak: TCMB

Bankaların 31.12.2006 tarihi itibarıyla kullandığı 1-36 ay vadeli krediler 1,7 milyar YTL, 37-60 ay vadeli krediler 6,1 milyar YTL olup, 5 yıla kadar vadeli konut kredilerinin toplamı 7,9 milyar YTL tutarındadır. Bu tutar, toplam konut kredisi hacminin %35,8'ini oluşturmaktadır. Toplam konut kredilerinin içinde en çok talep edilen vade, 61-120 ay vadeli kredilerdir. 61-120 ay vadeli krediler toplamı ise 10,2 milyar YTL olup toplam içindeki payı %46,1 seviyesindedir. 15 yıldan uzun vadeli konut kredilerinin toplamı da 738 milyon YTL olup toplam içindeki payı %3,3 düzeyindedir. Konut kredilerinin vadesi 36- 180 ay arasında yoğunlaşmaktadır. 36-180 ay vadeli krediler toplamı 19,6 milyar YTL olup, toplam içindeki payı 88,8 düzeyindedir.

### c) Konut Kredilerinde Finansman Şekli

Türk bankacılık sisteminin temel finansman kaynağı mevduat olup, 2006 yılı sonu itibariyle toplam pasifin % 62'sini mevduat oluşturmaktadır.<sup>88</sup> Üç aya kadar vadeli mevduat toplam mevduatın % 92'sine tekabül etmekte iken 12 ay ve daha uzun vadeli mevduat, toplam mevduattan % 4 pay almaktadır. Ancak, vadesiz mevduatın tortusu ve müşteri sadakati gibi nedenler dolayısıyla mevduatın vadesi daha uzun alınmalıdır.

Tablo 14: Toplam Mevduatın Vade Yapısı (%)

	2002	2003	2004	2005	2006
Toplam	100	100	100	100	100
Vadesiz	19	20	21	18	15
1 ay	30	26	25	21	25
3 ay	38	38	38	46	52
6 ay	8	10	8	11	6
12 ay+	6	6	9	5	2
Ortalama Vade (Ay)	2,8	2,7	2,8	2,8	2,4

Kaynak: TCMB

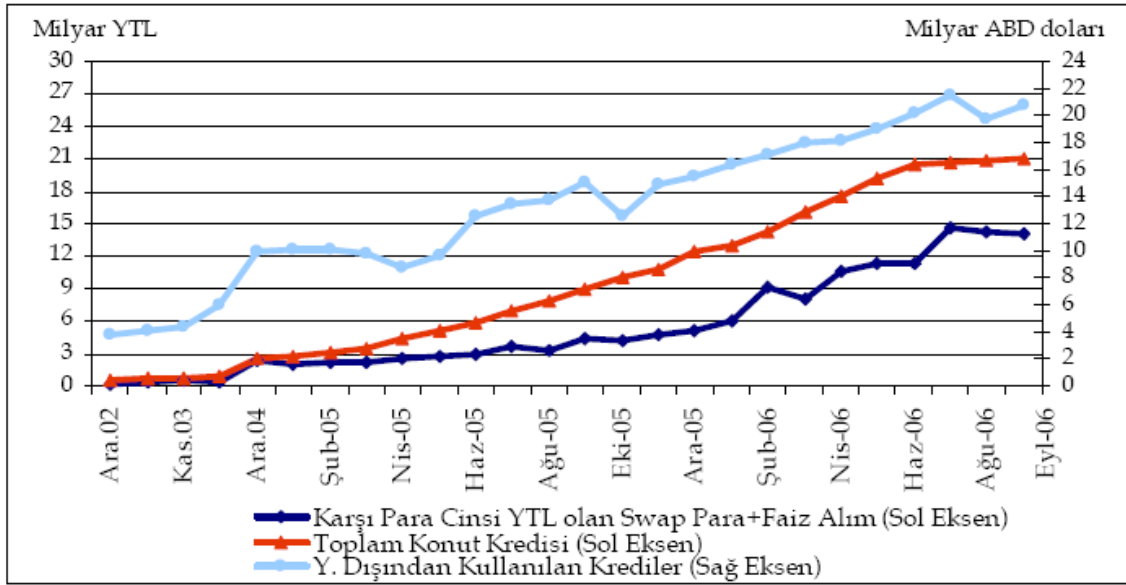
Bankacılık sektörünün özellikle 2006 yılı başından itibaren bilanço içinde yüksek açık pozisyon taşımalarının temel sebebi, Türk parası cinsinden kredilerin yurt dışından kullanılan yabancı para kredilerle fonlanmasıdır. Bankalar yurt dışından sağladıkları uzun vadeli yabancı para kredilerin bir kısmını swap işlemleri ile Türk parasına dönüştürmekte ve uzun vadeli konut kredisi kullanılmaktadır.

Haziran 2006'ya kadar olan süreçte, bankaların faiz oranlarını çok hızlı düşürmelerinin etkisiyle konut kredileri ve buna paralel olarak yurt dışından kullanılan krediler ve swap işlemleri hızla artmıştır. Ancak piyasalardaki dalgalanmalar sonrasında kredi faiz oranlarının yükselmesine bağlı olarak konut kredilerinin artış hızı yavaşlamış, bunun yansıması olarak Temmuz 2006'dan sonra yurt dışından kullanılan kredilerin ve swap işlemlerinin artış hızı da ivme kaybetmiştir.<sup>89</sup>

<sup>88</sup> TCMB Finansal İstikrar Raporu, S.4, Mayıs 2007, s.29

<sup>89</sup> TCMB Finansal İstikrar Raporu, S.3, Aralık 2006, s 67

Grafik 7: Konut Kredilerinin Finansmanı ve Swap İşlemleri(\*)



Kaynak: BDDK-TCMB

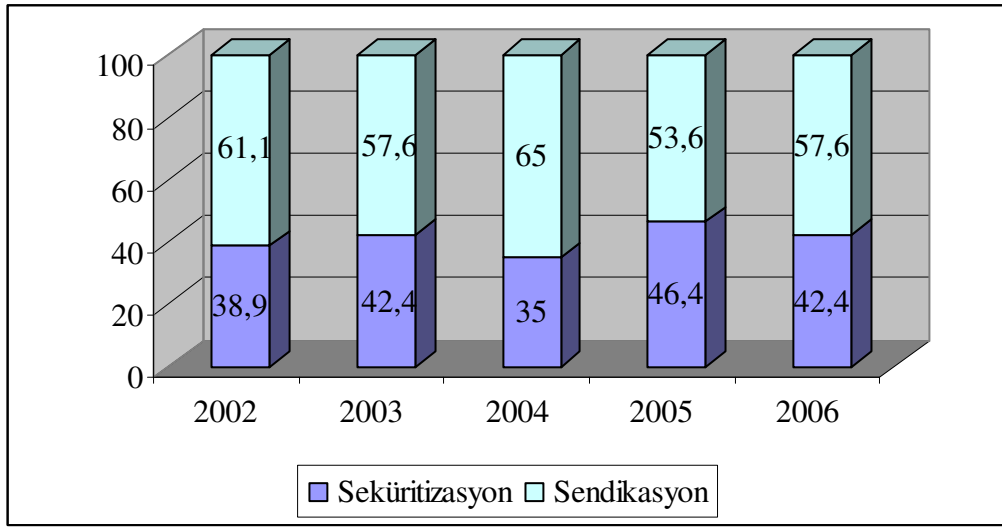
(\*)“Yurtdışından Kullanılan Krediler” sendikasyon ve seküritizasyon kredilerini içermektedir.

Sendikasyon kredileri, bir bankanın liderliğinde iki ya da daha çok banka tarafından ortaklaşa verilen krediler olarak ifade edilmektedir. Diğer bir deyişle, bir grup bankanın bir kredinin aracılık yüklenimini üstlenmesidir. Aracılık yüklenimini tek bir bankanın üstlenmemesi, verilecek kredi miktarının çok büyük olması ve riskin dağıtılmak istenmesinden kaynaklanmaktadır. Sendikasyon yolu ile sağlanan krediler genellikle 5–7 yılı kapsayan vade yapısındadırlar. Türkiye’de ise vade yapısının 1 ila 2 yıl ile sınırlı olduğu görülmektedir. Seküritizasyon kredileri ise, banka portföyünde yer alan araçların gelecekte sağlayacağı nakit akımlarının, diğer bir ifadeyle çeşitlendirilmiş ödeme haklarını teminat göstererek yurt dışından sağlanan fonları ifade etmektedir. Çeşitli Türk bankaları yurt dışı kredi kartı alacaklarına, yurt dışı havale akımlarına ve diğer gelecekte tahsili söz konusu ödemelere dayalı olmak üzere yurt dışındaki bankalardan seküritizasyon anlaşmaları çerçevesinde kredi temin edebilmektedir. Türk bankalarının yurt dışından temin ettikleri seküritizasyon kredilerinin vade yapısı genellikle 7 ila 8 yıl arasında bulunmakla birlikte, son zamanlarda ekonomik istikrardaki gelişmeye paralel olarak, vade yapısında uzama ve borçlanma maliyetinde düşüş olduğu görülmektedir.<sup>90</sup>

<sup>90</sup> TCMB Finansal İstikrar Raporu 2005, s. 42

2003 yılında 6,6 milyar ABD doları olan sendikasyon ve seküritlezasyon kredileri, yüzde 52 oranında artış göstererek 2004 yılında 10 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Özellikle 2003 yılının sonları ile başlayan dönemde, sendikasyon kredilerinin seküritlezasyon kredilerinden daha hızlı arttığı gözlenmektedir. 2002 yılında 3,6 milyar ABD Doları olan yurtdışından sağlanan kredilerin 2006 yılında 21,7 milyar ABD Dolarına ulaştığı görülmektedir.

Grafik 8: Bankacılık Sektörü Sendikasyon ve Seküritlezasyon Kredileri



Kaynak: BDDK

Son dönemde gerçekleştirilen reformların makro ekonomik göstergelerdeki olumlu yansımalarına ek olarak Türk bankacılık sisteminin uluslararası görünümünde de belirgin iyileşmeler gözlenmiştir. Bu gelişmelerin yanı sıra uluslararası finansal piyasalardaki durum bankacılık sisteminin dış piyasalardan daha uzun vadeli ve düşük maliyetli fon temin etmelerine olanak sağlamıştır. Bu durum, bankacılık sisteminde pasifin vadesinin uzamasına yardımcı olmaktadır.<sup>91</sup> 2006 yılı sonu itibariyle bankaların yurtdışından sağlamış olduğu kredi tutarı 21,7 milyar ABD doları seviyesindedir.

<sup>91</sup> DOĞAN, s. 17



Tablo 15: Yurtdışından Sağlanan Krediler

(Milyar Dolar)	2002	2003	2004	2005	2006	Ağırlıklı Ort. Vade Yıl
Sendikasyon Kredileri	2,2	3,8	6,5	8,1	12,5	2,1
Sekürütizasyon Kredileri	1,4	2,8	3,5	7,0	9,2	7,5
Toplam	3,6	6,6	10,0	15,1	21,7	4,7

Kaynak: BDDK

#### d) Konut Kredilerinde Karşılaşılan Riskler (Kredi Verenler Açısından)

Bankalar konut kredisi nedeniyle temerrüt riski, faiz oranı riski, erken ödeme riski, likidite riski, hukuki risk ile karşı karşıya kalabilmektedirler.<sup>92</sup> Bazı durumlarda bu risklerin arasına dışsal şok riski de dahil olmaktadır.<sup>93</sup> Bankalar için genellikle faiz oranı riski ve erken ödeme riski, temerrüt riskinden daha önemli bulunmaktadır

#### da) Temerrüt Riski (Kredi Riski)

Kredi riski, fon transferi üzerindeki engellemeler ve kısıtlamalar nedeniyle ortaya çıkabilecek transfer riskini de içeren ve kredi müşterisinin kredi sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini kısmen yerine getirmesi ya da anlaşma şartlarına uygun olarak yerine getirmemesinden kaynaklanan, bankaların cari ve gelecek dönemlerdeki sermayeleri ile gelirlerinin olumsuz yönde etkilenmesine yol açabilecek zarar riskini ifade etmektedir.<sup>94</sup>

Krediler içerisinde tüketici kredilerinin oransal payının artması, kredi riskini çeşitli açılardan etkilemektedir. Tüketici kredilerinin müşteri sayısının fazla olması ve otomobil, konut gibi teminatların bulunması kredi riskini azaltmaktadır. Ancak tüketici kredilerinde yaşanan rekabet, bankaların risk alma eğiliminde artış yaratabilmekte ve risk algılamasını zayıflatabilmektedir. Bankaların rekabet nedeniyle daha riskli kredi vermeye yönelmeleri durumunda ilerleyen dönemde alacakların takibe dönüşüm oranı artabilecektir.<sup>95</sup>

<sup>92</sup> Türkiye Bankalar Birliği web sayfası, YAVAŞ, Abdullah, "A'dan Z'ye Mortgage" Elliot Professor of Real Estate and Resaearch Director of the Institute for Real Estate Studies, Pennsylvania State University, USA.<http://www.tbb.org.tr/turkce/konferans/AZMortgage/Slides%20for%20TBB%20June%202005%20t%20alk%20-%20Istanbul.pdf> (17.01.2007)

<sup>93</sup> DOĞAN, s.22

<sup>94</sup> TBB Bankacılık Risk Değerlendirme Raporu (Aralık 2005 Dönemi),Strateji Geliştirme Dairesi, Mart 2006, s. 6

<sup>95</sup> BDDK Yıllık Rapor 2005, Mart 2006, s. 26

Konut kredilerinde temerrüt riskini etkileyen iki ana faktör, “ödeme/gelir oranı”nda artış ve “borç bakiyesi/konut değeri”ndeki artıştır.<sup>96</sup>

#### ***db) Faiz Oranı Riski***

Faiz oranı riski esas itibarıyla; kredi kullanıldıktan sonra faiz oranlarının artması durumunda, kullanılan konut kredisinin tüketiciyi koruma mevzuatı hükümleri nedeniyle artırılmaması buna mukabil banka kaynaklarının kısa vadeli yapısı nedeniyle bankanın maliyetlerinin artış göstermesi, bu durumun banka mali bünyesini olumsuz etkileyebilmesi olarak ifade edilebilir.<sup>97</sup>

Faiz oranı riski için temel risk faktörü konumunda olan Türk parası faiz oranlarında son yıllarda görülen düşüş trendinin, 2005 yılında da devam ettiği, ancak faiz düşüşlerinin daha sınırlı boyutta olduğu gözlemlenmektedir.<sup>98</sup>

Bankaların ilan ettiği konut kredisine faiz oranlarının, net ve brüt oranları arasında önemli farklar olabilmektedir. Bankaların, hane halkını yanıltıcı reklam ve ilanlara gitmemeleri ve kullanılacak konut kredilerine ilişkin brüt ve net faiz oranlarının gerçeği yansıtabilecek biçimde açıklanması hususu, konut kredilerinin temerrüde düşme olasılığını azaltarak, konut finansmanı sisteminin daha sağlıklı işlemesine yardımcı olacaktır.<sup>99</sup>

#### ***dc) Erken Ödeme Riski***

Bankacılık sektörünün kullandığı konut kredileri için erken ödeme riski, özellikle faiz düşüşü yaşanan dönemlerde vadesinden önce tüketicinin krediyi kapatması nedeniyle maruz kalınan zarardır.<sup>100</sup> Dünyada bazı bankalar erken ödeme riskinden korunmak için erken ödeme yapan müşterilerine para cezası uygulamaktadır. Ülkemizde konut kredisine kullanımı nedeniyle erken ödeme için başvuran tüketiciler için “erken ödeme cezası” uygulaması 4077 sayılı Kanun uyarınca bulunmamaktadır.

“Erken ödeme riskini artıran bir diğer olgu da yeniden finansman uygulamasıdır.

<sup>96</sup> Türkiye Bankalar Birliği web sayfası, YAVAŞ, Abdullah, “A’dan Z’ye Mortgage” Elliot Professor of Real Estate and Research Director of the Institute for Real Estate Studies, Pennsylvania State University, USA. <http://www.tbb.org.tr/turkce/konferans/AZMortgage/Slides%20for%20TBB%20June%202005%20talk%20-%20Istanbul.pdf> (17.01.2007)

<sup>97</sup> DOĞAN, s. 22

<sup>98</sup> BDDK Yıllık Rapor 2005, Mart 2006, s.27

<sup>99</sup> DOĞAN, s. 23

<sup>100</sup> DOĞAN, s. 23

Yüksek faiz dönemlerinde kullanılan kredilerin, faizlerdeki düşüşün ardından bir başka bankadan alınan düşük faizli kredi ile kapatılması olarak tanımlanabilir. Bu yapıda, genellikle ikinci bankadan alınan kredi ile ilk bankadan alınmış kredinin anapara bakiyesi ödenmekte ve müşterinin borcu yeniden yapılandırılmaktadır. Krediyi ilk kullandıran banka müşterinin geri ödeme planına göre yaptığı hesaplamadan dolayı zarar edebilmektedir. Bankalar söz konusu riski bertaraf etmek amacıyla genellikle kredinin ilk taksitlerini kullanılan anaparanın faizi olarak almakta daha sonra anapara geri ödemelerini tahsil etmektedirler.”<sup>101</sup>

#### ***dd) Likidite Riski***

Aktif ve pasif arasındaki vade uyumsuzluğu nedeniyle maruz kalınabilecek risktir. Kredi verenlerin fon kaynakları genelde kısa vadeli olduğundan uzun vadeli olarak kullanılan krediler vade uyumsuzluğuna yol açmaktadır.<sup>102</sup> Bu yüzden günümüzde bankalar bu riskten korunmak için yurtdışından uzun vadeli kredi bulmaya çalışmaktadırlar.

#### ***de) Hukuki Risk***

Hukuki risk, düzenleyici otoritelerin ve kanun koyucuların yanlış analizleri ve amaca hizmet etmeyen mevzuat düzenlemeleri nedeniyle maruz kalınan risktir.<sup>103</sup>

#### ***df) Dışsal Şok Riski***

Uluslararası piyasalarda ve yerel piyasalarda fiyatların olduğundan fazla değerlenmesi, gayrimenkulün reel fiyatlarının birbirini izleyen yıllarda %10'dan daha fazla artması dolayısıyla maruz kalınan risktir.<sup>104</sup>

---

<sup>101</sup> DOĞAN, s. 23

<sup>102</sup> DOĞAN, s. 24

<sup>103</sup> DOĞAN, s. 24

<sup>104</sup> European Central Bank, “Structural Factors in the EU Housing Markets”, March 2003, s. 4

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### İPOTEĞE DAYALI KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ-MORTGAGE

#### I. MORTGAGE TANIMI

İpotekli Konut Finansmanı Sistemi (Mortgage) ipoteye dayalı olarak uzun vadeli borçlanmak suretiyle taşınmaz bir menkulün alım ve satımını ifade eden sistemdir. Mortgage, yabancı iki kelimenin birleştirilmesiyle oluşan bir kelimedir. “Mort” kökü itibariyle Fransızca bir kelime olup, ölü ya da kilitli manasına gelmektedir. “Gage” ise İngilizce bir kelime olup taahhüt, teminat anlamına gelmektedir. Bu iki kelimenin birleştirilmesiyle taşınmaz varlıklara yatırım faaliyetini karşılayan “mortgage” terimi ortaya çıkmıştır<sup>105</sup>

Sistemin en önemli unsurları birincil piyasada ipotek ve ikincil piyasada ise menkulleştirilmedir. Konut satın almak isteyen kişi satın almak üzere bir ev bulur ve kredi veren bir kuruma giderek kredi başvurusunda bulunur. Kredi veren kurum, başvurudaki bilgiler ışığında kredi alan kişinin mal varlığı ile gelirini tespit eder ve bir ön değerlemeye tabi tutar. Kredi talep eden kişinin mal varlığı ve geliri talep ettiği kredi miktarı için uygun bulunursa başvuru işleme alınır ve konut değerinin gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından tespit edilmesi talep edilir, ayrıca tapu sicil kayıtları incelenir. Kredi alan kişi konut değerinin belirli oranını peşin olarak verir. Bu oran ülkeden ülkeye değişmektedir. Kredi veren kurum tarafından gayrimenkul üzerine ipotek koymak suretiyle konut almak isteyen kişiye kredi verilir. Bu işlem ipotek işlemidir. Kredi veren kurum, kredi karşılığında alınan ipoteklere dayalı olarak çıkardığı

---

<sup>105</sup> Şükrü CİCİOĞLU, Salih ŞİMŞEK, Fatih GÜMÜŞ, “*Mortgage Konut Finansman Sistemi*”, ATSO Ekonomi Dergisi, S.48, Mart-Nisan 2007, s. 45-47

menkul kıymetleri ikincil piyasalarda fon fazlası olan yatırımcılara satar ve daha fazla borç vermek için para toplar. Bu işleme ise menkulleştirme denir <sup>106</sup>

Konut sahibi olmayan bireylerin konut edinebileceği bir ortam oluşturmak için ön şart, etkin bir finansman sisteminin varlığıdır. Böyle bir sistemin varlığı da belirli faktörlere bağlıdır. Bu faktörler;<sup>107</sup>

- Sistemin konut satın alacak düzeyde kredi arz etmesi,
- Arz edilecek kredilerin ödenebilecek koşullara sahip olması,
- Geri ödeme süresinin uzun vadeye yayılmasıdır.

Konut finansman sisteminin doğru şekilde çalışması için;<sup>108</sup>

- Makro ekonomik koşulların belirli bir istikrar arz etmesi,
- Tapu kayıtlarının güvenilir ve kolay erişilebilir olması,
- İpoteklerin hızlı bir şekilde tesis edilmesi,
- Gayrimenkullerin değer tespitinin doğru yapılması,
- Borç geri ödemelerinin aksaması durumunda takip prosedürünün çabuk sonuçlanması,
- Konut finansmanı alacaklarının menkul kıymetleştirilmesini sağlayacak sermaye piyasası kurumlarının ve araçlarının bulunması,
- Tüketiciciye kaynak sağlanmasından ilgili alacakların menkul kıymetleştirilmesine kadar olan süreçteki işlem maliyetlerinin düşürülmesi,
- Sistemin vergisel olarak desteklenmesi gerekmektedir.

## II. MORTGAGE TÜRLERİ

### A) FARAZİ MORTGAGE

Zaten var olan ödemeleri devam eden bir kredinin ipotekli olan gayrimenkulü satmaya karar veren borçlu evi satmaya karar verdiğinde kredi borcundan doğan tüm

<sup>106</sup> Suna OKSAY ve Tolga CEYLANTEPE, Mortgage ve Mortgage Sigortaları, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği Yayınları, İstanbul, 2006, s. 15

<sup>107</sup> Feride Zeynep TEMEL, Konut İpotek Bankacılığı ve Türkiye, Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2003, s. 27

<sup>108</sup> Derya DİŞBUDAK, İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Türkiye Açısından Değerlendirilmesi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2006, s. 49

yükümlülüklerini yeni alıcıya transfer eder. Satın alan kişi yeni borçlu olur ve kendinden önce yapılan sözleşmelerin yükümlülükleri ve hakları sanki kendi üzerine yapılmış gibi devralır.

O çünkü piyasa koşullarında kredi faizlerinin yüksek olması ve satın alacağı gayrimenkul üzerindeki mortgage faizinin nispeten daha düşük olması durumunda ev yeni borçluya daha kolay satılır. Genelde daha düşük faizli kredi bulamayan alıcıların bu yolu tercih ettiği görülmektedir.

#### B) BALON MORTGAGE

Balon mortgage kira ödemek yerine faiz ödemeyi tercih eden veya gelecekte toplu bir paraya sahip olacak bireylerin tercih ettiği bir kredi çeşididir. Kredi vadesi 20–30 yıl taksitlendirilmekte ancak borç 3–5 yıl gibi kısa sürede kapatılmaktadır.

Balon mortgagelar kredi vadesi içerisinde birkaç defa belirli dönemlerde yüklü ödemelerin yapılması şeklinde olabileceği gibi düzenli bir taksit ödeme döneminin sonunda tek parça olarak bakiye tutarının ödenmesi şeklinde de gerçekleşebilir.

#### C) BATTANIYE MORTGAGE

Gayrimenkul geliştirici şirketler satın aldığı birçok küçük parselden oluşmuş büyük bir taşınmazın parsellerini güvence altına almak için kullanır. Battaniye mortgage kurduğu taşınmazın parsellerini taşınmazın bütününden ayrı olarak ve onu bozmadan satabilme şansı elde etmektedir.

#### D) KÖPRÜ MORTGAGE

Köprü mortgage kredileri finans endüstrisinde kısa vadeli borçlanma aracı olarak kullanılmaktadır. Vade 2 haftadan 3 yıla kadar değişmekle birlikte ticari taşınmazların alımında kullanılır.

#### E) İLK TAKSİTLERİN SATICI TARAFINDAN ÖDENDİĞİ MORTGAGE

Ödemelerin ilk yılları için düşük faizli kredi arayan alıcının kullanacağı kredinin ilk birkaç taksitinin evi satan kişi tarafından ödenmesi, böylece alıcının hem aylık ödemeleri hem de kredi faizinin düşmesine yardımcı olarak, evinin fiyatını yükselmesi ve zararını bu şekilde telafi etmesiyle gerçekleşen bir sistemdir.

#### F) TEMİNAT MORTGAGE

Emlak sahibi bireyin acil nakde ihtiyaç duyması halinde evinin bir kısmına ipotek koydurarak çektiği kredidir.

#### G) YABANCILAR İÇİN MORTGAGE

Vatandaşı olduğu ülkeden başka bir ülkeye ikamet eden ancak oranın vatandaşı olmadığı halde gayrimenkul satın almak isteyen yabancılar için düzenlenmiş kredilerdir. Genelde kredi peşinatı ülke vatandaşlarından daha yüksek olduğu için kredilendirilen tutarın oranı da daha yüksek olmaktadır.

#### H) DERECELİ ÖDEME MORTGAGE

Kredilerin taksitleri başlangıçta düşük iken zamanla taksitlerde ödenen miktarın gittikçe arttığı kredi türüdür. Bekâr ve yeni evli çiftlerin tercih ettiği bir türdür.

#### İ) PAKET MORTGAGE

Satın alınan gayrimenkulün hem mülkiyetinin hem de gayrimenkule ait eşya, dekoratif malzemeler, araçlar vb.nin mülkiyetinin de satın almak için verilen kredidir.

## J) KATILIMLI MORTGAGE

Kredi borçlusunun kredi aldığı gayrimenkulün satışında veya kiralanmasından elde edeceği gelirlerde, kredi veren kurumunun da hakkı bulunması ve ortak olması gibi hükümlerin geçerli olduğu türdür.

## K) TERS MORTGAGE

Amerika Birleşik Devletlerinde yaşı 62, İngiltere’de yaşı 55’in üzerinde olan kredi borçlusunun gayrimenkul üzerindeki borçlarını birkaç nakit ödeme haline getirerek gayrimenkul üzerindeki mülkiyetlerini sürdürmelerini ve borç ödemelerinden kurtulmalarını sağlayan bir sistemdir. Kredinin geri ödemeleri, borçlunun mülkte yaşamadığı ana kadar ertelenir.

## L) MEVSİMSSEL MORTGAGE

Borçlunun kredi taksitlerinin 6 aydan az olmamak kaydıyla ortalama 1 yıldır ödediği sözleşmelerin ikinci el mortgage piyasalarında birbirleriyle ortak özellikler gösteren diğer kredilerle birlikte vadesi sona ermeden satılması ve el değiştirmesiyle oluşan türdür.

## III. MORTGAGE GERİ ÖDEME ŞEKİLLERİ

### A) ANAPARA VE FAİZ ÖDEME YÖNTEMİ

Mortgage piyasalarında en çok kullanılan yöntemdir. Borçlu aldığı kredilerin geri ödemelerin hem faiz hem de anaparasının değişik vadelerle oluşturduğu taksitleri ödemekle yükümlüdür. Borcun vadesi her ülkenin ekonomik ve finansal yapısına göre değişmekle birlikte 10 yıldan 50 yıla kadar değişmektedir.<sup>109</sup>

<sup>109</sup> Hakan BERBERCUMA, Mortgage Konut Finansman Sistemi ve Türkiye’deki Yapı, Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2003, s. 27



Ödemeler genellikle aylık olarak yapılmaktadır. Aylık taksitlerin ilk aylardaki büyük bir kısmını faiz, küçük bir kısmını anapara ödemeleri oluştururken zamanla denge sağlanır ve vadenin sonlarına yaklaşıldıkça taksitlerde ödenen miktarın büyük kısmını anapara borcu, küçük bir kısmını faiz ödemeleri oluşturur. Taksitlerde bu mantığın uygulanmasının nedeni borç vereni geri ödemeler konusunda güvence altına alırken, borç alanın ödemeleri aksatmamasını ve tüm borcu ödemesini sağlama konusunda garanti oluşturmaktır.

#### B) YALNIZ FAİZ ÖDEME YÖNTEMİ

Klasik mortgage sistemine (anapara+faiz) en güçlü alternatif olarak geliştirilen bu sistemde borçlu ödemelerde, aldığı kredinin yalnızca faizini ödeyip anapara kısmını sırf bu sistem için hazırlanmış başış mortgage poliçelerine ödemelerini yapmaktadır. Özellikle İngiltere’de sık uygulanmış bu sistemde borçlu yaptığı ödemelerin oluşturduğu yığıyla yatırım aracı olan bu poliçelerin sağladığı vergi avantajlarından da yararlanmaktadır. Diğer bir adı “Yatırım Destekli Mortgage” olarak bilinen bu krediler günümüzde kullanılmamaktadır.

#### C) ANAPARA VE FAİZ GERİ ÖDEMESİZ YÖNTEM

Bir mortgage sözleşmesinde borçlunun yaşı 62’yi aşıyorsa (İngiltere’de sınır 55’tir) kanunen kendisine tanınan bir hak olan geri ödemesiz sistemde anapara ve faiz taksitleri durdurulup taşınmaz üzerinde oluşturulan ipoteğe eklenir ve vade boyunca faiz ve anapara ödemelerine uygulanan faizle birlikte birikir. Borçlunun evi satması, ölümü ya da evden taşınması durumunda borç mirasçılarla ya da evin yeni sahibine intikal eder.

### IV. HUKUKİ DÜZENLEMELER

Konut finansmanı piyasasının oluşturulması aşamasında bazı vergi teşviklerinin getirilmesi, piyasanın gelişmesine çok önemli katkılar sağlayacaktır. Öncelikle konut ipoteklerinin kullanımını yaygınlaştırmak için gelişmiş ülkelerde olduğu gibi kişiler için

ödenen faizlerin, gelir vergisinin hesaplanmasında bir gider olarak dikkate alınması gerekmektedir. Böylece ipotek kredilerini kullanan kişilere vergisel avantaj sağlanmış olacaktır. Ancak ülkemizde konut arz ve talebi düşünüldüğünde bu uygulamanın belirli gruplara öncelik verilerek yapılması daha uygun olacaktır görüşünde birleşilmektedir.<sup>110</sup>

İpotekli konut kredisi almış olan tarafın geri ödemelerini yapamaması halinde, krediyi vermiş olan kurum ipotekli olan konutu haciz ettirerek satma ve kredi borcunun bakiyesini tahsil etme hakkına sahiptir. Bu krediyi tüketiciye vererek konut almalarını sağlayan fon kaynağı yaratan kurumlar da vermiş oldukları kredileri kendileri de borçlanarak sağlamaktadır. Bu nedenle geri ödemeleri yapılmayan kredilerle ilgili haciz işlemlerinin zaman kaybedilmeden başlatılması ve finansman kurumunun alacağı olan kurumlara olan yükümlülüklerin yerine getirilmesi gerekmektedir.

Mortgage Destekli Menkul Kıymetlerden elde edilen faiz gelirleri ve alım-satım kazançları, gelir vergisine veya kurumlar vergisine tabi olup özel sektör borçlanma araçlarına paralel bir vergisel düzenlemeye sahiptir. Ancak konut finansmanının ülkemiz açısından bir sosyal politika olarak önemi göz önünde bulundurulursa söz konusu menkul kıymetlerin vergilendirilmesinin en azından belli bir geçiş dönemi için kamu menkul kıymetlerine paralel şekilde düzenlenmesinin Mortgage Destekli Menkul Kıymetler için de geçerli olmasının uygun olacağı düşünülmektedir. Ayrıca bankaların konut kredilerinin İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Merkezine devrinden elde edecekleri gelirlerin Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisinden muaf tutulması da bir yöntem görülmektedir.<sup>111</sup>

## **V. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE TÜRKİYE'DEKİ GELİŞMELER**

### **A) KONUT PİYASASINDA GENEL DURUM**

Türkiye genç nüfusun hızla arttığı gelişmekte olan bir ülkedir. Nüfusun arttığı her ülkede olduğu gibi Türkiye'de de konut sektörü bir sorun haline gelmiştir. Türkiye'de konut sorunu gerek ekonomik gerekse sosyal açıdan ele alındığında, esas sorunun arz talep dengesizliğinden kaynaklandığı görülmektedir. Yıllardır Türkiye'de

<sup>110</sup> Emre ÇAMLİBEL, “*Mortgage Piyasasında Geleceğe Bakış: Beklenti Potansiyel, Risk*”, GYODER, Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı III, Sunumlar, Kasım 2006, s.9

<sup>111</sup> Doğan CANSIZLAR, SPK ve GYODER, Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı II, İstanbul 2004, s. 11

genellikle konut arzı, konut talebinin altında kalmıştır. Konut açığı sorununu oluşturan faktörler denildiğinde; öncelikli olarak nüfus artışı, kırsal alanlarda istihdam sorunu nedeniyle köyden kente göç, sosyo-ekonomik ve finansal açıdan güçlükler, adaletsiz ve dengesiz bir gelir dağılımı, sağlıksız kentleşme ve kurumsallaşma açısından geri kalmış bir konut finansmanı sistemi akla gelmektedir.

Gelişmekte olan bir ülke konumunda bulunan Türkiye’de konut finansmanı kurumsal anlamda tam olarak yerleşmediği ve atılması gereken adımlar ekonomik sebepler nedeniyle zamanında atılmadığı için ülkemizde konut sektörü birçok ülkenin gerisinde kalmıştır.

Türkiye’deki konut piyasasının genel durumuna bakacak olursak;<sup>112</sup>

- Konutların %55 ruhsatsızdır.
- Konutların %60’ı 20 yaşın üstündedir.
- %40’ının ise tadilat ihtiyacı olduğu söylenebilir.
- Kiracılık oranı %40’lar seviyesindedir.
- Her yıl 300.000 yeni konut ihtiyacı hasıl olmaktadır.

Türkiye’de yıllardan beri süregelen istikrarsız bir ekonomi, yüksek enflasyon ve reel faiz oranları nedeniyle uzun vadeli borçlanmanın mümkün olmaması, diğer bir deyişle bankaların verdiği konut kredisi vadelerinin yeterince uzun olmaması nedeniyle kredi kullanarak konut sahibi olmak isteyen hane halklarına uygun ödeme şartları sunulamamış ve orta-dar gelirli kesim konut almak için kendi tasarruf ve imkanlarını zorlamak durumunda kalmıştır.<sup>113</sup>

Başka bir bakış açısıyla konut kredilerinin kullanımının düşük seviyede olma nedenleri şöyle sıralanabilir;<sup>114</sup>

- Bankaların ve fonlama kuruluşlarının yüksek getiriden dolayı hazine kağıtlarına yönelmesi,
- Büyük özel sektör bankaların kendi faaliyet alanlarındaki çalışmalara yönelmesinden dolayı konut finansmanına yönelmemeleri,
- Devlet desteğinin yoğun talepten işleyememesi.

<sup>112</sup> Yunus Güler BAHADIR, İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sisteminin Tüketicilerin Konut Talebine Olası Etkileri, Atılım Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2007, s.153

<sup>113</sup> M. Gökşin BERBEROĞLU ve Suat TEKER, “Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi” İTÜ Dergisi Sosyal Bilimler, Cilt 2, Sayı:1, Aralık 2005, s 58-68

<sup>114</sup> <http://www.merakmerkezi.net/Basel/Mortgage.htm> (01.04.2008)

## B) KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİ

Türkiye’de konut finansman sistemi, 1923 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından dar gelirliilere yardım amacıyla kredi sağlanması şeklinde başlamıştır. Daha sonra sosyal güvenlik kurumları 1963–1980 döneminde çoğu kendi üyelerine yönelik olmak üzere kredi sağlamıştır. Konut finansmanında özellikle Emlak Bankasının rolü geçmişte son derece önemlidir. 1958 yılında Emlak, Vakıflar ve Öğretmenler Bankası hariç diğer bankaların konut kredisi vermeleri yasaklanmıştır. Bu şekilde devlet bankaların sürekli likit sağlamasını ve ekonomiyi canlandırarak yatırımlara bunların yönelmesini sağlamıştır. 1979 yılında bankalara tekrar konut kredisi verme izni çıkmıştır. Özellikle yakın geçmişte makro ekonomik gelişmeler ticari bankaların kredi vermesine zemin hazırlamıştır. Emlak Bankasının dışında diğer bir önemli katkıyı Toplu Konut İdaresi sağlamıştır. 1980 yılında kurulan bu idare çeşitli vergilerden elde ettiği gelirlerle oluşturduğu fondan konut kredisi dağıtmıştır.

Ancak bu uygulamalar hiçbir zaman tam anlamıyla konut finansman sorununa çözüm olamamıştır. Çünkü bunların birçoğu kamu finansman desteğiyle sağlanan uygulamalar olması nedeniyle bir süre sonra çözüm yerine sorun teşkil etmeye başlamıştır.

### 1. Menkul Kıymetleştirme

Gelişmiş ülkelerde konut finansmanın temelini menkul kıymetleştirme oluşturmaktadır. Türkiye’de de menkul kıymetleştirmenin başlangıcını 1992 yılında çıkartılan tebliğ ile yürürlüğe giren “Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler” oluşturmuştur. Daha sonra 1995 yılında “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları” kurulmuştur. GYO’nun kurulması ile taşınmaz sertifikaları ülkemiz ekonomisine bir yatırım aracı olarak kazandırılmıştır. Ancak bu ve benzeri gelişmeler tam anlamıyla konut finansmanında etkili olamamıştır.

### 2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Türkiye’de konut finansmanı banka kaynaklarının dışında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler gibi

sermaye piyasası araçları yoluyla yapılabilmektedir. İpoteğe dayalı menkul kıymet ihracına ilişkin çalışmalar ise Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılmış ve yasalaşmıştır.

### 3. TOKİ Uygulamaları

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.<sup>115</sup>

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının işlevi, Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu Toplu Konut İdaresi Başkanlığına özerk ve esnek hareket etme imkanı sağlamıştır. Aynı zamanda, Genel Bütçe dışındaki Toplu Konut Fonu ile de İdare konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynağa sahip olmuştur.

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren de Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla İdare kaynaklarının azalması, İdareyi konut üretiminden uzaklaştırmıştır. İdare son yıllarda gittikçe azalan sayılarda konutun üretimine destek verebilmiştir. Dolayısıyla, dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı da tam olarak karşılanamamıştır.

Toplu Konut Fonu, 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla da tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Fonun kaldırılması Toplu Konut İdaresi kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Halihazırda, Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır.

Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkanlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en

<sup>115</sup> <http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=2> (27.04.2008)

önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir. İdarenin kuruluş aşamasında 2985 sayılı Kanunun verdiği görevler şunlardır:

a)Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak;

b)Yurtiçi ve yurtdışından Toplu Konut İdaresince kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek;

c)Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulamasına ilişkin usulleri tespit etmek;

d)Konut inşaatı ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek;

e)Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek;

f)Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek;

g)Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

Ancak, İdarenin kuruluşundan bugüne kadar olan süreçte konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik önceliklerde değişiklikler olmuş ve İdarenin konut ve kentleşme meselesinin tüm boyutlarında faaliyette bulunmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Bu çerçevede, 06.08.2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir. Bu görevler şunlardır;

a) Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;

b) Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;

c) Yurtiçi ve yurtdışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak;

d) İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;

e) Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

Yapılan yasal düzenlemelerle İdare, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur.

### C) MORTGAGE YASASI

21 Şubat 2007 tarihinde Mortgage Yasası Türkiye Büyük Millet Meclisinde kabul edilerek yasalашmıştır. Yasa, konut finansman sistemiyle konut edinmek isteyen vatandaşların daha uygun koşullarda borçlanmalarını amaçlamaktadır.

Kanuna göre, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilecek veya haciz yoluna başvurulabileceklerdir.

Kanuna göre, teminat hesaplanırken yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların, ilgili konutun değerinin yüzde 75'ini, yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ise ilgili gayrimenkulün değerinin yüzde 50'sini aşan kısmı teminat değerinin hesaplanmasında dikkate alınmayacaktır.

İpotek teminatlı menkul kıymetler ile varlık teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemeyecek, rehin edilemeyecek, teminat gösterilemeyecek, hacedilemeyecektir. İpotek ve varlık teminatlı menkul kıymetler teminat havuzunun, konut finansmanı fonunun, varlık finansmanı fonunun ve yatırım fonunun 3'er aylık dönemlerin son iş gününde, net varlık değerlerinin yüz binde 5'ini aşmamak üzere hesaplanacak, kayda alma ücreti, 10 iş günü içerisinde özel hesaba yatırılacaktır.

Kanuna göre, konut finansmanı fonunu, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteye dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığı oluşturuyor. Fonun tüzel kişiliği olmayacak ancak mal varlığı kurucunun mal varlığından ayrı olacaktır. Fon mal varlığı, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, başka bir amaçla tasarruf edilemeyecek, rehin edilemeyecek, teminat gösterilemeyecek, haczedilemeyecektir. Fonun geri ödeme gücüne düşmesi halinde, fonun yönetim ve temsilinin yatırımcıları koruma veya atanacak diğer bir fon kurulu tarafından yürütülmesine veya fonun başka bir kurucuya devredilmesine karar verilebilir.

İpotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanından kaynaklanan alacaklarının devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan bir anonim ortaklığı olarak belirtildiği tasarıya göre, konut finansmanından kaynaklanan alacakların ve diğer varlıkların teminat gösterilmesi suretiyle ipotek finansmanı kuruluşlarından kaynak temin edilmesi halinde, teminat gösterilen varlıklar, başka bir amaçla tasarruf edilemeyecek, rehin edilemeyecek, teminat gösterilemeyecek, haczedilemeyecektir.

Kanunla, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği statüsünün oluşturulmasına ilişkin esaslar da belirlenmektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, kamu kurumu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorunda olacaklardır. Lisans sahibi lisans almaya hak kazandığının tebliğinden sonra 3 ay içinde gerekli başvuruyu yapacaktır.

Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kredi ve finansal kiralama sözleşmesi imzalayan tüketiciler kanunun yayımlanmasından sonra 3 ay içinde konut finansmanı kuruluşuna başvurarak sözleşmelerinin bu kanun kapsamı dışında değerlendirilmesini isteyebileceklerdir. Süresi içinde talepte bulunmayan tüketicilerin, kanunun yürürlüğe girmesinden önceki sözleşmeleri kanun kapsamında kabul edilecektir. Finansal kiralama şirketleri kanunun yürürlük tarihinden itibaren altı ay içinde konut finansmanı faaliyetinde bulunamayacaktır.

Kanunla, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda konut finansmanı kullanan tüketicileri korumak amacıyla tanımlar arasına “Konut Finansman Kuruluşu”



eklenmiştir. Böylelikle konut finansmanı faaliyetini yürüten kuruluşlar Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunla ilgili hükümlere de tabi olacaktır.

Konut finansmanı kuruluşları tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleriyle ilgili genel bilgiler vermek ve tüketiciye teklif ettikleri kredi sözleşmesinin koşullarını içeren sözleşme öncesi bilgi formu vermek zorunda olacaklardır.

Borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu, borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içinde iadeli taahhütlü posta bildirimde bulunmakla yükümlü olacaklardır. Kredi kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması halinde borcun tümünün ödenmesi talep hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşme halinde kullanılabilir. Finans sağlayan kuruluşun bu hakkını kullanılabilmesi için en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekecektir. Kullanılan finansmanın teminatlı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansmanı kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan kefilden borcun ödenmesini istemeyecektir.

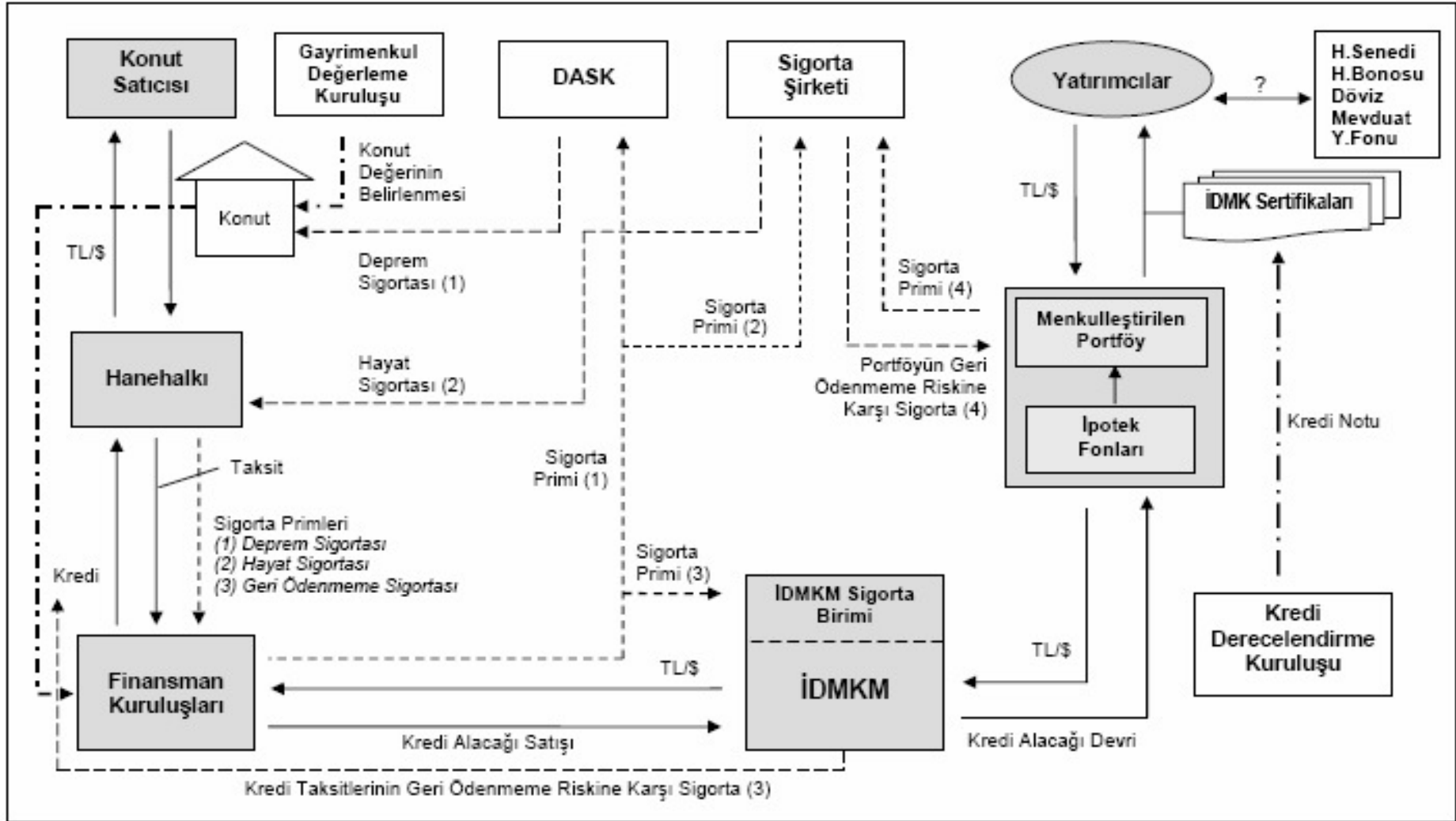
Sözleşmelerde; kredi tutarı, finansal kiralama sözleşmeleri için toplam kira bedeli, ipotek tesis edilen konuta ilişkin bilgiler, yıllık faiz oranı, toplam borcun anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı, değişken faiz ödemeli olan sözleşmelerde baz alınacak endeks gibi bilgiler yer alacaktır. Ayrıca ödeme planı, istenecek teminatlar, temerrüde düşülmesi durumunda kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının yüzde 30 fazlasını geçmeyecek şekilde gecikme faizi ve varsa konuta ait sigorta bilgileri gibi bilgiler de sözleşmelerde yer bulacaktır. Kiracı, finansal kiralama işlemlerinde, kiracılık sıfatını veya sözleşmeden doğan haklarını kiralayandan yazılı izin alarak devredebileceklerdir. TOKİ'nin konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacakları ipotek finansmanı kuruluşlarınca devredebileceklerdir.

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

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

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

Konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları veya ipotek finansmanı kuruluşları ya da üçüncü kişilere teslimi ile bu şekilde konutun teslimi, katma değer vergisi dışında tutulacaktır.



Şekil 2: İpotek Sigortacılığı

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **2002–2006 YILLARI ARASINDA KONUT KREDİSİ GELİŞİMİNİN ANALİZİ VE İNCELENMESİ**

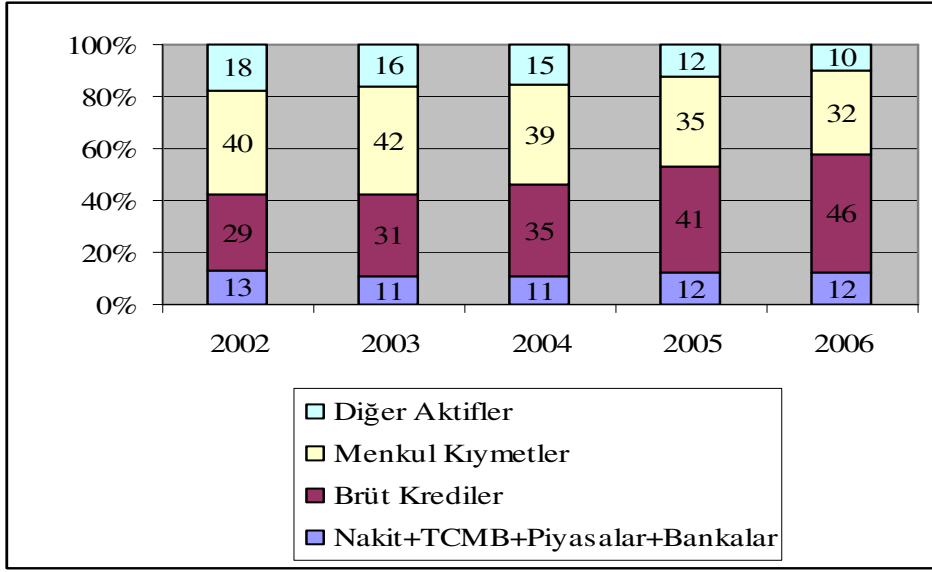
Çalışmanın önceki bölümlerinde konut kredilerinin gelişimine etki eden ekonomik faktörler, bankacılık sektöründe krediler ve ipoteğe dayalı konut finansman sistemi ele alınmıştır. Konunun teorik çerçevesini oluşturan bu açıklamalardan sonra bu bölümde 2002–2006 yılları arasında konut kredisi gelişimi analiz edilmiş ve incelenmiştir. Bunun için önce bankacılık sektörü ve kredilerin genel analizi ele alınmış, ardından konut kredilerinin detaylı analizi yapılarak çözüm önerileri sunulmuştur.

Bankacılık sektöründe konut kredilerinin gelişimi ve Türkiye’de artan konut ihtiyacı, TOKİ ve Mortgage alanındaki gelişmeler konunun önemi ve araştırmanın bu anlamda yarar sağlayabileceğini ortaya koymaktadır.

#### **I. BANKACILIK SEKTÖRÜ ve KREDİLER**

2002 yılında toplam aktifler içindeki payı %29 olan kredilerin 2006 yılına gelindiğinde aktifler içinde en büyük payı alarak %46’ya ulaştığı görülmektedir. Son 5 yıllık dönemde kredilerin aktif içindeki payının artış gösterdiği gözlenmektedir.

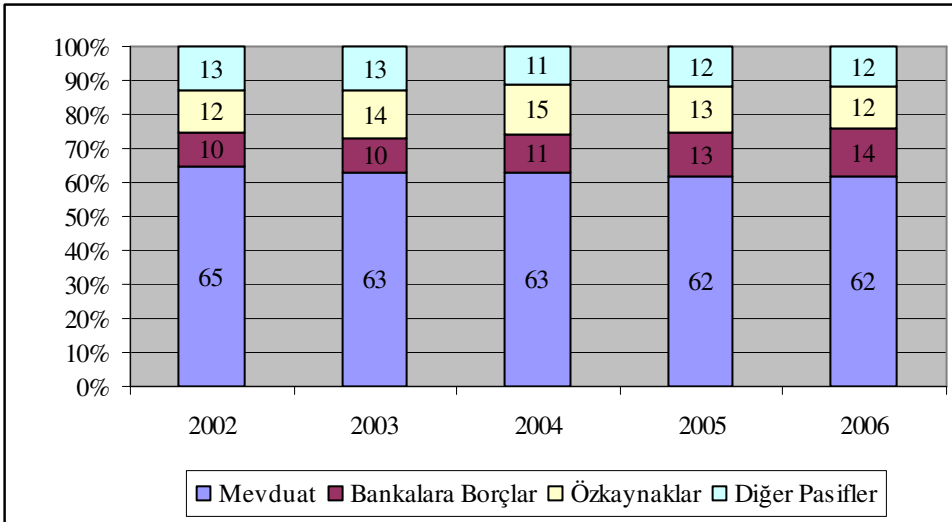
Grafik 9: Bankacılık Sektörünün Aktif Yapısı (%)



Kaynak: BDDK-TCMB

2006 yılı sonu itibariyle bankacılık sektörünün toplam kaynakları içinde özkaynakların payı 2002 yılı sonuna göre aynı kalmıştır. Yabancı kaynaklar içinde en yüksek paya sahip mevduatın oranı ise 2002 yılına göre 3 puan azalarak %62 seviyesine gelmiştir.

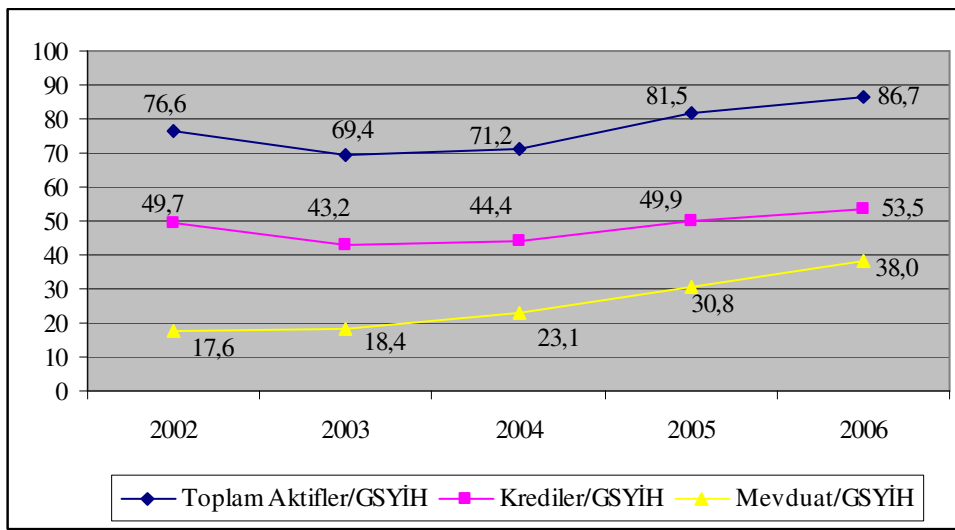
Grafik 10: Bankacılık Sektörü Pasif Yapısı (%)



Kaynak: BDDK-TCMB

Finansal derinleşme, finans sisteminin hangi ölçüde genişlediğini ve finansal araçların ne kadar çeşitlendiğini göstermektedir.<sup>116</sup> Finansal derinleşme göstergelerinin 2002–2006 döneminde gelişimi incelendiğinde derinleşmenin belirgin olarak arttığı, bankacılık sektörünün söz konusu dönemde aracılık fonksiyonunu daha etkili yerine getirdiği görülmektedir. Finansal derinleşme göstergeleri AB üyesi ülkelerle kıyaslandığında düşük kalmakta ve Türk bankacılık sektörünün yüksek bir büyüme potansiyeline sahip olduğunu ortaya koymaktadır.<sup>117</sup>

Grafik 11: Finansal Derinleşme



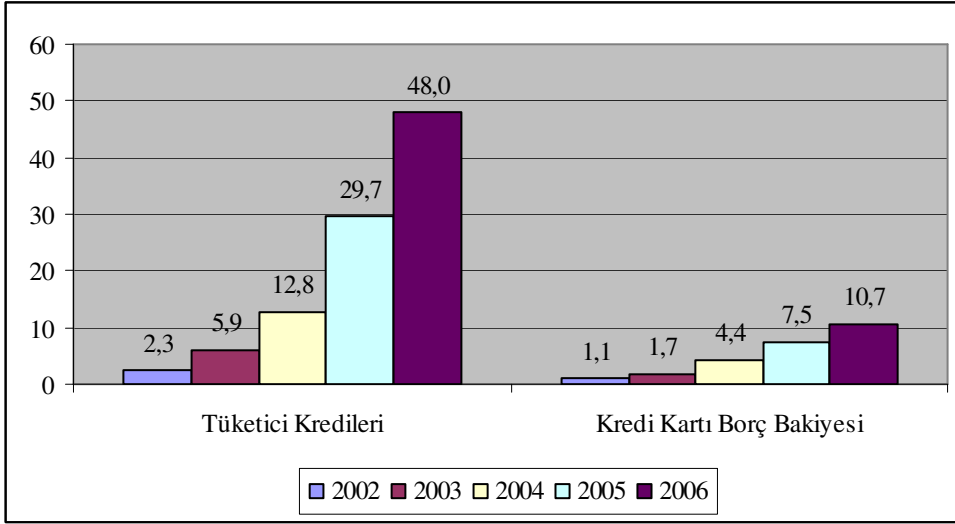
Kaynak: BDDK

Türkiye’de hane halkı borç yükü gelişimini tüketici kredileri ve kredi kartları olarak yıllar bazında incelendiğinde 2002 yılından 2006 yılına kadar her iki kalemdede artış trendi gözlenmektedir. Tüketici kredilerinde 2002 yılında 2,3 milyar YTL olan bakiye 2006 yılında 48 milyar YTL olmuştur. Kredi kartlarında ise aynı artış görülerek, 2002 yılında 1,1 milyar YTL olan bakiyenin 2006 yılında 10,7 milyar YTL olduğu gözlemlenmektedir. 2006 yılında toplam kredilerde görülen yavaşlama eğilimi tüketici kredilerinde daha belirgin hale geldiği görülmektedir.

<sup>116</sup> Filiz YETİZ, Finansal Sistemin Yapısı, Finansal Derinleşme ve Ekonomik Büyüme İlişkisi, Türk Finans Sistemi, Çukurova Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2008, s.21

<sup>117</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Finansal Piyasalar Raporu, Aralık 2006, s. 34

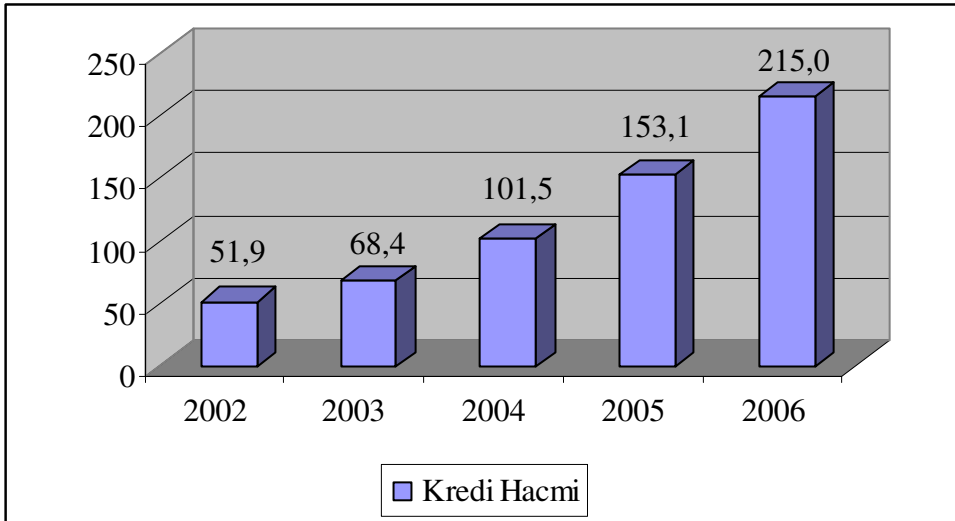
Grafik 12: Hane Halkı Borç Yükünün Gelişimi (Milyar YTL)



Kaynak: BDDK

Bankacılık sektörü kredi hacmine bakacak olursak 2002 yılında 51,9 Milyar YTL olan oranın 2006 yılına gelindiğinde %300 artarak 215 Milyar YTL olduğu görülmektedir. Brüt kredi hacmi artış hızında görülen yavaşlama, 2006 yılının ikinci çeyreğinde finansal piyasalarda görülen dalgalanmanın etkisiyle yükselen faiz oranlarının söz konusu seyrini korumasından kaynaklanmıştır.<sup>118</sup>

Grafik 13: Kredi Hacmi (Milyar YTL)



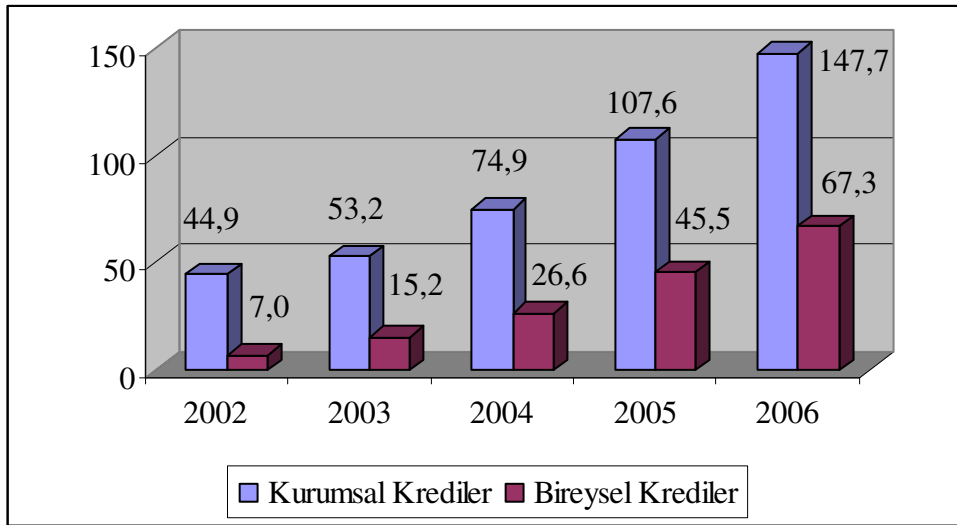
Kaynak: BDDK

<sup>118</sup> Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2007, s. 37

Kredilerin türler itibariyle gelişimine bakacak olursak 2002 yılında 7 Milyar YTL olan bireysel kredilerin 2006 yılına gelindiğinde %861'lik artışla 67,3 Milyar YTL olduğu görülmektedir. Ancak kurumsal kredilerde yaşanan artış bireysel kredilerdeki kadar fazla olmasa da %229'luk artışla 2006 yılını 147,7 Milyar YTL ile tamamlamıştır.

Bireysel kredilerde yaşanan artış kurumsal kredilere göre daha yüksektir. Bunun başlıca nedenleri ekonomik istikrar ve dezenflasyon sürecine bağlı olarak faizlerde yaşanan düşüş, faiz marjlarındaki daralma nedeniyle bankaların en karlı kalemlerinden olan kredilere yönelmeleri ve ertelenmiş tüketim talebi olarak düşünülebilir.

Grafik 14: Kredilerin Türler İtibariyle Gelişimi (Milyar YTL)

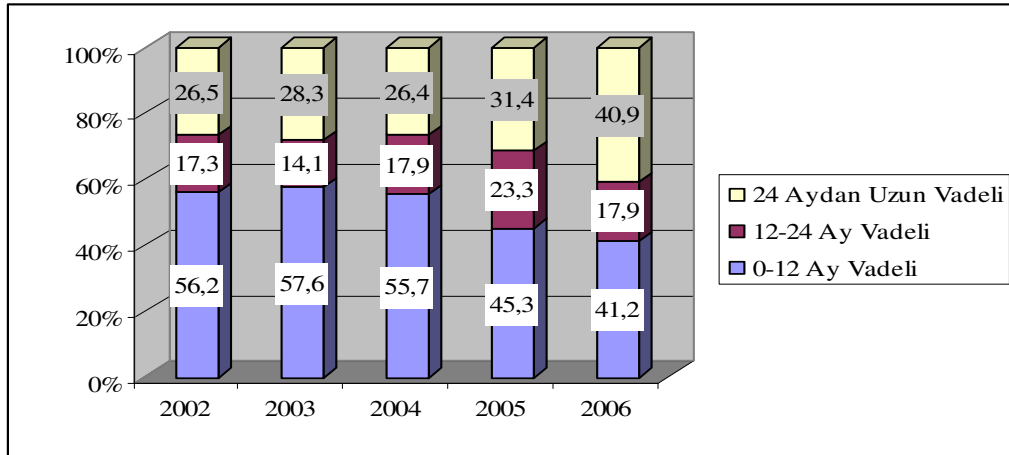


Kaynak: BDDK

Kredilerin vade dağılımına baktığımızda yaşanan krizlerden sonra ekonomideki olumlu esen havanın da etkisiyle uzun vadeli kredilerde artış olduğunu görmekteyiz. 2002 yılında 24 aydan uzun vadeli kredilerin oranı %26,5 iken, 2006 yılında bu oran %40,9 olmuştur.



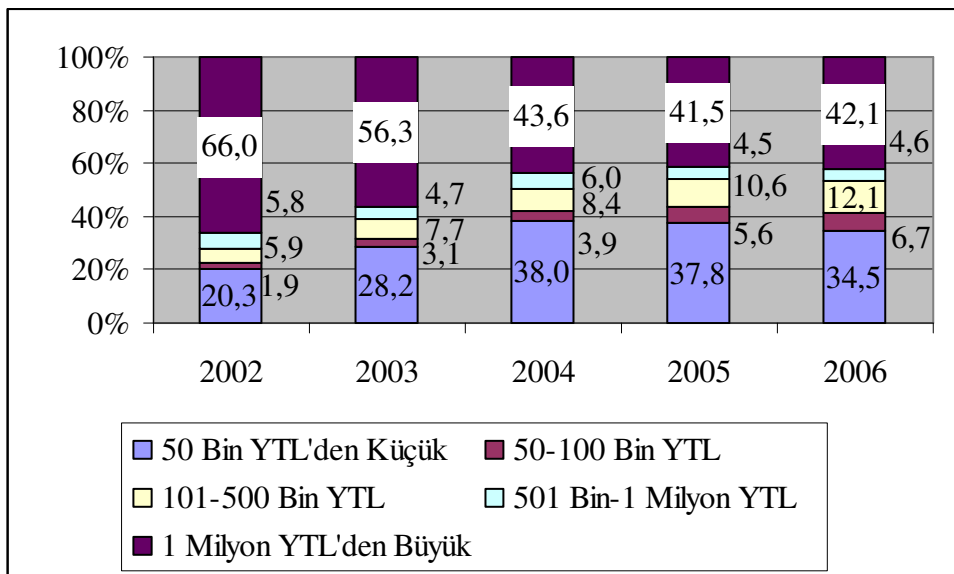
Grafik 15: Kredilerin Vade Dağılımı (TGA Hariç)



Kaynak: TCMB

Kredilerin büyüklüklerine göre dağılımına bakıldığında; 2006 yılı sonunda bir önceki yıla göre 50 bin YTL'den küçük kredilerin payında azalış yaşanırken diğer grupların payında artış söz konusudur. 1 Milyon YTL'den büyük kredi kullanan müşteri sayısı diğer gruplardan daha düşük olduğundan, bu grupta görülen artış kredi riskini arttıran bir unsur olarak değerlendirilmektedir. 2002 yılı ve 2006 yıllarını karşılaştırdığımızda 500 Bin YTL'den küçük tüm kredilerde artış yaşanırken diğer grupların payında azalış söz konusu olduğu görülmektedir. Bu değişimde konut kredilerinde yaşanan patlamanın etkili olduğunu söyleyebiliriz.

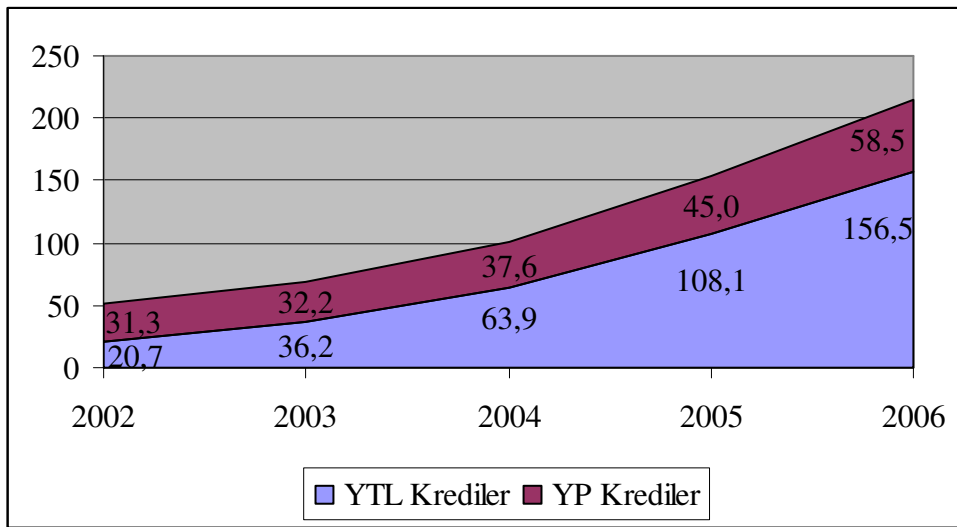
Grafik 16: Kullanılan Kredilerin Büyüklüklerine Göre Gelişimi (TGA Hariç)



Kaynak: BDDK-TCMB

Bankaların kullandığı YTL krediler 2002 yılında 20,7 Milyar YTL iken 2006 yılında bu tutar %650 artarak 156,5 Milyar YTL'ye yükselmiştir. Kullandırılan yabancı para krediler ise 2002 yılında 31,3 Milyar YTL iken 2006 yılında 58,5 Milyar YTL'ye ulaşmıştır. Kullandırılan konut kredilerindeki artışın da etkisiyle YTL cinsinden kullandırılan krediler YP cinsinden kullandırılan kredilere göre oldukça yüksektir. Bireysel kredilerin tamamına yakını Türk parası cinsinden kullanıldığından, yabancı para kredilerin esas olarak firmalarca kullanıldığı ve dolayısıyla bu kesimin döviz kuru hareketlerinden daha fazla etkileneceği açıktır.

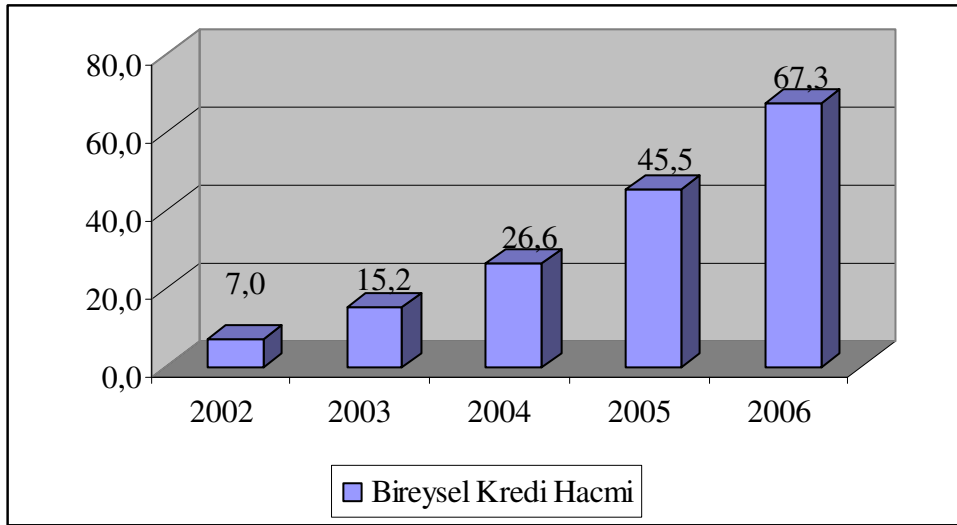
Grafik 17: Kullandırılan Kredilerin YTL- YP Kompozisyonu (Milyar YTL)



Kaynak: BDDK-TCMB

Bireysel kredilerde yaşanan %861'lik yüksek oran ekonomik istikrara bağlı faiz düşüşleri ve krizlerden sonra ertelenen tüketimin patlamasıyla açıklanabilir. Ancak 2006 yılında toplam kredilerde görülen yavaşlama eğiliminin tüketici kredilerinde daha belirgin hale geldiği görülmektedir.

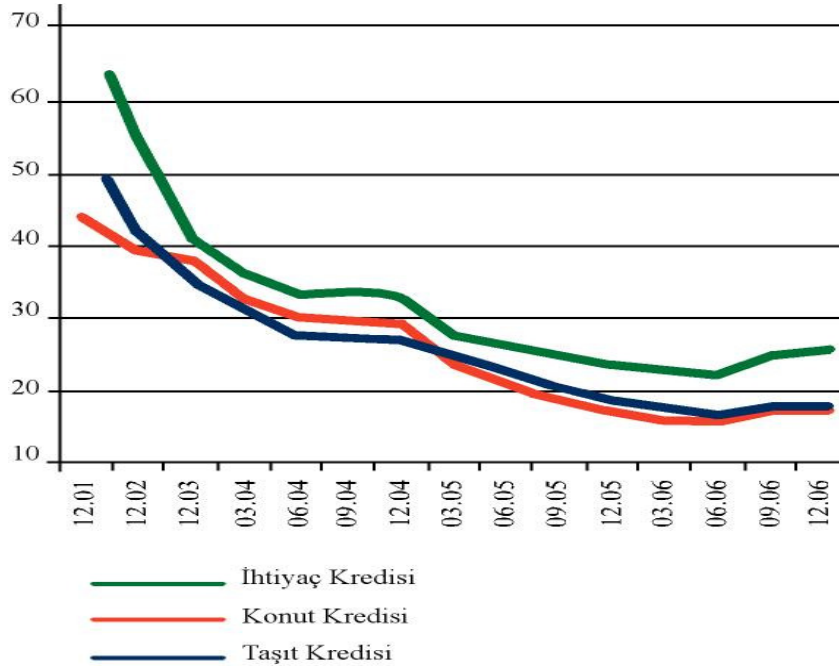
Grafik 18: Bireysel Kredi Hacmi (Milyar YTL)



Kaynak: BDDK

Özellikle tüketici kredilerinin genişlemesinde en önemli kalem olan konut kredileri 2006 yılı ikinci yarısında faiz oranlarında görülen artışın etkisiyle ivmesini kaybetmesine rağmen, toplam tüketici kredileri içerisindeki payı artmaya devam etmiştir. 2006 yılının 3. çeyreğinden itibaren ihtiyaç kredilerinin reel artış hızı yükselme eğilimine girmiştir. Bu gelişmede tüketicilerin kredi kartı borçlarını kapatmak amacıyla ihtiyaç kredisi kullanmaya yönelmelerinin de etkili olduğu düşünülmektedir.

Grafik 19: Kredi Türlerine Göre Faiz Oranları

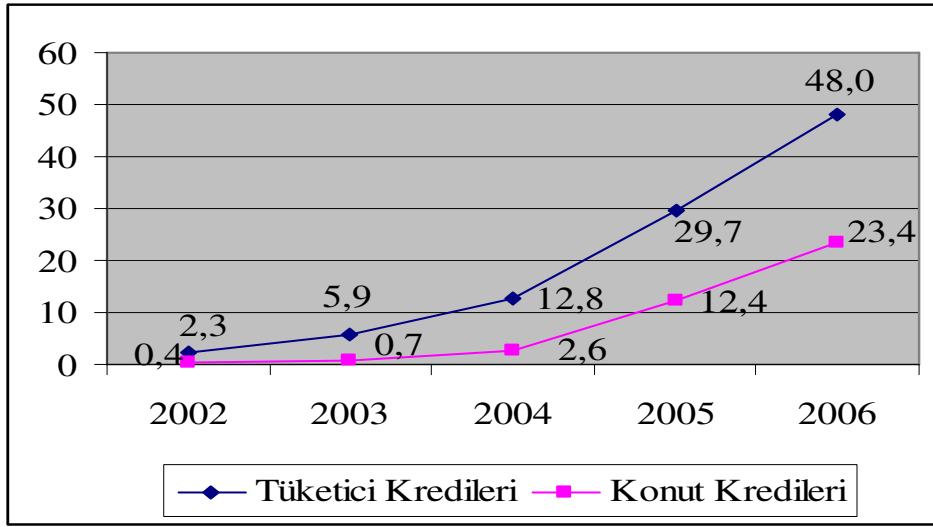


Kaynak: TCMB

## II. KONUT KREDİLERİNİN ANALİZİ

Son beş yıllık dönemde tüketici kredileri ve konut kredilerinde paralel bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. 2002 yılında 0,4 Milyar YTL olan konut kredileri 2006 yılında 23,4 Milyar YTL'ye ulaşmıştır. Konut kredilerinde bu artış yaşanırken tüketici kredileri de son 5 yıllık dönemde 2,3 Milyar YTL'den 48,0 Milyar YTL'ye ulaşmıştır. 2002 yılında konut kredileri tüketici kredilerinin %17lik kısmını oluştururken, 2006 yılında bu oran yaklaşık %50'ye çıkmıştır.

Grafik 20: Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri (Milyar YTL)



Kaynak: BDDK

Son yıllarda ekonomimizde yaşanan olumlu gelişmelere paralel olarak konut sektöründe belirgin bir artış yaşanmıştır. Türk bankacılık sektöründe konut kredileri 2002 yılında 460 milyon YTL iken, 2006 yılına gelindiğinde bu tutarın 23.377 milyon YTL seviyesine ulaştığı görülmektedir. Bu oran konut kredilerinin toplam krediler içindeki payı 2002 yılında %1 seviyelerinde iken 2006 yılında bu oran %11'e çıkmıştır. Konut kredilerinde bu artış yaşanırken takipteki konut kredilerinde de artış devam etmektedir. 2002 yılında 11 milyon YTL olan takipteki krediler 2005 yılında 16 milyon YTL'ye, 2006 yılında ise %250 artarak 56 milyon YTL'ye ulaşmıştır. 2002 yılındaki %2,3 olan konut kredisinin takibe dönüşüm oranı, 2006 yılında %0,2 seviyesine düşmüştür.

Aralık 2006 itibarıyla, konut kredilerinin toplam aktif içerisindeki payı %4,7 olarak gerçekleşmiştir. Mevcut piyasa koşullarında, konut kredisi arzının ve talebinin

bir süre daha baskı altında kalması ve bu durumda, kısa vadede konut kredisi hacminin düşük bir hızla artması olası gözükmektedir.

Tablo 16: Konut Kredileri Gelişimi

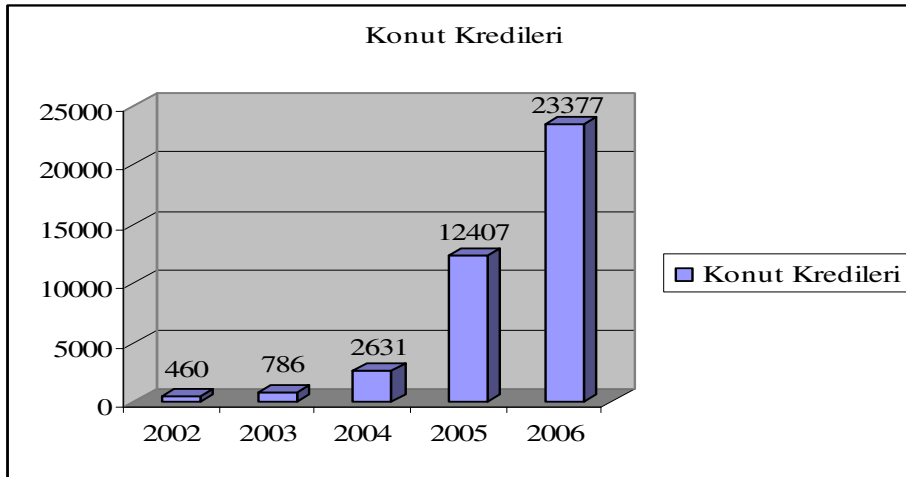
Dönem	Konut Kredileri (Mio YTL)	Yılsonuna Göre Artış %	T.Aktifler İçin.Pay %	Toplam Krediler İçinde Pay %	Takipteki Konut Kredileri Mio.YTL	Takibe Dön.Oranı^	Konut Kredileri Ayrılan Karş. Mio.YTL
2002	460	-	0,2	0,9	11	2,3	4
2003	786	70,9	0,3	1,2	10	1,2	5
2004	2.631	234,8	0,9	2,7	14	0,5	11
2005	12.407	371,5	3,1	8,4	16	0,1	13
2006	23.377	88,4	4,7	10,7	56	0,2	42

^Brüt TGA / (Canlı Krediler + Brüt TGA)

Kaynak: BDDK

Konut kredileri 2002 yılında 460 Milyon YTL iken bu tutarın 2006 yılında 23.377 Milyon YTL'ye ulaştığı gözlenmektedir.

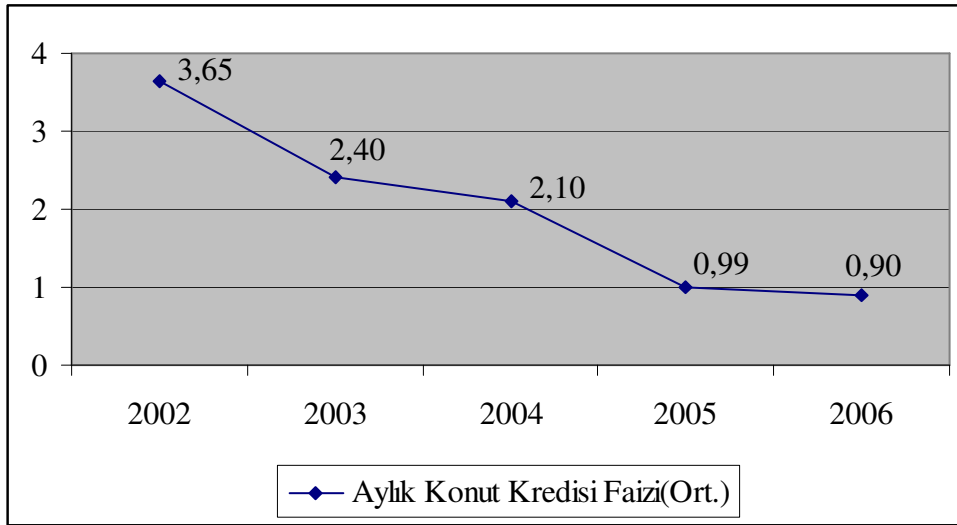
Grafik 21: Konut Kredileri (Milyon YTL)



Kaynak: BDDK

2000 Kasım ve 2001 Şubat krizlerinden sonra konut kredisi faiz oranı 2002 yılında aylık ortalama %3,65 düzeyinde iken, oluşan istikrarlı ekonomik ortamın da etkileriyle özellikle 2005 ve 2006 yıllarındaki keskin düşüşlerle %1'in altına inmiştir.

Grafik 22: Konut Kredisi Aylık Faizi (Ort.) %



Kaynak: TBB

Tablo 17’de 50 bin YTL’lik konut kredisini değişik vade ve faiz oranlarına göre, yıllık taksit tutarları ile bu taksiti ödemeye yeterli yıllık gelir tutarları verilmiştir. Bankalar genel olarak bir hane gelirinin en fazla %30’luk kısmına borçlanabileceklerini varsayarak kredibilitelerini değerlendirirler.

Tablo 17: Konut Kredisi Yıllık Ödemeleri ve Gerekli Minimum Gelir (YTL)

Aylık Faiz Oranı	0,50%		0,75%		1,00%		1,50%	
	Yıllık Taksit	Yıllık Gelir	Yıllık Taksit	Yıllık Gelir	Yıllık Taksit	Yıllık Gelir	Yıllık Taksit	Yıllık Gelir
Vade								
10 Yıl	6.661	22.182	7.601	22.310	8.608	28.665	10.811	36.002
20 Yıl	4.299	14.314	5.393	17.977	6.607	22.000	9.260	30.835
30 Yıl	3.597	11.979	4.828	16.076	6.172	20.552	9.043	30.112

2006 yılında tahsili gecikmiş alacaklar bir önceki yılsonuna göre yüzde 9,2 oranında artarak, 8,2 milyar YTL’ye ulaşmıştır. Tahsili gecikmiş alacakların dağılımı incelendiğinde ise 2006 yılında da zarar niteliğindeki krediler ve diğer alacakların toplam donuk alacaklar içerisinde en büyük paya sahip olduğu görülmektedir. Ancak, 2006 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren tahsil imkânı sınırlı ve zarar niteliğindeki krediler ve diğer alacaklarda artış olduğu dikkat çekmektedir.

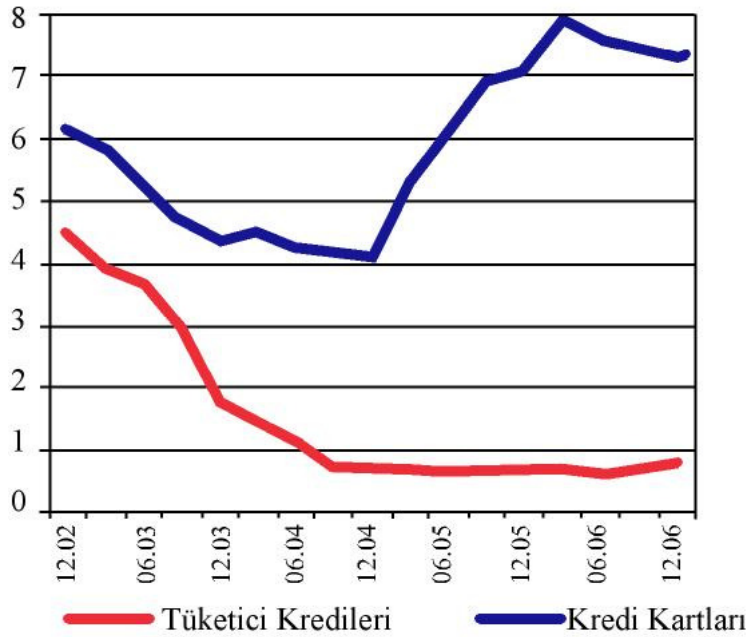
Tablo 18: Toplam TGA'ların Dağılımı (Milyon YTL)

	2002	2003	2004	2005	2006
Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler ve Diğer Alacaklar	1.207	924	595	813	1149
Tahsili Şüpheli Krediler ve Diğer Alacaklar	2.596	2.296	415	775	820
Zarar Niteliğindeki Krediler ve Diğer Alacaklar	6.626	5.409	5.342	5.907	6.212
Toplam TGA	10.430	8.629	6.353	7.495	8.182

Kaynak: BDDK-TCMB

2006 yılı Mart ayında yüzde 7,9 ile son yılların en yüksek seviyesine ulaşan kredi kartı TGA dönüşüm oranı, bu tarihten itibaren düşüş eğilimine girmiştir. Tüketici kredileri TGA dönüşüm oranı ise 2006 yılının ikinci yarısından itibaren sınırlı da olsa artış eğiliminde olup, bu artış esas itibariyle bu dönemde kredilerdeki artışın daha fazla olmasından kaynaklanmaktadır.

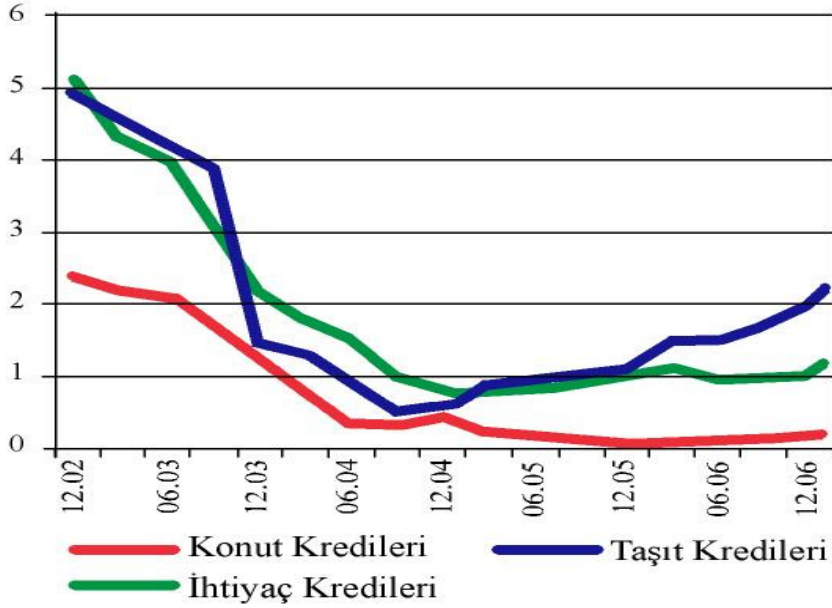
Grafik 23: Tüketici Kredileri ve Kredi Kartları TGA Dönüşüm Oranı(%)



Kaynak: BDDK

Tüketici kredileri TGA dönüşüm oranlarında artış görülmekle birlikte, bu kredilerin teminatlarının diğer kredi teminatlarından daha kolay nakde dönüştürülebilmesi ve müşteri sayısı itibariyle daha geniş tabana yayılması bankaların kredi riskini sınırlandırmaktadır.

Grafik 24: Tüketici Kredileri TGA Dönüşüm Oranı (%)



Kaynak: BDDK

### III. KONUT KREDİLERİ ile FAİZ ORANLARI, GSMH, DÖVİZ KURLARI, ENFLASYON ORANLARI ARASINDAKİ KORELASYONUN İNCELENMESİ

İki veya daha çok sayıda değişken arasında bir ilişki olup olmadığı, ilişki varsa bu ilişkinin derecesinin ne olduğu istatistik araştırmalarda sık karşılaşılan bir konudur. İstatistik anlamda iki değişken arasında ilişki, bunların karşılıklı değişimleri arasındaki bağımlılık şeklinde anlaşılır. Ana kütleli meydana getiren birimler üzerinde yapılan ölçümlerde, X değişkeni değerleri değişirken, buna bağlı olarak Y değişkeninin değerleri de değişiyorsa bu iki değişken arasında bir ilişkinin bulunduğu söylenebilir.<sup>1</sup>

İlişkinin derecesi, iki değişken arasındaki ilişkinin kuvvetini ifade eder. Korelasyon katsayısının mutlak değerinin 1 olması veya 1'e yaklaşması değişkenler arasındaki ilişkinin gittikçe kuvvetlenerek belirgin bir ilişkiye yaklaştığını gösterir. Eğer korelasyon katsayısı (+) ise olumlu yani aynı yönde bir ilişki, (-) ise olumsuz yani zıt yönlü ilişki var demektir.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Yılmaz ÖZKAN, Uygulamalı İstatistik 2, Sakarya Kitabevi, Sakarya, 2003, s. 173

<sup>2</sup> ÖZKAN, s. 177



Tablo 19: Konut Kredileri Hacmi ile Tüketici Kredileri Faiz Yüğü (%)

Yıllar	Konut Kredileri (Milyar YTL)	Tüketici Kredisi Faiz Yüğü (%)
2002	0,46	58,6
2003	0,79	60,2
2004	2,63	41,2
2005	12,41	26,2
2006	23,38	18,1

$$r = \frac{\sum xy - \frac{\sum x \sum y}{n}}{\sqrt{\left(\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n}\right) \left(\sum y^2 - \frac{(\sum y)^2}{n}\right)}} \quad \text{Hesaplamalar Ek Tablo 1'de gösterilmiştir.}$$

$$r = -0,92$$

“Konut kredileri ile tüketici kredileri faiz yüğü arasında zıt yönlü negatif bir ilişki vardır” şeklinde ifade edilebilir.

Tablo 20: Konut Kredileri Hacmi ile GSMH (%)

Yıllar	Konut Kredileri (Milyar YTL)	GSMH (%)
2002	0,46	7,9
2003	0,79	5,9
2004	2,63	9,9
2005	12,41	7,6
2006	23,38	6,0

$$r = \frac{\sum xy - \frac{\sum x \sum y}{n}}{\sqrt{\left(\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n}\right) \left(\sum y^2 - \frac{(\sum y)^2}{n}\right)}} \quad \text{Hesaplamalar Ek Tablo 2'de gösterilmiştir.}$$

$$r = 0,41$$

“Konut kredileri ile GSMH arasında aynı yönlü pozitif bir ilişki vardır” şeklinde ifade edilebilir.

Tablo 21: Konut Kredileri Hacmi ile Dolar Kuru

Yıllar	Konut Kredileri (Milyar YTL)	Dolar Kuru (YTL)
2002	0,46	1,64
2003	0,79	1,39
2004	2,63	1,33
2005	12,41	1,34
2006	23,38	1,40

$$r = \frac{\Sigma xy - \frac{\Sigma x \Sigma y}{n}}{\sqrt{\left(\Sigma x^2 - \frac{(\Sigma x)^2}{n}\right) \left(\Sigma y^2 - \frac{(\Sigma y)^2}{n}\right)}} \quad \text{Hesaplamalar Ek Tablo 3'de gösterilmiştir.}$$

$$r = -0,06$$

“Konut kredileri ile dolar kuru arasında zıt yönlü negatif bir ilişki vardır” şeklinde ifade edilebilir.

Tablo 22: Konut Kredileri Hacmi ile Euro Kuru

Yıllar	Konut Kredileri (Milyar YTL)	Euro Kuru (YTL)
2002	0,46	1,72
2003	0,79	1,75
2004	2,63	1,82
2005	12,41	1,59
2006	23,38	1,85

$$r = \frac{\Sigma xy - \frac{\Sigma x \Sigma y}{n}}{\sqrt{\left(\Sigma x^2 - \frac{(\Sigma x)^2}{n}\right) \left(\Sigma y^2 - \frac{(\Sigma y)^2}{n}\right)}} \quad \text{Hesaplamalar Ek Tablo 4'de gösterilmiştir.}$$

$$r = 0,04$$

“Konut kredileri ile euro kuru arasında aynı yönlü pozitif bir ilişki vardır”

şeklinde ifade edilebilir.

Tablo 23: Konut Kredileri Hacmi ile TÜFE(%)

Yıllar	Konut Kredileri (Milyar YTL)	TÜFE(%)
2002	0,46	45
2003	0,79	25
2004	2,63	11
2005	12,41	8
2006	23,38	10

$$r = \frac{\Sigma xy - \frac{\Sigma x \Sigma y}{n}}{\sqrt{\left(\Sigma x^2 - \frac{(\Sigma x)^2}{n}\right) \left(\Sigma y^2 - \frac{(\Sigma y)^2}{n}\right)}} \text{ Hesaplamalar Ek Tablo 5'de gösterilmiştir.}$$

$$r = -0,61$$

“Konut kredileri ile TÜFE arasında zıt yönlü negatif bir ilişki vardır” şeklinde

ifade edilebilir.

Tablo 24: Konut Kredileri Hacmi ile ÜFE(%)

Yıllar	Konut Kredileri (Milyar YTL)	TÜFE(%)
2002	0,46	50
2003	0,79	26
2004	2,63	11
2005	12,41	6
2006	23,38	9

$$r = \frac{\Sigma xy - \frac{\Sigma x \Sigma y}{n}}{\sqrt{\left(\Sigma x^2 - \frac{(\Sigma x)^2}{n}\right)\left(\Sigma y^2 - \frac{(\Sigma y)^2}{n}\right)}} \text{ Hesaplamalar Ek Tablo 6'da gösterilmiştir.}$$

$$r = -0,62$$

“Konut kredileri ile ÜFE arasında zıt yönlü negatif bir ilişki vardır” şeklinde ifade edilebilir.

## SONUÇ

Ülkemiz genç nüfusun hızla arttığı gelişmekte olan bir ülkedir. Gelişmekte olan ülkelerin yaşadığı sıkıntıların başında konut finansman sistemindeki yaşanan sorunlar gelmektedir. Bu çalışmada ülkemizdeki konut finansman sisteminden yola çıkarak, ülke kalkınmasında çok önemli yere sahip inşaat ve konut sektörünün mevcut durumu ile konut kredileri ekonomik gelişmeler perspektifinde incelenerek varsa karşılaşılan sorunlara bilimsel bakış çerçevesinde çözüm önerileri üzerinde durulmuştur.

Bu çerçevede öncelikle birinci bölümde dünyada ve Türkiye'deki temel ekonomik gelişmeler üzerinde durulmuş, ikinci bölümde bankacılık sektörü kredileri incelenmiş, üçüncü bölümde son yıllarda ülkemizde de yasalaşması ile konut sorununa çözüm getireceği umulan İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi hakkında bilgi verilmiş ve son bölümde ise 2002-2006 yılları arasında kalan 5 yıllık dönemdeki konut kredilerinin gelişim analizi ve incelenmesi yapılmıştır.

Konut sahibi olmak zorunlu bir sosyal ihtiyaçtır. Bu ihtiyaç insanların birikimlerini ve harcamalarını yönlendiren en önemli faktör olmuştur. Bununla beraber ülkemizde meydana gelen hızlı nüfus artışının var olan konut açığını üst seviyeye taşınması da önemli sorunların başında yer almaktadır. İnsanların konut sahibi olma ihtiyacının nasıl ve ne düzeyde karşılanacağı en başta inşaat sektörü olmak üzere tüm ekonomimizi ilgilendiren bir konudur.

Ülkemizdeki konut sorununun en önemli nedenlerinden biri sağlıklı işleyen bir konut finansman sisteminin yokluğudur. Bir ülkenin konut finansman sisteminde karşılaştığı sorunları çözmek için en başta ülkenin mevcut ekonomik ve mali koşulları doğrultusunda kurumsal bir yapıya sahip konut finansman sisteminin bulunması gerekmektedir.

Konut sektörü için belirleyici olgu konut kredisi talebidir. Hane halkının konut kredisi talebi ise mevcut harcanabilir gelire, gelecek döneme ilişkin gelir beklentilerine, konut kredisi faiz oranlarına, faiz seçeneklerine, kredinin vade yapısına ve konut fiyatlarına bağlıdır.

Bu bağlamda, konut arz ve talebini etkileyen en önemli unsurlardan olan kişi gelirleri artış gösterdiği sürece konut talebi artmaya devam edecektir. Konut arzının talebin altında kaldığı ülkemizde konut sektörü, yıllardır içinde bulunulan istikrarsız bir

ekonomi, yüksek faiz oranları ve yüksek enflasyon rakamları nedeniyle beklenen ivmeyi yakalayamamıştır. Ancak 2000 ve 2001 yıllarında yaşanan finansal krizlerden sonra toparlanma sürecine giren ekonomimizin yarattığı olumlu rüzgârla konut sektörümüz, son yıllarda ekonominin parlayan yıldızı haline gelmiştir. Bu durum konut piyasasının hareketlenmesine ve konut kredilerinin artmasına neden olmuştur. Ayrıca yeni yasal düzenlemelerle bankalar ve yetkilendirilen diğer kuruluşların kullandıkları konut kredileri karşılığında menkul kıymet ihraç etmeleri ve böylelikle ikincil piyasa yaratılarak fonlama imkânlarının artırılması mümkün olmuştur.

Yaşanan konut sorunlarının çözümü için geliştirilen önerilerin başında ise Türkiye’de yeni yasallaşan ve çok yakın zamanda tamamıyla uygulamaya geçilecek olan Uzun Vadeli İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi (Mortgage)’dır. Gelişmiş ülkeler için geçmişi uzun yıllara dayanan bu sistemin artan konut ihtiyacına ne ölçüde cevap vereceği hususu, sistemin uygulanmasının ardından görülecektir. Uygulama sağlıklı sonuç verirse ülkemiz konut sektörü de kurumsal bir yapıya sahip olacaktır.

Ülkemiz mali sistemi açısından çok önemli bir kademe sağlayacak olan Mortgage’ın ekonomimize pek çok katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Sistem piyasaya önemli bir likidite kaynağı sağlamakla birlikte, kredi alacaklarının ikincil piyasada menkulleştirilmesi suretiyle yeni bir kaynak yaratarak piyasaya nakit döngüsü oluşturacaktır. Sistemin kurumsallaşması ile birlikte inşaat sektöründe yaşanacak canlanmanın birçok sektör ve alt sektöre olumlu katkı sağlayacağı şüphesizdir. Yeni sistemle birlikte planlı kentleşmenin de temelleri atılacaktır. Sistemin sağlıklı işleyişinin ardından yaşanacak bir diğer olumlu gelişme ise kira fiyatlarının düşeceği beklentisidir.

Ülkemizde yıllardan beri süregelen istikrarsız bir ekonomi, yüksek enflasyon ve reel faiz oranları nedeniyle uzun vadeli borçlanmanın mümkün olmaması, diğer bir deyişle bankaların verdiği konut kredisi vadelerinin yeterince uzun olmaması nedeniyle kredi kullanarak konut sahibi olmak isteyen kişilere uygun ödeme şartları sunulamamış ve orta-dar gelirli kesim konut almak için kendi tasarruf ve imkanlarını zorlamak durumunda kalmıştır. İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi bu haliyle uygulamaya konulduğunda ancak orta ve üst gelir grubuna hitap edecektir. Alt gelir grubundaki kişilerin konut sahibi olabilmesi için son dönemde Toplu Konut İdaresi pek çok projeye imza atmaktadır. Ancak özellikle gelir seviyesi daha düşük olan kişilerin büyük bir kısmının TOKİ aracılığıyla da uzun vadeli konut kredilerinden yararlanması güç

görülmektedir. Ekonomimizde sağlıklı bir konut finansman sistemi için gerekli hukuki alt yapının hazırlanarak, istikrarın sağlanması, yeterli istihdamın yaratılması, yeni iş sahaları açılması ve en önemlisi de gelir dağılımındaki adaletsizliğin giderilmesi gerekmektedir.

Makroekonomide istikrarın sağlanması ve sağlıklı büyüme ortamında düşük ve istikrarlı faiz oranlarının varlığı bu sistemin başarısı için en önemli koşullardan birisidir. Konut kredileri ile faiz oranları, GSMH ve döviz kurları arasındaki istatistiksel ilişki de bunları doğrulamaktadır. İncelenen dönem içerisinde bankacılık sektörü kredi hacmi, bireysel kredi hacmi ve konut kredileri büyüklüğünde yüksek artış gözlenirken, faiz oranlarında belirgin bir düşüş meydana gelmiştir. Makroekonomik istikrar sistemin kurulabilmesi ve işleyebilmesi için ekonomimiz son yıllarda umut vermektedir. Ancak tüm bu gelişmelerin sürdürülebilir olması için istikrar ortamının daim olması gerekmektedir.

## KAYNAKÇA

- AĞCAER Arzu, Dalgalı Kur Rejimi Altında Merkez Bankası Müdahalelerinin Etkinliği: Türkiye Üzerine Bir Çalışma, TCMB, Ankara 2003
- AKTAN Coşkun Can, ŞEN Hüseyin, Globalleşme, Ekonomik Kriz ve Türkiye, TOSYÖV Yayınları, Ankara, 1999
- AMIN Samir, Çev.: Işık SONER, Kaos İmparatorluğu, Kaynak Yay., İstanbul, 1993
- BABALI Tuncay, “Petrol Fiyatları Dünya Ekonomisi İçin Yeni Bir Petrol Şoku Mu?”
- BAHADIR Y. Güler, İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sisteminin Tüketicilerin Konut Talebine Olası Etkileri,(Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Atılım Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2007
- BDDK Yıllık Rapor, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005
- BDDK Finansal Piyasalar Raporu, Eylül 2006, Aralık 2006, Mart-Haziran 2006
- BDDK Finansal Piyasalar Raporu, S.3, Ankara, 2006
- BDDK Finansal Piyasalar Raporu, S.4, Ankara, 2007
- BERBERCUMA Hakan, Mortgage Konut Finansman Sistemi ve Türkiye’deki Yapı,(Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, İstanbul, 2003
- BERBEROĞLU M. Gökşin, TEKER Suat, “Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi” İTÜ Dergisi Sosyal Bilimler, Cilt 2, Sayı:1, Aralık 2005, s 58-68
- CANSIZLAR Doğan, SPK ve GYODER, Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı II, İstanbul 2004
- CİCİOĞLU Şükrü, ŞİMŞEK Salih, GÜMÜŞ Fatih, “Mortgage Konut Finansman Sistemi”, ATSO Ekonomi Dergisi, S.48, Mart-Nisan 2007, s. 45-47
- ÇAMLİBEL Emre, “Mortgage Piyasasında Geleceğe Bakış: Beklenti Potansiyel, Risk”, GYODER, Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı III, Sunumlar, Kasım 2006
- Devlet Planlama Teşkilatı Yayınları, Dünyada Globalleşme ve Bölgesel Bütünleşmeler, No:2375, ÖİK 440, Ankara 1995
- DİŞBUDAK Derya, İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Türkiye Açısından Değerlendirilmesi,(Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi)Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir, 2006
- DOĞAN Ela, Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredilerinin Gelişimi, BDDK SGD Çalışma Raporları No: 2006/1
- EREN Aslan, SÜSLÜ Bora,”Finansal Kriz Teorileri Işığında Türkiye’de Yaşanan Krizlerin Genel Bir Değerlendirilmesi”,Yeni Türkiye Dergisi, S.41, s.662-674
- ESER Uğur, “Globalleşme”, Ekonomik Yaklaşım, C.6, S.17, 1995, s.13-15
- European Central Bank, “Structural Factors in the EU Housing Markets”, March 2003
- IMF World Economic Outlook, Globalization and Inflation, April 2006
- IMF World Economic Outlook, Financial Systems And Economic Cycles, September 2006
- KAZGAN Gülten, *Globalleşme ve Ekonomik Düzen Ne Getiriyor? Ne Götürüyor? Nereye Gidiyor?* Altın Kitaplar Yay. İst 1997, s.120-125
- KNIGHT Malcolm, “Developing and Transition Sayıries Confront Financial Globalization”, Finance & Development, June 1999 Vol 36. No 2, s. 33-35
- KOCA Aybike, “Dünyayı Tehdit Eden Petrol Fiyatları”
- KOCAİMAMOĞLU Sururi, Bankacılık Ansiklopedisi, T.İş Bankası Kültür Yayınları, Genel Yayın, No:208



- KÖKOCAK A.Kadir, “*Globalleşmede İktisadi Boyut*”, Banka ve Ekonomik Yorumlar, 1997, s. 24-29
- OKSAY Suna, CEYLANTEPE Tolga, Mortgage ve Mortgage Sigortaları, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği Yayınları, İstanbul, 2006
- ONGUN M. Tuba, “*Finansal Globalleşme*”, Ekonomik Yaklaşım Dergisi, C. 4, S. 9, s. 34-46
- ÖZKAN Yılmaz, Uygulamalı İstatistik 2, Sakarya Kitabevi, Sakarya, 2003
- PARASIZ İlker, Para Banka ve Finansal Piyasalar (Teori ve Politikalar) ,Ezgi Kitabevi, Bursa, 1997
- POWEL Christina, ELRAWAY John, Globalization In The Financial Sevices Industry, Kolb Publishing Company Miami, Florida 1991
- SEVAL Belkıs, Kredilendirme Süreci ve Kredi Yönetimi, Muhasebe Enstitüsü Eğitim ve Araştırma Vakfı, Yayın No:11, Avcıoğlu Matbaası, İstanbul, 1990
- SHIRAKAVA Masaaki, OKINA Kunio, SHIRATSUKA Shigenori, “Financial Market Globalization: Present and Future İMES Discussion Paper Series 97-E11 December, 1997, s.2-5
- SİPAHİ Nihal, Problemlı Kredilerin Yeniden Yapılandırılması Uluslararası Uygulamalar ve Türkiye Örneği, TCMB, 2003
- ŞAKAR Birgöl, Banka Kredileri ve Yönetimi, Beta Basım A.Ş., İstanbul, 2006
- TBB, Bankacılık Risk Değerlendirme Raporu(Aralık 2005 Dönemi),Strateji Geliştirme Dairesi, Ankara, Mart 2006
- TBB, Bankalarımız 2005, No:245, İstanbul, 2006
- TC Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, Mali Piyasalarda Gelişmeler, Ankara, 2006
- TCMB, Enflasyon Hedeflemesi Rejiminin Genel Çerçevesi ve 2006 Yılı Para ve Kur Politikası
- TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Ankara, 2006, S. 3
- TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Ankara, 2007, S. 4
- TEMEL F. Zeynep, Konut İpotek Bankacılığı ve Türkiye, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, İstanbul, 2003
- The World Bank, Global Economic Prospects and Developing Countries, 1995
- TOPRAK Metin, DEMİR Osman, “*Türk Bankacılık Sektörü: Sorunlar, Krizler ve Arayışlar*”, Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, C.II, S.2, s 1-26
- YAVAŞ Abdullah, “A’dan Z’ye Mortgage” Elliot Professor of Real Estate and Resaearch Director of the Institute for Real Estate Studies, Pennsylvania State University, USA
- YETİZ Filiz, Finansal Sistemin Yapısı, Finansal Derinleşme ve Ekonomik Büyüme İlişkisi, Türk Finans Sistemi,(Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Çukurova Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Adana, 2008
- YİĞİT Pelin Alp, Düşen Enflasyon Ortamında Bankacılık ve Türk Bankacılık Sektörü, TCMB Bankacılık ve Finansal Kuruluşlar Genel Müdürlüğü, Ankara 2005

### **İnternet Kaynakları**

<http://www.akbank.com/98.aspx> (02.01.2007)

<http://www.denizbank.com.tr/TR/Krediler/Ticari/nakdikrediler.htm> (15.01.2007)

<http://www.genbilim.com/content/view/3951/89/> (01.04.2008)

[http://www.halkbank.com.tr/pb/engine/0.1065.2\\_1\\_7,00.html](http://www.halkbank.com.tr/pb/engine/0.1065.2_1_7,00.html) (02.01.2007)  
<http://www.hsbc.com.tr/BireyselBankacilik/Krediler/Tasit.asp> (30.12.2006)  
<http://www.isbank.com.tr/bireysel/b-krediler-kariyerim.html>(03.01.2007)  
<http://www.merakmerkezi.net/Basel/Mortgage.htm> (01.04.2008)  
<http://www.tbb.org.tr/turkce/konferans/AZMortgage/Slides%20for%20TBB%20June%202005%20talk%20-%20Istanbul.pdf> (17.01.2007)  
[http://www.tbb.org.tr/turkce/temel\\_bankacilik/T%C3%BCketici%20Kredileri.doc](http://www.tbb.org.tr/turkce/temel_bankacilik/T%C3%BCketici%20Kredileri.doc)  
(25.12.2007)  
<http://www.tbb-bes.org.tr/freecourses/TB/Print.htm> (25.12.2006)  
[http://www.tekstilbank.com.tr/portal/UH\\_BIKredi.htm](http://www.tekstilbank.com.tr/portal/UH_BIKredi.htm) (08.01.2007)  
<http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=2> (27.04.2008)  
<http://www.turkatak.gen.tr/index.php?option=content&task=view&id=279&Itemid=37>  
(31.03.2008)  
[http://www.ykb.com.tr/TR/bireysel\\_bankacilik/krediler/bireysel\\_krediler/egitim\\_kredisi.aspx](http://www.ykb.com.tr/TR/bireysel_bankacilik/krediler/bireysel_krediler/egitim_kredisi.aspx) (08.01.2007)

### **Kanun Metinleri**

Kanun 4077 10. madde/ 4822 – 6.3.2003 / m.15 - Yürürlük m.38  
12.05.1988 Tarih ve 88/12944 Sayılı Kararnameye ilişkin Kaynak Kullanımını  
Destekleme Fonu Hakkında Tebliğ Sıra No:6, madde 2

## EKLER

### **EK 1- KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDAKİ KANUN**

Kanun No. 5582

Kabul Tarihi : 21/2/2007

**MADDE 1** – 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 45 inci maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilir veya haciz yoluna başvurulabilir."

**MADDE 2** – 2004 sayılı Kanunun 128 inci maddesine ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"İcra dairesi, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırır."

**MADDE 3** – 2004 sayılı Kanunun 128/a maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, birinci fıkra uyarınca yaptırılmasına karar verilen bilirkişi incelemesi, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırılır."

**MADDE 4** – 2004 sayılı Kanunun 134 üncü maddesine ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ikinci fıkrada yer alan oran yüzde yirmi olarak uygulanır."

**MADDE 5** – 2004 sayılı Kanunun 149/a maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ikinci fıkrada yer alan oran

yüzde otuz olarak uygulanır. İstinaf talebinin reddi halinde, teminat olarak alınan tutarın yarısı tazminat olarak alacaklıya ödenir. Alacaklının satış talebinden sonra takdir edilen ve kesinleşen kıymete göre, merhunun alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa kalan tutar teminatın geriye kalan kısmından karşılanır, varsa teminatın kalan kısmı teminatı yatırına iade edilir."

**MADDE 6** – 2004 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"**GEÇİCİ MADDE 8** – Bu Kanunun 128 inci maddesinin üçüncü fıkrası ile 128/a maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girmesini izleyen üçüncü yılın sonuna kadar 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, taşınmaz için kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesi, Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilir."

**MADDE 7** – 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 3 üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

"k) İpotekli Sermaye Piyasası Aracı: İpotek teminatlının menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarıdır."

**MADDE 8** – 2499 sayılı Kanunun 13/A maddesi madde başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İpotek teminatlının menkul kıymetler

**MADDE 13/A** – İpotek teminatlının menkul kıymetler, ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir. İpotek teminatlının menkul kıymetler bankalar ve bu Kanunun 39/A maddesinde tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilir.

İhraççılar, ipotek teminatlının menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkları, diğer varlıklarından ayrı olarak, oluşturacakları teminat havuzu içerisinde izlemekle yükümlüdür. Teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların tutulmasına ilişkin usûl ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenir. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle, teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

Teminat havuzu; yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacaklar, ikame varlıklar ve

bunların riskten korunması amacıyla yapılan sözleşmelerden oluşur. Bunlar dışında kalan varlık ve alacaklar teminat havuzuna dahil edilemez.

**Yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ilgili konutun değerinin yüzde yetmişbeşini, yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ise ilgili gayrimenkulün değerinin yüzde ellisini aşan kısmı, teminat değerinin hesaplanmasında dikkate alınmaz.** Teminat havuzuna dahil edilecek yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların vadesi gelmiş tüm ödemelerinin yapılmış olması şarttır.

İkame varlıklar nakit, devlet iç borçlanma senetleri, hazine kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatına üye ülkelerin merkezi yönetimleri ile merkez bankalarınca ya da bunların kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler ile Kurulca uygun görülen benzer nitelikteki varlıklardan oluşur.

Teminat havuzundaki tüm varlıklar içerisinde yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ve ikame varlıkların payı ayrı ayrı yüzde onbeşi aşamaz.

İhraççılar, teminat havuzundaki varlıkların faiz, kur, kredi ve benzeri risklerden korunması amacıyla sözleşmeler yapabilir. Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış sözleşmeler de teminat havuzuna dahildir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca;

- a) Teminat havuzundaki varlıkların nominal değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin nominal değerine eşit ya da fazla olması,
- b) Teminat havuzundaki varlıkların getirisinin en az ipotek teminatlı menkul kıymetlerin getirisine eşit ya da fazla olması,
- c) Teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelirin tutar ve ödeme dönemleri bakımından ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine yapılan ödemeleri karşılaması,
- d) Teminat havuzunda yer alan varlıkların net bugünkü değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin net bugünkü değerinden yüzde ikisi oranında fazla olması,

zorunludur. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

İlave menkul kıymet ihracı veya sekizinci fıkrada belirtilen koşulların sağlanması amacıyla teminat havuzuna yeni varlıklar dahil edilebilir. Makul bir gerekçe olması durumunda, ihraççılar, teminat sorumlusunun onayını alarak, teminat havuzuna dahil edilmiş bir varlığı teminat havuzundan çıkartabilir veya teminat havuzunda bulunmayan bir varlık ile değiştirebilirler.

İhraççının Kurulun onayını almak suretiyle bir teminat sorumlusu belirlemesi zorunludur. Teminat sorumlusunun sahip olması gereken nitelikler Kurulca belirlenir. Kurul, ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunması amacıyla teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu re'sen değiştirmeye yetkilidir.

Teminat sorumlusu, bu madde kapsamında;

- a) Teminat havuzlarının oluşturulmasını ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların sahip olduğu nitelikleri,
- b) Teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini koruduğunu ve bu varlıkların sahip olduğu niteliklere ilişkin değişiklikleri,
- c) Kurul tarafından zorunlu tutulması halinde teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını,
- d) Sekizinci fıkrada sayılan şartlara uygunluğu,

izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında, Kurulca belirlenecek usûl ve esaslar çerçevesinde ihraççıya ve Kurula bilgi vermekle yükümlüdür.

Teminat sorumlusu ihraççıdan, kayıt kuruluşundan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemeye, ilgili kayıtları incelemeye ve çalışanlardan bilgi almaya yetkilidir. İhraççılar, kayıt kuruluşu ve tapu sicil müdürlükleri teminat sorumlusunun talep ettiği bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. Teminat sorumlusu, talep ettiği bilgi ve belgelere ulaşılmamasının engellenmesi halinde, durumu derhal Kurula bildirmekle yükümlüdür.

İpotek teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez ve iflâs masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyatî tedbir kararı verilemez.

Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılacak olan sözleşmelerde, teminat havuzu ve ipotek teminatlı menkul kıymetler tasfiye edilinceye kadar, ihraççının iflâsı durumunda sözleşmenin tek taraflı olarak feshedilemeyeceğine ilişkin hüküm bulunması zorunludur.

İhraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflâsı halinde teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelir öncelikle ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ve teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış olan sözleşmelerin karşı taraflarına yapılacak ödemelerde kullanılır. Bu durumda Kurul;

a) Tedavüldeki ipotek teminatlı menkul kıymetlerin erken itfa edilmesi, teminat havuzundaki varlıkların nakde dönüştürülmesi ile bunlara ilişkin işlemleri yürütecek bir idareci atanması veya teminat havuzundaki varlıkların tedricî tasfiyesi ile tedricî tasfiyeye ilişkin işlemlerin Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülmesi,

b) Teminat havuzundaki varlıkların, ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan her türlü yükümlülüğü üstlenecek ihraççı niteliğini haiz bir başka kuruluşa devredilmesi,

c) İpotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülükleri üstlenmeksizin, teminat havuzundaki varlıkların idaresi ve bu havuzdan elde edilen gelirin ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ödenmesi işlemlerini yürütecek bir idareci atanması,

hususlarında karar vermeye yetkilidir. Kurul, atanacak idareciye veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında teminat havuzundaki varlıklardan ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

İhraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan ödeme yükümlülüğünü yerine getirememesi ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların menkul kıymet sahiplerinin alacaklarını karşılamaya yetmemesi halinde, alacağı teminat havuzundaki varlıklarla karşılanmayan ipotek teminatlı menkul kıymet sahipleri ihraççının diğer malvarlığına başvurabilir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin ihracında 13 üncü maddede belirtilen limitler uygulanmaz. İpotek teminatlı menkul kıymet ihraç limiti, ihraç şartları, teminat havuzundaki varlıkların riskten korunması amacıyla yapılabilecek sözleşmeler ve bu menkul kıymetlerin Kurul kaydına alınmasına ilişkin usûl ve esaslar ile ipotek teminatlı menkul kıymetlerle ilgili diğer hususlar Kurulca belirlenir."

**MADDE 9 – 2499 sayılı Kanuna 13/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 13/B maddesi eklenmiştir.**

"Varlık teminatlı menkul kıymetler

MADDE 13/B – Varlık teminatlı menkul kıymetler; ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan, alacaklar ve duran varlıkların teminatı altında ihraç edilen borçlanma senetleridir. Varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edecek kuruluşlar, ihraç limiti, ihraç şartları, teminat gösterilebilecek alacak ve varlık türleri, teminat gösterilebilecek varlıklara ilişkin sınırlamalar, teminat gösterilen alacak ve varlıkların değerlendirilmesi ve raporlanmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

Teminat gösterilen alacak ve varlıkların kayıtlarının tutulmasına ilişkin usûl ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenir.

Kurul ihraççının bir teminat sorumlusu belirlemesini zorunlu tutabilir. Teminat sorumlusu teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini ve niteliklerini, teminat havuzlarının oluşturulmasını ve varlıkların teminat havuzlarında izlenmesini izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında Kurulca belirlenecek usûl ve esaslar çerçevesinde, ihraççıya ve Kurula bilgi vermekle yükümlüdür.

Teminat sorumlusu ihraççıdan, kayıt kuruluşundan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemeye, ilgili kayıtları incelemeye ve çalışanlardan bilgi almaya yetkilidir. İhraççılar, kayıt kuruluşu ve tapu sicil müdürlükleri teminat sorumlusunun talep ettiği bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. Teminat sorumlusu, talep ettiği bilgi ve belgelere ulaşmasının engellenmesi halinde, durumu derhal Kurula bildirmekle yükümlüdür.

Varlık teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez ve iflâs masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyatî tedbir kararı verilemez.

Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

Teminat sorumlusunun sahip olması gereken nitelikler Kurulca belirlenir. Kurul, varlık teminatlı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunması amacıyla teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu re'sen değiştirmeye yetkilidir."

**MADDE 10** – 2499 sayılı Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"r) Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerlendirme kurumlarını listeler halinde ilan etmek; bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlemelerde, ilgili taşınmaz için değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek,"

**MADDE 11** – 2499 sayılı Kanununun 28 inci maddesinin (b) fıkrasına ikinci paragrafından sonra gelmek üzere aşağıdaki paragraf eklenmiştir.

"İpotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzunun, varlık teminatlı menkul kıymetler teminat havuzunun, konut finansmanı fonunun, varlık finansmanı fonunun ve yatırım fonunun üçer aylık dönemlerin son işgününde, net varlık değerlerinin yüzbinde beşini aşmamak üzere hesaplanacak kayda alma ücreti, izleyen on işgünü içerisinde Özel Hesaba yatırılır. Bu paragrafta belirtilen oranı aşmamak kaydıyla kayda alma ücretinin oranı Bakanlar Kurulunca belirlenir."



**MADDE 12** – 2499 sayılı Kanununun 38 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 38/A, 38/B ve 38/C maddeleri eklenmiştir.

**"Konut finansmanı**

MADDE 38/A – Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır.

Konut finansmanı kuruluşları konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.

Hazine Müsteşarlığı konut finansmanına ilişkin sigorta sözleşmeleri ile ilgili usûl ve esasları Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nin, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ise konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usûl ve esasları Türkiye Bankalar Birliğinin görüşlerini alarak belirlemeye yetkilidir.

Kurul, ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının dayanağı veya teminatı olan kredi ve finansal kiralama alacakları için, kredi açılması veya finansal kiralama sözleşmesi yapılması, bu alacakların konut finansman fonu portföyüne alınması ya da ipotek teminatlı menkul kıymetlere dayanak oluşturan teminat havuzuna dahil edilmesi veya fon portföyüne alınan ya da teminat havuzuna dahil edilen alacakların yeniden değerlendirilmesi aşamalarında, konut değerlemesinin gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılmış olmasını zorunlu tutmaya yetkilidir.

**Konut finansmanı fonu**

MADDE 38/B – Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteye dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

Fon kurucuları, fon portföyünde yer alan kredilerin ve bunlarla bağlantılı işlemlerin ödemelerine aracılık edenler, fon kurma limiti, portföyün riskten korunması veya kredi değerliliğinin artırılması amacıyla yapılan sözleşmeler dahil fon portföyüne alınabilecek varlık türleri, portföy sınırlamaları ile ipoteye dayalı menkul kıymetlerin ihraç ve Kurul kaydına alınmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurucular, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti verebilirler.

Fonun tüzel kişiliği yoktur, ancak malvarlığı kurucunun mal varlığından ayrıdır. Fon malvarlığı, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ihtiyatî tedbir kararı verilemez ve iflâs masasına dahil edilemez.

Fon kurulu, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil eder ve yönetir. Fon portföyüne alınan varlıkların kayıtlarının doğruluğundan ve bu varlıkların korunması ve saklanması fon kurulu sorumludur. Fon kuruluna ilişkin şartlar ile fon varlıklarının yönetimine ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

Kurucu, fon kurulu ve ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahipleri arasındaki ilişkilere bu Kanunda ve ilgili mevzuatta hüküm bulunmayan hallerde Borçlar Kanununun vekâlet akdi hükümleri uygulanır.

Kurul, fon portföyündeki varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, kredi veya alacağın fona devredildiği hususu ilgili gayrimenkulün tapu sicilinde beyanlar hanesine kaydedilir. Kurul, ipotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, ipoteğin veya mülkiyetin; fon hesabına, kurucu adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilir.

Fon içtüzüğü, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahipleri, kurucu ve fon kurulu arasında, fon portföyünün inanca mülkiyet esaslarına göre saklanmasını ve vekâlet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan iltihakî bir sözleşmedir.

Fon içtüzüğü ve Kurulca belirlenecek diğer belgelerle birlikte, fon kuruluşuna izin verilmesi ve ihraç edilecek ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin kayda alınması talebiyle Kurula başvurulması zorunludur.

Fon portföyü farklı sınıflara ayrılarak bu sınıflar üzerine farklı haklar içeren ipoteğe dayalı menkul kıymetler ihraç edilebilir. Farklı ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraçları ile ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerine verdiği haklara ilişkin esasların fon içtüzüğünde belirlenmesi şarttır.

Kurul, portföydeki varlıkların değerlendirme esaslarına, fonun faaliyet ve yönetim ilkelerine, birleşmesine, sona ermesine ve tasfiyesine, fon içtüzüğü, fon yönetim sözleşmesi ve saklama sözleşmesinin kapsamına, değiştirilmesine, tescil ve ilanına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Kurucu veya fonun geri ödeme gücüne düşmesi halinde Kurul, fonun yönetim ve temsilinin Yatırımcıları Koruma Fonu veya atanacak diğer bir fon kurulu tarafından yürütülmesine veya fonun başka bir kurucuya devredilmesine karar verebilir. Bu durumda, kurucunun garanti vermiş olması halinde, ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının geri ödemelerinin fon malvarlığından karşılanamayan kısmının tam ve zamanında yapılmasına ilişkin yükümlülüğü devam eder. Kurul, atanacak fon kuruluna veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında fon malvarlığından ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Fon kurucusunun iflâsı veya tasfiyesi veya fon kurulu üyelerinin iflâsı halinde Kurul, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

Varlık finansmanı fonu

MADDE 38/C – Varlık finansmanı fonu, ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Varlık finansmanı fonu portföylerine alınabilecek varlıklar Kurulca belirlenir.

Bu Kanunun 38/B maddesinin birinci fıkra hükmü dışındaki diğer fıkra hükümleri, varlık finansmanı fonları için de uygulanır."

**MADDE 13** – 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 39 – Diğer sermaye piyasası kurumları; kuruluş ve faaliyet esasları Kurulca belirlenen, sermaye piyasası araçlarının takas ve saklanması, derecelendirilmesi, ihraççıların ve sermaye piyasası kurumlarının denetlenmesi ile uğraşan kuruluşlar, yatırım danışmanlığı, portföy yönetimi gibi sermaye piyasası faaliyetlerini yerine getiren şirketler, varlık yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları, risk sermayesi yatırım fonları, risk sermayesi yatırım ortaklıkları, vadeli işlemler aracılık şirketleri, sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerlendirme kurumları ve portföy saklama şirketleridir."

**MADDE 14** – 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 39/A maddesi eklenmiştir.

"İpotek finansmanı kuruluşları

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

İpotek finansmanı kuruluşlarının nakden ve her türlü muvazaadan âri olarak ödenmiş sermayeleri 5411 sayılı Bankacılık Kanununda kalkınma ve yatırım bankaları için öngörülen tutardan az olamaz. Kurucularının ve sermayelerinin veya oy haklarının doğrudan veya dolaylı olarak yüzde on veya daha fazlasını teşkil eden paylar ile bu oranın altında olsa dahi yönetim kurullarına üye belirleme imtiyazı veren payların sahiplerinin 5411 sayılı Bankacılık Kanununda banka kurucu ortakları için aranan şartları taşımaları zorunludur.

Konut finansmanından kaynaklanan alacakların ve diğer varlıkların teminat gösterilmesi suretiyle ipotek finansmanı kuruluşlarından kaynak temin edilmesi halinde, teminat gösterilen varlıklar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat

gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere üçüncü şahıslar tarafından haczedilemez, ihtiyatî tedbir kararı verilemez ve iflâs masasına dahil edilemez. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünü almak suretiyle, teminat gösterilen varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşuna, faaliyet ilke ve esaslarına, faaliyetler itibarıyla izin esaslarına, tâbi olacakları yükümlülüklerle ilişkin hususlar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünü almak suretiyle, Kurul tarafından belirlenir. İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluş ve faaliyet izni almak üzere Kurula başvurması şarttır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun gözetim ve denetimine tâbi olan bir kuruluşun iştirak etmesi öngörülen ipotek finansmanı kuruluşları için kuruluş izni alınmak üzere Kurula başvurulması halinde, kuruluş izni verilebilmesi için Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur."

**MADDE 15** – 2499 sayılı Kanuna 40/C maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 40/D maddesi eklenmiştir.

"Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

MADDE 40/D – Gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayan kimselerin lisansı Kurulca iptal edilir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerleme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir.

Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayımlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usûl ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunludur.

Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde, bu Kanuna, Kurul yönetmelik, tebliğ ve kararlarına ve ilgili diğer mevzuata uymakla yükümlüdür.

Üyeler, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınacak kararlara uymak zorundadırlar.

Birlik, 40/C maddesindeki hükümlere tâbidir."

**MADDE 16** – 2499 sayılı Kanunun 46/A maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Kurul, 46 ncı maddenin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca tedricî tasfiyesine karar verilmesi halinde ipotek finansmanı kuruluşunun tedricî tasfiyesinin Fon tarafından yürütülmesine, ayrıca ihraççının yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yükümlülüklerinin toplam değerinin varlıklarının toplam değerini aşması, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflâsı halinde ipotek teminatlı menkul kıymetler ve varlık teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıklardan oluşan teminat havuzları ile kurucusunun veya konut finansmanı fonu veya varlık finansmanı fonunun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde konut finansmanı fonu ve varlık finansmanı fonu malvarlıklarının tedricî tasfiyesinin veya idaresinin Fon tarafından yürütülmesine karar verebilir. Bu fıkra uyarınca Fon tarafından yapılacak tedricî tasfiye ve idareye ilişkin harcamalarda Fon gelirlerinden hangilerinin kullanılacağı Kurul tarafından belirlenir."

**MADDE 17** – 2499 sayılı Kanuna 46/B maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 46/C maddesi eklenmiştir.

" İpotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyesi

**MADDE 46/C** – Bu Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca yetkileri kaldırılan ipotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyelerine Kurulca karar verilebilir. Bu kurumların tasfiye işlemleri Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülür.

Tedricî tasfiyenin amacı, ipotek finansmanı kuruluşlarının mal varlığını işin niteliğine göre aynen veya nakde çevirmek suretiyle elde edilen bedeli tahsis ederek tasfiye etmektir. Tedricî tasfiye karar ve işlemlerinde 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu ve diğer mevzuatın tasfiye ile ilgili hükümleri uygulanmaz. İpotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyelerinin uygulama usûl ve esasları Kurulca belirlenir.

Tedricî tasfiye kararı verildikten sonra, ipotek finansmanı kuruluşunun yasal organlarının görev ve yetkileri, tasfiye sonuçlanıncaya kadar Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yerine getirilir. Ancak, 46 ncı maddenin birinci fıkrasının (h) bendi hükmü saklıdır.

Hakkında tedricî tasfiye kararı verilen ipotek finansmanı kuruluşunun ödemeleri durur ve konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları malvarlıkları ile varlık teminatlı menkul kıymetler ve ipotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzları hariç tüm mal varlığı üzerinde, bu karar tarihi itibarıyla sadece Fon tarafından tasarruf edilebilir. Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun aktif ve pasifini tespit eder. İpotek finansmanı kuruluşunun, tasfiye kapsamında yer alan yükümlülüklerinden, nakit borçları, tedricî tasfiye kararının verildiği tarihteki anapara ve işlemiş faizleri toplamı üzerinden hesaplanır. İpotek finansmanı kuruluşunun tedricî tasfiye kararının verilmesinden sonra

vadesi gelen menkul kıymetlerinden doğan hak ve borçları da, vadeleri itibarıyla belirlenir. İpotek finansmanı kuruluşunun, vadeli borçlarına vadeden, diğer borçlarına ise tedricî tasfiye tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanunî Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanununun 2 nci maddesinin üçüncü fıkrasında öngörülen kanunî temerrüt faizi yürütülür. Mevzuat uyarınca ipotek finansmanı kuruluşu tarafından verilmiş teminatlar da, aktifin hesabında dikkate alınır.

Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun tasfiye kapsamında yer alan gerçek hak sahiplerini ve alacak tutarlarını, Kuruldaki kayıtlar, ipotek finansmanı kuruluşunun kayıtları, bu kuruluşun ilgili olduğu diğer resmi ve özel kurumların kayıtları ile güvenilir bulunan diğer bilgi ve belgelere dayanarak tespit eder. İcra ve İflâs Kanununun 278, 279 ve 280 inci maddelerinde yazılı hallerin varlığı halinde, Fon tarafından iptal davası açılabilir.

İpotek finansmanı kuruluşunun malvarlığı, tasfiyenin amacı kapsamında yer alan hak sahiplerinin alacağına ödenmesinde kullanılır. Ancak, tasfiye bakiyesi bu alacakların tamamının karşılanmasına yetmezse, ödemeler garameten yapılır. Bu alacaklar tamamen karşılandıktan sonra artan kısımdan, öncelikle kamu alacakları ve kalandan Fonun yaptığı tasfiye giderleri nedeniyle doğan alacağı ödenir. Bakiye, diğer alacaklılara tahsis edilir. İpotek finansmanı kuruluşunun aktifleri, tasfiyenin amacı kapsamındaki hak sahiplerinin alacaklarını, Fondan yapılan ödemeleri ve tasfiye giderlerini karşılamaya yetmezse, Fon, Kurulun uygun görüşüyle ipotek finansmanı kuruluşunun iflâsını isteyebilir."

**MADDE 18** – 2499 sayılı Kanununun 47 nci maddesinin birinci fıkrasının (A) bendinin (5) numaralı alt bendi ile (C) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"5. Sermaye piyasası kurumlarına, bu Kanunun 13/A ve 13/B maddeleri kapsamındaki teminat sorumlularına ve 38/B ve 38/C maddeleri kapsamındaki fon kuruluna; sermaye piyasası faaliyetleri sebebiyle veya emanetçi sıfatıyla veya idare etmek için veya teminat olarak veyahut her ne nam altında olursa olsun, kayden veya fiziken tevdi veya teslim edilen sermaye piyasası araçları, nakit ve diğer her türlü kıymeti kendisinin veya başkasının menfaatine satan veya rehmeden veya her ne şekilde olursa olsun kullanan, gizleyen yahut inkâr eyleyen veyahut bu amaca ulaşmak ya da bu fiillerini gizlemek için bilgisayar ortamında tutulanlar dahil kayıtları tahvil ve tağyir eden ilgili gerçek kişilerle tüzel kişilerin yetkilileri,"

"C) Bu Kanununun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasına, 7, 9, 10, 10/A, 11, 12 nci maddelerine, 13 üncü maddesinin beşinci fıkrasına, 13/A maddesinin ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci, altıncı, sekizinci, dokuzuncu, onuncu, onbirinci, onikinci, onüçüncü, ondördüncü ve onbeşinci fıkralarına, 13/B maddesinin üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkralarına, 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasına, 15 inci maddesinin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkralarına, 16, 16/A maddelerine, 25 inci maddesinin (a) bendine, 28 inci maddesinin (b) bendine, 34 üncü maddesine, 38 inci maddesine, 38/A maddesine, 38/B maddesinin üçüncü, dördüncü, yedinci, dokuzuncu, onuncu ve onikinci fıkralarına, 38/C maddesi kapsamında 38/B maddesinin üçüncü, dördüncü, yedinci, dokuzuncu, onuncu ve onikinci fıkralarına, 39/A maddesine, 40/B ve 40/D maddelerine, 45 inci maddesine, 46 ncı maddesinin ikinci ve beşinci fıkralarına, 46/A,

46/B ve 46/C maddelerine aykırı hareket edenler binikiyüzelli gün adlî para cezası ile cezalandırılırlar."

**MADDE 19** – 2499 sayılı Kanunun 47/A maddesine dördüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Kanunun 40/D maddesinin beşinci fıkrasındaki yükümlülüğe uymayan üyelere, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulunca bin YTL'den beşbin YTL'ye kadar para cezası verilir. Birlik, verdiği cezaları ilgiliye tebliğ eder ve tahsil ve gelir kaydı için Yatırımcıları Koruma Fonuna bildirir."

**MADDE 20** – 2499 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici maddeler eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 10 – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren azami iki yıl içinde yürürlüğe konulur. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, bu süre içerisinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için Kurula başvurmakla yükümlüdürler.

Bu üyelik başvuruları Kurul tarafından sonuçlandırılır. Kurul, Birlik Statüsünün yürürlüğe girmesini izleyen bir ay içinde Birlik üyelerini ilk genel kurul toplantısına çağırır. İlk genel kurula ait masraflar, Birlik organları oluştuktan sonra Kurula geri ödenmek üzere Kurul tarafından karşılanır.

GEÇİCİ MADDE 11 – Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan ve bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan konut finansmanı tanımına uyan kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinin tarafı olan tüketiciler, bu maddenin yürürlüğe girmesini takiben üç ay içerisinde, sözleşmenin yapılmış bulunduğu konut finansmanı kuruluşuna başvuruda bulunarak, sözleşme konusu işlemin, bu Kanunun 38/A maddesinde yer alan konut finansmanı tanımı kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunabilirler. Süresi içinde talepte bulunmayan tüketicilerin, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan sözleşmeleri, bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrası kapsamında kabul edilir. Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna göre akdedilen sözleşmelerde, her halükârda borcun vadesinden önce ödenmesi durumunda 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 10 uncu maddesinin dördüncü fıkrası hükümleri uygulanır.

GEÇİCİ MADDE 12 - Finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri, bu Kanunun 38/A maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içerisinde konut finansmanı faaliyetinde bulunamaz."

**MADDE 21** – 23/2/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 3 üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

"r) Konut finansmanı kuruluşu: 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen kuruluşları,"

**MADDE 22** – 4077 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İmalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına veya 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren, ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı müteselsilen sorumludur. 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ve kullandığı kredi miktarı ile sınırlıdır. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz. Ayıplı malın neden olduğu zarardan dolayı birden fazla kimse sorumlu olduğu takdirde bunlar müteselsilen sorumludurlar. Satılan malın ayıplı olduğunun bilinmemesi bu sorumluluğu ortadan kaldırmaz."

**MADDE 23** – 4077 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İlan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre kredi veren müteselsilen sorumludur. İlan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması durumunda, 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ile birlikte, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz."

**MADDE 24** – 4077 sayılı Kanuna 10/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 10/B maddesi eklenmiştir.

"Konut Finansmanı Sözleşmeleri

MADDE 10/B – Konut finansmanı kuruluşları tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler vermek ve tüketiciye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren Sözleşme Öncesi Bilgi Formu vermek zorundadır. Tüketici teklifi kabul edip etmemekte serbesttir.

Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilecek genel bilgilerin kapsamı ve Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun standartları ilgili birliklerin görüşü alınmak suretiyle Bakanlık tarafından belirlenir. Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşme geçersizdir.

Konut finansmanı sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez.



Borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlüdür.

Konut finansmanı kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir.

Finansal kiralama işlemlerinde, tüketicinin muacceliyet uyarısında verilen sürenin sona ermesini takiben, konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere finansal kiralama sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhal satışa çıkarmakla yükümlüdür. Konut finansmanı kuruluşu satış öncesinde konut için 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara kıymet takdiri yaptırır. Takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketiciye bildirilir. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir. Tüketici, konut finansmanı kuruluşunun zararının konutun satışından elde edilen bedeli aşan kısmından sorumludur. Konutun satışından elde edilen bedelin kalan borcu aşması halinde aşan kısım tüketiciye ödenir. Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 7, 25 ve 31 inci maddeleri uygulanmaz.

Konutun satışının gerçekleştirilmesi ve elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmının tüketiciye ödenmesini takiben tüketici veya zilyedliğin devredilmiş olması halinde zilyedliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar konutu tahliye etme yükümlülüğü altındadır. Konutun tahliye edilmemesi halinde konut sahibi 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 26 ncı ve 27 nci maddeleri uyarınca tüketici veya zilyedliğin devredilmiş olması halinde zilyedliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar aleyhine icra yoluna başvurabilir.

Kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansmanı kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefilden borcun ifasını isteyemez.

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlı konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde kredi veren konut finansmanı kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren satıcı ile birlikte, tüketiciye karşı, kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

Konut finansmanı kuruluşunun ödemeleri bir kıymetli evraka bağlaması ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasaktır. Bu yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak alınacak olursa, tüketici bu kıymetli evrakı konut finansmanı kuruluşundan geri isteme hakkına sahiptir. Ayrıca, konut finansmanı kuruluşu kıymetli evrakın başkasına devri sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür.

Kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı bu madde kapsamında faiz olarak kabul edilir.

Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir. Oranın sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi halinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı yine başlangıçta sözleşmede belirlenecek olan azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve yine sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir endeks baz alınarak değiştirilebilir. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılacak referans faizler ve endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usûl ve esaslar ise Bakanlık tarafından belirlenir.

Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür. Ödenen miktara göre gerekli faiz indiriminin ve kredinin tüketiciye yıllık maliyet oranının hesaplanmasında Bakanlık tarafından çıkartılan ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.

Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilir. Erken ödeme ücreti gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın yüzde ikisini geçemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilemez.

**Konut finansmanı sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunludur:**

- a) Konut kredisi sözleşmeleri için kredi tutarı, finansal kiralama sözleşmeleri için toplam kira bedeli,
- b) Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta, finansal kiralama sözleşmeleri için finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,

- c) Yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı (değişken faizli sözleşmelerde yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı başlangıç ve azami faiz oranı için ayrı ayrı hesaplanır),
- d) Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı (değişken faizli sözleşmelerde başlangıç faiz oranı veya kira bedeli ve azami faiz oranı veya kira bedeli esas alınarak hesaplanacak toplam borç tutarları),
- e) Değişken faizli sözleşmelerde baz alınan endeks ve faiz oranındaki veya kira bedellerindeki değişimin hesaplanma yöntemi,
- f) İlk yıl için dönemsel olarak, kalan yıllar için yıllık olarak hazırlanan, ödenen anapara, ödenen faiz, diğer giderler, kalan anapara, ilgili dönemler için geri ödeme veya kira bedellerinin yer aldığı ödeme planı (Değişken faizli sözleşmelerde, başlangıç ve azami faiz oranları kullanılarak iki ayrı ödeme planı oluşturulur.),
- g) Geri ödeme veya kira ödeme sayısı, ödeme tarihleri, belirlenen ödeme tarihinin resmi tatile gelmesi durumunda ödemelerin ne zaman yapılacağı, ilk ve son ödeme tarihleri,
- h) İstenecek teminatlar,
- i) Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde, kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının (değişken faizli sözleşmelerde cari faiz oranının) yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı, finansal kiralama sözleşmeleri için uygulanacak gecikme faiz oranı,
- j) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,
- k) Kredi geri ödemelerinin veya kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sabit faizli sözleşmelerde erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar,
- l) Kredinin veya kira bedellerinin yabancı para birimi cinsinden belirlenmesi durumunda, kira ve geri ödeme tutarları ile toplam borç tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar,
- m) Sözleşmeye konu olan konutta kıymet takdiri yapılmasını gerektirebilecek haller ve kıymet takdirinin kimler tarafından yapılabileceği,
- n) Varsa sözleşmeye konu olan konuta ilişkin sigorta bilgileri.

Tüketicie gönderilecek dönemsel ödeme dekontlarında ödemelerin onbeşinci fıkranın (d) bendinde yer aldığı şekliyle dağılımına ve kalan borç miktarına yer verilir.

Bu maddenin uygulanmasında, konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları tüketici kabul edilir."

**MADDE 25** – 4077 sayılı Kanununun 25 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "10/A maddesinde," ibaresinden sonra gelmek üzere "10/B maddesinde," ibaresi eklenmiştir.

**MADDE 26** – 10/6/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 15 inci maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

"Ancak, tüketicilerin konut edinmesine veya yatırımlara finansman sağlayan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiracılık sıfatını ve/veya sözleşmeden doğan hak ve/veya yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin alınması kaydıyla devredebilir. İş bu devir nedeniyle finansal kiralama sözleşmesinde yapılan kiracı değişikliği, bu Kanunun 8 inci maddesi çerçevesinde tescil edilir veya şerh olunur.

Konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiralayana bilgi vermek, diğer finansal kiralama işlemlerinde ise sözleşmede hüküm bulunmak kaydıyla finansal kiralama konusu malın zilyetliğini bir başkasına devredebilir."

**MADDE 27** – 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"EK MADDE 10 – Toplu Konut İdaresi Başkanlığının konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacakları, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından devralınabilir ve devredilebilir."

**MADDE 28** – 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Kanunun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının (1) ve (5) numaralı bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"1. Her nevi hisse senetlerinin kâr payları (kurucu hisse senetleri ve diğer intifa hisse senetlerine verilen kâr payları ve pay sahiplerine hazırlık dönemi için faiz olarak veya başka adlarla yapılan her türlü ödemeler ile Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları katılma belgelerine ödenen kâr payları ile konut finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlere ve varlık finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetlere ödenen faiz, kâr payı veya benzeri gelirler dahil.);"

"5. Her nevi tahvil (ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler hariç ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlolu menkul kıymetler dahil) ve Hazine bonusu faizleri ile Toplu Konut İdaresi, Kamu Ortaklığı İdaresi ve Özelleştirme İdaresince çıkarılan menkul kıymetlerden sağlanan gelirler (Döviz cinsinden yahut dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymetlerin itfası sırasında oluşan değer artışları irat sayılmaz.);"

**MADDE 29** – 193 sayılı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (7) numaralı bendinin (e) alt bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bent eklenmiş ve mevcut (f) alt bendi (g) alt bendi olarak teselsül ettirilmiştir.

"f) İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kâr payı ve faiz gelirlerinden,"

**MADDE 30** – 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 29 uncu maddesinin (i) ve (u) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki bent eklenmiştir.

"i) Emeklilik sözleşmeleri, hayat sigortaları (hayat sigortalarında ferdi kaza, hastalık sonucu maluliyet ve tehlikeli hastalıklar teminatlarının da ek teminat olarak verildiği sözleşmeler dahil) ve sağlık sigortaları ile ihracata ait nakliyat sigortalarında ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yapılan sigortalarda sözleşme ve poliçe üzerinden alınan paralar"

"u) Bankalar, sigorta şirketleri, emeklilik şirketleri ve ipotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibarî değerlerinin üzerinde elden çıkarılması sonucu kendi lehlerine kalan paralar,"

"y) İpotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar."

**MADDE 31** – 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bentler eklenmiştir.

"o) Konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri,

p) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda kiralanan konutların kiracıya devri,

r) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından konut satışları nedeniyle tesis olunacak ipotek işlemleri."

**MADDE 32** – A) 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin "(A) Mahkeme Harçları" başlıklı bölümünün "III- Karar ve ilam harcı" başlıklı fıkrasının "1. Nispi harç" başlıklı bendinin, (e) alt bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

"f) Konusu belli bir değerle ilgili bulunan davalarda ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ihalenin feshi talepleri ile ilgili olarak esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden Binde 54

Bakanlar Kurulu, dava çeşitleri itibarıyla birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere bu alt bentte yazılı nispeti binde 10'a kadar indirmeye veya Kanunda yazılı nispete kadar çıkarmaya yetkilidir."

B) 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin "(B) İcra ve iflâs harçları" bölümünün "I-İcra harçları" başlıklı fıkrasının "3. Değeri belli olan icra takiplerinde tahsil harcı, değer üzerinden:" başlıklı bendinin sonuna aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

"h) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, bu bentte belirtilen tahsil harçları dörtte biri oranında uygulanır."

**MADDE 33** – 492 sayılı Kanuna bağlı (8) sayılı tarifenin "XI. Finansal faaliyet harçları" bölümünün (10) numaralı fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

**MADDE 34** – 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa bağlı (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne aşağıdaki (36) numaralı fıkra, "V-Kurumlarla ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne ise aşağıdaki (23) ve (24) numaralı fıkralar eklenmiştir.

"36. Sermaye piyasası araçlarının ihracına ilişkin olarak düzenlenen makbuz ve kağıtlar, konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ve bu kuruluşların ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsilen menkul kıymet ihracı ve bu ihraca konu teminatlarla ilgili olarak düzenlenen makbuz ve kağıtlar."

"23. İpotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının kuruluş ve ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsil eden menkul kıymetlerin ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluşlar veya fonlar tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtlar."

24. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının menkul kıymet ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluş tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtlar."

**MADDE 35** – 25/10/1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin (4) numaralı fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

"ş) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ipotek finansmanı kuruluşları ya da üçüncü kişilere teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışlar dahil) ile bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ipotek finansmanı kuruluşları tarafından teslimi (müzayede mahallinde yapılan satış dahil)."

**MADDE 36** – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**MADDE 37** – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

**EK 2**

Ek Tablo 1: Konut Kredileri Hacmi ile Tüketici Kredileri Faiz Yüğü (%) Korelasyonu

Yıllar	Konut Kredileri (Milyar YTL) (x)	Tüketici Kredisi Faiz Yüğü (%)(y)	xy	x <sup>2</sup>	y <sup>2</sup>
2002	0,46	58,6	26,96	0,21	3433,96
2003	0,79	60,2	47,56	0,62	3624,04
2004	2,63	41,2	108,36	6,92	1697,44
2005	12,41	26,2	325,14	154	686,44
2006	23,38	18,1	423,18	546,62	327,61
	$\Sigma x=39,67$	$\Sigma y=204,30$	$\Sigma xy=931,20$	$\Sigma x^2=708,37$	$\Sigma y^2=9769,49$

$$r = \frac{\Sigma xy - \frac{\Sigma x \Sigma y}{n}}{\sqrt{\left(\Sigma x^2 - \frac{(\Sigma x)^2}{n}\right) \left(\Sigma y^2 - \frac{(\Sigma y)^2}{n}\right)}}$$

$$r = \frac{931,2 - \frac{(39,67)(204,3)}{5}}{\sqrt{\left(708,37 - \frac{(39,67)^2}{5}\right) \left(9769,49 - \frac{(204,3)^2}{5}\right)}} = \frac{-689,72}{\sqrt{(393,63)(1421,79)}} \Rightarrow r = \frac{-689,72}{748,10}$$

$$r = -0,92$$

Ek Tablo 2: Konut Kredileri Hacmi ile GSMH Korelasyonu

Yıllar	Konut Kredileri Milyar YTL (x)	GSMH (y)	x.y	y <sup>2</sup>	x <sup>2</sup>
2002	0,46	7,9	3,63	62,41	0,21
2003	0,79	5,9	4,66	34,81	0,62
2004	2,63	9,9	26,04	98,01	6,92
2005	12,41	7,6	94,32	57,76	154
2006	23,38	6,0	140,28	36	546,62
	$\Sigma x=39,67$	$\Sigma y=37,3$	$\Sigma xy=268,93$	$\Sigma y^2=288,99$	$\Sigma x^2=708,36$

$$r = \frac{\Sigma xy - \frac{\Sigma x \Sigma y}{n}}{\sqrt{\left(\Sigma x^2 - \frac{(\Sigma x)^2}{n}\right) \left(\Sigma y^2 - \frac{(\Sigma y)^2}{n}\right)}}$$

$$r = \frac{268,93 - \frac{(36,67)(37,3)}{5}}{\sqrt{\left(708,36 - \frac{(39,67)^2}{5}\right) \left(288,99 - \frac{(37,3)^2}{5}\right)}} = \frac{-27,01}{\sqrt{(393,62)(10,73)}} \Rightarrow r = \frac{-27,01}{64,99}$$

$r = 0,41$

Ek Tablo 3: Konut Kredileri Hacmi ile Dolar Kuru Korelasyonu

Yıllar	Konut Kredileri Milyar YTL (x)	Dolar Kuru (YTL)(y)	x.y	y <sup>2</sup>	x <sup>2</sup>
2002	0,46	1,64	0,75	3,28	0,21
2003	0,79	1,39	1,09	2,78	0,62
2004	2,63	1,33	3,49	1,76	6,92
2005	12,41	1,34	16,62	1,79	154
2006	23,38	1,40	32,73	1,96	546,62
	$\Sigma x=39,67$	$\Sigma y=7,1$	$\Sigma xy=54,68$	$\Sigma y^2=11,57$	$\Sigma x^2=708,36$

$$r = \frac{\Sigma xy - \frac{\Sigma x \Sigma y}{n}}{\sqrt{\left(\Sigma x^2 - \frac{(\Sigma x)^2}{n}\right) \left(\Sigma y^2 - \frac{(\Sigma y)^2}{n}\right)}}$$

$$r = \frac{54,68 - \frac{(39,67)(7,1)}{5}}{\sqrt{\left(708,36 - \frac{(39,67)^2}{5}\right) \left(11,57 - \frac{(7,1)^2}{5}\right)}} = \frac{-165}{\sqrt{(393,62)(1,49)}} = \frac{-1,65}{24,21} \Rightarrow$$

$r = -0,06$

Ek Tablo 4: Konut Kredileri Hacmi ile Euro Kuru Korelasyonu

Yıllar	Konut Kredileri Milyar YTL (x)	Euro Kuru (YTL)(y)	xy	y <sup>2</sup>	x <sup>2</sup>
2002	0,46	1,72	0,79	2,96	0,21
2003	0,79	1,75	1,38	3,06	0,62
2004	2,63	1,82	4,78	3,31	6,92
2005	12,41	1,59	19,73	2,53	154
2006	23,38	1,85	43,25	3,42	546,62
	$\Sigma x=39,67$	$\Sigma y=8,73$	$\Sigma xy=69,93$	$\Sigma y^2=15,28$	$\Sigma x^2=708,36$



$$r = \frac{\Sigma xy - \frac{\Sigma x \Sigma y}{n}}{\sqrt{\left(\Sigma x^2 - \frac{(\Sigma x)^2}{n}\right)\left(\Sigma y^2 - \frac{(\Sigma y)^2}{n}\right)}}$$

$$r = \frac{69,93 - \frac{(39,67)(8,73)}{5}}{\sqrt{(393,62)\left(15,28 - \frac{(8,73)^2}{5}\right)}} = \frac{69,93 - 69,26}{15,74} = \frac{0,67}{15,74}$$

$$r = 0,04$$

Ek Tablo 5: Konut Kredileri Hacmi ile TÜFE(%) Korelasyonu

Yıllar	Konut Kredileri Milyar YTL (x)	TÜFE(%) (y)	xy	x <sup>2</sup>	y <sup>2</sup>
2002	0,46	45	20,70	0,21	2025
2003	0,79	25	19,75	0,62	625
2004	2,63	11	28,93	6,92	121
2005	12,41	8	99,28	154	64
2006	23,38	10	233,80	546,62	100
	$\Sigma x=39,67$	$\Sigma y= 99$	$\Sigma xy= 402,46$	$\Sigma x^2=708,37$	$\Sigma y^2=2935$

$$r = \frac{\Sigma xy - \frac{\Sigma x \Sigma y}{n}}{\sqrt{\left(\Sigma x^2 - \frac{(\Sigma x)^2}{n}\right)\left(\Sigma y^2 - \frac{(\Sigma y)^2}{n}\right)}}$$

$$r = \frac{402,46 - \frac{(39,67).(99)}{5}}{\sqrt{\left(708,37 - \frac{(39,67)^2}{5}\right)\left(2935 - \frac{(99)^2}{5}\right)}} = \frac{-383}{\sqrt{(393,63).(974,8)}} \Rightarrow r = \frac{-383}{619,44}$$

$$r = -0,61$$

Ek Tablo 6: Konut Kredileri Hacmi ile ÜFE(%) Korelasyonu

Yıllar	Konut Kredileri Milyar YTL (x)	TÜFE(%) (y)	xy	x <sup>2</sup>	y <sup>2</sup>
2002	0,46	50	23	0,21	2500
2003	0,79	26	20,54	0,62	676
2004	2,63	11	28,93	6,92	121
2005	12,41	6	74,46	154	36
2006	23,38	9	210,42	546,62	81
	$\Sigma x=39,67$	$\Sigma y=102$	$\Sigma xy=357,35$	$\Sigma x^2=708,37$	$\Sigma y^2=3414$

$$r = \frac{\Sigma xy - \frac{\Sigma x \Sigma y}{n}}{\sqrt{\left(\Sigma x^2 - \frac{(\Sigma x)^2}{n}\right) \left(\Sigma y^2 - \frac{(\Sigma y)^2}{n}\right)}}$$

$$r = \frac{357,35 - \frac{(39,67)(102)}{5}}{\sqrt{\left(708,37 - \frac{(39,67)^2}{5}\right) \left(3414 - \frac{(102)^2}{5}\right)}} = \frac{-451,92}{\sqrt{(393,63)(1333,2)}} \Rightarrow r = \frac{-451,92}{724,42}$$

$$r = -0,62$$