

PAPER DETAILS

TITLE: İpotekli Konut Finansmanı

AUTHORS: Hatice DÜZAKIN

PAGES: 33-45

ORIGINAL PDF URL: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/46715>

İpotekli Konut Finansmanı

Mortgage

Hatice DÜZAKIN¹

ÖZET

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

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

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

ABSTRACT

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

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

Keywords: Consumer credit, Mortgage finance, Mortgage

¹ Doç.Dr., Çukurova Üniversitesi, İ.İ.B.F., İşletme Bölümü, hduzakin@cu.edu.tr

GİRİŞ

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

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

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

1.MORTGAGE TANIMI VE TARİHSEL GELİŞİMİ

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

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

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

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

Her ne kadar tarihçesi çok eskilere dayansa da günümüzdeki kullanımına benzer uygulamanın dünyanın en gelişmiş ve köklü konut finansman sisteminin “ABD İpotekli Konut Finansman Sistemi – Mortgage olduğu çok büyük bir çoğunluk tarafından kabul görmektedir. Gayrimenkul teminatı karşılığı kredi sistemi olan mortgage, ortaçağda İngiltere’de gelişerek daha sonra ABD hukukuna aktarılmıştır. ABD’de 1930’lu yıllarda yaşanan büyük ekonomik depresyondan sonra devletin mortgage kredilerini, kurmuş olduğu kamu kurumları aracılığıyla sigorta ederek garanti vermesi, hem konut sektörünün önemli ölçüde gelişme göstermesini hem de uluslararası düzeyde taşınmaza dayalı sermaye piyasasının oluşmasını sağlamıştır (Önal ve Topaloğlu, 2007,s.1).

2.GENEL OLARAK KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ

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

1. Doğrudan Finansman
2. Sözleşme ya da Mukavele Sistemi
3. Mevduat Finansman Sistemi
4. İpotek Bankacılığı Sistemi

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

2.1. Doğrudan Finansman

Dolaysız yöntem de denilen bu sistemde konut ihtiyacının karşılanması için gereksinim duyulan fonlar, kişilerin kendi birikimleri ve yakın çevrelerinden edindikleri fonlar ile karşılanmaktadır. Ayrıca konut üreticilerine borçlanarak, taksitler halinde ödemenin de yapıldığı bu sistem finansman kurumlarının gelişmediği ve var olan kurumlarında verimli çalışmadığı ortamlarda kullanılmaktadır. Özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde mali piyasalar, dolayısıyla konut finansman piyasaları gelişmediğinden bu yöntem etkin bir konut finansman sistemi gibi kullanılmaktadır (Topal, 2005, s.69-70).

2.2. Sözleşme ya da Mukavele Sistemi

Bu sistem bireylerin kendi tasarrufları ile konut edinmelerinin mümkün olamamasından ortaya çıkmıştır. Sistemin konut kredisi vermede kullandığı fonlar, potansiyel konut alıcılarının tasarruflarından oluşmaktadır. Sistemin esasını oluşturan Sözleşmeli Tasarruf Kurumları (Contract Saving Institution) potansiyel konut alıcılarından, piyasa faiz oranından daha düşük bir faiz oranı ile fon toplamakta ve konut kredisi almak için gerekli şartları sağlayanlara(belirli bir yıl bu kuruma tasarruf yatıranlar) yine piyasa faiz oranının altında konut kredisi kullanırmaktadır. Ayrıca devlette çeşitli vergi iyileştirmeleri ve faiz subvansiyonları yoluyla bu sistemi desteklemektedir. Bir anlamda karşılıklı yardımlaşma mantığına dayanan bu sistem, özellikle Almanya, Fransa ve Avusturya’da uygulanmaktadır (Topal, 2005, s.70).

2.3. Mevduat Finansman Sistemi

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

2.4. İpotek Bankacılığı Sistemi

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

3.FARKLI ÜLKELERDEKİ İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ

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

3.1. ABD'de İpotekli Konut Finansman Sistemi

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

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

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

Freddie Mac, GNMA tarafından garanti kapsamına alınmamış geleneksel ipoteklere ikinci pazar yaratmak ve likidite sağlamak amacıyla kurulmuştur. Freddie Mac, satın aldığı kredilerden bir portföy oluşturmakta ve bu portföye dayalı ipotek katılım sertifikaları ihraç etmektedir. FNMA ise konut ipoteklerinin likiditesini artırmak, ikincil ipotek piyasasını geliştirmek ve özel sermayeyi piyasa içine çekmek, ipotek kredisinin az verildiği bölgelerdeki ipotegi satın alarak bu kesime sermaye aktarımı sağlamak gibi amaçları gerçekleştirmek üzere kurulmuştur (Önal ve Topaloğlu, 2007, s.220-221). ABD’de ve AB’de ipotekli konut finansmanına ilişkin temel özellikler şu şekilde özetlenebilir (Coles ve Hardt, 2000, s.777) :

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

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

3.2. AB’de İpotekli Konut Finansman Sistemi

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

havuzu bulunmaktadır. Yeni kredi verildiği zaman yeni tahvil ihraç edilerek krediler fonlanmaktadır. İhraç edilen krediler mortgage bankasının bilançosunda kalmaya devam etmektedir. Bu durumda gayrimenkul kredisi riski mortgage bankasının üzerinde kalmaktadır. Danimarka modelinde ise, mortgage bankaları tahvil ihraçcısı değil aracısındırlar ve Danimarka modelinden en önemli farkları da budur. Bu sistemde ipotek bankaları, tüketici kredilerini bir araya getirerek tüketiciler adına tahvil ihracına aracılık etmektedirler. Benzer kredilerden oluşan kredi havuzları oluşturup, bunlara uygun her bir havuz için farklı seri halinde tahviller ihraç etmektedirler. Bu sistemde mortgage bankaları aracılık rolü üstlenmeleri nedeniyle risk taşımamaktadırlar. Alman modelinde ise risk mortgage bankaları tarafından üstlenilmektedir (Berberoğlu, 2009, s.123). ABD ve AB mortgage piyasasının farklılıkları aşağıdaki gibi özetlenebilir (www.alomaliye.com/2008/abdulkadir-gulsen-abd-ab.htm):

1) ABD’de bu piyasada devlet desteği hakimken, AB’de bu yoktur. Örneğin Fannie Mae, Freddie Mac, Ginnie Mae gibi devlet destekli kuruluşlar ABD mortgage piyasasında çok etkili ve yetkili kurumlar olarak faaliyet göstermekte ikincil piyasaların gelişmesine olağanüstü katkıda bulunmaktadır. AB’de ise bu anlamada bir devlet desteği yoktur.

2) ABD’de mortgage piyasaları standardize olduğundan seküritleşme (menkul kıymetleştirme) piyasaları çok hızlı gelişmiştir. AB’de bu standardizasyon sağlanamamış ve ikincil piyasalar özellikle seküritleşme ve yapılandırılmış finans enstrümanları çok gelişmemiştir.

3) Her iki piyasa fonlama açısından farklılıklar göstermektedir. Örneğin, bilanço dışı menkul kıymetleştirme ABD’de çok yaygın iken AB’de bilanço içi menkul kıymetleştirme daha yaygındır. Bilanço dışı menkul kıymetleştirmede riskler mortgage’a yatırım yapana devredilmektedir.

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

Bu farklılıklara rağmen her iki piyasanın benzer yönleri ise aşağıdaki gibi sıralanabilir (www.alomaliye.com /2008/ abdulkadir-gulsen-abd-ab.htm):

1) Hem ABD hem de AB mortgage piyasası kurumsallaşmıştır.

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

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

Aşağıda yer alan tablolarda bazı AB ülkelerinde ipotekli konut kredilerine ilişkin verilere yer verilmiştir.

Tablo 1: Bazı AB Ülkelerinde Konut Sahipliği Oranı (%)

Macaristan	90	Lüksemburg	65
Yunanistan	81	İsveç	59
İspanya	80	Avusturya	55
İtalya	78	Fransa	54
İrlanda	73	Hollanda	51
Portekiz	71	Danimarka	49
İngiltere	68	Almanya	43
Belçika	67		

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

Tablo 1’de yer alan AB ülkeleri arasında konut sahipliği oranının en yüksek olduğu ülke Macaristan iken, en düşük olduğu ülke ise Almanya’dır.

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

Belçika	25	Litvanya	20
Danimarka	30	Polonya	30
Estonya	20	Portekiz	34
Fransa	20	İspanya	26
Almanya	31	İsveç	50
İrlanda	30	Birleşik Krallık	25
İtalya	30	Letonya	20

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

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

Tablo 3: Bazı AB Ülkelerinde İpotekli Konut Kredilerinin; Tutarı, Büyüme Hızı, Gayri Safi Yurt İçi Hasıla İçindeki Payı ve Kişi Başına Borç Tutarı (2007)

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

Kaynak: EMF Annual Report Activities 2008, s.31

Tablo 3’de ipotekli konut kredilerinin tutarı, bu kredilerin büyüme oranı, GSYH içindeki payı ve kişi başına düşen borç miktarı yer almaktadır. Buna göre kredi tutarının büyüklüğü açısından Almanya ve Birleşik Krallık dikkat çekerken, kredilerin büyüme oranlarına bakıldığında Bulgaristan ve Litvanya öne çıkmaktadır. İpotekli konut kredilerin GSYH içindeki paya bakıldığında en düşük oranın Romanya’da olduğu görülmektedir. Kişi başına düşen borçlanma tutarında en yüksek pay Danimarka’da iken en düşük pay Romanya’dadır.

4.TÜRKİYE'DE İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ

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

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

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

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

Kaynak: Türk Yapı Sektörü Raporu 2010

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

Kaynak: www.tkbb.org.tr/download/MAKRO.xls

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

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

Tablo 5: Bireysel Krediler İçinde Konut Kredilerinin Payı

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

Kaynak: BDDK, Finansal Piyasalar Raporu-Eylül 2009

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

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

	2008	2009	09.2010
Toplam krediler	3,7	5,3	4,3
Firma kredileri	3,7	4,9	4,0
KOBİ kredileri	4,8	7,6	5,5
Kurumsal krediler	3,1	3,6	3,2
Bireysel krediler	3,7	6,0	4,8
Tüketici kredileri	2,4	4,1	3,2
Konut	1,3	2,1	1,6
Taşıt	6,0	10,3	7,6
İhtiyaç	3,0	5,5	4,3
Kredi kartları	6,5	10,4	9,1

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu Aralık 2010

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

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

Tablo 7: Yıllar İtibariyle Kullanılan Konut Kredilerinin Vade Dilimlerine Göre Sınıflandırılması (milyon TL.)

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

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

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

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

Kaynak: T.C. Başbakanlık DPT Müsteşarlığı Mali Piyasalarda Gelişmeler Aralık 2008 ve 2009.

Tablo 8’de yer alan faiz oranlarının minimum, maksimum ve ortalama değerleri bulunurken aktif büyüklüğü itibariyle en büyük beş bankanın oranları esas alınmıştır. Yıllar itibariyle faiz oranları yüzde birin altına inmiştir. Faiz oranlarındaki düşüş bu tip kredilere olan talebin artmasına neden olabilecektir.

SONUÇ

Türkiye’de ipotekli konut kredileri uzun yıllar uygulamaya geçirilememiştir. Bunun nedenleri arasında makroekonomik istikrarın sağlanamaması ve bireysel bankacılığında yeteri kadar gelişmemiş olması söylenebilir. İpotekli konut kredilerinin uygulanabilmesi bazı şartların yerine getirilmesine bağlıdır. Bunun başında da makro istikrarının sağlanması gelmektedir. Özellikle uygulanan faiz oranlarının belirli bir seviyenin altında bulunması gerekmektedir. Uygulanan ekonomik politikalar sonucu yakalanan makroekonomik istikrar ve faiz oranlarında gerçekleşen düşüşün ardından nihayet 2007 yılında yürürlüğe giren kanun ile yasal alt yapının da hazırlanması sonucunda ipotekli konut kredilerinin kullanımı yaygınlaşmıştır.

Gelişmiş ülkeler ile kıyaslandığında Türkiye’de ipotekli konut kredilerinin GSYH içindeki payının oldukça gerilerde olduğu gözlemlense bile yıllar itibariyle bakıldığında bu payın arttığı açıktır. Türkiye’de ipotekli konut kredilerin bankaların kredi portföylerindeki yeri de yıllar itibariyle artmaktadır. Faiz oranlarının düşük seyretmesi ve vadelerde yapılacak uzama bu kredi türüne olan talebi daha da arttırabilecektir.

KAYNAKLAR

- AKSOY** Tamer (2005), “AB İpotekli Konut Finansman Piyasalarının Değişim ve Gelişiminde Etki Yaratın Faktörler”, SMMO Yayın Organı 188, Mali Çözüm 70., ss:188-219.
- AYRIÇAY** Yücel ve Uğur Yıldırım (2007), “İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Son Düzenlemeler Işığında Sistemin Türkiye’de İşleyişi”, Selçuk Üniversitesi İİBF Dergisi, Sayı: 12, Yıl:9, ss:51-71.
- BDDK** Finansal Piyasalar Raporu Eylül 2009.
- BERBEROĞLU** Murat (2009), “Mortgage – İpotekli Konut Finansman- Sistemi ve Bu Sistemin Türkiye’de Uygulanabilirliği”, International Journal of Economic and Administrative Studies, Year:1, Volume:1, Number:2, ss:120-145.
- COLES** Adrian ve Judith Hardt (2000), “Mortgage Markets: Why US and EU Markets Are So Different”, Housing Studies, Vol:15, No:5, ss:775-783.
- COURCHANE** Marsha J. Ve Judith A. Giles (2002), “A Comparison of US and Canadian Residential Mortgage Markets”, Property Management, Vol:20, No:5, ss:326-368.
- EMF** Study on Cost of Housing in European Mortgage Federation, May 2010.
- EMF** Annual Report Activities 2008.
- KÖMÜRLÜ** Rüveyda ve Hakkı Önel (2007), “Türkiye’de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları”, YTÜ Mim.Fak. E-Dergisi, Cilt:2, Sayı:2, ss:89-106.
- ÖNAL** Yıldırım B. ve Mustafa Topaloğlu (2007), İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku Mortgage (Tutsat), Karahan Kitabevi.
- RESMİ GAZETE**, 6 Mart 2007, “Konut Finansmanına İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”, Sayı:26454.
- TBB** Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Raporu 2010.
- T.C.** Başbakanlık DPT Müsteşarlığı Mali Piyasalarda Gelişmeler Aralık 2008 ve 2009.
- TCMB** Finansal İstikrar Raporu Aralık 2010.
- TOPAL** A. Kadir (2005), “Konut Finansmanında Global Eğilimler: Konut Finansman Sistemlerinin Sermaye Piyasalarına Eklemlenmesi”, İktisat İşletme ve Finans, Yıl:20, ss:68-81.

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

TÜRK Yapı Sektörü Raporu 2010.

www.evbulur.com/haber.php?haberno=10.

www.cesifo-group.de/...gdp.../mortgage-gd...

www.alomaliye.com /2008/ abdulkadir-gülsen-abd-ab.htm)

www.tkbb.org.tr/download/MAKRO.xls

www.finansgundem.com