Konut Sektöründe Finansman Modellerinin Analizi: Türkiye Uygulaması

Analysis of Housing Finance Systems in Turkey

Asst. Prof. Dr. Gülay Selvi Hanişoğlu (Beykent University, Turkey)

Fidan Güler (Okan University, Turkey)

Abstract

Housing Finance system has provided funds to households and organizations for buying their homes and premises. There are different type of housing finance systems which are applied by different countries. Housing finance systems can be more efficient, if private sector and public sector work together and harmoniously. Housing Finance system has made considerable progress in Turkey in the last 20 years. Before housing finance system was developed in Turkey, people could have bought houses by combining their retirement allowances and savings. Another method for financing their house, people could have borrowed from relatives or close friends along with their own savings. The Mass Housing Law (Law No: 2985) entered into force in 1984. The main target of the law, to find a solution of the housing problem in Turkey. Law also determines the tasks of the Housing Development Administration (TOKİ). After 2000's Turkish Banks began to extend long term housing loans, but there was not mortgage system. Due to inadequate saving and income levels, it was not easy to use banking finance system for the low and middle income groups. In 2007, new legal regulations come into force, which is called Mortgage Law, for improving legal framework for borrowers and lenders in the primary markets and also made regulations for integrating primary mortgage market to the capital markets. In our paper, the finance methods and improvements in the housing finance in Turkey have been analyzed evaluating legal regulations and also the methods which is used by banks and other related institutions.

1 Giriş

Finans; kelime anlamıyla herhangi bir işin gerçekleştirilmesi için gerekli parasal kaynağın sağlanması olarak tanımlanmaktadır. Konut sahibi olabilmek için kullanılan kaynaklar ülkelerin ekonomik durumlarına göre farklılık göstermektedir. Tarihi sürece bakıldığında hane halklarının ellerindeki mevcut kaynakları, birikimlerini kullanarak ve diğer aile bireylerinden aldıkları desteklerle, doğrudan finansman yöntemi olarak adlandırılabilir. Söylenen konut sahibi oldukları görülmektedir. Sosyolojik ve ekonomik gelişmeler, geleneksel aile yapılarını etkileyerek birçok değişime neden olmuştur. Nüfus artışı, iş arayışları, göçler, yeni yerleşim ihtiyaçları hane sayılarını arttırmıştır ve artık şahsi birikimlerle konut sahibi olma süreci zorlaşmıştır. Cumhuriyetin kuruluşuna kadar vatandaşların kişisel konut sahibi olma süreçleri bu paralelde devam etmiştir. Daha sonra kısıtlı birikimlerin konut sahibi olmak için yeterli olmaması nedeniyle, kooperatif sistemi ve sermayesi olan müteahhitlerin kat karşılığı inşaat denilen bir sistemle mal sahiplerinden arsalarını alıp imar avantajlarından yararlanarak kurumsal olmayan konut üretim sistemleri ortaya çıkmıştır.

“Gayrimenkul üretilmesi ve edinilmesi için gerekli finansmanın sağlanması farklı yöntemlerle mümkün olabilmektedir. Bazen gayrimenkul piyasalarında finansal aracıya ihtiyaç duyulmayan kurumsal olmayan yöntemlerle kaynak sağlanırken bazen de finansal aracıyla çalışan kurumsal yöntemlerle kaynak sağlanmaktadır.” (Ünal, 2016)

Türkiye’de uygulanan Konut finansmanı sistemleri; Kurumsal Olmayan Sektör ve Kurumsal Sektör olarak iki ana gruba ayrılabilir. Kurumsal olmayan sektör dediğimizde; kendi evini kendisi yapanlar, konut müteahhitleri ve yapı kooperatiflerini bu gruba dahildir. Diğer taraftan Kurumsal konut finansmanı sistemini ise; Ticari Bankalar, Konut Finansman Kuruluşları, Katılım Bankaları, Toplu Konut İdaresi, Finansal Kiralama Şirketleri ve İpotek Bankaları (Mortgage) oluşturmaktadır.

Etkin bir konut finansman sisteminin; fon fazlası olan ekonomik birimlerden (hane halkı, firma vb.) gerekli fonları toplayarak, bunları fon talebinde bulunan yani konut almak için borçlanma ihtiyacında olan kişi ve kuruluşlara aktarma fonksiyonun bulunması gerekir. Ancak sistem bu fonksiyonu yerine getirirken elindeki tasarrufu borç olarak vereceklere bir getiri sağlamak, diğer yandan da bu fonları alarak borçlanan kesime geri ödeyebilecekleri kredi koşullarını arz edebilmelidir (Uludağ, 1999).

2 Konut Finansman Tarihçesi

Konut finansmanı, sistemlerinin iyi işlemesi, konut yapımına ve sahipliğine yönelik yasal düzenlemelerin varlığını gerektirir. Aşağıda belirtilen yasal düzenlemeler bugünkü finansman sistemlerimizin dayanağını oluşturmuştur. 1858 tarihli Arazi Kanunun, Tapu Kanunlarının varlığı, anayasalarımızdaki mülkiyet haklarının varlığı, aile konutu gibi kavramların yasalarla düzenlenmesi dayanak noktasını oluşturmaktadır.

1930 yılında çıkarılan Belediye Yasası ile vatandaşların konut yaparken uymaları gereken kurallar kanunla düzenlenmiştir. 1948 yılında Bina Yapımını Teşvik Yasası ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki arsalar, belediyeler aracılığıyla ihtiyaç sahiplerine on yıllık kredi kolaylığı ile devredilmiştir. İkinci Dünya Savaşı sonrası sanayileşme hamleleri beraberinde çarpık yapılaşmayı getirmiştir. Mayıs 1958'de çıkarılan teşkilat ve görev kanunu ile İmar ve İskân Bakanlığı olarak teşkilatlanmıştır. Bugüne kadar bakanlık isimleri birçok kez değişmiştir. Günümüzde ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olarak anılmaktadır.

1963-1980 döneminde özel konut yatırımlarının %10'u SSK tarafından finanse edilmiştir. Bağkur, 1980 yılına kadar kendi üyelerine 15 yıl vadeli düşük faizli kredi kullandırmıştır. OYAK, kendi mülkiyeti üzerindeki arsalar üzerinde üyelerine finansman kolaylığı sağlamıştır. 1926 yılında kurulan Emlak Bankası ise 2001 yılına kadar konut üretimi ile birlikte şahıslara ve inşaat firmalarına kredi kullandırımı yapmıştır. 1982 tarihinde Toplu Konut Kanunu ile toplanan fonlar, konut sektörüne finansman yaratılmak için kullanılmıştır. Ancak 2001 yılında bu kanun uygulamadan kaldırılmış ve Toplu Konut İdaresi devreye girmiştir.

1969 yılında arsa fiyatlarındaki artışların engellenmesi amacıyla Arsa Ofisi kurulmuştur. 1984 yılında gecekondu için af çıkartılmış ve gecekondu yasallaştırılmıştır. 1999 yılı depremi sağlam bina yapımının ne kadar önemli olduğu gerçeğini göstermiş ve imar uygulamalarına uyum ve farkındalık her kesimde artmıştır. 1995 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurulmuştur. 2001 yılında ise SPK tarafından yapılan düzenlemeler ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının çalışma koşullarını belirlemiştir.

2001 yılında SPK Değerleme Uzmanlığı Lisanslama ve Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ilişkin tebliğleriyle düzenleyicilik görevini üstlenmiştir. Sermaye piyasalarında kullanılacak Gayrimenkule dayalı olarak kullanılacak tüm enstrümanların dayanağını oluşturan gayrimenkul değerleri bir metodoloji çerçevesinde bağımsız ve tarafsız Değerleme Uzmanları tarafından yapılmasını zorunlu kılmıştır. 2007 yılında Mortgage yasası, Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5582 sayılı yasa ile düzenlenmiştir. 2014 yılında İpotek Finansman Kanunu, Değerleme Uzmanları Birliği kurulmuştur. 2016 yılında 6741 sayılı kanunla kurulan Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş. ise diğer faaliyet ve hedeflerinin yanı sıra konut finansman piyasasının ve sermaye piyasalarının gelişmesine katkıda bulunacak, kira sertifikalarının, gayrimenkul sertifikalarının alım satım işlemlerini yapmayı hedeflemektedir.

Hazine Müsteşarlığı tarafından yürütülen Faizsiz Finans Koordinasyon Kurulu 15 Aralık 2015 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 2015/17 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile kurulmuştur. Kurulun amacı, katılım bankacılığı ve sigortacılığının, genel anlamda faizsiz finans sisteminin daha hızlı ve sağlıklı geliştirilmesi ile ülkemizin uluslararası finans merkezi vizyonuna katkı sağlamasıdır. Türkiye'de konut finansmanında uzmanlaşmış özel kurumlar yoktur. 1990 yılına dek kamu kaynakları kullanılarak devlet bankaları tarafından konut kredileri kullandırılmış daha sonra özel bankalar aracılığıyla kullandırılan kredilerde artışlar olmuştur.

3 Literatür Taraması

Erol ve Patel tarafından (2004) enflasyonist ortamda 1990'lı yılların sonunda Türkiye'de konut finansman sisteminin analiz edildiği çalışmada konut finansman piyasasının az sayıda kurum tarafından belirlenen monopolistik yapıda olduğu, Emlak Bankası ve Vakıfbank'ın kullandığı döviz cinsinden kredilerde artan kurlar nedeniyle yaşanan problemler ve endeksli kredilerin analizi yapılmaktadır.

Kore'de konut finansman piyasasının gelişiminin ve kurumlarının değerlendirildiği, Kim tarafından yapılan çalışmada, konut kredileri hacminin arttırılması ve konut finansmanı için çalışan Mortgage Bankasının kurulması ve sigorta sistemine düzenlemeler getirilmesi ile orta ve düşük gelir grubuna ev sahibi olma olanaklarının arttırıldığı sonucuna varılmıştır.

Moss tarafından yapılan araştırmada, Afrika ülkelerinden Güney Afrika, Nijerya, Gana ve Tanzanya'daki konut finansman sistemleri incelenmiş, yüksek işsizlik oranlarının Güney Afrika'da konut talebini olumsuz etkilediği ve devletin konut finansman sistemini düzenlemek için yasal düzenlemeler yaptığı ve belli kurumları devreye soktuğu açıklanmıştır. Konut ihtiyacı devam etmekte olup bankaların orta ve düşük gelir gruplarını kredilendirmeyi riskli bulduğu açıklanmıştır. Çalışma kapsamındaki diğer ülkelerde konut finansman sistemlerinin işlevselliği konularında eksiklikler olduğu, bu ülkelerde konut açığı için devletin bu piyasada önemli rol oynadığı ve ekonomik ve finansal istikrar sağlanmadan konut sorunun bu ülkelerde çözümünün mümkün olmadığı vurgulanmaktadır.

Avrupa Birliğine uyum sürecindeki Sovyetler Birliğinden ayrılan ülkelerdeki konut finansman sistemine ilişkin yapılan araştırma dokümanında genel prensipler aynı olmakla birlikte her ülkenin konut finansman sistemlerinin tarihsel, toplumsal ve ekonomik koşullardan etkilenen farkları olduğu vurgulanmaktadır. Ancak sağlıklı bir konut finansman sisteminin gelişmesinin ise ekonomik istikrar ile birlikte iyi düzenlenmiş yasal ve mali ortamda mümkün olabildiği saptanması yapılmıştır.

4 Konut Finansman Yöntemleri

Finans piyasalarının gelişmediği ülkelerde, konut finansmanı, doğrudan finansman yöntemiyle birikimler, kooperatiflere senetli ödemeler veya müteahhitlerin taksitli satışları şeklinde çalışmaktadır, bunlarda meydana

gelen aksaklıklar yapım sürecini uzatarak kaynak kullanımı açısından verimsizliğe yol açmaktadır. Kurumsal Olmayan Sektör olarak tanımladığımızda; aile çevresinden edinilen kendi kaynaklarıyla evini kendisi yapanlar, konut müteahhitleri ve yapı kooperatifleri bu gruba girmektedir. Kurumsal sektör olarak tanımlayabileceğimiz, Ticari Bankalar, Toplu Konut İdaresi, Sosyal Güvenlik Kurumları ve İpotek Bankacılığı (Mortgage) uygulamaları aşağıda açıklanmaktadır.

4.1 Ticari Bankaların Kullandığı Konut Kredileri

Türkiye’de 1999 yılında enflasyon oranlarının önceki yıllara göre düşmesi, faiz marjlarının azalması, bankaların bireysel ürünlere ve müşterilere dönmesine neden olmuştur. Ancak hemen arkasından 2001 krizinin yaşanması nedeniyle de uzun vadeli konut kredileri 2005 yılına kadar küçük miktarlarda artış göstermiştir. 2004 yılında 2.631.000 TL konut kredi bakiyesi ertesi yıl 12 milyar TL’ye çıkmış ve bireysel kredilerin payı da artmıştır.

Mevduat finansmanı yöntemiyle kredi sağlamanın temel sorunu kısa vadeli mevduatlar ile uzun vadeli kredi vermenin yarattığı kaynak ve kullanım dengesizliğidir. Türkiye’de ortalama mevduat vadesi en fazla altı aydır, bunlara dayanarak on yıllık kredi verme güçlüğüdür. Bu nedenle ilk kullandırılan konut kredilerinin yıllık faizleri yıllık % 40 seviyelerindedir. Türk bankacılık sistemi bu probleme çözüm bulmak amacıyla yurtdışı borçlanmalar ile düşük maliyetli sendikasyon ve sekürütizasyon kredileri temin etmişlerdir. Daha sonrada ekonomik gelişmeler ile enflasyon ve faiz oranlarının düşmesi konut kredilerine talebi arttırmıştır. Ticari bankalar bugüne kadar iki milyondan fazla kişiye toplam yüz atmış milyarlık konut finansmanı sağlamıştır. Ancak toplam satışlar içindeki kredili satışlar oranı tablodan da görüldüğü gibi hala düşüktür. Tapu Kadastro Müdürlüğü verilerine göre 2016 yılında, 1.341.453 adet satış içinde, ipotekli konut satış sayıları 449.508 adet, konut kredili satışlar da 115.179 adet seviyelerindedir.

Yıllar	Konut Satışları	İpotekli Satış	Konut Kredili
2013	1.157.190	460.112	130.353
2014	1.165.381	389.689	107.664
2015	1.289.320	434.388	92.963
2016	1.341.453	449.508	115.179

Tablo1. Türkiye’de Konut Satış, İpotekli Satış ve Konut Kredili Satış Adetleri **Kaynak:** Bankalar Birliği, TUIK.

Şekil 1. Türkiye’de Konut Satış, İpotekli Satış ve Konut Kredili Satış Adetleri **Kaynak:** Bankalar Birliği, TUIK.

2007 yılında 5582 sayılı Konut Finansmanı Hakkında Kanunun kabul edilmesiyle konut kredisi ile finansman artmıştır. 2016 yılı eylül ayı verilerine göre 2.327.225 kişi konut kredisi kullanmıştır.

Son dönemlerde konut kredi faizleri en düşük yıllık % 10,5 ile en yüksek % 12,5 arasındadır. Bankalar Birliği verilerine göre kullandırılan ortalama kredi büyüklüğü 144.000.TL’dir. Dosya masrafı, ekspertiz ücretleri olarak ortalama %1 komisyon ya da 2.000 TL masraf alınmaktadır.

Yıllar	Konut Kredi Bakiyesi (1000 TL)	Kullanan Kişi Sayısı
2011	69.755.000.-	1.280.066
2012	79.592.000.-	1.437.552
2013	101.322.000.-	1.681.678
2014	115.015.000.-	1.839.758
2015	135.136.000.-	1.982.000
2016	147.318.000.-	2.327.225

Tablo 2. Konut Kredileri Bakiyesi Kaynak: Bankalar Birliği

4.2 Toplu Konut İdaresi

Kurumsal finansman kaynaklarından biri olan TOKİ, Başbakanlığa doğrudan bağlı %100 kamu sermayeli bir kamu kuruluşudur. 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu'na haiz, Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adı ile kurulmuştur. Gelir düzeyi düşük vatandaşlarının konut sahibi olması yönünde çalışmaktadır ve en büyük konut üreticisidir. Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla belirlenmiş görevleri; konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek (örn KİPTAŞ, özel, vb.), konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanda çalışanları desteklemek, doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemektir. Toplu Konut İdaresi tarafından bugüne kadar 787.000 konut üretilmiştir, 2016 yılında üretilen konut 64.000 adettir (toki.gov.tr). Bu da Türkiye'deki yıllık konut üretiminin yüzde 8,5'ni oluşturmaktadır.

TOKİ arsa üretimi, konut üretimi ve kullandığı krediler yoluyla finansman desteği sağlamaktadır. Bugüne dek üretilen konutların, % 45'i orta dar gelir grubu için, % 17'si gecekondü dönüşüm projeleri kapsamında, % 19 alt yoksul gelir grubu için üretilmiştir. Geriye kalan % 19 ise afet konutları, okul, spor salonları ve diğer sosyal tesislerden oluşmaktadır. Konut finansmanı alanında en önemli ve işlevsel kurumlardan biri olmasına karşın, TOKİ'nin ürettiği inşaatların kalitesi ve mimari özelliklerinin çağdaş yaşam koşullarıyla uyumlu olmadığı konusunda önemli eleştiriler bulunmaktadır.

TOKİ gelirlerinin büyük bir kısmı gayrimenkul satış ve kredi geri ödemelerinden oluşmaktadır. Konut satışlarının 10- 12 yıl vadeli olması ve müteahhit firmalara yapılan ödemelerin ortalama 2 yıl vadeli olması nedeniyle karşılaşılan finansman güçlükleri hazine arazisi satışlarıyla fonlanmaktadır. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda TOKİ'nin görevleri arasında "Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak" vardır. Bu alanda yapılacak çalışmalar konut finansmanına ilişkin kalıcı iyileştirmeler ve sermaye piyasasının oluşturulması ile uzun vadeli fon sağlanması için altyapı oluşturabilecektir. Görev tanımları arasında yer alan bu çalışmaların hayata geçirilmesi henüz gerçekleşmemiştir.

4.3 İpotek Bankacılığı

Gelişmiş ülkelerin kullandığı konut finansman sistemidir. Bu ülkelerde ipotek bankaları gayrimenkul piyasasının uzun vadeli fon ihtiyacını karşılarlar. Konut alımı için kullanılan ve karşılığında satın alınan konutun ipoteki bulunan konut kredilerini, ipotekle dayalı menkul kıymet ihraç ederek yeniden likidite sağlarlar. Emeklilik fonları ve sigorta şirketleri bu ihraç edilen menkul kıymetlere yatırım yaparak ellerindeki likiditeyi değerlendirirler. Sigorta şirketleri veya kamu kuruluşları tarafından ipotekle dayalı menkul kıymetlerin sigortalanması zorunludur.

"Gayrimenkul finansman piyasalarının gelişmiş olduğu ülkelerde ipotek bankaları sadece gayrimenkul piyasasının finansman ihtiyacını karşılamaya yönelik fon temini ve tahsisi amacıyla kurulmuşlardır. Bu tür kurumlar, kişilerin ipotekli konut kredisi başvurularını toplamak ve değerlendirmek, sonra da gerekli fonları bularak kredi vermek (Kredilendirme İşlemi); kredi havuzları oluşturarak, ipotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymet ihraç etmek (Menkul Kıymetleştirme İşlemi); ipotekli konut kredilerinin geri ödemelerini tahsil etmek ve ihraç ettikleri menkul kıymetlere ilişkin anapara ve faiz ödemelerini yapmak (Kredi Hizmetlerine Yönelik İşlemler) şeklinde üç grup işlemde yoğunlaşmaktadır. İpotek bankaları gerçekleştirdikleri bu görevlerle hem birinci el ipotek piyasasında aktif rol oynamakta hem de ikinci el ipotek piyasasının gelişmesine ve derinleşmesine katkıda bulunmaktadır." (Ünal,2006)

Türkiye'de henüz ipotek bankacılığı uygulaması bulunmamaktadır ve önemli gelişim alanlarından birisi olarak değerlendirilmektedir.

4.4 Katılım Bankaları

Türkiye'de faizsiz bankacılık faaliyetinde bulunan beş adet banka bulunmaktadır. Katılım bankalarının bankacılık içindeki payı yüzde 5'tir. Katılım Bankaları Birliği 2025 hedefi olarak paylarının yüzde 15'e çıkarmak olduğunu belirtmiştir. Katılım Bankaları tarafından ihraç edilen sukuk sertifikalarının önemli bir bölümünün gayrimenkul kira gelirlerinin menkul kıymetleştirilmesi olduğu değerlendirilmektedir.

2010 - 2017 Yılları Arası Toplam Sukuk İhraçları				
2010-2017 Yılları Arası	USD (Bin USD)	MYR (Bin MYR)	TL (Bin TL)	TL Karşılığı Toplamı (Bin TL)
Özel Sektör	3.600.000	1.960.000	6.848.705	16.391.605
Kamu	4.750.000		17.782.449	28.042.449
TOPLAM	8.350.000	1.960.000	24.631.154	44.434.054

Tablo 3. Katılım Bankaları Aracılığı ile Sukuk (Kira Sertifikası) **Kaynak:** tkbb.org.tr

5 Konut Finansmanında Sermaye Piyasası Rolü ve Araçları

Etkin bir konut finansman sisteminin; fon fazlası olan ekonomik birimlerden (hane halkı, firma vb.) gerekli fonlar toplayarak, bunları fon talebinde bulunana konut almak için borçlanma ihtiyacında olanlara aktarma fonksiyonunda bulunması gerekir. Ancak sistem bu fonksiyonu yerine getirirken elindeki tasarrufu borç olarak vereceklere bir getiri sağlamak, diğer yandan da bu fonları alarak borçlanan kesime de geri ödeyebilecekleri kredi koşullarını arz edebilmelidir (Uludağ, 1999).

Konut finansman sistemlerinde, birincil piyasalar doğrudan konut sahibi olacak kişilere fon sağlamaktadır. İkincil piyasalarda, ise borç verenler ve yatırımcılar, konut kredilerini ve ipotekle dayalı menkul değerleri alıp satmaktadırlar. Sermaye piyasalarında ise uzun vadeli konut finansman ürünlerinin, tahvil ve bonoların alım satımı yapılarak konut finansman piyasasına fon aktarımı sağlanmaktadır.

İngilizcede Mortgage olarak tanımlanan, basında ve halk arasında ise “Kira öder gibi uzun vadeli ev satın alma sistemi” olarak adlandırılan mortgage sistemi, gayrimenkul edinmede kullanılan finansman yöntemlerinden birini ifade etmektedir. Konut sahibi olmak isteyenlere, finansman kuruluşlarınca ipotek karşılığı uzun vadeli konut kredileri kullanılmasını sağlayan yasal düzenlemelerle sermaye piyasalarının kullanabileceği enstrümanların çeşitliliği sağlanmaktadır. Ülkemizde kurumsal konut finansmanı; yukarıda açıklanan temel yöntemlere ilave olarak, kentsel dönüşüm kredileri, finansal kiralama firmaları tarafından yapılan konut finansmanı, GYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları), VKŞ (Varlık Kiralama Şirketleri) finansmanları, gayrimenkul sertifika ihraçları ve kira sertifikaları (Sukuk) gibi yöntemlerle yapılmaktadır.

Şekil 2. 2017 Konut Finansman Şeması

Konut talebinde bulunan alıcılar, bir ticari banka veya finans kurumuna başvurur, satın almayı düşündükleri evin konut değerlendirme yapılır, rapor bankaya ulaştığında banka alıcı kişinin taksitleri ödeme gücünü araştırır uygun bulunduğu ipotek alma işlemi ile beraber gerekli prosedürler tamamlanır. Konut Değerleme Uzmanı tarafından konut değeri raporlanır, ilgili kurumca % 80’ine kadar verilebilecek uzun vadeli kredi tutarı satıcı ya da konut üreticisi hesabına yatırılır. Buraya kadar olan işlemler birincil piyasada gerçekleşir. Doğrudan konut alıcısı kişilere kullandırılan kredilerin yanı sıra, birincil piyasada konut üreticileri de ticari bankalar, finansal kurumlar ve GYO’lar tarafından krediler ile desteklenirler. İpotek alınan kurum tarafından ilgili kurum kaynakları ile kredilendirme işlemlerine birincil piyasa denilmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gelir getiren ve başarılı inşaat projelerinin analizlerini, değerlemelerini yapıp ortak olduktan sonra kendi hisselerini sermaye piyasalarına sunarak fon sağlarlar ve tekrar gayrimenkul piyasalarında kullanırlar. Katılım Bankaları ve Varlık finansman şirketleri de ipoteye dayalı menkul kıymetleri ihraç ederek ikincil piyasalarda işlem yaparlar. Emeklilik fonları ve sigorta şirketleri de ellerindeki uzun vadeli fonları sağlam ve düzenli güvenilir gelir getiren varlıklara yatırmak isterler bu nedenle ipoteye dayalı menkul kıymet ihraçlarının önemli alıcıları fon sağlayıcılarıdır.

Yukarıdaki tablo ile özetlenmeye çalışılan konut finansman işlemlerinin temelini ipotek alınmış konut, inşaat projeleri ve kira gelirleri oluşturmaktadır. Menkul kıymetleştirme bunlara dayanılarak yapılır. Türkiye’de birincil piyasalara ilişkin düzenlemeler BDDK tarafından, ikincil piyasalara ilişkin düzenlemeler SPK tarafından yapılmaktadır. İkincil piyasalara ilişkin düzenlemeler yapılmış olması konut finansman piyasası için çok önemlidir. Bununla birlikte piyasada rol alan aracı kurumların piyasanın gelişimi yönünde oynayacağı rol ve bundan sonra alınacak aksiyonlar önemlidir. İkincil piyasalar ve sermaye piyasalarının gelişmesi sağlıklı çalışması için en temel koşulların başında uzun vadeli istikrarın sağlanması gelmektedir. Ayrıca tüm araçların üzerinde hassasiyetle duracağı konu bu varlıkların değerlerinin değerlendirme standartlarına uygun, objektif, tarafsız yapılmasıdır.

Türkiye’de uzun vadeli konut finansmanının gelişmesine yönelik yasal düzenlemeler ve kurumların hayata geçirilmesi kapsamında, 2014 yılında İpotek Finansman Kuruluşları (İFK’lar) na ilişkin yasal düzenleme hayata geçirilmiştir. İpotek Finansman Kuruluşları, Konut Finansman Kuruluşlarının verdiği konut kredilerinden kaynaklanan uzun vadeli alacaklar karşılığında bu kuruluşlara nakit temin etmeye yönelik olarak ikincil piyasa araçları geliştiren kuruluşlardır.

Ancak bu kurumların etkin ve verimli şekilde çalıştığını söyleyemeyiz. Konut finansmanının halen büyük bir kısmı birincil piyasalarda gerçekleşmektedir. Konut finansmanında sermaye piyasasının etkin çalışması ve uzun vadeli kaynak sağlanabilmesi maliyetleri düşürücü ve vadeyi uzatıcı etki yapacaktır. Türkiye’de konut kredilerinin toplam hane halkları borçları içindeki payı % 50 düzeyindedir. Bu oran EURO Bölgesi ülkelerde % 70 düzeyindedir (Ayan, 2011). Konut kredileri, 2016 yılı verilerine göre GSMH’nın %5,6’sı düzeyindedir. Bu oran EURO Bölgesi ülkelerinde % 50 civarındadır (Ayan, 2011).

İkincil piyasa araçlarından olan Gayrimenkul ve Kira sertifikaları uygulamalarının gelişmesi ve bu ürünlerin talebinin ve hacminin artması önemlidir. Türkiye’de ilk gayrimenkul sertifikası ihracı 2017 yılında TOKİ öncülüğünde yapılmıştır. Yatırımcıların borçlanmadan önceden birikim yaparak ev sahibi olmalarını sağlayan seçeneklerden biridir. Gayrimenkul projesi yatırımın başında küçük paylara bölünerek SPK denetiminde halka arz edilmektedir. Projenin teknik özellikleri ve bitirilme süreleri TOKİ tarafından garanti edilmektedir. Yatırımcılar için küçük birikimlerle ev sahibi olma olanağı sağlarken aynı zamanda inşaat projeleri ve kentsel dönüşüm projeleri için finansman seçeneği oluşturan önemli bir sermaye piyasası aracıdır. Sertifikaların Borsa’da işlem görmesi ise şeffaflık ve likidite sağlamaktadır.

6 Sonuç

Ülkelerin gelişmişliği ve refahının önemli bir göstergesi kentsel yaşam alanlarının düzeni ve konutların kalitesidir. Bu nedenle tüm devletler, vatandaşlarının sağlıklı konutlarda oturması sağlayabilmek amacıyla planlama ve alt yapı hizmetlerini yapar, düzenleyici ve denetleyici olurlar. Konut finansman sistemleri ise konut ihtiyacı olan vatandaşların üzerine mümkün olduğunca yük getirmeyecek düşük meblağlarla uzun vadeli kredi borçlanmaları karşılığı ev sahibi olmalarını sağlamaktadır. Konut finansman sisteminin sağlıklı işlemesi için denetim mekanizmalarının varlığı ve teminat alınan tüm varlıkların değerlemelerinin bağımsız ve tarafsız uzman kişilerce yapılması önemlidir. Euro bölgesinde hane halklarının konut finansmanına ilişkin borçlarının toplam hane halkı borçlarına oranı 2007 yılında % 70 ler düzeyindedir (Ayan, 2011). Türkiye’de toplam hane halkının kullandığı krediler içinde konut kredilerinin payı % 50 civarındadır. Bu oranlar ülkemizde konut finansmanı konusunda önemli gelişim alanları olduğunu göstermektedir. Ülkemizde bu sistemin iyi çalışabilmesi için gerekli yasal düzenlemeler yapılmıştır, bankaların verdiği konut kredileri GSMH’nın % 6’sı seviyesine gelmiştir. İpotek havuzunun bir bölümünün menkul kıymetleştirmek yolu ile sermaye piyasalarına sunulması ile önümüzdeki dönemde ipoteye dayalı menkul kıymet ihraçları artacaktır, bunlarda düşük faizli konut edinimini kolaylaştıracaktır. Türkiye’de konut finansmanı ikincil piyasasında yer alabilecek kurum ve kuruluşlar arasında bankalar, sigorta şirketleri, gayrimenkul yatırım ortaklıkları sayılabilir. TOKİ ise hem konut üretimi hem de konut finansmanı konusunda önemli aktörlerden biridir. Konut finansmanı konusunda birçok yasal düzenleme yapılmış olmakla birlikte ikincil piyasa ve sermaye piyasasının aktif çalışmasıyla işleyiş daha net anlaşılacaktır. Gayrimenkul finansman sisteminin sağlıklı gelişimi ve sürdürülebilmesi için; sermaye piyasalarının gelişimi ve globalizasyonu, denetim ve yasal düzenlemelerle birlikte objektif gayrimenkul değerlendirme raporları ve de en önemlisi uzun vadeli, düşük maliyetli finansman gereklidir.

Kaynakça

- Ayan, (2011), “Konut Finansmanı Sistemi ve Türkiye’de TOKİ Uygulamalarının Analizi” Muhasebe ve Finansman Dergisi Temmuz 2011 sf.139-155

- Erol and Patel, (2004), “Housing Policy and Mortgage Finance in Turkey During the Late 1990’s Inflationary Period” International Real Estate Review 2004 Vol. 7 No. 1: pp. 98- 120
- Housing Finance Systems for Countries in Transition: Principles and Examples 2010 Update: the impact of the sub-prime mortgage crisis. Study originally conducted by the United Nations Economic Commission for Europe (2005)
- <http://www.borsaistanbul.com/urunler-ve-piyasalar/urunler/gayrimenkul-sertifikalari> TOKİ
- <http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/Africa>
- http://www.kdi.re.kr/upload/7837/4_1.pdf Korea Housing Finance Corporation’s Impact on the Korean Housing Finance Market; Kim. Proffessor of Economics and Business Hanyang University.
- <http://www.unece.org/housing-and-land-management/housingpublications/housing-and-land-management-hlm/2005/housing-finance-systems-for-countries-in-transition-principles-and-examples/housing-finance-systems-for-countries-in-transition-principles-and-examples.html>
- <http://www.yasasi.org/mevzuat/mortgage-yasasi.html>
- <https://www.csb.gov.tr/turkce/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=15>
- Özel, (2008), SPK Konut Değerleme Uzmanlığı. Ankara: Detay.
- Preview of Housing Finance Systems in Four Different African Countries: South Africa, Nigeria, Ghana and Tanzania.
- Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuat İpotek Finansmanı Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ <http://Mevzuat.SpK.Gov.Tr/?Submenuheader=-1>
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarihçesi
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Tarihçesi <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>
- Toplu Konut Kanunu Kanun Numarası: 2985 Kabul Tarihi: 2/3/1984
- Türkiye Kalkınma Bankaları Birliği, <http://www.tkbb.org.tr/-arastirma-ve-raporlar>
- Uludağ, (1999). Finansal Hizmetler Ekonomisi. İstanbul: Beta.
- Ünal, (2016). Gayrimenkul Ekonomisi ve Finansmanı. İstanbul: Okan Üniversitesi.