

TÜRKİYE'DE KONUT ÜRETİMİNE YÖNELİK KAYNAK OLUŞTURMA MODEL YAKLAŞIMLARI

Rüveyda KÖMÜRLÜ^{a*}, Hakkı ÖNEL^b

^a Barbaros Mah. Fidan Sok. Özlem Sitesi H Blok D:15 Koşuyolu-Üsküdar, İstanbul, Türkiye
ruveydakomurlu@gmail.com

^b Y.T.Ü., Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Yapı Üretimi B.D., Beşiktaş, İstanbul, Türkiye
onel@yildiz.edu.tr

ÖZ

Ülkemizde konut üretimi için kredi ve kaynak tahsisi dışında önemli bir denetim sistemi bulunmadığı, düşük ve orta gelirli konut edinme olanaklarının büyük ölçüde piyasa koşullarına bırakıldığı bilinmektedir.

Bu bağlamda, toplumda ekonomik ve sosyal etkileri nedeniyle bir sorun olan konutun arz ve talebini etkileyen faktörlerin başında, konut üretimine kaynak oluşturma yani konut finansmanı gelmektedir. Bir ülkenin konut finansmanı problemini ortadan kaldırmak ise, o ülkenin kendi koşullarına göre oluşturulmuş modeller, kurumsal sistemler ve çözüm önerileriyle mümkündür. Bu makale kapsamında ülkemizde yapılan uygulamaların aksaklıklarını gideren, soruna etkin bir çözüm getireceği düşünülen, fon fazlası olan kesimden fon ihtiyacı olan kesime kaynak aktarımı sağlanarak, düşük ve orta gelirli ailelerin konut gereksinmelerini olanaklı olduğu ölçüde karşılayacak yöntemler değerlendirilmeye çalışılmıştır. Makalenin amacı, Türkiye'de toplu konut üretimine yönelik kaynak oluşturulmasında yani finansmanında yeni model yaklaşımları getirmek değil, onun yerine dünyada başarısı kabul edilmiş bir veya birden çok modelin Türkiye koşullarına nasıl uyarlayacağına yönelik model yaklaşımlarını geliştirmektir.

Anahtar Sözcükler: Konut Üretim Sektörü, Konut Üretimine Kaynak Oluşturma, Konut Finansmanı, Konut Finansman Sistemleri, İpotek, İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler

SOURCE OBTAINING MODEL APPROACHES FOR HOUSE PRODUCTION IN TURKIYE

ABSTRACT

It is known that, since there is not a real audition system for assigning credit and resource for housing in Turkiye, lower class and middle class housing activities are subject to market conditions.

In this context, housing finance is the major factor affecting demand and supply being a problem due to economical and social effects. Solving the housing finance problem is possible using the models developed with respect to the subject country's conditions, institutional systems and solution suggestions. The methods supplying the lack of installations in Turkiye transferring funds from the segment with excess to the segment that lacks, considered as efficient solutions to the problem, answering the housing needs of lower and middle class, were tried to be evaluated in this article. The aim of article is, not to find out a methodical approach for obtaining source for housing i.e. housing finance in Turkiye, but to develop methodical approaches for procedures on conversion and adaptation of one or more models that the success is generally admitted all over the world.

Keywords: Housing Sector, Source Obtaining for Housing, Housing Finance, Housing Finance Systems, Mortgage, Mortgage Backed Securities.

* Bu makale, birinci yazar tarafından Y.T.Ü. Mimarlık Fakültesi'nde tamamlanmış olan "Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları" adlı doktora tezinden hazırlanmıştır.

1. GİRİŞ

Tüm dünyada Konut, sadece barınma gereksinimini karşılama yanında, çevre-hayat standardı-görülen kamu hizmeti ve toplum yararı gibi yönlerden tanımlanacak olursa sosyal, ekonomik, kültürel ve siyasal bir olgudur.

“Konut”, sözlük anlamıyla; bir ya da daha çok insanın ikamet ettiği yer, ev, mesken, ikametgah şeklinde tarif edilmektedir. “Toplu Konut” a bakıldığında; sosyal ve fiziksel altyapısıyla birlikte gerçekleştirilen çok sayıda konut birimini anlatmakta kullanılan bir terim olarak tarif edilmektedir. “Sosyal Konut” un tanımında ise; yoksul veya dar gelirli ailelerin barınma gereksinimlerini karşılayabilecek biçimde standartlaştırılmış en az boyut ve nitelikte, sağlığa elverişli, ucuz konut, halk konut anlamına gelmektedir (1).

Konut, içinde yaşayan insanlara ekonomik ve toplumsal yararlar sağlayan ve bu yoldan ekonomik gelişmeye katkıda bulunan dayanıklı tüketim mallarından biridir: Konut yatırımlarına sermaye birikimi gözüyle bakılması, konutun ekonomiye ve toplumsal gelişmeye katkısı nedeniyledir (2). Dolayısıyla konut ekonomik ve sosyal gelişimin bir göstergesidir denilebilir.

DIN 283 konutun yapım tekniği açısından tanımlanmasına iyi bir örnektir. Buna göre konut, hane halkının yaşamını sürdürebilmesini olanaklı kılan ve mutfak (ya da pişirme köşesi), içme suyu bağlantısı, atım sistemi ve tuvalet içeren bir mekanlar toplamıdır (3).

İşlev açısından ise konut, insanların uygun bir yerleşme ölçeği çerçevesinde barınma gereksinimini karşılamayı amaçlayan, uzun vadeli ve toprağa bağlı bir kullanım malıdır (4). Konutun kullanıcı açısından anlamını tamamlamak üzere arz gruplarının motivasyonunu ve yatırım sürecini vurgulayan tanımlara göre ise konut, faiz

getiren bir sermaye malıdır (5).

Konutun pahalı bir ürün olması sebebiyle, kişilerin gelirlerinin ve konut almak için yaptıkları tasarruflarının başlangıçta yetmediği görülmüştür. Gerçekte de, konut sahibi olmak isteyen kişiler, önceden yaptıkları tasarrufları ile konutun toplam maliyetinin ancak %5 veya %10'unu karşılayabilmekte, geri kalanını ise ödünç almaktadırlar (6).

Türkiye’de, kentlerdeki sosyo-ekonomik değişimlerle birlikte hızlı bir nüfus artışı ve kentleşme olgusu yaşanmaktadır ve kentleşme sorunu giderek büyüyen boyutuyla çözüm beklemektedir. 1950’li yıllardan beri kırsal alandan kentsel alanlara çok yoğun bir göç başlamıştır. Bunun sonucunda zaman içinde kentleşme sorunu ve konut açığı ortaya çıkmıştır. Ancak, konut sektörüne yapılan yatırımların üretken yatırımlar olarak kabul edilmemesi nedeniyle gereken önlemlerin alınmaması, kamu kaynaklarının dağınık ve yetersiz oluşu, konut yapımında, konut sahibi olmada, yeterli ve etkin bir sistemin oluşmasını engellemiştir. Böylece günümüzde konut sorunu önemli boyutlara ulaşmıştır.

Türkiye’de konut sektörünün, ekonomik gelişme bakımından taşıdığı önemin anlaşılması sonucu, kamu otoriteleri soruna çözüm bulmak için bir takım arayışlara başlamış ve çeşitli dönemlerde farklı politikalar izleyerek sorunu çözmek istemişlerdir. Ancak sorunları tespit etmekteki başarılarını çözmekte gösteremeyip yetersiz kalmışlardır.

Türkiye’de yaygın yapı üretimi deneyimine sahip ve gelişmiş yapım teknolojilerini kullanan başarılı birçok inşaat firması vardır. Oysaki devlet, Türkiye’deki bu yaygın yapı üretimi deneyimini ve gelişmiş yapım teknolojilerini kullanma ve yönlendirmedeki başarıyı değerlendirememiş ve halkı konut sahibi etmekte başarısız

olmuştur. Hala devlet T.O.K.İ. aracılığıyla kendisi üretim yapmakta ve düşük ve orta gelirli kişiler için sosyal konut üretimi yapmaktadır. Devlet kendisi üretim yapmak yerine inşaat sektörünü ve sektörün finansmanını düzenleyici ve denetleyici bir rol oynasa daha çok başarılı olması beklenmektedir.

Bunun yanında, sürekli ve yüksek enflasyon ortamında özellikle düşük ve orta gelirli hane halklarının tasarrufları, üretim maliyetleri karşısında hep yetersiz kalmakta, aradaki fark kamu sübvansiyon olanaklarını aşacak düzeyler göstermektedir. Bu bağlamda toplumda ekonomik ve sosyal etkileri nedeniyle bir sorun olan konutun arz ve talebini etkileyen faktörlerin başında konut üretimine yönelik kaynak oluşturma yani konut finansmanı gelmektedir. Bir ülkenin konut finansmanı problemini ortadan kaldırmak ise, o ülkenin kendi koşullarına göre oluşturulmuş modeller, kurumsal sistemler ve çözüm önerileriyle mümkündür.

Ekonominin lokomotif sektörlerinden biri olan konut sektörü ve kalkınma sürecinde bu denli cazip ve vazgeçilmez bir sektör olan inşaat sektöründe konut üretimini belirleyen faktörlerin başında ise konut sektörünün finansmanı gelmektedir (7).

Bu nedenle çalışmada, dünyadaki konut finansman modelleri genel olarak ele alınarak daha sonra ülkemizde bu konuda yapılan uygulamalar ile sonuçları incelenmiştir. Ülkemizde yapılan uygulamaların eksikliklerini gideren, soruna etkin bir çözüm getireceği düşünülen, düşük ve orta gelirli ailelerin konut gereksinmelerini mümkün olduğu ölçüde karşılayacak yöntem veya yöntemler değerlendirilmeye çalışılmıştır. Böylece amaç, Türkiye’de konut finansmanına yönelik yeni bir model yaklaşımı getirmek değil, onun yerine genelde dünyada başarısı kabul edilmiş bir veya birden çok modelin Türkiye koşullarına nasıl

uyarlanacağına yönelik model yaklaşımları geliştirmektir. Bu yöntemlerin kaynak yaratan ve enflasyona karşın, tahsis edilen kaynakları aşındırmaksızın geri ödeyen nitelikte olmasına özen gösterilmiştir.

Bu nedenle, önerilecek olan konut finansman modeli ekonomideki değişen şartlara uyum sağlamalı, konutu hem talep hem de arz yönünden desteklemeli, konut üretimine katkıda bulunabilmek için oluşturulan dağıtık kaynakları bir araya getirerek zaman içinde kendi kendini finanse eder bir hale gelmeli, hem ödünç alan hem de ödünç veren açısından ödeme güçlerine uygun, uzun vadeli finansman desteği sağlamalı ve devletin garantör olarak yer alacağı bir finansman sistemi olmalıdır.

İyi bir konut finansman sisteminden beklenen, konut arzını artırması ve konut niteliğini geliştirmesidir (8). Bu beklentinin gerçekleştirilmesi ise, dört faktör (devlet, mali kuruluşlar, konut üreticisi ve hane halkı) arasında dengeli bir ilişkinin kurulmasını gerektirir (9). Bu ilişkinin dengeli kurulması, finansman ihtiyacının karşılanmasında ortaya çıkan sorunları da ortadan kaldıracaktır.

Ülkemizde 2003 tarihinden itibaren Sermaye Piyasası Kurulu’nun öncülüğünde Türkiye’nin konut finansman sorununu çözmeyi amaçlayan bir komisyon oluşturulmuştur. Bu komisyon: Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi yetkilileri, Maliye Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu yetkililerinden ortaklaşa oluşturulan bir komisyondur. Komisyon, çalışmalarını 13.07.2005 tarihinde tamamlamış olup, görüşülmek üzere hükümete rapor halinde sunmuştur. Komisyon tarafından yapılan çalışmaya ait raporun adı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı”dır. Rapor Hükümet tarafından

incelendikten sonra, üzerinde değişiklikler, düzeltmeler ve eklemeler yapılarak, Kanun Tasarısı olarak Türkiye Büyük Millet Meclisine 01.12.2005'te sunulmuştur. Bu tasarı 21 Şubat 2007 tarihinde ise T.B.M.M. Genel Kurulu'nda görüşülerek bazı düzeltme ve eklemelerle kanun kabul edilmiştir. Makalede gerektiğinde bu taslağa ve kanuna da değinilecektir. İstenildiği takdirde www.spk.gov.tr adresinden de bahsi geçen dokümanlar incelenebilir.

Konut finansmanı konut edinmek amacıyla fon talep edenlere, tasarruf sahipleri ve profesyonel yatırımcıların kaynaklarını yönlendirmek amacıyla izlenen yoldur. Kısaca konut alımı için fon fazlası olanlarla fona ihtiyacı olanların buluşmasıdır.

Konut finansmanı, bir hane halkı için uygun şartlarda kredi temin etmektir. Konut finansmanı, "konutun inşa edilmesi veya satın alınması için, konutlarda oturacaklar veya inşa edecek olanlar dışındaki herhangi bir kaynak tarafından sağlanan para şeklinde tarif edilebilir (10).

Konut finansmanı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2005 'de hazırlamış olduğu Kanun Tasarısında ise şöyle tarif edilmektedir. "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" (11).

Konut Finansmanının amacı, konut satın almak isteyenlere, kendi konutlarını satın almak için ihtiyaç duydukları fonları sağlamaktır (12).

Kişi başına düşen gelir ile konut finansman sistemlerinin gelişmişliği arasında büyük bir korelasyon (bağlantı) vardır. Bu da göstermektedir ki, konut finansmanının

ülkelerin gelişmişliği ile bağlantısı bulunmaktadır.

Ülkelerin gelişmişliği, sermaye piyasaların yapısı ve düzeyi, uygulanan politik rejim, vb. faktörlerin etkisi ile her ülke bir veya birden çok konut finansman sistemine sahip olur. Konut fonlarının oluşturulması, kullandırılması ve bu işlerde aracılık eden kurumların yapısı, işleyişi her ülkeye göre farklılıklar gösterir. Bir ülkenin konut sorununun çözümü, o ülkenin kendi şartlarına göre hazırlanmış ve piyasaya bağlı bir kurumsal konut finansmanı sistemine sahip olmasına bağlıdır. Konut finansman sistemleri ana hatlarıyla, fonları tasarruf edenlerden ödünç almak isteyenlere transfer edilmesi açısından dört grupta toplanmaktadır:

1. Doğrudan Finansman Yöntemi/ Sistemi (The Direct Route),
2. Sözleşme - Mukavele Yöntemi/ Sistemi (The Contractual Route),
3. Mevduat Finansmanı Yöntemi/ Sistemi (The Deposit Financing Route),
4. İpotek Bankası Yöntemi/Sistemi (The Mortgage Bank Route) - İpoteğe Dayalı Finansman Yöntemi/Sistemi.

2. TÜRKİYE'DE KONUT ÜRETİMİ

- Ülke genelindeki toplam konut stokunun %62'si ruhsatlı olup, mevcut konutların ancak %33'ü yapı kullanma iznine sahiptir (8). Dolayısıyla kabaca toplam konutların %55'i ruhsatsız/izinsiz denilmektedir.
- Türkiye genelinde il ve merkezlerdeki toplamında, ev sahipliği oranının %60 (uygunsuz yapılaşma dahil), kiracılık oranının ise %32 olduğu görülmektedir.
- Nüfus artış hızı, kentleşme ve göç olguları dikkate alındığında Türkiye'de yıllık en az 500 bin adet nitelikli konut açığı vardır. Hızlı

kentleşme dönemlerinde konuta olan talep vardır. Bu varsayıma göre yılda 200 bin dolayında kaçak konut inşa edilmektedir (13).

- Konut stokunun %60'ını 20 yaşın üstündeki konutlar oluşturmaktadır. Konutların %40'ının tadilata ihtiyacı bulunmaktadır.

Yukarıdaki verilerden sonra, Türkiye'de "konut gereksinmesi"nin, konut ihtiyacının ötesinde anlamlar ifade ettiği görülmektedir. Yalnız kullanıcıya yönelik olmamakla beraber "konut gereksinmesi" kavramı konunun ifadesinde yetersiz kalmaktadır. Ülkemizdeki çok boyutlu konut problemine "konut gereksinmesi" kavramı yerine "konut sorunu" kavramı kullanılması daha doğru bir yaklaşım olacaktır.

Bütün bu sonuçlar göstermektedir ki, konut sorunu özellikle dar gelirliler açısından ivedi çözümler bekleyen karmaşık boyutlara ulaşmıştır (14).

1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Toplu Konut İdaresi öncülüğünde konut üretiminde ciddi gelişmeler kaydedilmiştir. Toplu Konut Fonunun kurulmasıyla birlikte 2985 sayılı Toplu Kanunu'nun daha etkin bir şekilde konut finansmanında uygulamaya girmiştir.

17.3.1984 gün ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun amacı; konut gereksinmesinin karşılanması, konut inşaatı yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, ülke koşullarına ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleriyle araç ve gereçlerin geliştirilmesidir (15).

Toplu Konut Fonu sayesinde 90'ların sonunda konut sektöründe çok önemli ölçüde kaynak transfer edilmiş ve konut üretimindeki sorun 2001 krizine kadar büyük ölçüde iyileşme sürecine girmiş bulunmaktaydı. Ancak, 17 Ağustos 1999

Kocaeli depremi ve son olarak da 2001'de yaşanan ekonomik kriz sebebiyle hem konut sektörü hem de inşaat sektöründe daralma yaşandığı bilinmektedir. 2003 sonu 2004 başı itibariyle ekonomi düzelmeye başlayınca inşaat sektörü de tekrar bir toparlanma dönemine girmiştir. Bugün itibariyle inşaat sektöründe ve konut sektöründe bir canlılık görülmektedir.

Kurumsal bir konut finansman sisteminden ilk etapta gelir düzeyi yeterli olan kişiler yararlanabilmeleri için düzenlenmiştir, ancak zaman içinde sistem oturdukça gelir düzeyi orta olanlar ve düşük gelir düzeyindekiler de yararlanabileceklerdir. Aynı zamanda nitelikli konut üretimine de altyapı sağlayacaktır. Böylece hem finansman hem de üretim boyutuyla konut sektörü daha iyiye doğru gidecek, sağlıklı ve düzensiz yapılaşmalar ortadan kalkacaktır. Bunun oluşması için Kamu'ya daha farklı ve çeşitli görevler düşmektedir. Yeni bir yöntem keşfetmeye gerek yoktur, daha önceden uygulanmış ve hatta gelişmekte olan ülkelerde halen uygulanmakta olan yöntemler incelenip, ülkemiz şartlarına nasıl uyarlanacağını belirlenmesi yeterli olacaktır.

Görüldüğü gibi Türkiye'de hem nitelikli konut üretimi hem de nitelikli konut üretimine alt yapı oluşturacak konut finansmanı sağlanmasının önemi daha iyi anlaşılmalıdır. Oysaki aşağıda da açıklanacağı üzere dünyada uygulanan çok başarılı konut finansman sistemleri bulunmaktadır.

Kısacası, Mustafa Öztürk'e (16) göre özetlemek gerekirse, kentlerde yaşayan alt-gelirli büyük kitlelerin konutlandırılmasını gerçekleştirmede, sürekliliği olabilen çabalara ve finansal yönden daha güçlü kurumlara büyük gereksinim bulunmaktadır.

3. DÜNYADA ve TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMANI

3.1. Dünyada Konut Finansmanı

Dünyada başarılı modeller uygulanmaktadır ve konut finansmanı sağlanmasında 2 büyük model söz konusudur. Özellikle Almanya'da ve Danimarka'da uygulanan ipotek bankası yöntemi olan Pfandbrief modeli, başarıyla 100 yıldır uygulanmaktadır. Bu model daha sonra başka ülkeler de denenmiş ve uygulanmıştır. Yine 1930'lardan beri Amerika'da uygulanan ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finansman modellerinden Fannie Mae modeli de özellikle 1970'lerden itibaren başarıyla uygulanmıştır.

Bu modeller özellikle gelişmekte olan ülkelerde örnek alınıp uygulanmışlardır. Gelişmekte olan ülkeler arasında yer alan Polonya'da ve Çek Cumhuriyeti'nde Alman Pfandbrief modeli başarıyla uygulanmıştır. Özellikle Kolombiya, daha önce de belirtildiği gibi sosyo-ekonomik yapısı bakımından Türkiye'ye çok benzemektedir, Yüksek nüfus artışı, yüksek enflasyon oranı ve hızlı kentleşme ve konut açığı ve dolayısıyla konut sorunu açısından iki ülkenin sorunları ortaktır. Kolombiya özellikle çok başarılı Fannie Mae tarzında bir model oluşturup ülkesinde 1972 yılından beri başarıyla uygulamıştır(17).

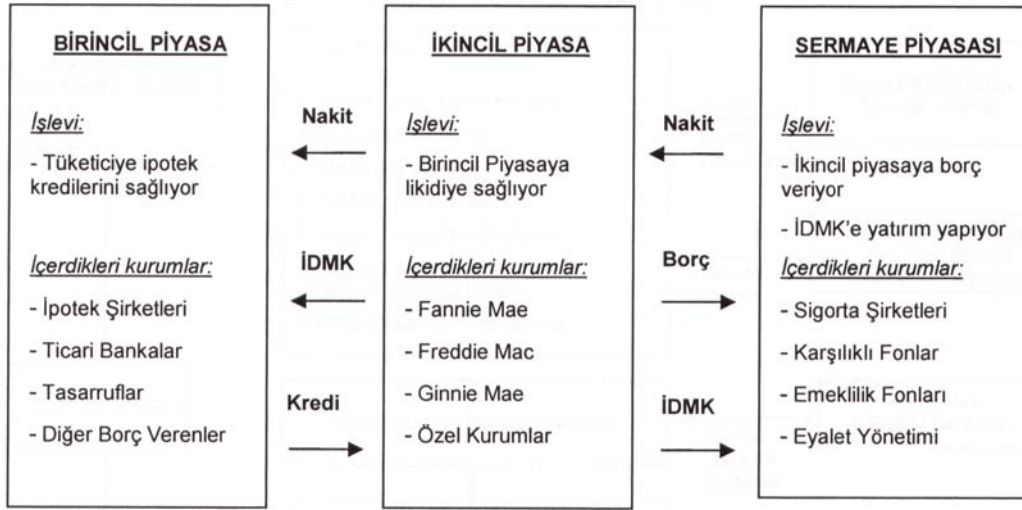
Bu modellerin dışında yine Amerika'daki Federal Home Loan Bank sistemi de başarıyla uygulanmış ve Malezya'da örnek olarak kullanmıştır. Onun haricinde İngiltere'deki Tasarruf bankaları sistemi özellikle başlıca konut finansman sistemlerinden olan Mevduat Finansmanı sistemini uygulamaktadır. İngiltere'nin

dışında İngilizce konuşulan diğer ülkelerden Avustralya, Yeni Zelanda, Güney Afrika ve İrlanda gibi ülkeler de mevduat sistemini kullanmaktalar. Mevduat finansmanı sistemini A.B.D.'de "Tasarruf ve Kredi Birlikleri" ile İngiltere ve İngiltere ile yakın ilişki içinde olan ülkelerde "Yapı Kuruluşları" yürütmektedir.

Netice itibariyle, İpotek Bankacılığı Yöntemi (ipotekli konut finansmanı sistemi), herkesin bildiği gibi yeni bir sistem değil, dünyanın her tarafında neredeyse 100 yıllık bir geçmişi olan bir sistemdir. Dolayısıyla bunu çok yeni, yeniden yaratılmış bir sistem olarak düşünmemek gerekir. Bu çalışmada hedef, bu sistemi ülke gerçeklerine uyumlaştırarak, kendimize özgü modellerle hayata geçirmektir.

İpotek kredilerinin arkasındaki temel fikir, boştaki fonlarla konut alıcıları için uzun vadeli borç sağlamaktır. Kredi, gayrimenkul üzerindeki ipotekle güvence altına alınmaktadır. İpotek kurumları ikisi arasında fon transferi için aracı görevi sağlamaktadır (18).

Sonuç olarak ipoteğe dayalı kredilerin menkul kıymetleştirilmesinin başarılı olabilmesi için, ülkede gelişmiş bir sermaye piyasasının olması gerektiği aşikardır. Sermaye piyasasının gelişmemiş olduğu ekonomilerde ihraç edilecek olan menkul kıymetlerin birinci elde de satışında zorluklar olacak, yani bu menkul kıymetlere talep yeterli düzeyde olmayacaktır; çünkü ikinci el piyasası olmayan bir menkul kıymet yatırımcılar için cazip olmayacaktır. ABD'de menkul kıymetleştirmenin yaygın olmasının altında yatan en önemli etken, bu ülkenin çok iyi işleyen (etkin) bir sermaye piyasasına sahip olmasıdır (19).



İDMK: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet

Kaynak: International Housing Finance Services, www.fanniemae.com, Fannie Mae, 2004 ve GYODER 4 Zirvesi, s:65 (Rosemarie Sabatino, Fannie Mae Direktörü, konferans sunumu metninden).

Şekil 1. A.B.D.'de Konut Piyasalarının İşlevleri ve İçerdikleri Kurumlar

Gelişmekte olan ülkelerde konut finansman sistemlerinin potansiyellerini ilerletmede, bir yandan kendi ayakları üzerinde durabilen konut finansman kurumlarına yönelik çeşitli seçeneklere ilişkin ve diğer taraftan etkili teknik yeniliklere dönük daha net bir anlayışa sahip olunması gerekmektedir. Bu çerçevede konut finansman sistemlerinin geliştirilmelerine ilişkin yapılan planlar bir yandan bu ülkelerin finansal sistemlerinin genel koşullarını etkileyen sınırlamaları gözden kaçırmamaları gerekirken diğer taraftan konut piyasalarının faaliyetlerini de nazara almalıdır (20). Tıpkı Polonya ve Kolombiya örneğinde olduğu gibi.

Kolombiya devletinin ekonomik politikası, krediler, tasarruflar ve aylıkların fiyatlara endekslenmesi açısından başarılı olmuştur. Kolombiya, endekslemenin başarılı olduğu sayılı ülkelerden biridir. İyi ekonomik politikalarla desteklenmiş etkin devlet müdahaleleri Kolombiya'da sistemin sürekliliğini sağlamıştır (21).

Kolombiya uygulaması endeksleme ve uzman konut finansman kurumları sayesinde, enflasyonist (kronik) bir ortamda

bile, söz konusu konut finansman fonksiyonlarını başarıyla yerine getirmiş, önemli bir deneyim olarak genel kabul görmüş bir modeldir. Piyasa mekanizmasına dayalı, Devlete parasal bir maliyet getirmeyen (sadece teşvik, işleyiş ve kontrolü bulunuyor) bir tasarruf / ipotek sistemi olup her kesime açık olan bir model olarak yaşama şansına sahip bulunmaktadır (22).

3.2. Amerikan ve Avrupa Konut Finansman Sistemleri Arasındaki Farklılıklar

Amerikan gayrimenkul finansmanı sisteminde devlet desteği sağlayan kurumların varlığı, sektörde rekabet ortamının düşük seviyelerde seyretmesine ve ucuz fonlama imkanı bulabilmelerine yol açmıştır. Avrupa pazarında ise yüksek rekabet ve fonlama maliyetleri ile banka finans kuruluşlarının kredibilitesi önem kazanmıştır (23). Amerikan ve Avrupa konut finansman sistemleri arasındaki farklılıklar özetlenerek aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 1 Amerikan ve Avrupa Konut Finansman Sistemleri Arasındaki Farklılıklar

Amerikan Sistemi	Avrupa Sistemi
Mortgage bankaları pazarın büyük bölümünü oluşturmaktadır	Gayrimenkul finansmanı sağlayıcıları çok çeşitlidir.
Kredi riskleri yatırımcıdadır.	Kredi riskleri bankanın bilançosundadır
İkincil piyasalar çok gelişmiştir.	İpotekli tahviller sıkça kullanılmaktadır
Ginnie Mae, Fannie Mae gibi devlet destekli kuruluşlar sektörde önemli rol oynamaktadır. Bu uygulamalar masrafları azaltmaktadır	Gayrimenkul finansmanı sağlayıcılarını destekleyen hükümet ya da Avrupa Birliği yönetimi destekli uzman kurumlar yoktur. Bankanın / finansal kurumun mali gücü esastır.
Kaynak:Cemal Kışmır, Garanti Bankası, GYODER Gayrimenkul Zirvesi 4, Konferans Sunumları, 13 Mayıs 2004, İstanbul, s:80, www.gyoder.org.tr/sunum	

3.3. Türkiye'de Mevcut Konut Finansmanı Analizi

- Konut alımlarının sadece %2,7'si konut kredileri yoluyla fonlanmaktadır (24).
- Konut alımlarının %35,6'sı, nakit ödeyerek, %27'si miras yoluyla, %22,7'si ödünç alarak,%7,9'u kooperatifler yoluyla,%2,7'si konut kredisi, diğer yollar %4,1 aracılığıyla sağlanmaktadır (24).
- 2004 sonu itibariyle yaklaşık 45 bin kişi konut kredisi kullanmaktadır. Kredi miktarı olan 1,5 milyar dolar, GSMH'nin binde 5'ine (%0,5) denk gelmektedir. Bu oran sifıra yakındır. Oysa bu oran ABD'de %53 olup, AB üyesi ülkelerin ortalaması ise %39'dur (25).
- Ülkemizde banka konut kredilerinin vadeleri en fazla 5 yıla kadar uzamakla birlikte, yıllık bileşik maliyetleri %40'lara ulaşmaktadır. Yıllık enflasyonun %10'un altına indiği ekonomimizde bu oran konut kredisi kullananların çok yüksek oranda reel faiz ödemek zorunda kaldıklarını göstermektedir (26).

3.4. Türkiye'de Uzun Vadeli Konut Finansman Sisteminin Başarısı İçin Gerekli Parametreler

Uzun Vadeli Konut Finansman Sisteminin Başarı ile ülkemizde uygulanması için, aşağıda 8 koşulun sağlanması gerekmektedir.

- Gerekli Teknik Koşullar
- Gerekli Ekonomik Koşullar
- Gerekli Hukuki ve Mevzuat Altyapı Düzenlemeleri
- Gerekli Kurumsal Koşullar
- Sistemde Gerekli Standartlaşma
- Kamu Politikası ve Desteğinin Gerekliliği
- Türkiye'nin Makroekonomik Göstergeleri
- Etkin Bir Konut Finansman Sistemi İçin Gerekli Altyapı-Türkiye'nin Durumu

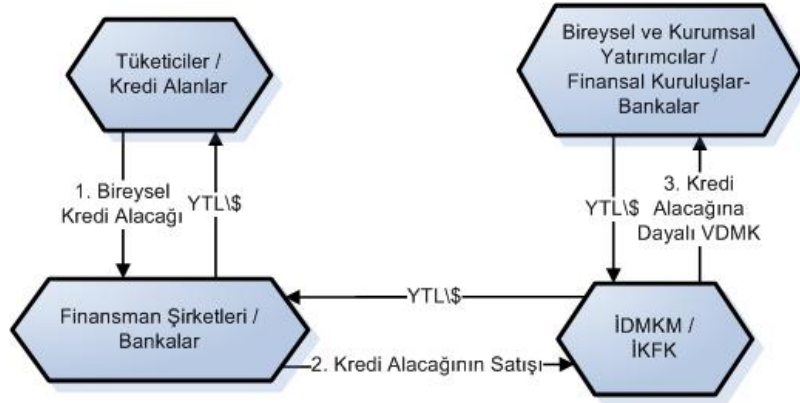
4. TÜRKİYE İÇİN KONUT FİNANSMANINA YÖNELİK MODEL YAKLAŞIMLARI

Bu konuda yapılmış çalışmalara dayanarak örneğin; Murat Berberoğlu'nun (2005a), Ali Alp'in (1996), Mustafa Öztürk'ün (1993), Mehmet Hanifi Aslan'ın (1989) doktora çalışması, SPK Kurumsal Yatırımcılar Eski Başkan yardımcısı Bahadır Teker'in Konut Finansmanı (2004) araştırma raporlarına,

Prof. Dr. İlhan Uludağ'ın (1997) kitabına, Yrd. Doç. Dr. Saadet Tantan'ın (1997) ve Nurobank'ın araştırma kitaplarına ve yabancı kitaplara dayanarak yapılan analizlerden yola çıkarak, var olan modeller ve şekiller de incelenerek nihayetinde aşağıdaki 2 model seçilmiştir. Bu modeller yeniden yaratılmamıştır, zaten dünyada var olan ve bir çok kaynak kitapta da benzer şekillerini görebileceğiniz aşağıdaki 2 model seçilmiştir. Bu 2 modelin seçilmesi ile,

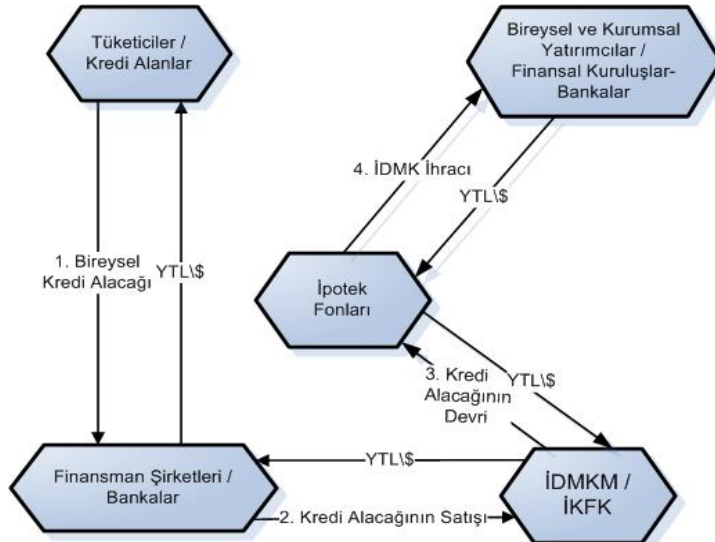
modellerin sistem içinde birbirine destek olması ve birbirine stepne görevi görmesi ve yatırımcılar açısından piyasa araçlarının çeşitlenmesi amaçlanmıştır.

1. Konut finansmanını ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finanse edildiği Amerikan Fannie Mae modeli ve
2. Konut finansmanında uygulanan ipotek bankaları modeli olan Pfanbrief modelidir.



Şekil 2 Konut Finansman Sistemi (1) – Pfandbrief Modeli

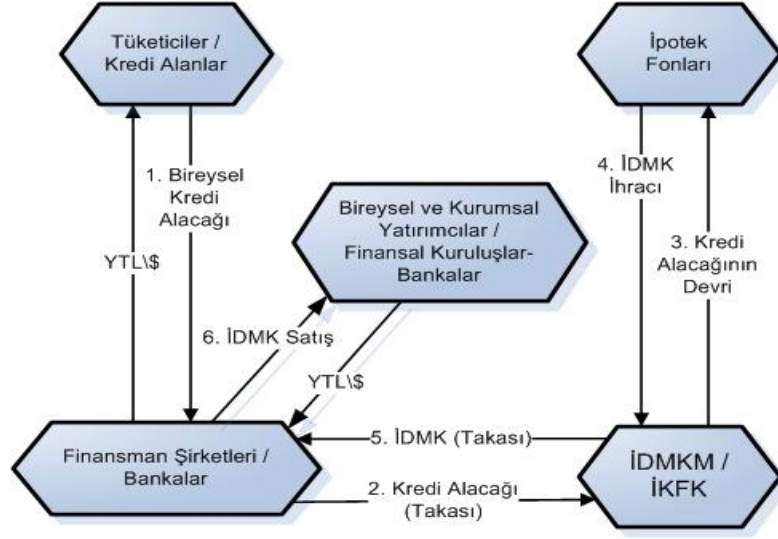
1. Finansman Şirketlerinin/Bankaların Tüketicilere/Kredi Alanlara kredi kullandırması.
2. Finansman Şirketlerinin/Bankaların kredilerden doğan alacaklarını İDMKK / İKFK'ya satması (Kredinin bankanın aktifinden çıkması).
3. İDMKK / İKFK'nın kredilerden doğan alacaklara dayalı VDMK ihracı.



Şekil 3.1 Konut Finansman Sistemi (2a) – Fannie Mae Modeli (Kredi satışı)

1. Finansman Şirketlerinin/Bankaların Tüketicilere/Kredi Alanlara kredi kullandırması.
2. Finansman Şirketlerinin/Bankaların kredilerden doğan alacaklarını İDMKK / İKFK'ya satması (Krediler bankanın aktifinden çıkmaktadır).
3. İDMKK / İKFK'nın kredilerden doğan alacaklarını kuracağı ipotek yatırım fonlarına devretmesi

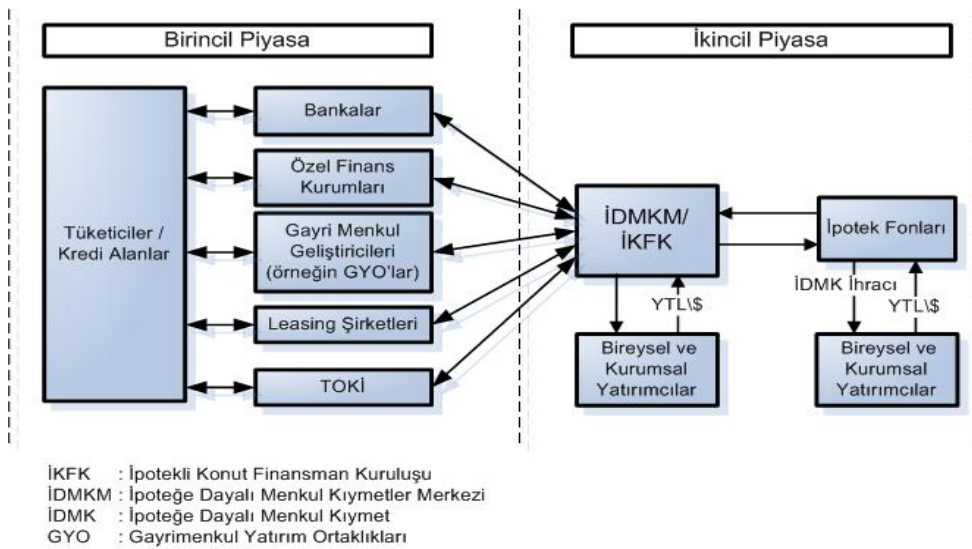
- (Krediler İDMKK / İKFK'nın aktifinden çıkmaktadır).
4. İpotek yatırım fonlarının İDMKK / İKFK garantisinde söz konusu alacaklara dayalı İDMK ihracı.



Şekil 3.2 Konut Finansman Sistemi (2b) – Fannie Mae Modeli (Kredi/İDMK takası)

1. Finansman Şirketlerinin/Bankaların Tüketicilere/Kredi Alanlara kredi kullandırması.
2. Finansman Şirketlerinin/Bankaların kredilerden doğan alacaklarıyla İDMK'ları takas etmesi (Krediler bankanın aktifinden çıkmaktadır).
3. İDMKK / İKFK'nın kredilerden doğan alacakları kuracağı ipotek yatırım fonlarına devretmesi (Krediler İDMKK'nın aktifinden çıkmaktadır).
4. İpotek yatırım fonlarının İDMKK / İKFK garantisinde söz konusu alacaklara dayalı İDMK ihracı.
5. İDMKK /İKFK'nın bankalardan aldığı kredi alacaklarıyla İDMK'ları takas etmesi.
6. Finansman Şirketlerinin/Bankaların aldıkları İDMK'ları aktiflerinde tutabilir ya da yatırımcılara satabilirler.

Önerilen bu 2 model tek bir tabloda özetlendiği takdirde olursa, aşağıdaki gibi ilişkiler tablosu ortaya çıkmaktadır.



Şekil 4 Önerilen Konut Finansmanı Modellerinin Özet Şeması

4.1. Toplu Konut İdaresi'nin Fonksiyonunda Yenilik Yapılması

1984 yılından itibaren konut sektörünü düzenleyen T.O.K.İ., gerek üretim gerekse de finansman alanlarında aktif rol almıştır. Kurulması önerilen yeni sistemde T.O.K.İ.'nin, sektörün sadece üretim ayağında yer alması, finansman boyutunun ise kurulacak olan İpotekli Konut Finansmanı Merkezine devredilmesi her iki kurum için de daha yararlı ve etkin olacaktır.

T.O.K.İ.'nin kaynak sıkıntısı nedeniyle İ.D.M.K.M.'ne dönüştürülmesinin mümkün olamayacağı ifade edilmektedir. Onun yerine, konut üretiminin finansman boyutu yeni kurulması önerilen İDMKM/İKFK'na bırakılmalı, T.O.K.İ. ise üretim boyutuyla ilgilenip, ucuz arsa üretimi de yaparak konut arzını yönlendirerek dengelemelidir. Şu an itibariyle T.O.K.İ.'nin inşaat sektöründe arzı artırmak ve sektöre canlılık getirmek ve konut üreticilerini teşvik etmek adına bazı hedefleri bulunmaktadır. T.O.K.İ.'nin mevcut durumunu ve yapacaklarını gördüğümüz takdirde asıl hedefinin konut finansmanı sağlamaktan çok konut arzını artırmak olduğunu görebiliriz.

Türkiye'de maliyetinin yüksekliği nedeniyle, arsaların konut üretimini engelleyici etkisini kaldırmak ve arsanın bir spekülasyon aracı olmasını önlemek için ulusal düzeyde önlemler alınmalıdır. Bu amaçla kamu kesimince 'arsa üretimi' yapılarak tüm alt-yapısıyla birlikte arsa sağlanmalıdır...Arsa ve altyapı maliyetlerinin konut birimi 'ilk maliyeti' içindeki payı %20'yi geçmemelidir (27). Burada, altyapısı hazır arsayı hazırlayacak olan kamu kesiminin T.O.K.İ. olması önerilmektedir.

4.2. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezi / İpotek Konut Finansman Kuruluşu

1970'lerden sonra dünyadaki konut

finansmanı için uygun model arayışları çerçevesinde ipotek kredilerinin havuzlarda toplanarak, toplanan bu kredilere dayanarak menkul kıymet ihracı yapılması konut finansmanı konusundaki en önemli gelişmelerdendir. Konut piyasaları ile sermaye piyasaları arasındaki ilişkiyi güçlendirmek adına yeni bir konut finansman sistemi kurulması gerekmektedir. Devletin konuta doğrudan finansman sağlamak yerine, enflasyonlu ortamlarda konut kredilerine dolaylı destek vermesinin, bankalara aktif roller vermesinin ve gerekli fonların menkul kıymetleştirme yolu ile sağlanmasının gerekliliği ortadadır. Konut finansman sisteminin temel fonksiyonlarını yürütecek, uzun vadeli konut kredilerini devralarak bunlara dayalı menkul kıymet ihraç edecek, Amerika'daki gibi GNMA (Government National Mortgage Association-Ginnie Mae) ve FNMA (Federal National Mortgage Association-Fannie Mae) benzeri bir kurum olacak olan "İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezi" adı altında bir anonim şirketin kurulması önerilmiştir.

Konut finansmanı kuruluşları, bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri ve özel finans kurumları(katılım bankaları)dır. Diğer taraftan finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin konut finansmanı faaliyetinde bulunabilmeleri için, kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2-3 yıllık bir geçiş döneminden sonra faaliyette bulunmaları uygun olacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulunun öncülük ettiği çeşitli kamu kurum ve kuruluşlarının da içinde olduğu komisyonun yapmış olduğu "İpotekli Konut Finansmanına İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı" çalışmasında, bu merkez ile ilgili aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

“İpotekli konut finansmanı kuruluşu ülke genelinde konut alımı, konutların yenilenmesi ve geliştirilmesi konularında finansman imkanlarının artırılması ve vadelerin uzaması yoluyla bireylerin konut sahipliğinin desteklenmesi amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz bir anonim ortaklıklardır.” (11). Görüldüğü gibi, bu tasarıda İ.D.M.K.M. için çoğul kullanılmıştır. Ancak, makalede başlangıç olarak bir adet Merkez kurulması önerilmiş ve daha sonra sistem oturunca bu kuruluşların sayısının artırılabilceği öngörülmüştür.

Bu Merkez’in devlet destekli, kar amaçlı bir özel anonim şirket olarak kurulmasının, bu çerçevede ülkemizde faaliyet gösteren bankalar, sosyal güvenlik kuruluşları ile Toplu Konut İdaresi gibi bazı kamu kurum ve kuruluşları ve International Finance Corporation’ın bu Merkez’in ortakları arasında yer almasının uygun olacağı düşünülmektedir. Kurulacak olan kuruluşun esas sözleşmesinde yer alacak bir hükümlerle özel tüzel kişi ortaklıklara karda, T.O.K.İ.’ye ise yönetim kurullarına üye seçmede imtiyaz sağlanmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

4.3. ‘Modellerin Türkiye’ye Uygunluğu’nun Tartışılması

İpotekli konut kredilerinin yaygınlaşması ve özellikle orta ve dar gelirli ailelerin de bu kredilerden faydalanabilmesi daha önce de sık sık belirtildiği gibi, en başta ekonomik istikrara bağlıdır. İpotekli konut finansmanı sisteminin, gelişmiş ülkelerde en iyi şekilde uygulandığı biliniyor, gelişmekte olan ülkelerde ise ancak bu ülkelerin ekonomik istikrarı ve düşük faiz ortamını yakaladıkları ölçüde başarılı olabileceği unutulmamalıdır. Şu an itibarıyla Türkiye’de henüz faizler istenen ve beklenen düzeye gelmediği bilinmektedir ve bu sistemin uygulanabilmesi için reel faizlerin %10’ların altına, hatta gelişmiş ülkelerdeki gibi %3-4-5’ler gibi oranlara düşmesi gerektiği

yukarıda da ifade edilmiştir. Bugünkü reel faiz oranları ile 6 yıldan uzun vade sunulamayacaktır. Sistem piyasa koşullarında doğacak ve gelişeceği için, ülkemizde bu sistemin hayata geçirilmesi ve gelişmesi ancak istikrarın ve düşük faiz ortamının süreklilik kazanması ve yerleşmesiyle mümkündür.

Bu sistemin çalışması için çok gelişmiş kurumsal yatırımcılara ihtiyaç bulunmaktadır. Oysaki Türkiye Sermaye Piyasasında henüz o kadar çok sayıda gelişmiş kurumsal yatırımcı bulunmamaktadır. Dolayısıyla sistemin çalışmasında başlangıç için uluslararası fonlara ihtiyaç duyulacaktır. Bu da maliyetleri az da olsa yükseltecek ve başta dar gelirli için niyet edilmiş sistemi, dar geliriye indirgeyemez olacaktır. Hedef kitlesi dar gelirliden, orta ve üst-orta gelir grubuna kayacaktır. Ne zaman ki iç kurumsal yatırımcılar ya da iç yatırımcılar bu konuda devreye girerse, ancak o zaman uzun soluklu sürdürülebilir bir konut finansman sistemi olacaktır ve maliyetler azalmaya başlayacaktır. Bunun olmasının da sistemin başlangıcından yıllar sonra gerçekleşeceği muhakkaktır.

Uzun vadeli kredilerde bankaların en azından 10-15 yıl vadeli kaynak bulması gerekmektedir. Ancak Türkiye’de halkın tasarruflarının kısa vadeli ve ortalama 1 ay olduğu düşünüldüğünde, bankalar için pek olumlu bir ortam oluşmadığı aşikardır. Dolayısıyla bankaların veya finans kuruluşlarının çoğu yurtdışından uzun vadeli 10-15 yıllık sabit faizli kredi alma yoluna gidecektir. Bunu banka kredi olarak verdiğinde, faizler düştüğü takdirde krediyi kullanan kişi krediyi kapatıp, düşük faizle başka bir yerden kredi kullanabilmektedir. Ama banka yurt dışından aldığı krediyi kapatamamaktadır. Dolayısıyla banka açısından bu bir risk teşkil etmektedir. Yani erken ödeme riski oluşmaktadır.

Türkiye’deki Gayrimenkul Sektöründe

yaşanan zorluklar ve bankacılık risklerine rağmen Türkiye’de İpotekli konut finansmanı için fırsatlar da olabileceği belirtiliyor. Şöyle ki:

- Büyük oranda nitelik ve nicelik olarak konut açığı bulunduğundan, konut pazarı doygunluğa ulaşmamış durumda olması,
- Kaliteli, sağlıklı ve standart konut ihtiyacının artması ve yüksek nüfus artışı nedeniyle de ilave konut ihtiyacı olması,
- Ekonomideki iyiye giden göstergelerin olması, enflasyonunun iki haneli rakamlardan tek haneli rakamlara inmesi, faiz oranlarının düşmesi,
- Yabancılar da Türkiye’den konut ve arsa edinme hakkının sağlanması sebebiyle, konuta talep artışı,
- Türkiye’de en çok tercih edilen yatırım aracının konut olması nedeniyle bir fırsat,
- Ve uzun vadeli fon sağlamaya yönelik bireysel emeklilik sisteminin kurulmuş olması.

Gayrimenkul sektörüne açılan kredilerde bankaların başarısızlığa uğramalarının en önemli nedenleri "sektöre ilişkin yeterli bilginin olmaması, kredi analiz ve denetiminin etkin bir şekilde yapılamaması" olarak saptanmıştır.

Bankacılık sektörü açısından ipoteğe yatırımın bazı riskleri bulunmaktadır. Uyumsuz aktif-pasif yapısı, kur riski, teminat riski-gayrimenkul değeri, erken ödeme, kurum, kredi ve faiz ve likidite riskleri incelenmeli ve önlem alınmalıdır (28 ve 29).

Tüm bu analizler çerçevesinde Önerilen Modellerin Türkiye’ye uygunluğunun tartışılması aşamasında 6 ad. olumsuzluktan veya sistemde yaratacağı yetersizliklerden bahsedilebilir. Bu olumsuzluklar:

1. Teknik koşulların yetersizliği,
2. Ekonomik koşulların istikrarsızlığı ve yetersizliği,
3. Hukuki ve mevzuat altyapısının yetersizliği,
4. Kurumsal koşulların yetersizliği,
5. Sistemde standartlaşma eksikliği,
6. Kamu politikası ve desteğinin eksikliği.

Bu sistemin çalışması için çok gelişmiş kurumsal yatırımcılara ihtiyaç bulunmaktadır. Oysaki Türkiye Sermaye Piyasasında henüz o kadar çok sayıda gelişmiş kurumsal yatırımcı bulunmamaktadır. Dolayısıyla sistemin çalışmasında başlangıç için uluslararası fonlara ihtiyaç duyulacaktır. Bu da maliyetleri az da olsa yükseltecek ve başta dar gelirli için niyet edilmiş sistemi, dar geliriye indirgeyemez olacaktır. Hedef kitlesi dar gelirliden, orta ve üst-orta gelir grubuna kayacaktır. Ne zaman ki iç kurumsal yatırımcılar ya da iç yatırımcılar bu konuda devreye girerse, ancak o zaman uzun soluklu sürdürülebilir bir konut finansman sistemi olacaktır ve maliyetler azalmaya başlayacaktır. Bunun olmasının da sistemin başlangıcından yıllar sonra gerçekleşeceği muhakkaktır.

5. ÖNERİLER

Türkiye’de konut probleminin çözümünü güçleştiren en önemli etken konut sektörüne, hem üretim hem de finansman boyutuyla bir sistem getirilememiş olmasıdır. Dünyada hemen her yerde konut bedelleri kısa ve orta vadeli birikimlerle finanse edilemeyecek boyuttadır.

Konut kredileri için kaynağın, yüksek faizli mevduatlar ve kamusal fonlardan sağlanmasından çok, kurulacak bir Merkez aracılığıyla devralınan konut kredilerine dayalı olarak ihraç edilecek İ.D.M.K.’lerden sağlanması, uzun vadeli ve piyasa koşullarına dayalı bir sistemin kurulması açısından şarttır.

Konut sektörünün en önemli maliyetlerinden biri arsa payıdır. Gerek T.O.K.İ. (eski Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü yetkilerini devralmış olarak) ve gerekse belediyeler alt yapı hizmetleri tamamlanmış arsa üretimine hız vermeli ve alt yapısı hazır arsaları inşaat şirketlerine veya kooperatiflere uzun vadeli olarak satabilmelidir. Böylece konut sektörüne destek sağlanmış olur.

Diğer taraftan Toplu Konut İdaresinin Türkiye’de konut üretimi sektörünü teşvik ederek hızla artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde bir işlevi bulunmaktadır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na konut finansman sisteminin arz tarafında sosyal anlamda önemli bir rol düşmektedir ve konut finansman olanaklarının artması şüphesiz konut talebindeki artışı da beraberinde getirecektir. Bu bağlamda T.O.K.İ., belediyeler ve Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından; arsa maliyetlerini azaltmak üzere kamu arazilerinin kullanıma sunulmasıyla arsa stokunun artmasına yönelik çalışmalar yapılması; konut arzının artırılması ve böylelikle fiyatların gereğinden fazla şişmesinin önlenmesi açısından çok önemli bir rol üstlenmektedir. Diğer yandan, T.O.K.İ. tarafından yapılan konut satışlarının da kredi kuruluşları kullanılarak konut finansmanı sistemi aracılığıyla finanse edilmesi mümkün olacaktır. Ayrıca kurulması planlanan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin ortakları arasında başta T.O.K.İ. gibi kamu kurum ve kuruluşları ile bazı kamu bankaları da yer alacaktır. Dolayısıyla T.O.K.İ. yeni sistemde de yer alarak, bir anlamda misyonunu devam ettirmiş olacaktır.

Nedenleri ne olursa olsun tüm ülkelerde kamu kesimi ve özel kesimin özellikle kredi sağlayan kuruluşlarının ve konut üreticilerinin, konut ve konuta ilişkin altyapının sağlanmasında gerekli olan mobilizasyonu ve düzenlemeleri yapmaları gerekmektedir. Bunun yanında da öncelikle,

düşük ve orta gelirli hane halklarına konut finansmanında destek olabilecek önerileri değerlendirerek, gerekli düzenlemeleri yapmalıdırlar.

Önerilen Pfandbrief ve Fannie Mae Konut Finansman Modellerinin uygulanabilmesi için aşağıda belirtildiği gibi sistemde bazı altyapı ve düzenleme önerileri getirilmiştir:

1. Kamu Sektörü Açısından Getirilen Öneriler,
 - 1.1. Hukuki Altyapı ve Mevzuat Değişikliklerine Yönelik Öneriler,
 - 1.2. Vergi Teşviklerine Yönelik Öneriler,
2. Kredi Sağlayan Kuruluşlara Yönelik Öneriler.

5.1. Kamu Sektörü Açısından Getirilen Öneriler

Türkiye’de bugüne kadar, Kamu dolaylı yoldan destek olmak yerine doğrudan kredi tahsisi yoluyla konut finansmanı geliştirmiştir. Kendi inşa ettiği konutlara kendi kredi sağlayarak satma yoluna gitmiştir. Kredi vermek ve denetleyici olmak yerine bu yolu benimseyerek maliyetlerini artırmışlardır. Bu amaçla oluşturulan fonlar için bütçeden aktarılan pay gittikçe azaltılmış ve başka amaçlar için kullanılabilmiştir. Dolayısıyla güvenli olmayan bu fon kaynaklarını kullanarak kredi vermek yerine, verilen ipotek kredilerine garanti vererek daha fazla miktarda kredilendirme yapabilmek olanaklıdır. Kamu desteğinin doğrudan finansmanı yerine, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin kredi derecesini artırıcı garantiler vermesi şeklinde kullanılması önerilmektedir. Az miktardaki fon ile sektöre daha fazla miktarda finansman imkanı sağlanacaktır.

Ulusal bir konut politikası belirlenmelidir. Yeni sistem, yeni fon kaynaklarını ortaya koymalı, mevcut fon kaynaklarını belirli bir oranda konut finansmanına yönlendirmeli ve mevcut tasarrufları konut edinmeye

özendirecek önlemler almalıdır. Bu amaçla fon aktarımını ve fon üretimini sağlayacak kurumsal yapının oluşturulması önem taşımaktadır. Konut finansmanında uzmanlaşmış finansal aracı kurumların oluşması ve bunların kredilendirme ve fonlama konusunda geleneksel sistemdeki boşlukları doldurmaları önem kazanmaktadır. Kamu garantisi, bu şekilde oluşabilecek merkezi ikincil piyasa kuruluşlarına yönlendirilebilecektir (23).

5.1.1. Hukuki Altyapı ve Mevzuat Değişikliklerine Yönelik Öneriler

Yasal altyapı için ilgili kanunlarda ve mevzuatta yapılacak düzenleme ve değişikliklerle uygulamaların bir an önce hayata geçirilmesi gereklidir. Değişiklik ve düzenleme yapılması gerekli olan kanun ve mevzuatlar şöyledir: İcra İflas Kanunu, Medeni Kanun, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Tapu Sicil Sistemi, Ekspertiz Tebliğ Değişikliği, Sermaye Piyasası Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun, Finansal Kiralama Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu, Gider Vergileri Kanunu, Harçlar Kanunu, Damga Vergisi Kanunu, Bankalar Kanunu, Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun gibi kanunlar ve mevzuatlar.

5.1.2. Vergi Teşviklerine Yönelik Öneriler

Vergi teşviklerinde alınan kredilerin geri ödenmesinde yer alan anapara ve faiz toplamından faizlerin, gelir vergisinde bir gider olarak sayılması ve gelir vergisi matrahından düşülmesi istenmektedir, en azından düşük ve orta gelir grubunun aldığı kredilerden.

Vergi teşviklerinin ipotekli konut kredilerinin menkul kıymetleştirmesini sağlamaya yönelik olması gerekmektedir. Devletin vergi muafiyetleri ile gelir kaybına uğrayacağı sanılsa da uzun vadede konut

piyاسasının canlanması sağlanacağı için yapı sektörüne bağlı diğer sektörlerin ve ekonominin canlanmasıyla artan başka tür vergilerle (Katma Değer Vergisi, Kurumlar Vergisi, Gelir Vergisi gibi) Sektörün iyileşmesini, karlılığın ve istihdamın artmasını da sağlayacaktır.

Konut ipotek kredileri kullanılarak alınan konutlarda konut bedelleri değerlerinin altında beyan edilemeyeceği ve gerçek değerinde gösterileceğinden, vergi kaçırmak mümkün olmayacaktır.

Finans sektörü ile yapı sektörünün birbiriyle ilişkilerinin sağlamlaştırılması ve konutun da bir finansman aracı olarak değerlendirilmesi sağlanmalıdır. Konut finansman sisteminde bankalara ve aracı finans kurumlarına çok iş düşmektedir. Bankalar gerekli fonları yüksek maliyetli mevduatlardan temin etmek yerine, menkul kıymetleştirme yolu ile bir araya getirerek oluşturmasının konut finansmanı için gerekli olduğu düşünülmektedir.

Düzenlenecek olan ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi, ihraç edilecek olan talebe bağlı olduğundan, bu menkul kıymetlerin talebinin artırılması için, en azından belirli bir dönem, gerek alım-satımlarının gerekse portföy şeklinde sağlanacak getirilerinin vergiden istisna tutulması gerekmektedir. Bu sayede ihraç edilmiş menkul kıymetlere olan talep artacak ve ihracı yapan kuruluşlar, birincil piyasa için gereken likiditeye kavuşmuş olacaklardır (30).

5.2. Kredi Sağlayan Kuruluşlara Yönelik Öneriler

Konut sorununun çözümünde kredi sağlayan kuruluşların önemi büyüktür. Daha önce yapılmış olan uygulamalarda mevduat yoluyla finansman yapıldığı takdirde vade uyumsuzluğu ile karşılaşılabilirdiği görülmektedir (Bankaların ve finansman şirketlerinin en uzun mevduat

vadelerinin 1 yıl olduğu düşünülürken ve ülkemizdeki gibi enflasyonist ortamlar oluştuğunda bunun bankalar açısından ne kadar zor olduğu düşünülmelidir). Sistemin tam olarak işleyebilmesi için verilen kredilerin ikinci el piyasalarda satılıp likit hale dönüştürülerek fon elde edilmesi ve bu fonların da yine konut alıcılarına kredi olarak verilmesi önerilmektedir. Bu ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı yoluyla bankalara birçok yarar sağlanabileceği gibi sermaye piyasalarının gelişimine de katkı sağlayacaktır.

Türkiye’de şu an itibariyle yatırım fonlarının, emeklilik fonlarının, sigorta şirketlerinin ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve diğer kurumsal yatırımcıların bu menkul kıymetleri almaları için herhangi bir engel bulunmamaktadır. Ayrıca İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler ve Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin Borsa’da işlem görmesi için de bir engel bulunmamaktadır. Bu şekilde Sermaye Piyasalarının gelişimine katkıda bulunulmuş olacaktır.

Bankalar ve diğer finansman kurumları açısından baktığımızda sağlıklı kredi değerlendirme sistemi (scoring ve kötü kayıt araştırması) için altyapının oluşturulması önemlidir. Kredi riskini karşılayacak optimal (en uygun) kredilendirme oranının belirlenmesi gerekecektir ki bu da sistemin zamanla kendi iç dengelerini bulması ile mümkündür.

6. SONUÇ

Son dönemlerde Türkiye ekonomisinin olumlu yönde gelişmesi ve geçmiş dönemdeki krizlere ve ülkenin geçmiş ekonomilerine göre daha iyi istikrar göstermesi, sistemin hayata geçmesini kolaylaştıracaktır. Bu sistemin uygulanması ise, bizzat aşağıda da belirtildiği üzere ülke ekonomisine katkı sağlayacak ve ekonomik kalkınmaya ve istikrara katkıda bulunacaktır. Özetleyecek olursak kısa bir şekilde Uzun Vadeli Konut Finansmanı

Sisteminin (Mortgage) gelişimi ile Türkiye’ye katkıları şöyledir:

1. Ekonominin büyümesi,
2. Sosyal düzenin iyileşmesi, Sosyal adaletin sağlanması,
3. İşsizliğin azalması, yeni iş alanlarının oluşması,
4. Finansal pazarların genişlemesi ve derinleşmesi,
5. İnşaat ve yapı sektörünün desteklenmesi ve gelişmesi,
6. Yapılan konutların kalitesinin artması ve yaşanabilir çevre elde edilmesi
7. Gelecek garantisinin sağlanması, mümkün kılınabilir.

Önerilen Model Yaklaşımlarının kaynak yaratan ve enflasyona karşın, tahsis edilen kaynakları aşındırmaksızın geri ödeyen nitelikte olmalarına özen gösterilmiştir.

Sonuç itibariyle, burada altı çizilmesi gereken önemli nokta da, ülkemizde model yaklaşımlarının uygulanması için altyapı hazırlansa bile, sistemin uygulandığı diğer ülke ekonomilerine göre daha istikrarsız ekonomi olması nedeniyle modellerin uygulamaya geçilmesinin henüz erken olduğudur. En az 3-5 yıl daha ekonominin hazırlanması (sabit-düşük enflasyon ve faizlerde kalması) ve sermaye piyasalarının buna hazırlanmasının gerekli olduğu da özellikle vurgulanmalıdır. Yine aynı şekilde, reel faizlerin en azından %10’un altına inmesi ve süreklilik arz etmesi gerekmektedir.

Önerilen bu model yaklaşımlarının uygulanmasıyla, ilk yıllarda olmasa bile, sonraki yıllarda, zaman içerisinde, ülke açısından önem taşıyan düşük, alt-orta ve orta gelir grupları için, sorunun çözümünde çok büyük bir yarar sağlanabileceği düşünülmektedir. Model yaklaşımları uygulandığı takdirde, daha iyi bir kentleşme yaratılacak, düşük, alt-orta ve orta gelir grubundaki halkın yaşam standartları yükseltilecek, alım güçlerinin desteklenmesi ile konut gereksinimleri talebe

dönüştürülecek ve arzı da harekete geçirerek konut sektörünün geliştirilmesine ve toplu konut üretimine katkıda bulunulacaktır ve büyük ölçüde nitelikli konut üretimi sağlanması yine bu modellerle olacaktır.

Hane halklarının konut maliyetlerini ödeyebilirliklerine ilişkin sorunları çözümlenerek, konut finansmanına yönelik mali hizmetleri yerine getiren konut finansman kurumlarının piyasada ayakta kalabilmeleri sağlanarak ve fon fazlası olan kişilerin/yatırımcıların ellerindeki kaynaklar başarılı bir şekilde ekonomiye kazandırılmış ve istenen başarıya ulaşılmış olacaktır.

Bilindiği üzere 21 Şubat 2007 tarihinde “Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı” ülkemiz T.B.M.M. Genel Kurulu'nda görüşülerek yasa olarak kabul edilmiştir. Ancak yasanın çıkmış olmasına rağmen yasa tasarısını hazırlayan Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı Abdullatif Şener de Genel Kurul'da yasanın kabulünden sonra yaptığı konuşmada, ipotekli konut finansman sistemi-mortgage sisteminin kısa vadede konut sorununu çözemeyeceğini ifade etmiştir. Yasada kabul edilen sistemle, halen uygulanmakta olan ve kredi alarak konut sahibi olmayı tamamlayan ve geliştiren bir proje olduğunu vurgulamıştır. Abdullatif Şener “sistemin ödeme gücü olmayanlara hitap etmediği kabul edilmeli, dar gelirliler, asgari ücretli biriyse sistemden yararlanamaz” diye eklemiş ve “kalıcı faiz inişlerinin sistem yerleştikten sonra ortaya çıkacağını” kaydetmiştir.

Kabul edilen kanunun başarılı olabilmesi için, daha önce örnek verilen model yaklaşımlarında da ifade edildiği üzere enflasyon ve faizin düşük olması gerekmektedir. Kredi faizleri, enflasyonun birkaç puan üstünde olması gerekmektedir. Enflasyonun %5'in altına (%3-4'lere gerilemesi) ve faizlerinde %10'un altına

inmesi gerekmektedir. Şu an itibarıyla enflasyon %9,65 dolaylarında kredi faizleri de ortalama olarak %18,7 civarındadır. Ayrıca yasanın en önemli ayağını oluşturan “kredi faizlerine vergi teşviki” IMF ve Maliye Bakanlığının talebi doğrultusunda yasadaki çıkarıldı. Çıkarılan madde 100 bin YTL'ye kadar kredinin faiz ödemesinin gelir vergisi matrahından düşürülmesini sağlıyordu. Madde yasadaki çıkarılmasaydı, 100 bin YTL krediyi 20 yıl vadeli olarak kullanan bir kişinin toplam 16 bin YTL'lik kazanımı olacak ve aylık taksit miktarı da 1.860 YTL'den 1.075 YTL'ye kadar gerileyebilecekti.

Yukarıda ifade edildiği üzere sistemden hemen başarı beklenmesi ve dar gelirli olanların de yararlanmasını beklemek yanlış olacaktır. Ancak ekonomi olumlu yönde geliştikçe ve istikrar olduğu müddetçe, zaman için de sistemde başarı sağlanması ve dolayısıyla nitelikli konut üretiminin sağlanması mümkün olabilecektir.

KAYNAKLAR

1. Hasol,D., 1995, Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü. Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, Altıncı baskı, İstanbul, s:269.
2. Keleş,R., 1987, "Konut Kesimine Özelleştirme Sorunları". Konut ve Konut İşletmeciliği, Konut, s:7.
3. Hoffmann,M.; Kremer,P., 1986, Zahlentafeln für den Baubetrieb, B.G.Teubner Stuttgart, 2.Auflage, s:163.
4. Lütge,F., 1949, Wohnungswirtschaft, Stuttgart, 2. Auflage, s:38.
5. Kohutek,R.; Kainrath,W., 1976, Wohnungsmarkt 2-Ansätze zu einer politökonomischen Theorie der Wohnungswirtschaft, Institut für Stadtforschung, Bd.39, Wien, s:14.
6. Boleat, M., 1985, National Housing Finance Systems:A Comparative Study. Croom Helm Ltd., London, s:376
7. Berberoğlu, M.G., (2005b), Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi, İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Cilt 2 ,Sayı 1, s:58-68, Aralık.
8. Berberoğlu, M.G., (2005a), Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Ana Bilim Dalı, İşletme Programı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, s:106,17.
9. D.P.T., 1989, Alternatif Konut Finansman Sistemleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu. DPT Yayın NO: DPT.: 2178, Ö.İ.K.:342, s:3.
10. Aslan, M.H., 1989, "Alternatif Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye'de Konut Finansmanı – Toplu Konut Finansman Sistemi Üzerine Bir Deneme." Basılmamış Doktora Tezi, Uludağ Üni., Sosyal Bilimler Ens.,Ekonomi Bölümü, Bursa, s:48.
11. S.P.K.+Hükümet, 2005, Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı, 01.12.2005. Hükümet Tarafından T.B.M.M'ne sunulan Tasarı. (www.spk.gov.tr, s:6-8).
12. Alp, A., 1996, "İpotek kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi (Model Suggestion in Solving Turkish Housing Finance Problem Through Mortgage Loans and Mortgage Baked Securities)", Basılmış Doktora Tezi, Ankara Üni., Sosyal Bilimler Ens., İşletme Bölümü, Ankara, s:5.
13. Y.E.M., 2003, Türk Yapı Sektörü Raporu, "Yapı" Mimarlık, Kültür ve Sanat Dergisi Eki, Sayı:264, Kasım, s:31.
14. Yavaş, H., 1988, "Dar Gelirliğin Konut Sorunu ve Standartların Belirlenmesi." Basılmamış Y.L. Tezi, Y.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:1.
15. Mutluay, S., 1992, "Türkiye Konut Piyasasının Analizi ve Alternatif Konut Finansman Modelleri". Basılmamış Y.L. Tezi, İ.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:89.
16. Öztürk, M., 1993, "Finansal Sistemle Bütünleştirilmiş Bir Yapı içerisinde Türkiye'ye Yönelik Konut Finansmanı Analizleri; Daha Rekabetçi Bir Konut Finansman Sistemi İçin Bazı Strateji Önerileri." Basılmamış Doktora Tezi, Gazi Üni., Sosyal Bilimler Ens., İşletme Böl., Ankara, s:614.
17. Teker, M.B., (2004), "İpotek Finansmanı", Sermaye Piyasaları Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Yayınlanmamış Araştırma Notları. GYODER'in düzenlemiş olduğu "Gayrimenkul Zirvesi 4 - Gayrimenkul Sektöründe Kurumsallaşma, Yabancı Sermaye ve Uzun Vadeli Konut Finansmanı" konulu konferans, 13 Mayıs 2004 (www.gyoder.org.tr), s:74-77.
18. Baş, A., 1994, "Türkiye İçin Konut Finansman Modeli (Model for Housing Finance in Turkey)." Basılmamış Y.L. Lisans Tezi, O.D.T.Ü., Sosyal Bilimler Ens., İşletme Böl., Ankara, 1994, s:17.
19. Alp, A.; Yılmaz.U.M., 2000 Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası, Mart Matbaacılık Sanatları LTD. Şti, İstanbul, s:138.
20. Renaud, B.,1984, Housing and Financial Institutions in Developing Countries. World Bank Staff Working papers, no: s:6.
21. Gürgün, M., 1997, "Housing Finance in High and Uncertain Inflationary Environments (A Turkish Case)". Basılmamış Y.L. Tezi, Boğaziçi Üni., İşletme Fak., İstanbul, s:21.
22. Uludağ, İ., 1997, Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri Teknikleri. İstanbul Ticaret Odası Yayını, İstanbul, s:156.

- 23.Nurolbank, 2002, Dünyada ve Türkiye'de Uzun Vadeli Konut Finansmanı Uygulamalar ve Türkiye İçin Öneriler. Nurolbank Yayını, İstanbul. Raporu Hazırlayanlar: Gökhan Harmanakaya, Timur Yurdakonar, Alev Toka., Aslı Ergin, Barkın Şener. s:50-127.
- 24.PIAR-Gallup, 1991, Consumer Attitude Survey Housing Finance, Marketing Research Co., İstanbul, s:29.
- 25.Y.E.M. 2005, Türk Yapı Sektörü Raporu, "Yapı" Mimarlık, Kültür ve Sanat Dergisi Eki, Sayı:288, Kasım, s:35.
- 26.S.P.K., 2005,Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı., 13.07.2005 Tarihinde S.P.K. Kurumsal Yatırımcılar Dairesi tarafından hazırlanıp, Hükümete sunulan Taslak. Genel Gereke Bölümü (www.spk.gov.tr) s:19.
- 27.Özkan, E., 1981, "Türkiye'de 'Konut Sorunu' ve Ekonomik Sınırlamalar İçinde 'Konut Üretimi'ni Finanslama Olanakları". Karadeniz Teknik Üniversitesi, İnşaat ve Mimarlık Fakültesi, Basılmamış Doçentlik Tezi, Trabzon, Eylül, s: 150.
- 28.Tantan, S., 1996, Menkul Kıymetleştirme:ABD Uygulaması ve Bankacılık Sektörüne Etkileri, Mayıs, Ankara, SPK Yayınları, no:44, s:83-85.
- 29.Teker, M.,B., 1996, Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı. T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, No:43. Ankara, Haziran, s:20-21.
- 30.Karakaş, C.; Özhan, O., 2004, "Türkiye'de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu", Active Finans Dergisi, Yıl:6, Sayı:36 Mayıs, Haziran, s:73.

Şekil 2, Şekil 3.1, Şekil 3.2, Şekil 4: Ağırlıklı olarak Kaynaklar listesindeki 8-10-16-17-23-28-30 nolu kaynaklardan yola çıkılarak oluşturulmuştur.