

MORTGAGE SİSTEMİ VE TÜRKİYE UYGULAMASI

• Aykut AYDIN •
Vergi Denetmeni

Türkiye’de son bir kaç yılda gerçekleşen makro ekonomik gelişmelerin, piyasalara istikrar ortamının sağlandığı yönünde olumlu sinyaller vermesi ile ekonomi gündemimize Mortgage (İpotekli Konut Kredisi Sistemi) olarak ifade edilen yeni bir sistem girmiştir. ABD’de ve Avrupa’nın bir çok ülkesinde yaklaşık 50 yılı aşkın bir süreden beri etkin bir şekilde kullanılmakta olan bu sistemin Türkiye’de uygulamasının nasıl olacağı ve sistemin ne zaman hayata geçirileceği hususu ayrıntılı bir şekilde irdelenmesi gereken bir konudur.

Konunun daha iyi anlaşılması açısından Mortgage (İpotekli Konut Kredisi) sistemini açıklamadan önce sistemin esasını teşkil eden ipoteki ve Türkiye’de şuan uygulanmakta olan konut finansman yöntemlerini ana hatlarıyla açıklamak daha faydalı olacaktır.

I - İPOTEK

İpotek Medeni Kanunda "Bir alacağı temin eden gayrimenkul rehnidir." şeklinde tanımlanmıştır. Daha açık bir ifade ile ipotek, bir alacağın teminatı olarak bir gayrimenkulün karşılık gösterilmesi ya da bir gayrimenkulün bir borcun temini için ayrılması, rehnedilmesi demektir. Gayrimenkuller taşınmaz malları yani binaları, arsaları, arazi veya tesisleri kapsamaktadır. (M.K. mad: 632)

Rehin hakkı alacaklıya, alacağını borçludan tahsil edemezse, rehin konusu şeyin paraya çevrilmesi yetkisini veren aynı haktır. Medeni Kanunumuzda iki tür rehin söz konusudur. Bunlardan biri menkul rehni diğeri ise gayrimenkul rehni. Bizim konumuza giren rehin türü ise gayrimenkul rehni yani ipotektir. Bir gayrimenkulün

rehnedilebilmesi için onun tapuda mutlaka kayıtlı olması gerekir.(M.K. mad. 768) Birden çok kimse bir gayrimenkule ortak olarak sahip bulunuyorlarsa, ortak maliklerden herbiri de kendi hissesini müstakil olarak rehnedebilir. (M.K. mad.773/1) Ayrıca rehnedilecek olan gayrimenkulün mutlaka borçluya ait olması da şart değildir. (M.K. mad. 796/2) Bir kimse yani herhangi bir üçüncü şahıs, başkasının borcu için de kendi gayrimenkulünü rehnedebilir.

I-1- İpoteğin Tesisi :

Bir gayrimenkul üzerinde ipotek tesis edilebilmesi için iki işleme ihtiyaç vardır. Bunlardan biri "Rehin mukavelesi" diğeri ise "Tescil" dir.

a) Rehin mukavelesi : Rehnedilecek gayrimenkulün sahibi ile alacaklı arasında yapılan bir anlaşmadır. Bununla malik, gayrimenkulünü belirli bir borcun teminatı olarak göstermeyi alacaklıya taahhüt eder. Bu mukaveleye göre Tapu Sicil Muhafızlığının bir resmi senet tanzim etmesi gerekir. (Tap. S.N. mad. 19) Bu şekle uygun olarak yapılmayan mukaveleler geçerli değildir. (M.K. mad. 771 /3)

İpoteğin tesis edilebilmesi için önceden bir "Rehin Mukavelesi" yapılmış olması şart ise de, M.K’nun 807. maddesinde yazılı alacaklar sözleşmeye gerek olmadan borçlunun gayrimenkulü üzerinde alacakları için bir ipotek tescilini isteyebilir. Buna "Kanuni İpotek" denir.

Örneğin:

-Bir gayrimenkulü satan, peşin olmasa da; satış bedelinden geri kalan alacağı için,

-Varisler arasında iştirak halinde gayrimenkulleri taksim ettikten sonra mukavele gereğince, birinin diğerine para veya başka bir şey ver-

mesi gerekiyorsa, varis bu alacağı için,

-Bir gayrimenkul inşaatında malzeme ver-
sin veya vermesin çalışıp, alacaklı olan müteah-
hit veya işçiler alacakları için,

kanuni ipotek tescil ettirebilirler.

b) Tescil : Rehin Mukavelesi, ipoteğin tesisi için yeterli değildir. Rehin hakkının doğabilmesi için bunun tapu siciline tescil edilmesi gerekir.(M.K. mad. 771/1) Tescil yapılmadıkça rehin hakkı doğmaz. Tescil, tapu kütüğünde ilgili gayrimenkulün ipotek kısmında yapılır. Alacaklı tesis olunan ipotek hakkında kendisine bir belge verilmesini tapudan isteyebilir. Buna "ipotek belgesi" denir. Ki bu belge bir kıymetli evrak niteliğinde değildir, sadece tescilin yapılmış olduğunu gösterir.(M.K. mad. 797/2)

I-2- İpotek Derecesi :

Bir gayrimenkul üzerinde birden fazla rehin, tesis edilmiş bulunuyorsa, bu gayrimenkul üzerindeki rehinlerin sırasının nasıl olacağı bir sorun teşkil etmektedir. Sınırlı aynı haklarda sıra, kural olarak, "Tescil Tarihine" göredir. Ama bu esas rehin hakları bakımından değişiktir. Medeni Kanun'umuz bu konuda sabit dereceler sistemi denilen bir prensip kabul etmiştir. Buna göre, gayrimenkul rehin edilirken hangi ipotek derecesine kaydedilirse, o derecenin ifade ettiği kuvvette teminat olur.(M.K. mad. 785)

Malik ile alacaklı rehin mukavelesi yaparken bunun kaçınıcı dereceden olacağını kararlaştırabilir. Örneğin 100.000.000.000. TL'lik bir alacak için ipotek tesis edilirken ipoteğin ikinci dereceden olacağını kararlaştırmış olsalar bu durumda birinci derece boş kalmış demektir. Fakat bu da birinci derecenin ne miktar para için saklı tutulduğunun tapu sicilinde gösterilmesi şartıyla mümkün olabilir.(M.K. mad. 785) Yani malik birinci dereceyi diyelim ki 50.000.000.000.TL için boş bıraktığını sicile kaydettirmek zorundadır. Şimdi ikinci derecede tesis edilen 100.000.000.000. TL'lik ipotekten sonraki bir tarihte malik 1. dereceden 50.000.000.000 TL'lik bir başka ipotek tesis edebilir. Bu durumda, rehnedilmiş olan gayrimenkul paraya çevrildiğinde ilk önce birinci derecedeki alacaklıya ödeme yapılır, sonra ikinci

derecedeki alacaklıya ödeme yapılır.

Aynı dereceden birden çok ipotek tesisi yapılması da mümkündür. Sözleşmede, serbest dereceden istifade hakkı yazılmışsa kendisinden önceki alacaklının ipoteği kalkınca, onun yerine geçmesi de mümkün olur.(M.K. mad. 786/2)

I-3- İpotekli Gayrimenkulün Temlik ve Satışı:

İpotek edilmiş bulunan gayrimenkulün başkalarına temlik veya satılması mümkündür. Bunun için alacaklının muvafakatini almaya gerek yoktur. Temlikin ve satışın tapuda tescili de şart değildir. Her iki halde de rehinli alacakta bir değişiklik olmaz. Tamamen serbeste aktarılması gerekirse bedelinin tamamen ödenmesi gerektirir. Bu takdirde de rehin hakkı kendiliğinden sona erer. (M.K. mad. 773)

II - İPOTEK SİSTEMLERİ

1970 öncesinde gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere, birçok ülkede "Klasik İpotek Kredisi" olarak adlandırılan uzun vadeli, sabit faizli, ana para ve faizi kapsayan sabit aylık ödemeli bir yöntem kullanılıyordu. Ancak, 1970 sonrasında, dünya ekonomilerinde gözlemlenen yüksek enflasyon ve yüksek faiz oranları, alternatif ipotek kredisi türlerinin geliştirilmesini gerektirmiştir. Bunlardan en önemli ve en yaygın olarak kullanılanları "Fiyat Seviyesine Endeksli İpotek Kredisi" ile "Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi"dir.

Ekonomik istikrarsızlığın yaşandığı ve özellikle enflasyon oranı yüksek seviyelerde olan ülkelerde belirsizlik fazla olduğundan bu ülkelerde değişken oranlı ipotek kredileri kullanılmakla beraber tasarruf düzeyinin çok düşük olması nedeniyle de konut finansman piyasaları etkin bir şekilde çalışmamaktadır.

Ekonomik dengelerinde istikrarı yakalamış, makro ekonomik göstergeleri iyi olan ülkeler de ise genellikle sabit faiz oranlı ipotek kredilerini kullanılmasının yanında, yüksek tasarruf düzeyine ve istikrarlı ekonomik göstergelere sahip olduklarından konut finansman piyasaları etkin ve verimli bir şekilde çalışmaktadır.

II-1- Klasik İpotek Kredisi

Klasik ipotek kredisi, sabit faiz oranlı, eşit geri ödemeli, tamamen amortize edilen bir konut kredisi şeklinde verilmektedir. Bu özellikleri nedeniyle, enflasyon oranları ve buna bağlı olarak faiz oranlarının çok değişken olmadığı ülkelerde başarılı bir şekilde uygulanabilecek olan klasik ipotek kredisinin, yüksek ve değişken faiz oranlarının hüküm sürdüğü ekonomilerde uygulanabilme ihtimali çok düşüktür.

II-2- Fiyat Seviyesine Endeksli İpotek Kredisi

Fiyat seviyesine endeksli ipotek kredisinde, reel faiz, ödeme süresi ve ayarlama dönemleri kredi anlaşması çerçevesinde belirlenir. Krediyi alan kişi ödemelere başlar, ilk ayarlama süresine kadar belirlenen geri ödemeleri gerçekleştirir. İlk ayarlama döneminde, kalan borç bakiyesi önceden saptanmış bir endekse (TEFE(ÜFE)-TÜFE) göre artırılır ve yeni bakiye belirlenir. Borçlu, yenden belirlenen geri ödemeleri bir sonraki ayarlama dönemine kadar yapar. Aynı uygulama borç bitene kadar devam eder.

II-3- Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi

Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisinde, ipotek kredisi bakiyesi enflasyon oranına göre düzeltilmekte, kredi almış olan kişilerin geri ödeme tutarları ise gelir düzeyindeki artışa göre hesaplanmaktadır⁴. Örneğin, enflasyon oranının %40, kredi almış kişilerin gelir artış oranının % 30 olması halinde, mevcut kredi bakiyesi % 40 yükseltilecek, kişilerin geri ödeme tutarları ise % 30 oranında artırılabilecek, arada oluşacak fark ise (kişilerin, enflasyona göre düzeltilmiş kredi bakiyesine kıyasla düşük geri ödemede bulunması nedeni ile) mevcut kredi bakiyesine ilave edilecektir. Söz konusu nedenden kaynaklanan farklar ise zaman içinde birkaç şekilde (toplu ödemeler ya da kredi vadesinin uzatılması gibi) geri ödenecektir.

III- TÜRKİYE'DE UYGULANAN İPOTEK ve KONUT KREDİSİ SİSTEMİ

İpotek sistemi ev sahibi olmak isteyen insanların uzun dönemde ki finansman ihtiyacını karşılayan önemli bir mekanizmadır. Ancak ülkemizde ipotek açısından değerlendirildiğinde ser-

maye piyasamızın, konut finansmanı sağlanması ve gayrimenkullere hareket kazandırılması konusunda pek başarılı olduğu söylenemez. Türkiye'de yurt dışında olduğu gibi faaliyetlerini sadece bu alana yoğunlaştırmış olan finansman kuruluşu bulunmamaktadır. Bunun başlıca nedenleri de ekonomide süregelen belirsizlik ve risk ortamının bu uzun vadeli yatırımı pek mümkün kılmamasıdır. Konut sahibi olmak isteyen kişiler çoğunlukla kendi birikimleri ve kurumsal olmayan yollarla elde ettikleri kısa vadeli kaynaklarla bunu gerçekleştirmektedirler. Nitekim, yapılan bir araştırma, ülkemizde konut finansmanının yalnızca % 2.7'sinin mali piyasalar yolu ile gerçekleştiğini tespit etmiştir. Devletin sağladığı direkt konut finansmanı ise uzun vadede başarısızlığa mahkum olmuştur. Toplu Konu İdaresi'nin ilk kurulduğu yıllarda açılan krediler konut maliyetinin % 77'sini karşılarken, bu oran 1997 yılında % 20'ye düşmüştür.

Türkiye'de kredi ile konut satışı yapan çeşitli kurumlar vardır. Bunların başında ticari bankalar, müteahhitlik kurumları, kooperatifler ve Emlak Bankası gelmektedir. Bunlar arasında Emlak Bankasının tarihi bir yeri ve önemi vardır. Ancak, bugün Emlak Bankasının faaliyetleri durdurulmuştur.

- **Ticari Bankalar :** Ülkemizde ticari bankalar konut kredisi imkanı sunan kuruluşların içerisinde ilk sıralarda yer almaktadır. Fakat bu kredi ekonomide süregelen yüksek enflasyon ve faiz oranlarından dolayı yaygın hale gelememiştir. Kişilerin gelirleri zaman içerisinde enflasyon karşısında eridiğinden dolayı ödeme güçleri azalmaktadır. Bu da kredinin uygulanabilirliğini azaltmaktadır. Ancak son yıllarda faizlerin düşmesi, bankaların özellikle uzun vadeli (10 yıl gibi) konut kredisi vermeye başlamasına neden olmuş ve böylece ticari bankaların ipotek sisteminde etkinliği artmaya başlamıştır. Fakat şu hususu gözden kaçırmamak lazımdır. Bankaların açmış oldukları konut kredisi yazımının II-1. bölümünde açıklanan Klasik İpotek Kredisine bir örnektir. Bu sistem sabit faiz oranlı, eşit geri ödemeli, uzun vadeli tamamen amortize edilen bir kredi sistemidir. Bu kredileri Mortgage sistemi ile karıştırma-

mak gerekir. Mortgage sisteminde bankalar ile şahıslar arasında oluşturulan kredi anlaşmaları, menkulleştirme yapılarak düzenlenen ipotek senetleri vasıtasıyla 2. el piyasalarda alınıp satılabilme imkanına sahiptir. Ancak bankaların açmış oldukları klasik ipotek kredisinin böyle bir piyasada alınıp satılabilme imkanı yoktur.

-Kooperatifler : Türkiye’de ipotek kredisine benzeri bir uygulama da kooperatiflerdir. Bu sistemde kişiler belli miktarda parayı belli bir sürede düzenli olarak ödemeyi taahhüt ederek ev sahibi olurlar. Fakat ülkemizde uzun zamandan beri süre gelen enflasyon ve yüksek faiz oranları neticesinde kooperatiflere üye olan kişiler belli bir süre sonra ödeme gücüne düşmekte ve bu durumda sistemin sağlıklı işlemesine engel olmaktadır. Yine her yıl kooperatiflerin genel kurullarında belirlenen aidat tutarlarının artan girdi maliyetlerine bağlı olarak sürekli artması ile kişilerin öngörükleri yatırım tutarının üzerine çıkılmakta, buna paralel olarak da üyelerin normal zamanlarda yapacakları ödemeler gecikmekte ve kooperatifin bitiş tarihi belirlenen bitim süresinden çok daha fazla sonra gerçekleşmektedir. Bu olaylarda kooperatif sistemine olan güveni azaltmaktadır.

-T.O.K.I : Toplu Konut İdaresi, hükümetlerin konut politikalarının uygulanmasını sağlamak amacıyla kurulmuş bir devlet kuruluşudur. Kurulduğu yıllarda ülkemizdeki konut ihtiyacının karşılanmasını ve sosyal amaçlı konut yapımını başarılı bir şekilde yürütmesine rağmen daha sonraki yıllarda hükümetlerin yatırım politikalarındaki değişiklikler neticesinde bütçeden aldığı pay azalmış ve işlevini tam anlamıyla yerine getiremez hale gelmiştir. 59. Hükümet zamanında ise bütçeden gerekli ödeneklerin sağlanması ile ülkemizdeki konut eksikliğini gidermede tam olarak başarı sağlayamasa da Türkiye’nin çeşitli illerinde uzun vadeli, düşük miktarda eşit geri ödeme- li ve de en önemlisi erken teslim gibi avantajlarla konut sistemimizde belli bir canlanma yakalanmasına neden olmuştur.

- Müteahhitlik Kurumları : Genel olarak kooperatifler gibi bir işlev görse de özellikle kurum-

sallaşmış olan müteahhitlik firmaları güçlü finansman yapılarıyla yapmış oldukları konutlarla konut sistemimizin önemli öğelerinden bir tanesini oluşturmaktadır. Bu sistemde daha çok firma konut yapımını üstlenip konutların teslim aşamasına yaklaşıldığı ve tam olarak bittiği dönemlerde satış işlemini gerçekleştirmektedir. Daha çok büyük kapsamlı projelerin altında bu firmaların imzası bulunmaktadır. Ör: İstanbul’da Bahçeşehir ve Ataşehir, Bursa’da Yeşilkent yerleşim birimleri gibi.

IV - MORTGAGE SİSTEMİ

Mortgage İngilizce’de kelime olarak ipotek anlamına gelmektedir. Ancak günümüzde kullanıldığı gibi ipotek kredisine sistemi ile Mortgage sistemi aynı sistemi ifade etmemektedir. Daha önceki bölümlerde ipotek sistemini açıklamaya çalıştık. Bu bölümde ise Mortgage sistemini açıklamaya çalışacağız.

Her türlü hukuki alt yapısı kurularak faaliyete geçirilen Mortgage sisteminde; özel-kamu bütün bankalar tüketiciye konut kredisine vermekte ve bir ipotek senedi hazırlamaktadırlar. Bu senetlerin başkasına devredilmesi mümkün kılınmakla sistemin işleyişi sağlanmaktadır. Senetler devlet tarafından desteklenmiş bir kuruma veya kurumlara satılmakta, bu kurum veya kurumlarca da ihraç edilen sermaye piyasası araçları vasıtasıyla elde edilen fonlarla sisteme fon aktarımı sağlanmış olmaktadır.

Mortgage kredisinin düzenleyicisi, düzenlemiş olduğu ipoteği ya kendi portföyünde tutar ya da ikinci el piyasada satar. Düzenlenen mortgage kredilerinin ikinci el piyasalarda satılması daha çok rastlanan bir durumdur. Mortgage kredilerinin satılması; mortgage kredisini düzenleyen yani birinci el mortgage kredisini veren kurumun, bu kredi ile ilgili gelecekteki bütün nakit akımlarından kaynaklanacak haklarını başka bir kişi veya kuruma devretmesidir. Düzenlenmiş olan mortgage kredilerine dayalı olarak ipoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezi tarafından ihraç edilen menkul kıymetler de nitelikleri itibarıyla uzun vadeli fon kapsamında yer almaktadır. Bu fonlar aynı diğer uzun vadeli yatırım araçla-

rında olduğu gibi sosyal güvenlik ve emeklilik fonları için cazip bir yatırım aracı olmaktadır.

Görüldüğü gibi Mortgage sistemi; bireysel yatırımcılar, özel-kamu bankaları, inşaat şirketleri, sigorta şirketleri, İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezi (İ.D.M.K.M.) ve bu merkez ile diğer konut finansmanı sağlayan kurumların düzenlediği sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan yatırımcılar olmak üzere toplam 6 ayrı kişi ve kuruluşun bir araya gelmesi ile oluşmaktadır.

Mortgage kredisi düzenleyen taraflar her ülkede farklı isimlerle adlandırılmaktadır. İngiltere'de uzman konut finansman kurumları Building Societies olarak isimlendirilirken, gelişmiş birçok ülkede ise bu uzman kurumlara Mortgage Bank denilmektedir. Türkiye'de ise nasıl bir sistem kurulacağı belli olmadığından bu kuruluşlara nasıl bir isim verileceği henüz kararlaştırılmamıştır.

IV-1- İPOTEĞE DAYALI SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

Konut finansmanı sağlayan kurumlar, faaliyetlerini topladıkları mevduatlar ve ihraç ettikleri sermaye piyasası araçlarından elde ettikleri fonlar ile finanse ederler. Söz konusu kurumların ihraç edebilecekleri pek çok sermaye piyasası aracı türü olmakla beraber, burada konumuz gereği menkul kıymetleştirme yolu ile ihraç edilen ipoteğe dayalı sermaye piyasası araçlarından bahsedilecektir.

Geniş anlamda ipoteğe dayalı sermaye piyasası araçları iki farklı menkul kıymetleştirme yöntemi ile ihraç edilir. Bunlardan ilki, başta ABD olmak üzere Kanada, Avustralya ve İngiltere gibi Anglo-Sakson finansman tarzının hakim olduğu ülkelerde gerçekleştirilen, ödemeleri mortgage kredisi havuzlarının faiz ve anapara getirilerine dayalı menkul kıymet ihracı (Bilanço-dışı menkul kıymetleştirme), diğeri ise Kıta Avrupası'nda yaygın olarak uygulanan, ipotekli tahvil ihracı (Bilanço-İçerikli menkul kıymetleştirme)'dir.

IV-1-1-İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler-İ.D.M.K. (Bilanço-Dışı Menkul Kıymetleştirme)

Mortgage(ipotek) kredilerinin alınıp satıldığı ikinci el piyasaların varlığı ve gelişmesi birinci el

piyasada (kredinin ilk defa banka ile şahıs arasında düzenlendiği piyasa) mortgage kredisi olarak verilen fonların devamlılık kazanmasını sağlar. Ancak, ikinci el piyasanın sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi güçlü bir birinci el piyasanın varlığına bağlıdır. Çünkü, birinci el piyasada mortgage kredileri standart bazı özelliklere sahip olarak düzenlenmedikçe ikinci el piyasada alınıp satılmaları ya da bunlara dayalı menkul kıymet ihracı çok zor olacaktır. Yani yüksek miktarda konut kredilerinin verilebilmesi için ikinci el piyasalardan sağlanan fonların düzenli olması, düzenli bir ikinci el piyasa için ise birinci el piyasada standart özelliklere sahip mortgage kredilerinin verilmesi şarttır.

Özellikle 1970'lerden itibaren mortgage kredilerinin havuzlarda toplanarak bunlara dayanan menkul kıymet ihracı ile yapılan Bilanço-dışı menkul kıymetleştirme gayrimenkul finansmanı konusunda kaydedilmiş en önemli gelişme olarak kabul edilmektedir. Yeni mortgage kredisi çeşitleri (Değişken Oranlı Mortgage Kredisi, Çift Endeksli Değişken Oranlı Mortgage Kredisi v.b.) ile birlikte sabit faizli krediler gibi geleneksel mortgage kredilerinden kaynaklanan bazı problemler (ödemelerin öne yığılması, kredi taksitlerinin reel olarak değerlerini yitirmesi gibi) giderilerek, hem borç sağlanan hem borç sağlayan kitle genişletilmiş, hem de kurumsal yatırımcıların piyasalara girişi sağlanmıştır. İDMK ihracı yolu ile kaynak yaratılması konut finansman kurumlarının vade uyumsuzluğu problemini de çözmektedir. Çünkü, uzun vadelerle mortgage kredisi veren söz konusu kuruluşların aynı vadelerle, söz gelimi 15-20 yıl gibi, mevduat toplamaları imkansızken, likit bir piyasaya sahip olan İDMK'ler yolu ile bu vadelerde fon bulmaları mümkün olmaktadır. Özel sektör kuruluşları tarafından gerçekleştirilen Bilanço-dışı menkul kıymetleştirmede, mortgage kredisi açan kurumlar, bu kredilerini bütün hakları ile beraber, iflas riskinden uzak bir şekilde yapılandırılan özel amaçlı kurum olan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezi'ne (İ.D.M.K.M.) satarlar veya devrederler. İ.D.M.K.M. ise biraraya getirdiği mortgage kredilerine dayalı olarak İDMK ihraç eder. Menkul kıymet sahiplerine yapılan

ödemeler, mortgage kredilerinin faiz ve anapara geri ödemelerinden elde edilen nakit ile yapılır. Alacaklara ilişkin anapara ve faizlerin takip ve tahsil işlemlerinin yürütülmesi ve elde edilen nakit girişlerinin İ.D.M.K.M'ne iletilmesi, genellikle mortgage kredilerini açan kaynak firma tarafından gerçekleştirilir.

ABD'nde 1998 yılı itibarıyla 2 trilyon dolarlık bir hacme ulaşan İDMK'lerin, dünyanın geri kalan ülkelerindeki gelişmesi beklendiği kadar hızlı olmamıştır. Bir ülkede, ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirmenin başarılı bir şekilde gerçekleştirilebilmesi için temelde iki ön koşul vardır. Bunlardan birincisi piyasa katılımcılarının bu menkul kıymetlere olan talepleri, ikincisi ise mevcut teknik ve hukuki altyapının buna uygun olmasıdır. Teknik ve hukuki altyapının yeterli olmaması, menkul kıymetleştirmenin ABD dışında çok fazla gelişmemesinin başlıca sebebinin oluşturmaktadır. Gerçekte, mevcut düzenlemelerin menkul kıymetleştirmeye tamamen izin verdiği ülkelerde bile piyasa katılımcılarından talep gelmemesi nedeniyle herhangi bir menkul kıymetleştirme uygulamasına rastlanılmadığı da olmaktadır. Ayrıca iyi işleyen bir konut finansman sisteminin ve evrensel bankacılık ilkesinin hakim olduğu ülkelerde menkul kıymetleştirmeye olan ihtiyaç azalmaktadır.

Ülkemizde ise konut finansmanı sisteminin işlemediği bir gerçektir. Bu noktada gerçekleştirilecek bazı yasal düzenlemeler ile özellikle bankaların konut finansmanında aktif rol üstlenmesinin sağlanması ve devletin direkt finansmanda kullandığı kaynakları piyasa mekanizmalarına dayanan bir finansman sisteminin kurulması ve yaşatılmasında kullanması ile bilanço-dışı menkul kıymetleştirmenin hız kazanacağı ve ülkemiz konut sorununun çözümünde önemli bir rol oynayacağı düşünülmektedir.

İDMK Türleri :

İpoteğe dayalı menkul kıymetler esas itibarıyla beş çeşittir:

- 1) Ödeme aktarmalı menkul kıymetler,
- 2) Teminatlı ipotek yükümlülükleri,

- 3) Getirisi ayrılan İDMK'ler,
- 4) İpoteğe dayalı tahviller,
- 5) Katılma belgeleri.

IV-1-2- İpotekli Tahviller (Bilanço-İçi Menkul Kıymetleştirme)

İpotekli tahvil ihracı, özellikle Avusturya, Almanya, Danimarka, Finlandiya, İtalya, Hollanda, İspanya, Norveç, İsviçre ve İsveç'te yaygındır. 1997 yılı itibarıyla, Avrupa ülkelerindeki piyasa değerleri 600 milyar dolar civarındadır.

Bilanço-İçi bir menkul kıymetleştirmede, yatırımcılar, ipotek kredilerinden sağlanan nakit girişleri üzerinde hak sahibi değildirler. İhraççı kurumların ise bilanço-dışı menkul kıymetleştirmeden farklı olarak, tahvillerin ödenmesinden kaynaklanan sorumlulukları devam etmektedir. Bununla beraber, yatırımcıların, Danimarka, Finlandiya, Almanya ve Norveç'te ipotek kredisi havuzları üzerinde ikincil bazı hakları bulunmaktadır. İpotekli tahvillerin konut finansmanındaki rolü ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Şöyle ki, ipotekli tahviller, Danimarka, Almanya ve İsveç'te konut finansmanını sağlayan önemli sermaye piyasası araçları arasında iken, örneğin Norveç'in konut finansmanında önemli bir rol oynamamaktadırlar. Fransa, İtalya, Hollanda ve İsviçre gibi bazı Avrupa ülkelerinde ise ipotekli tahviller, kısmen önemlidir. Birçok Avrupa ülkesinde, ipotekli tahviller, kapalı finansal sistemlerin birer parçasıdır ve sıkı yasal hükümlerle düzenlenmişlerdir. Buna mukabil ABD'nde pek çok yeni finansal aracın üretilmesine açık yasal düzenlemeler ile farklı piyasa katılımcılarının (derecelendirme şirketleri, güçlü kurumsal yatırımcılar vb.) yer aldığı bir finansal piyasa vardır. Avrupa ülkelerinde sadece belirli finansal kuruluşlar ipotek kredisi açabilir ve ipotekli tahvil ihraç edebilir. Başta sigorta şirketleri ve özel emeklilik fonları olmak üzere, kurumsal yatırımcıların portföy sınırlamalarına ilişkin düzenlemeler de bu tahvillere yatırımı teşvik etmektedir. Finansal piyasaların çok fazla çeşitlilik arz etmemesi de yatırımcılara fazla tercih hakkı bırakmamaktadır.

IV-2- İPOTEĞE DAYALI MENKUL KIYMETLER MERKEZİ

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 3794 sayılı Kanun ile değiştirilen 39.maddesi 'diğer sermaye piyasası kurumları' başlığı altında saydığı çeşitli kurumlar arasında 'İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezi'ne de yer vermiştir. 3794 sayılı Kanunun gerekçesinde ise, böyle bir yetkinin, sermaye piyasasının hızlı bir gelişim sürecinde olması ve dinamik yapısı gözetilerek, mevzuatın piyasasının ihtiyaçlarına paralel gelişmesini teminen, Sermaye Piyasası Kurulunun bu gelişmelere uygun yeni sermaye piyasası kurumları ihdas etmesi amacıyla verildiği belirtilmiştir.

S.P.K.da yer alan 'İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Merkezi' kavramı dışında Türk Hukukunda başkaca açıklayıcı bir hüküm bulunmamasının ve S.P.K.nın Sermaye Piyasası Kuruluna verdiği geniş yetkilerin, pek çok problemin Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri yolu ile aşılmasında ve seçilecek faaliyet alanının esnek bir şekilde belirlenmesinde yararlı olacağı düşünülmektedir. Bu yüzden hem mevcut yasalara uygun hem de sermaye piyasası gelişmiş ülkelerde görülen uygulamalara paralel bir model oluşturulması gerekmektedir. Merkez'in daha önce verilmiş olan konut kredilerini devralmak suretiyle oluşturacağı ipotek kredisine havuzlarına dayalı İDMK ihracı ve işletmelerin aktiflerinde kayıtlı gayrimenkullere tedavül yeteneği kazandırılması işlevlerini üstlenen bir anonim şirket olarak kurulmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Aşağıda Merkez'le ilgili temel konular ve ülkemizde kurulması düşünülen Merkezin nasıl olması gerektiği konuları kısaca açıklanmıştır.

IV-2-1- Merkez'in Kurulmasındaki Amaç

Böyle bir merkezin kurulmasındaki temel amaç, uzun vadeli, yüksek kredi/konut değeri oranlı ve piyasa faiz oranlarından verilen konut kredilerine, ikinci el ipotek piyasalarında İDMK ihracı yolu ile kaynak sağlanması ve işletmelerin aktiflerinde kayıtlı gayrimenkullerin likit hale getirilerek tedavül ettirilmelerinin mümkün kılınmasıdır.

IV-2-2- Merkezin Statüsü ve Ortaklık Yapısı

Merkezin devlet destekli, kar amaçlı bir özel anonim şirket olarak kurulmasının, ABD, Kanada ve Avustralya'da görülen başarılı ve yaşa-

yabilir bir modelin oluşturulmasında ön şart olduğu düşünülmektedir.

Ülkemizde konut piyasasında faaliyet gösteren Toplu Konut İdaresinin mevcut finansal işlevlerini Merkez bünyesinde yerine getirmesi suretiyle, merkezin ortaklık yapısı içerisinde yer alması, ihraç edilecek İDMK'lere olan güveni artıracak ve söz konusu menkul kıymetlerin düşük faiz oranları ile satılabilmesine olanak sağlayacaktır. Nitekim ABD'nde Federal Hükümet'in desteklediği kurumlar tarafından ihraç edilen ya da bu kurumlarca garanti edilen İDMK'ler, devlet iç borçlanma senetlerine yakın faiz oranları ile satılabilmektedir. Ayrıca, devletin direkt konut finansmanı işinden elini çekmesi ile beraber sınırlı miktardaki kamusal fonlar, çok daha verimli bir şekilde değerlendirilecektir. Öte yandan Merkezin zaman içerisinde tamamıyla özel sektöre devri de mümkün kılınmalıdır. Bu açıdan ABD'ndeki Merkezler (Fannie Mae ve Freddie Mac) iyi birer örnektir. Başlangıçta ABD Hükümeti'nin tamamına sahip olduğu bu kuruluşlar başarılı faaliyetleri sebebiyle zaman içerisinde tamamen özel kişi ve kuruluşlara devredilmiştir.

Merkezin ortağı olacak özel kişi kurumlar ise açmış oldukları konut kredilerini Merkeze devrederek fon sağlayacak olan başta ticari bankalar olmak üzere sosyal güvenlik kuruluşları gibi konut finansmanı ile uğraşan kurumlar olmalıdır. Ayrıca, söz konusu kuruluşların getirdikleri sermaye paylarının, Merkezle iş yapma oranlarına göre tespit edilmesinde de fayda vardır. Ancak, Merkezin kontrolünün tek bir elde toplanmasını engellemek için, ortakların % 10'dan fazla paya sahip olmasına müsaade edilmemelidir.

Merkez'in esas sözleşmesinde yer alacak bir hükümle özel tüzel kişi ortaklıklara kârda, TKİ'ne yönetim kurullarına üye seçmede imtiyaz sağlanması, Merkezin işleyişi açısından önem arz edecektir. Böylece özel şirketler daha yüksek oranda kar elde edecekler, TKİ ise sosyal bir politika olan konut finansmanında kamu çıkarlarının korunmasını sağlayabilecektir.

IV-2-3- Merkez ve Ortakları Arasındaki İlişkiler

Merkezin ortakları aynı zamanda Merkezle

iş yapan üyeleri olacağı için Merkez ve ortak (üye) arasındaki ilişkilerin genel esaslarının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

IV-2-4- Merkez ve Gayrimenkul Sahibi Arasındaki İlişkiler

M.K. çerçevesinde ihraç edilecek gayrimenkule dayalı senetlerde, Merkez ile gayrimenkul sahipleri arasındaki ilişkilerin özel hukuk hükümleri içerisinde sözleşmelerle tespit olunmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

IV-2-5- Yönetim ve Denetim

Yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun ortaklar tarafından seçilmesi, ancak TKİ'nin temsilcilerinin de yönetim kurulunda yer alması uygun olacaktır. Ayrıca denetleme kurulunda da Sermaye Piyasası Kurulu ve TKİ'nden birer üyenin bulunmasının uygun olacağı düşünülmektedir. Bu sayede kamusal bir işlev gören, kar amaçlı özel bir şirkette kamu çıkarlarının gözetilmesi de mümkün olacaktır.

IV-2-6- Merkez'in Faaliyetleri

Merkezin iki faaliyet alanından, birincisi Anglo-Sakson tarzı İDMK ihracı, ikincisi ise M.K.da yer alan gayrimenkul rehinli ya da gayrimenkule dayalı senet ihracı olacaktır.

Merkez ortak özelliklere sahip uzun vadeli ipotek kredilerini bir havuz içerisinde toplayarak bunların gelirlerini menkul kıymet sahiplerine aktaracaktır. Ancak, ülkemiz koşullarında çok uzun vadeli (Örneğin, 15 yıl gibi) menkul kıymet ihracı mümkün olamamaktadır. Bu sebeple Merkezin öncelikle, devraldığı krediler karşılığında aktardığı fonları karşılamak için birer yıl vadeli İDMK ihraç etmesinin, vadesi dolduğunda ise bu İDMK'leri itfa edebilmek için bir yıl boyunca tahsil ettiği kredi anapara geri ödemeleri ve aradaki farkı karşılayacak şekilde ihraç edeceği yeni bir seri İDMK'den elde edeceği nakit girişini kullanmasının ve bu işlemi kredinin vadesi boyunca tekrarlamasının uygun olacağı düşünülmektedir.

IV-3- İ.D.M.K.MERKEZ'İNİN İŞLEYİŞİNE ABD ÖRNEĞİ

Bilanço-dışı menkul kıymetleştirme, ilk defa

1970 yılında, ABD'nde Hükümet İpotek Birliği (Ginnie Mae), tarafından gerçekleştirilmiştir. Ginnie Mae menkul kıymetleştirme uygulamalarını teşvik etmek üzere, ABD Hükümeti tarafından 1968 yılında kurulmuştur.

Ginnie Mae tarafından gerçekleştirilen ilk İDMK ihracı olan ödeme aktarmalı sertifikalar, yalnızca, Federal Konut İdaresi (FHA) ve Emekliler İdaresi (VA) garantisi taşıyan ipotekli kredilere bağlı olarak ihraç ediliyordu. İpoteklerin taşıdığı hükümet garantisi yanında, Ginnie Mae'in yapılacak ödemeleri Amerikan Hükümeti'nin tam güveni ve kredisi ile garanti etmesi, bu menkul kıymetleri son derece güvenilir birer yatırım aracı haline getirmiştir. Nitekim, bu menkul kıymetlerin getirisi Amerikan Devlet Tahvilleri'nin getirisine çok yakındır.

Ancak, konut kredilerinin tamamının Ginnie Mae tarafından öne sürülen "Federal Garanti" koşulunu sağlamaması üzerine, "klasik konut kredilerine" ilklidite sağlayacak Federal Konut İpotek Kredisi Şirketi (Freddie Mac) kurulmuştur. Freddie Mac, 1970 yılında klasik ipotek kredilerine dayalı menkul kıymet ihraç etmeye başlayan ilk kuruluş olmuştur. Freddie Mac'in yanı sıra, 1938 yılında Kanun'la kuruluşundan 30 yıl sonra, kamu mülkiyetinden çıkartılarak özel bir şirket olarak yapılandırılan Federal İpotek Birliği (Fannie Mae) de klasik ipotek kredilerine dayalı menkul kıymet ihraç etmeye başlamıştır.

ABD Hükümetinin desteğiyle gerçekleştirilen bu menkul kıymetleştirme uygulamalarının başarısı üzerine, özel sektör kuruluşları da harekete geçerek 1977 yılından itibaren İDMK ihracına başlamışlardır. Kamusal kurumlar tarafından ihraç edilen ödeme aktarmalı menkul kıymetler derecelendirmeye tabi değilken, özel sektörde ihraç edilen ödeme aktarmalı menkul kıymetler, derecelendirme kuruluşlarınca derecelendirilmektedir. Ayrıca, kamusal kurumlar tarafından ihraç edilen ödeme aktarmalı menkul kıymetlerin kaydı gerekmezken, özel sektör tarafından ihraç edilenlerin kaydedilmesi gerekmektedir.

**V - TÜRKİYE'DE MORTGAGE SİSTEMİNİN
ÖNÜNDEKİ ENGELLER**

Mortgage sistemi ev sahibi olmak isteyen insanların uzun dönemde ki finansman ihtiyacını karşılayan önemli bir sistemdir. Dolayısıyla bu sistem geniş halk kitlelerini ilgilendirmesi sebebiyle de hükümetlerinde ekonomi politikalarıyla yakından ilgili olup aynı zamanda müteahhithlik sektöründe faaliyet gösteren kuruluşların da üzerlerinde ki yükü azaltması bakımından oldukça önemli bir sistemdir. Mortgage sistemi diğer ülkelerdeki uygulamalarında da görüldüğü gibi her ülke ekonomisinde rahatlıkla uygulanabilen bir sistem değildir. Bu sistemin uygulanmasında bazı zorluklarla karşılaşmaktadır. Bu kapsamda değerlendirildiğinde ülkemizde mortgage sisteminin önünde ki en büyük engelin istikrarsız ekonomik ortamdan kaynaklanabileceğini söyleyebiliriz. Bu istikrarsızlığın ipotek sistemi üzerindeki zararlarını ise şu şekilde sıralayabiliriz.

1) Çok yüksek enflasyon ve faiz oranı ve ekonomide istikrarsızlığın fazla olması,

2) Hazine kağıtlarındaki faiz oranlarının yüksek olması ve bütçe açığı yüzünden bankaların gayrimenkul alımı ya da yatırımı yerine hükümete borç vermesi,

3) Devlet bankalarının hükümet politikasına göre para yardımı yapması,

4) Daha büyük özel sektör bankaları, endüstriyel holdinglerin parçaları ve kendi gruplarının diğer aktivitelerini finanse ettikleri için şu anda ipotek işine girmek için çok hevesli olmamaları,

5) Piyasa oyuncularının ekonomideki sıcak paranın hızlı hareketinden korkması, (vb.)

Bu belirsizlik ortamında borç veren kuruluş ve kişilerde sisteme tedbirli yaklaşmakta ve bu durumda konut finansmanında güçlüklerle karşılaşılmasına neden olmaktadır.

Ayrıca mortgage sistemine girerek konut sahibi olmak isteyen yatırımcılar çeşitli risklerle karşı karşıya bulunmaktadır. Bu risklerin varlığı ve yatırımcıların bu risklerden çekinmesi neticesinde sisteme uyum sağlayamamaları, mortgage

sisteminin gelişmesinin önündeki en büyük engellerden birini oluşturmaktadır. Yatırımcıların karşılaşabileceği söz konusu riskler dört başlık altında toplanabilir.

1-) Faiz Oranı Riski

Piyasadaki faiz oranlarının değişimi sebebiyle karşılaşılacak zarar riskidir. Faiz oranlarının yükselmesiyle mortgage kredisinin fiyatının düşmesi söz konusu olabileceği gibi, faiz oranlarının azalmasıyla mortgage kredisinin fiyatı yükselir. Mortgage kredisi uzun vadeli bir yatırım olduğundan faiz riski her zaman söz konusudur. Bu riskten kaçınmak için başlangıçta bu tür risklere karşı sigorta yaptırılabilir. Faiz oranı sigortasının yapılması halinde, oranlarda meydana gelecek aşırı değişmeden oluşacak farktan dolayı uğranılan zarar sigorta şirketi tarafından karşılanacaktır.

2-) Erken Ödeme Riski

İpoteğe yatırım yapan taraflar, mortgage kredisi almış olanlara, kredinin bir özelliği olarak erkenden ödeyebilme hakkını tanımaktadırlar. Bu nedenle ortaya çıkacak nakit akımındaki belirsizliğe de erken ödeme riski denmektedir. Piyasa faiz oranlarının istikrarlı olduğu dönemlerde erken ödemelerin oranı düşük olmaktadır.

3-) Kredi Riski

Kredi alan kişinin ödeme güçlüğü içine düşmesi durumundaki zarar riskidir. Kredi geri ödemelerinde aksaklıkların ortaya çıkması halinde, kredi kurumlarınca, üzerine ipotek konulmuş olan gayrimenkulun satılıp, mevcut kredi bakiyesinin tahsil edilmesi yoluna gidilir. Burada kredi riskinin değerlendirilmesi aşamasında, ülkedeki mevcut haciz prosedürünün de göz önünde bulundurulması gerekir.

4-) Likidite Riski

Satın alınmış olan mortgage kredilerinin acilen satılması gerektiğinde karşılaşılacak zarar riskidir. Genel olarak, satılmak istenen mortgage kredisinin piyasadaki alım satım fiyatı arasındaki farka göre hesaplanır. ABD gibi ikinci el piyasası gelişmiş olan ülkelerde, mortgage kredilerine dayalı olarak ihraç edilmiş olan menkul kıymetle-

rin çoğunun likiditesi çok yüksek olup, buna paralel olarak likidite riskleri çok düşük düzeydedir.

VI-TÜRKİYEDE MORTGAGE SİSTEMİNİN UYGULANMASI VE SİSTEMİN TÜRKİYE'YE ENTEGRE EDİLME ÇALIŞMALARI

Yukarıdaki bölümlerde bahsettiğimiz gibi Mortgage sisteminin uygulanmasında bazı zorluklarla karşılaşmaktadır. Ülkemizde de bu zorlukların başında istikrarsız ekonomik ortam gelmektedir. Bu nedenle Türkiye'de mortgage konusu, genellikle ekonomik istikrarsızlıkların azaldığı ve de faizlerin düşme trendine girdiği zaman gündeme gelmiştir.

Bu sistemin sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi için uzun vadeli fonların yaratılması, ipoteklerin alınıp-satıldığı bir ikinci el piyasasının oluşturulması ve bu suretle de nakit akışının sağlanması gereklidir. Ancak uzun vadeli fon deyince yatırımcılar açısından faiz faktörü devreye girmekte ve her zaman faiz riski ile karşı karşıya kalınması mümkün olmaktadır. Ekonomide devletin borçlanma faizlerinin yıllık % 50'lerde seyrettiği, bankaların mevduatlara yıllık %45-50 oranında faiz uyguladığı, bireysel ve ticari kredi faizlerinin aylık %5 'lerde bulunduğu bir ortamda ve bunların sürekli değişken yapıda olması nedeniyle istikrardan söz edilemez. Ancak faizlerin seyrinin son birkaç yılda olduğu gibi sürekli düşme eğiliminde olması, bağımsız hareket eden bir Merkez Bankası'nın hükümet politikalarından ziyade piyasa analisti gibi davranarak döviz ve faiz cephesini kontrol etmesi gibi nedenlerle bir güven ortamı sağlanmış bunun neticesinde de özel-kamu bütün bankalar 10 ila 20 yıl gibi vadelerle konut kredisi vermeye başlamışlardır.

Mortgage sisteminin yasal prosedüre oturtma çalışmalarına başlanılmış olup bu bağlamda SPK Başkanı Doğan Cansızlar bir panelde "Mortgage sisteminin yıllardır kendileri tarafından bilinmesine rağmen şartların bu sistemi uygulamaya müsait olmaması nedeniyle bu sistemi pek gündeme getirmediğini, ancak piyasadaki istikrarlı gelişmeler neticesinde kurulacak olan bu sistem ile insanların kira öder gibi konut sahibi olabileceklerini, bu sistemin uygulanması için hu-

kuki ve mali alt yapısının oluşturulması için en uygun zaman olduğu ve gerekli bütün çalışmalara Kurul olarak başladıklarını ve en kısa sürede bu çalışmaları bitirerek hayata geçireceklerini" ifade etmiştir.

Yine bu kapsamda 08.11.2004 tarihinde Mortgage sistemi İstanbul-Ritz Carlton Otelinde düzenlenen konferansla enine boyuna tartışıldı. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) üstlendiği Konut Finansmanı ve Türkiye konulu konferansta SPK'nın uzun vadeli konut kredileriyle ilgili çalışmaları paylaşılmış, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki tecrübeler uluslararası uzmanlarla birlikte değerlendirilmiştir.

Ayrıca Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı Abdüllatif ŞENER'de "Sistem hakkında gerekli bilgilere sahip olduklarını, Hükümet olarak da konut politikaları açısından bu sistemi sonuna kadar desteklediklerini ve gerekli hukuki ve mali alt yapının oluşması için bütün kanun tasarılarını hazırlamaya başladıklarını ve en kısa zamanda sistemi hayata geçireceklerini" söylemiştir.

Mortgage Sisteminin (İpoteğe dayalı finansman modelinin) pazarlanabilir bir uygulanması olabilmesi için, enflasyonun yıllık bazda %10'un altına çekilmesi ve uzun süre seyrinin aynı seviyelerde kalması gereklidir. Çünkü, yabancı para üzerinden yapılacak uygulamaların ancak kısıtlı bir kesime ulaşacağı bellidir. Ayrıca, ipoteğe dayalı finansman modelleri vergi avantajı yaratmalı ve yatırım olarak teşvik edilmelidir. Yani, bu tür bir finansman modelinin işlerlik kazanması için Türkiye'nin son zamanlarda alışlagelmiş ortamından farklı bir ortam oluşturulmalıdır.

Bu amaçla yapılması düşünülen bazı yasal ve vergisel teşvikler aşağıda başlıklar halinde sıralanmıştır.

---Bankaların muhtemel zararlar karşılığı oranının düşürülmesi,

---Bankaların disonibilite yükümlülüğünün azaltılması,

---Bankalara sermaye yeterliliği düzenlemelerinde sağlanacak avantajlar,

---Bankaların alacaklarından dolayı elde ettikleri gayrimenkulleri elden çıkartmaları gereken süreye ilişkin düzenlemeler,

---Konut kredilerini kullandıran bankalar için Toplu Konut Fonu'ndan belirli oranlarda sübvansiyon sağlanması,

---Bankalara kredilerinin belirli bir oranında konut kredisi açma yükümlülüğünün getirilmesi,

---Konut kredilerinin nakit kullanımı yerine doğrudan konutu satana verilmesi şeklinde kontrollü bir uygulamanın sağlanması,

---Merkez'in kurulup, faaliyetlerini sağlıklı bir şekilde yürütecek aşamaya gelmesine kadar geçen süre için kurumlar vergisinden muaf tutulması,

---İpotek kredilerine ödenen faizlerinin en azından bir bölümünün (Oransal olarak ya da tutar olarak) vergiden düşülebilmesi ,

---Bankaların konut kredilerinin Merkez'e devrinden elde edecekleri gelirlerin, Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi'nden muaf tutulması,

---Damga Vergisi oranının düşürülmesi,

---Konut kredileri, kredi maliyetlerini artıran kaynak kullanımı destekleme fonu yükümlülüğünden muaf tutulması,

---Konut kredilerinden ve bunların Merkez'e devrinden elde edilecek gelirlerin de belirli bir oranda kurumlar vergisi matrahından düşülmesi,

suretiyle sistemin aksayan yönleri düzeltilecek ve yatırımcıların Mortgage sistemine yönelmeleri sağlanacaktır.

VII SONUÇ

Ülkemizin ve sermaye piyasamızın, konut finansmanı için gerekli olan kaynakların sağlanması ve işletmelerin bilançolarında yer alan gayrimenkullere hareket kazandırılması açısından başarılı olduğu söylenemez. Ülkemizde konut sahibi olmak isteyen kişiler çoğunlukla kendi birikimleri ve kurumsal olmayan yollarla elde ettikleri kısa vadeli kaynaklarla bunu gerçekleştirmektedirler. Ancak, Türkiye'de yaşanan yüksek enflasyon nedeniyle bankaların ve sosyal güvenlik

kuruluşlarının uzun vadeli, sabit orandan kredi vermesi mümkün olmamaktadır. Söz konusu kuruluşların zaten sınırlı miktardaki kaynağı uzun vadeli bir şekilde temin etmeleri de mümkün değildir.

Konut kredileri için kaynağın, yüksek faizli mevduatlar ve kamusal fonlardan ziyade bir Merkez aracılığı ile devralınan konut kredilerine dayalı olarak ihraç edilecek İDMK'ler ile sağlanmasının uzun vadeli ve piyasa mekanizmasına dayalı bir sistemin kurulması açısından şart olduğu düşünülmektedir. SPK'nın Sermaye Piyasası Kuruluna verdiği yetkiler çerçevesinde kuruluşuna izin verilecek Merkez'in, devlet destekli, kar amaçlı bir özel anonim şirket olarak kurulmasının, bu çerçevede ülkemizde faaliyet gösteren bankalar, sosyal güvenlik kuruluşları ile Toplu Konut İdaresinin bu Merkez'in ortakları arasında yer almasının uygun olacağı, ayrıca, kurulacak olan Merkez'in esas sözleşmesinde yer alacak bir hükümle özel tüzel kişi ortaklıklara karda, TKİ'ne ise yönetim kurullarına üye seçmede imtiyaz sağlanmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Merkez'in İDMK ihracının yanısıra Medeni Kanunumuzda yer alan "gayrimenkul rehinli" ya da "gayrimenkule dayalı senetlerin" ihracına olanak veren hükümlere işlerlik kazandırabilecek roller (vekil kuruluş, güvenilir kişi ya da doğrudan ihracatçı olarak) de üstlenebileceği düşünülmektedir. Merkez'in başarıya ulaşması açısından başta Toplu Konut İdaresi, Hazine Müsteşarlığı ve Merkez Bankası olmak üzere çeşitli kamu kurumları ve bankalar ile ortak çalışmaların yapılması, bu çerçevede "Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi" gibi kredilerin uygulanmasının teşvik edilmesi ve sistemin etkin işleyişi için gerekli hukuکی (Medeni Kanun'da ve İcra ve İflas Kanunu'nda günümüz koşullarına uyumu sağlayıcı, haciz prosedürünü hızlandırıcı, bankaların konut finansmanı sisteminde aktif olarak yer almalarını teşvik edici) düzenlemeler ile vergisel (ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yatırım yapan kişi ve kurumlar ile Merkez'e sağlanacak avantajlar gibi) teşviklerin bir an önce hayata geçirilmesi gerekmektedir.

Mortgage; sadece konut finansmanın değil yeni finansman modellerinin doğmasına sebep olacaktır. Bu nedenle gayrimenkulün finansal sorunlarının çözülmesi ve kurumsallaştırılması büyük önem taşımaktadır. Bunların yapılması gayrimenkul ile ilgili yatırımları canlandıracak; bu da ekonominin genel manada canlanmasını sağlayacaktır.

KAYNAKÇA

KİTAPLAR-KANUNLAR

-Yılmaz M.Ufuk Türkiye’de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin Kurulması,ANKARA,Mart-2000

-ALP Ali,İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman

Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi, SPK Yayınları, No:51, Ankara.

-Medeni Kanun.

-Tapu Sicili Tüzüğü.

-Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı.

-PIAR-GALLUP Marketing Research Co. İstanbul.,Mayıs-Haziran 1991,

-[http:// www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr)

-[http:// www.turyap.com.tr](http://www.turyap.com.tr)

-[http:// www.milliyet.com.tr](http://www.milliyet.com.tr)

-[http:// www.sabah.com.tr](http://www.sabah.com.tr)

MAKALELER

-MELİKŞAH Utku ‘Mortgage’ nedir ne değildir.’ Yeni Şafak,07.12.2004

-ÖZCAN Serdar,Türkiye’de ve Dünya da Mortgage, ANKARA,Şubat-2004

-AYALAN Şeyma ,Türkiye’de ve Dünya da Mortgage,ANKARA,Şubat-2004

-GÜRBÜZ Ayhan,İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye’de Uygulaması

-[http:// www.vergiturk.com.tr](http://www.vergiturk.com.tr)