

GAYRİMENKUL ARAŞTIRMA RAPORU - 2

TÜRKİYE'DE KONUT İHTİYACI VE TALEBİNE BAĞLI  
**KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN**  
**GELİŞME POTANSİYELİ**  
2015

**GYODER**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği



GAYRİMENKUL ARAŞTIRMA RAPORU - 2

**TÜRKİYE'DE KONUT İHTİYACI VE TALEBİNE  
BAĞLI KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN  
GELİŞME POTANSİYELİ 2015**

**Dr. Can Fuat Gürlesel**

Stratejik Araştırmalar Enstitüsü Başkanı



**YAYINLAYAN**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi  
Nispetiye Caddesi, Levent İş Merkezi, 6 / 2  
34330 Levent - İstanbul  
Tel: 0 (212) 282 53 65  
Faks: 0 (212) 282 53 93

**YAZAR**

Dr. Can Fuat Gürlelel

**HAZIRLAYAN**

Creative Yayıncılık ve Tanıtım Ltd. Şti.  
Teşvikiye Caddesi, Sadun Apt. 105 / 6  
34367 Teşvikiye - İstanbul  
Tel: 0 (212) 227 61 52/53/54  
Faks: 0 (212) 227 61 44

**BASKI**

Paymaş Ltd. Şti  
Tel: 0 (212) 637 32 10  
Keresteciler Sitesi, Fatih Caddesi  
Kalender Sok. No: 17 K: 2  
Merter- İstanbul

Tüm Hakları Saklıdır. © 2006  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi  
"Kaynak Gösterilmeden Alıntı Yapılamaz"

**ISBN 9944-5152-2-1**

## İÇİNDEKİLER

|   |           |
|---|-----------|
| SUNUŞ .....   | 5         |
| YÖNETİCİ ÖZETİ .....  | 6         |
| ULUSLARARASI PERSPEKTİF: TÜRKİYE KONUT VE İPOTEK PİYASASI.....  | 12        |
| Hans-Joachim Dübel  |           |
| <b>I. BÖLÜM</b>   | <b>18</b> |
| TÜRKİYE'DE KONUT İHTİYACI VE KONUT TALEBİ   |           |
| GİRİŞ   |           |
| I.1. DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ.....   | 18        |
| I.2. TÜRKİYE'DE KONUT STOKU.....  | 21        |
| I.3. TÜRKİYE'DE KONUT İHTİYACI 2015.....  | 23        |
| I.4. TÜRKİYE'DE KONUT TALEBİNİ ETKİLEYEN UNSURLAR.....  | 25        |
| I.4.1. HANE HALKI KONUT EĞİLİMLERİ VE ALIŞKANLIKLARI.....   | 26        |
| I.4.2. HANE HALKI GELİRLERİ VE TASARRUFLARI.....  | 29        |
| <b>II. BÖLÜM</b>  | <b>31</b> |
| KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ VE GELİŞME POTANSİYELİ 2015   |           |
| GİRİŞ   |           |
| II.1. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ VE KURUMSAL MEKANİZMALAR.....                                      | 31        |
| II.1.1. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN GEREKÇELERİ VE AMACI.....                                     | 31        |
| II.1.2. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN HUKUKİ VE KURUMSAL ÇERÇEVESİ.....                             | 32        |
| II.1.3. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN FİNANSAL MEKANİZMASI VE DEĞERLENDİRME.....                    | 39        |
| II.1.3.1. Konut Finansman Sisteminin Finansal Mekanizması.....  | 39        |
| II.1.3.2. Yeni Konut Finansman Sistemi İle Finansal Mekanizması İçin Değerlendirme.....               | 41        |
| II.1.4. KONUT FİNANSMANINDA ULUSLARARASI PİYASALAR.....   | 45        |
| II.2. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN KAYNAK YARATMA POTANSİYELİ.....                                 | 51        |
| II.2.1. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ İÇİN ÇEVRE KOŞULLARI.....  | 51        |
| II.2.2. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN KAYNAK YARATMA POTANSİYELİ İÇİN ÖNGÖRÜLER.....                | 58        |
| <b>III. BÖLÜM</b>   | <b>66</b> |
| KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ İLE KONUT TALEBİNİN<br>KARŞILIKLI ETKİLEŞİMİ VE ÖNGÖRÜLER 2015                |           |
| GİRİŞ   |           |
| III.1. HANE HALKLARININ GELİR VE TASARRUF YAPILARI VE KREDİ KULLANMA KAPASİTELERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER..... | 66        |
| III.2. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN KREDİ KULLANDIRMA KAPASİTESİ VE KONUT TALEBİNE ETKİLERİ.....   | 72        |
| III.3. KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ İLE KONUT TALEBİ ARASINDA ETKİLEŞİM VE TEMEL BULGULAR.....             | 74        |
| <b>IV. BÖLÜM</b>  | <b>76</b> |
| YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ İLE KONUT SEKTÖRÜNÜN<br>GELİŞİMİ VE EKONOMİK BÜYÜMEYE KATKI              |           |
| KAYNAKLAR.....  | 80        |



## SUNUŞ

Türkiye'de gayrimenkul sektörü yeni bir gelişme dönemine girmektedir. Bu gelişme dönemini şekillendirecek en önemli unsur ise kurulmakta olan yeni finansman sistemidir. Yeni konut finansman sistemi temel olarak tüketicilerin uzun vadeli ve uygun koşullarda kullanacakları konut kredileri ile konut sahibi olmasını amaçlarken, konut sektöründe konut talebi ve arzının piyasa koşulları içinde sağlıklı gelişmesine de katkı sağlayacaktır.

Yeni konut finansman sistemi uluslararası örneklerinde olduğu gibi etkin bir finansal aracılık mekanizması oluşturarak konut talebini, konut sektörünü ve gayrimenkul piyasalarını artan oranda şekillendirecektir. Yeni konut finansman sistemi ile konut ihtiyacı ve konut talebi karşılıklı olarak birbirini etkileyecektir.

Bu çerçevede yeni konut finansman sisteminin konut ihtiyacı ve konut talebine bağlı olarak gelişme potansiyelinin ortaya konulması için " Türkiye'de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015" çalışması hazırlanmıştır. Çalışmanın temel amacı kurulmakta olan yeni finansman sisteminin yaratacağı finansman olanakları ile bunun konut talebine etkilerine ilişkin 2015 yılına kadar olan dönem için öngörülerde bulunmaktır.

Bu amaca yönelik olarak hazırlanan çalışma dört bölüme ayrılmıştır. Çalışmanın ilk bölümünde Türkiye'de konut ihtiyacı ve konut talebine ilişkin olarak öngörülerde bulunmaktadır. İkinci bölümde ise konut finansman sistemi ve gelişme potansiyeli ortaya konmaktadır. Çalışmanın üçüncü bölümünde ise konut finansman sistemi ile konut talebinin karşılıklı etkileşimi incelenmekte, 2015 yılına kadar olan dönem için öngörülerde bulunmaktadır. Son bölümde ise konut finansman sisteminin gelişme öngörülerine bağlı olarak konut ve inşaat sektöründe büyüme potansiyeli ve bunun ekonomik büyümeye olan katkısı ortaya konulmaktadır.

Çalışmamız bu içeriği ile, gayrimenkul sektörü, konut sektörü ve başta bankalar olmak üzere yeni konut finansman sisteminin tüm taraflarına ve ilgili kamu otoritelerine bir gelişme öngörüsü sunmaktadır.

Çalışmamızın sektörünün tüm aktörleri için yararlı olmasını ve sektörün kurumsallaşma çabasına katkı sağlamasını dileriz.

**Dr. Can Fuat GÜRLESEL**  
Stratejik Araştırmalar Enstitüsü

## YÖNETİCİ ÖZETİ

**T**ürkiye'de gayrimenkul sektörü yeni bir gelişme dönemine girmektedir. Bu gelişme dönemini şekillendirecek en önemli unsur ise kurulmakta olan yeni finansman sistemidir. Yeni konut finansman sistemi ile konut ihtiyacı ve konut talebi karşılıklı olarak birbirini etkileyecektir.

Bu çerçevede yeni konut finansman sisteminin konut ihtiyacı ve konut talebine bağlı olarak gelişme potansiyelinin ortaya konulması amacı ile " Türkiye'de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015" çalışması hazırlanmıştır. Çalışmanın temel amacı kurulmakta olan yeni finansman sisteminin konut talebine etkilerine ilişkin olarak 2015 yılına kadar olan dönem için öngörülerde bulunmaktır.

Çalışma dört bölümden oluşmaktadır; ilk bölümde Türkiye'de konut ihtiyacı ve konut talebine ilişkin olarak öngörülerde bulunmaktadır. İkinci bölümde ise konut finansman sistemi ve gelişme potansiyeli ortaya konmaktadır. Üçüncü bölümde ise konut finansman sistemi ile konut talebinin karşılıklı etkileşimi incelenmekte, 2015 yılına kadar olan dönem için öngörülerde bulunmaktadır. Son bölümde ise konut finansman sisteminin gelişme öngörülerine bağlı olarak konut ve inşaat sektöründe gelişme potansiyeli ve bunun ekonomik büyümeye olan katkısı ortaya konulmaktadır.

### Türkiye'de Konut İhtiyacı ve Konut Talebi

Çalışmanın birinci bölümünde Türkiye'de konut ihtiyacı ve konut talebine ilişkin öngörülerde bulunmaktadır. Bu çerçevede demografi ve nüfus öngörülerini, Türkiye'de konut stoku, Türkiye'de konut ihtiyacı ve Türkiye'de konut talebini etkileyen unsurlar incelenmektedir.

Türkiye'nin içinde bulunduğu demografik süreç ve nüfus eğilimine bağlı olarak 2015 yılında toplam nüfusun 81.65 milyon olacağı öngörülmektedir. Konut ihtiyacı ve konut talebi öngörülerini kentsel alanlar ve kentsel hane halkı için yapılmaktadır. Kentleşmenin sürmesine bağlı olarak 2005 yılında yüzde 65 olan kentleşme oranı 2015 yılında yüzde 75'e çıkacaktır. Kentli nüfusu ise 2005 yılında 49.3 milyon iken, 2015 yılında 61.24 milyon olacaktır. Kentli hane halkı sayısı, kent nüfusundaki artışa ve kentli hane halkı ölçeğinin küçülmesine bağlı olarak 2005 yılında 11.52 milyondan 2015 yılında 15.12 milyona çıkarak 3.6 milyon adet artmış olacaktır. Kentleşme içinde değerlendirilen kırsal alandan kentlere göçün dışında, yine konut ihtiyacı yaratan kentsel yerleşim alanları arası göçün de azalmasıyla devam edeceği ve 2006-2015 yılları arasında toplam 1.05 milyon hane halkının göç edeceği öngörülmektedir.

Konut ihtiyacı ve konut talebini etkileyen bir diğer önemli unsur Türkiye'de konut stokudur. Konut stokuna ilişkin sağlıklı veriler yaratılmasında halen kısıtlar yaşanmaktadır. 2000 yılı TÜİK Bina Sayımı sağlıklı veriler için bir baz oluşturmaktadır. Buna göre 2000 yılında kentsel alanlarda 13.60 milyon konut vardır ve bunların yüzde 62'sinin inşaat izni, yüzde 33'nün yapı kullanım izni bulunmaktadır. 2005 yılında ise kentsel alanlardaki konut stoku 15.07 milyon olarak tahmin edilmektedir. Bu konutların yüzde 5.2 milyon adetini inşaat izni olmayan, düşük kaliteli ve asgari standartlara sahip olmayan konutlar oluşturmaktadır.



Türkiye'de konut ihtiyacını etkileyen dört temel unsur bulunmaktadır. Bunlar; hane halkı sayısındaki artış, kentsel alanlar arası göç, yenileme ihtiyacı ile kentsel dönüşüm kaynaklı ihtiyaçlardır.

Bu unsurlara bağlı olarak 2006-2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı toplamı 6.96 milyon olarak öngörülmektedir. Bu ihtiyacın 3.60 milyonu hane halkı sayısındaki artış, 1.05 milyonu kentler arası göç, 805 bini yenileme ve 1.5 milyonu kentsel dönüşüm kaynaklıdır. Kentsel dönüşüm kaynaklı ihtiyaç dışında toplam konut ihtiyacı 5.45 milyondur. Bununla birlikte Türkiye genelinde bulunan 5.2 milyon adet inşaat izinsiz ve asgari standartlara uymayan konutlardan yüzde 30'unun 10 yıl içinde kentsel dönüşüm ile yenileneceği varsayımı ile kentsel dönüşüm kaynaklı 1.5 milyon adet konut ihtiyacının ortaya çıkacağı varsayılmaktadır.

Türkiye'de konut talebini etkileyen ise iki ana unsur bulunmaktadır. Bunlar; hane halkı konut eğilimleri ve alışkanlıkları ile hane halkı gelirleri ve tasarruflarıdır.

2000 yılında TÜİK konut araştırması ve nüfus sayımı verilerine göre kentsel alandaki hane halklarının yüzde 59.8'i ev sahibidir, 4.17 milyon hane halkı konut sahibi değildir. Kentsel alanda sahip olduğu ve oturduğu konutun dışında bir veya birden fazla konuta sahip olan hane halkı sayısı ise 2.76 milyondur. Birden fazla konuta sahip olan hane halklarından yüzde 51.9'u bu ilave konutları hane halkı veya fertlerinin kullanımını için ve yüzde 40'ı ise yatırım amacı ile sahip olmuşlardır. Konut sahibi olanların yüzde 39.2'si satın alma yolu ile konuta sahip olmuştur. Yüzde 37.4'ü ise taşeron vasıtası ile ustalara yaptırarak konut sahibi olmuştur. Konutlara sahip olunurken kullanılan mali kaynaklar içinde ise yüzde 61.9 ile birikimler ilk sırayı olmaktadır. Türk halkı konut kredileri dışında halen uzun süreli birikimde bulunmakta ve konut sahibi olabilmektedir.

Konut talebini etkileyen ikinci önemli unsur ise hane halklarının gelir, harcama ve tasarruf yapılarıdır. Türkiye'de 2004 yılı genelinde toplam 17.1 milyon hane halkı bulunmaktadır ve bunların gelir harcama ve tasarruf yapıları TÜİK Hane Halkı Tüketim Eğilimi ve Bütçe Anketleri ile ortaya konulmaktadır. Buna göre Türkiye'nin en yüksek gelir grubunu oluşturan hane halklarının (3.42 milyon adet) 2004 yılında aylık ortalama geliri 2.462 YTL, tasarrufları ise 772 YTL'dir. Yüksek gelir grubu hane halklarının (3.42 milyon adet) ise aylık ortalama geliri 1.167 YTL, tasarrufları ise 158 YTL'dir. Türkiye'de gelir dağılımının bozuk olması nedeni ile bugünkü yapısı ile ancak en yüksek ve yüksek gelir grubu hane halklarının (sınırlı) konut talebi yaratabilecek gelir ve tasarrufları bulunmaktadır.

### **Yeni Konut Finansman Sistemi ve Gelişme Potansiyeli 2015**

Yeni Konut Finansman Sisteminin kurulması ve geliştirilmesi için hazırlanan hukuki çerçeve; Konut Finansmanı, Konut Finansmanı Kuruluşları, Birincil piyasa ipotekli Konut kredileri ve Kullanımı, İpotekli Sermaye Piyasası Araçları, İpotek Finansmanı Kuruluşları Konut Finansmanı Kullanan Tüketicilerin Korunması, İpotek Teminatlı Alacakların Takip Süreçlerinin Hızlandırılması, Gayrimenkul Değerleme Faaliyetlerini Yürütecek Kişi ve Kurumların Düzenlenmesi, Çeşitli Vergi Düzenlemeleri ve Sistemin Desteklenmesi ile Diğer Kurumların Yapacağı Düzenlemeler konularını kapsamaktadır. Bu hukuki çerçeve aynı zamanda yeni konut finansman sisteminin kurumsal çerçevesi ve finansal mekanizmasını da oluşturmaktadır.

Konut finansman sisteminin finansal mekanizması iki ana piyasadan oluşmaktadır. Birincil piyasada konut finansmanı kuruluşları ile tüketiciler (ve konut üreticileri) bulunmaktadır. Konut finansmanı kuruluşları olarak yer alan bankalar, finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketleri tüketicilere ipotekli konut kredileri kullanmaktadır. İkincil piyasanın temel işlevi ise birincil piyasada ipotekli konut kredisi kullandıran konut finansmanı kuruluşlarının re-finance olanaklarına kavuşmasıdır.



İkincil piyasada, bu işlemin yerine getirilmesi amacı ile konut finansmanı kuruluşları, sermaye piyasası araçları, ipotek finansmanı kuruluşu ile yatırımcılar bulunmaktadır. İkincil piyasada üç ayrı yöntem ile re-finansman sağlanmaktadır. Bunlar; ipotekli konut kredilerini teminat göstererek ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç etmek, İpotekli konut krediler portföylerini ipotek finansmanı kuruluşlarına satmak ve İpotekli konut kredileri portföylerini kendi kurucusu oldukları veya diğer konut finansmanı fonlarına veya varlık finansmanı fonlarına satmaktır.

Konut finansmanı kuruluşlarının ipotekli konut kredileri portföylerini satın alarak onlara finansman sağlayan kuruluşlar ise öncelikle ipotek finansmanı kuruluşu ile konut finansmanı fonu ve varlık finansmanı fonlarıdır. İpotek finansmanı kuruluşu ile konut finansmanı fonları satın aldıkları ipotekli konut kredileri portföylerini menkul kıymetleştirerek varlığa dayalı menkul kıymet ihracında bulunmaktadır. Böylece her iki kurum da yatırımcılar için bir yatırım seçeneği sunarken konut finansmanı kuruluşlarına aktaracak (yeni ipotekli konut kredisi portföyü satın alacak) finansal kaynaklar yaratmaktadır.

İpotek finansmanı kuruluşu ikincil piyasada faaliyet gösterecek ve sistem içinde merkezi bir rol ve işlev üstlenecek kuruluş olarak öngörülmektedir. Bununla birlikte kuruluş sermayesinin yüksek olması nedeni ile ilk aşamada ipotek finansmanı kuruluşları sınırlı bir rol üstlenecektir.

İkincil piyasaların en önemli unsurlarından biri de özellikle uzun vadeli fon kullandırma kapasitesine sahip olan yatırımcılardır. Konut finansman sistemi ve ikincil piyasaları diğer sistemlerden ve ikincil piyasalardan ayıran en önemli özellikler fonların uzun vadeli olmasıdır. Merkez Bankaları, Sigorta Şirketleri, Emeklilik Fonları, Yatırım Fonları önemli kurumsal yatırımcılar olacaktır.

Konut finansman konusunda uluslararası piyasalarda yaşanan gelişmeler oluşan trendler ve ulaşılan pazar büyüklükleri Türkiye için örnek oluşturmaktadır. Türkiye'de kurulmakta olan yeni sistemin ilk aşamada uluslararası kaynaklara daha bağımlı ve yakın olması öngörülmektedir ve yeni sistem daha çok kıta Avrupası sistemine benzer bulunmaktadır. Uluslararası piyasalara bakıldığında konut finansmanı ile ilgili beş önemli trend yaşanmaktadır. İpotekli konut kredileri hacmi hızlı büyümektedir.

AB 25 ülkelerinde sadece 2005 yılında 525 milyar euro kredi kullanılmış böylece ipotekli konut kredileri 5.2 trilyon euroya ve milli gelirin yüzde 49'una ulaşmıştır. İkincil piyasalarda ipotek teminatlı menkul kıymet ihraçları hızlı genişlemektedir. AB genelinde sadece 2005 yılında 280 milyar euro tutarında ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç edilirken 2005 sonu itibari ile menkul kıymet stoku 870.3 milyar euroya ulaşmıştır. İkincil piyasadaki ipotekli konut kredileri artan oranda ipotek teminatlı menkul kıymetler ile finanse edilmektedir. Ülkeler arasında bu oran değişimle birlikte Danimarka'da yüzde 164.2'dir. İkincil piyasadaki ihraçlar ve yatırımlar giderek sınır ötesi işlemler ve uluslararası nitelik kazanmaktadır. Avrupa genelinde ipotek teminatlı menkul kıymetlere yatırım yapan kurumlar mevcut stoklar içindeki payları itibari ile şöyledir: Bankalar yüzde 50, yatırım fonları yüzde 18, merkez bankaları yüzde 13, emeklilik fonları yüzde 8, sigorta şirketleri yüzde 7 ve diğer kurumlar yüzde 4'dür.

Türkiye'de kurulmakta olan yeni konut finansman sisteminin ana özelliklerinin şunlar olacağı öngörülmektedir;

- Birincil piyasada ipotekli konut kredilerini daha çok bankalar kullanacaktır.
- Menkul kıymet ihraçları ile ikincil piyasada kaynak toplanmasında ipotek teminatlı menkul kıymetler en çok kullanılacak araç olacaktır.
- İkincil piyasada ihraçlar ve kaynak kullanımında ilk aşamada yurtdışı kaynak kullanımı daha ağırlıklı olacaktır.
- İkincil piyasalarda yapılacak yurtiçi ihraçlarda daha çok kurumsal yatırımcılar yatırım yapacaktır.



Yeni konut finansman sisteminin bu özellikleri kaynak yaratma potansiyelinin öngörülmesinde, değerlendirilmesi gereken çevre koşullarını da belirlemektedir. Buna göre; Türk finansal sisteminin büyüklüğü, finansal kurumlar ve finansal varlıkların büyüklüğü, bankacılık sistemi ve bankaların kaynak ve plasman yapısı, konut kredileri, bankaların kredi dereceleri, sermaye piyasası ihraçları, stokları ve ikincil el piyasa işlemleri, Türkiye'nin yurtdışı kaynak kullanımı, dış borçları ve döviz rezervleri ile yabancıların Türkiye riskleri ve Türkiye'de kurumsal yatırımcıların portföy yatırımları önem kazanmaktadır.

2005 sonu itibarı ile, Türkiye'de finansal kurumların aktif büyüklüğü 391.6 milyar dolar ve GSMH'nin yüzde 108.8'i finansal varlıkların toplamı ise 535.6 milyar dolar ve GSMH'nin yüzde 148.4'dür. Bankacılık sektörünün aktif büyüklüğü 295.8 milyar dolardır. Bankaların yurtdışı kaynak kullanımı 30.5 milyar dolar ve toplam kaynaklar içindeki payı yüzde 10.3'dür. Toplam krediler 119.1 milyar dolar, konut kredileri 9.2 milyar dolar, konut kredilerinin krediler içindeki payı yüzde 7.7, toplam aktifler içindeki payı yüzde 3.1 ve GSMH içindeki payı yüzde 2.6'dır. Türk bankalarının kredi notları yurtdışından döviz cinsi borçlanma için yeterli, YTL cinsi uzun vadeli borçlanma için ise sınırlı yeterlidir. Sermaye piyasasının büyüklüklerinde özel sektör menkul kıymet ihraçları 5.5 milyar dolar, menkul kıymet stokları 185.4 milyar dolar kamu kağıtları olmak üzere 209.2 milyar dolar ve ikincil piyasa işlem hacmi 544.9 milyar dolar kamu kağıtları olmak üzere 788.6 milyar dolardır. Türkiye'nin yurtdışı kaynak kullanımı (dış borç stoku) 2006 ilk çeyreğinde 185 milyar dolardır. Finansal kurumların kaynak kullanımı 36.7 milyar dolar ve toplam dış borçları içindeki payı yüzde 19.8 ve GSMH'ya oranı yüzde 9.9'dur. Yabancıların Türkiye risklerinin toplamı ise 2005 sonunda finansal kurumlara verilen krediler dahil 122.7 milyar dolardır. Türkiye'deki kurumsal yatırımcıların portföy büyüklüğü ise çoğu kısa vadeli ve kamu kağıtlarına yatırımlar olmak üzere 24.1 milyar dolardır. Bu büyüklükler değerlendirildiğinde Türk Finansal Sektörünün yeni konut finansman sisteminin gelişmesi için yeterli büyüklüklere sahip olduğu, uzun vadeli fon yaratma ve kurumsal yatırımcılar alanında ise yetersizlikler olduğu görülmektedir.

Yeni konut finansman sisteminin hukuki ve kurumsal çerçevesi ve finansal mekanizması ile uluslararası piyasalar ve Türk finansal sektörünün büyüklüklerine ilişkin temel bulgulara bağlı olarak yeni sistemin kaynak yaratma potansiyeline ilişkin öngörüler yapılabilmektedir. Bu öngörüler yapılırken ; yasal düzenlemenin 2006'da olacağı ve 2007 yılı başından itibaren uygulanacağı, ekonomik istikrarın korunacağı, enflasyon ve faiz oranlarının tek haneli olacağı, TL'nin istikrarını koruyacağı varsayılmakta ve tüm öngörülerde sabit fiyatlar esas alınarak olası fiyat ve kur artışları ve değişiklikleri hesaplama dışı bırakılmaktadır.

Buna göre ekonominin yüzde 5 büyümesi ile GSMH'nin 2015 yılında 589 milyar dolara ulaşması, konut kredileri/GSMH oranının 2015 yılında yüzde 15'e ulaşması ve konut kredilerinin 2015 yılında 88.4 milyar dolar olması öngörülmektedir. Bankacılık sektörü aktiflerinin ekonomiden daha hızlı genişlemesi, 2015 yılında GSMH'nin yüzde 121'ine ulaşarak 712.9 milyar dolara ulaşması öngörülmektedir. Buna göre 2015 yılında konut kredilerinin toplam aktifler içindeki payı yüzde 12.4'e ve 356.5 milyar dolara ulaşması beklenen toplam krediler içinde de yüzde 24.8'e ulaşması öngörülmektedir.

Yeni konut finansman sistemi ile 2007-2015 yılları arasında toplam 77.5 milyar dolar ipotekli konut kredisi kullanılmaya öngörülmektedir. Bu kredilerin 75.7 milyar doları bankalar, 450 milyon dolar finansal kiralama şirketleri ve 1.35 milyar doları da finansman şirketleri tarafından kullanılacaktır. Yeni konut finansman sistemi içinde ikincil piyasalarda 2015 yılına kadar 27.5 milyar dolarlık bir finansman olanağı yaratılacaktır. Bunun 19 milyar doları ipotek teminatlı menkul kıymet ihracı, 4 milyar doları kredi portföyünün fonlara satışından ve 4.5 milyar doları da kredi portföylerinin ipotek finansman kuruluşlarına satışlarıdır. Bankaların ipotek teminatlı menkul kıymet ihraçlarının toplam aktiflerine oranı 2015 yılında yüzde 2.7 olmaktadır ki bu rakam ulaşılabilir ve kabul edilebilir bir büyüklüktür. İkincil piyasada bankaların ihraç edecekleri öngörülen 19 milyar dolarlık

İTMK dışında ipotek finansman kuruluşları ve fonların ihracı ile de 4.25 milyar dolarlık menkul kıymet ihracı daha olacağı ve böylece ikincil piyasalardaki toplam ihracın 23.25 milyar dolar olacağı öngörülmektedir. Yeni konut finansman sistemi içinde 2007-2015 yılları arasında ihrac edilecek 23.25 milyar dolar tutarındaki menkul kıymetlere yabancı yatırımcılar 16.2 milyar dolar, yerli yatırımcıların ise 7.05 milyar dolar katılım sağlayacaktır. Böylece 2015 yılında kullanılmış olacağı öngörülen toplam 88.4 milyar dolar konut kredisinin 27.5 milyar dolarlık tutarı yani yüzde 31.1'i ikinci piyasalarda yeniden finanse edilmiş olacaktır.

### **Konut Finansman Sistemi İle Konut Talebinin Karşılıklı Etkileşimi ve Öngörüler 2015**

Türkiye'de kurulmakta olan yeni konut finansman sisteminin temel etkisi kullanılacak ipotekli konut kredileri ile konut talebinin şekillendirilmesi olacaktır. 2015 yılına kadar kullanılacak ipotekli konut kredileri ile konut talebi arasındaki etkileşimi belirleyecek üç değişken bulunmaktadır. Birincisi, hane halklarının 2015 yılına kadar gelir ve harcama yapılan ile tasarruf kapasitesindeki gelişmeler ve konut kredisi kullanma olanaklarıdır. İkincisi finansal sektörün kullanılabileceği ipotekli konut kredisi büyüklüğü, üçüncüsü ise kullanılacak kredilerin koşulları yani büyüklükleri, vadeleri ve faiz oranlarıdır.

Birinci değişkenle ilgili olarak, 2015 yılına kadar GSMH'daki gelişme öngörülerine bağlı olarak hane halklarının gelir, harcama ve tasarrufları ile ilgili öngörüler yapılmaktadır. Sabit fiyatlar ile yapılan öngörülerde hane halklarının kullanılabilir gelirlerinin GSMH içindeki payının yıllar itibarı ile artacağı, gelir dağılımı ve harcamaların en düşük, düşük ve orta gelir grupları lehine sınırlı ölçüde iyileşeceği (ekonomik iyileşme ve gelir dağılımında iyileşme ile) varsayılmaktadır. Buna göre hane halkı gelir grupları ile ilgili olarak konut finansman sisteminden konut kredisi kullanma kapasitelerine ilişkin aşağıdaki önemli sonuçlara ulaşılmaktadır.

2015 yılına kadar en düşük, düşük ve orta gelir grubu hane halklarının (2015 yılında toplam 11.95 milyon adet) gelirlerindeki iyileşmeye rağmen konut finansman sisteminden yararlanabilecek bir tasarruf yapısına ulaşamamaktadırlar. Yüksek gelir grubu hane halklarının (2015 yılında 3.92 milyon adet) ise 2015 yılına kadar gelirlerindeki artışa rağmen tasarruf kapasitelerinde önemli bir değişiklik olmayacağı ve yeni konut finansman sisteminden sınırlı ölçüde yararlanacakları öngörülmektedir.

En yüksek gelir grubunu oluşturan hane halkları ise (2015 yılında 3.98 milyon adet) yeni konut finansman sisteminden konut kredisi kullanma olanağı sağlayan gelir, harcama ve tasarruf yapısına sahip olacaktır. 2015 yılında aylık ortalama 902 YTL (sabit fiyatlarla) tasarruf edebilen bu 3.98 milyon adet hane halkının konut sahipliğinin de yüksek olduğu varsayılmaktadır ve bu nedenle konut kredi sisteminden yararlanma istahlarının sınırlı olacağı öngörülmektedir.

İkinci belirleyici değişken ise finansal sistemin yaratabileceği kredi kapasitesidir ve 2007-2015 yılları arasında toplam 77.5 milyar dolar ilave ipotekli konut kredisi kullanılacağı öngörülmektedir.

Üçüncü olarak ise kredi koşullarına bağlı olarak hane halklarının kredi kullanma yetenekleri belirleyici değişken olacaktır. Buna göre bir önceki bölümde hane halklarının gelir, harcama yapılan ve tasarruf kapasiteleri öngörülerini göz önüne alındığında

- 100 bin YTL tutarında kredilerin 1.10 faiz ile 240 ay, 0.80 faiz ile 180 ay ve 240 ay, 0.60 faiz ile 120, 180 ve 240 ay vadelerde kullanılabileceği,
- 75 bin YTL tutarında kredilerin 1.35 faiz ile 180 ve 240 ay, 1.10, 0.80 ve 0.60 faizler ile de 120, 180 ve 240 ay vadelerde kullanılabileceği,
- 50 bin YTL tutarında kredilerin her faiz oranında ve her aylık vadede kullanılabileceği öngörülmektedir.



Buna göre 2007-2015 yılları arasında 50 bin YTL tutarlı kredilerden 2.18 milyon adet, 75 bin YTL tutarında kredilerden 1.45 milyon adet, 100 bin YTL tutarında kredilerden 1.09 milyon adet ve 150 bin YTL tutarında kredilerden 725 bin adet kullanılabilir. Yeni konut finansman sistemi içinde uygun koşulların oluşması ile birlikte en çok 75 bin ve 100 bin YTL tutarındaki kredilerin kullanılacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede konut finansman sistemi ile konut talebi arasındaki etkileşim ve ulaşılan temel bulgular şunlardır;

- Yeni sistem ve ipotekli konut kredileri konut talebinin en önemli belirleyicisi konumuna gelmektedir.
- Bununla birlikte yeni konut finansman sisteminin kredi kapasitesi çerçevesinde kullanılacak konut kredileri ile yaratılacağı öngörülen konut talebi konut ihtiyacının karşılanmasında yeterli olamayacaktır.
- Sistemde 50 bin, 75 bin ve 100 bin YTL'lik kredilerin kullanılması varsayımı altında konut kredileri ile yaratılan ilave konut talebi (2,18,1.5 ve 1 milyon adet) konut ihtiyacının (6.5 milyon adet) yüzde 15 ile 30'nu karşılayabilmektedir.
- Bu nedenle konut ihtiyacının karşılanmasında ve konut talebinin oluşmasında konut kredilerinin kullanımı dışındaki diğer satın alma yöntemleri ve eğilimlerinin (birikimler ile satın alma, arsa, kat karşılığı yaptırınca vb.) süreceği de öngörülmektedir.
- Öngörülen sayıda kredi kullanımını gerçekleştirecek ve konut talebi oluşturacak gelir ve tasarruf kapasitesine sahip hane halkı sayısı kullanılması öngörülen kredi sayısının çok üzerindedir. Ancak bu kredileri kullanma kapasitesine sahip olan hane halkı en yüksek gelir grubudur ve bu grubun konut sahipliği yüksek, konut ihtiyacı ise sınırlıdır.
- Bu nedenle konut ihtiyacı olanlar ile konut kredisi kullanma kapasitesine sahip hane halkları arasında bir uyumsuzluk bulunmaktadır.
- Konut finansman sisteminden konut ihtiyacı daha yüksek alt ve orta gelir grubunun yararlanma olasılığı çok sınırlı görülmektedir. Bu nedenle bu hane halklarına yönelik sosyal konut politikaları ve ihtiyacın bu politikalar çerçevesinde sosyal konutlar ile karşılanması sağlanmalıdır.
- Kullanılacak kredilerin büyüklüğü göz önüne alındığında konut talebi büyük ölçüde değeri 100-150 bin dolara kadar olan B tipi nitelikli konutlara olacaktır.

#### **Yeni Konut Finansman Sistemi İle Konut Sektörünün Gelişimi ve Ekonomik Büyümeye Katkı**

Kurulmakta olan yeni konut finansman sistemi ile yaratılacak ilave konut talebinin konut üretimini genişletmesi, bunun da konut ve inşaat sektöründeki büyümeyi hızlandırması, ve ayrıca inşaat sektörü ile girdi ilişkisinde bulunan çok sayıda sanayi ve hizmet sektörünün de bu büyümeden etkilenmesi ve yaratılan katma değer genişlemesi ile ekonomik büyümeye katkının da artması beklenmektedir. Yeni konut finansman sisteminin gelişmesi ile ilave katma değer yaratılması ve ekonomik büyüme arasında da yakın bir ilişki olduğu görülmektedir. Buna göre yeni finansman sistemi aracılığı ile inşaat sektörünün ekonomik büyümeye olası katkılarna ilişkin olarak 2015 yılına kadar aşağıdaki öngörüler yapılmaktadır.

- İnşaat sektörü konut finansman sisteminde öngörülen gelişme eğilimlerine bağlı olarak yıllar itibarı ile önce hızlanan, sonra istikrar kazanan bir büyüme gösterecektir. Büyüme, konut finansman sisteminin etkisi ile daha istikrarlı ve yüzde 6-8 ile yüzde 8-10 bantları arasında oluşacaktır.
- İnşaat sektöründe öngörülen büyüme oranlarına bağlı olarak inşaat sektörünün ekonomik büyümeye katkısı yıllar itibarı ile 0.50 - 0.70 puan arasında olacaktır. İnşaat sektörünün konut üretimi sırasında ve sonrasında etkilediği çok sayıda sektörün büyümeye katkısı ise 0.30 ile 0.40 puan arasında olacaktır.
- İnşaat sektöründe büyüme öngörülerine bağlı olarak 2007 yılında 16 milyar dolar olarak tahmin edilen sektörün yarattığı katma değer yıllar itibarı ile istikrarlı olarak artacağı ve 2015 yılında 29.4 milyar dolara ulaşacağı öngörülmektedir. 2007-2015 yılları arasında yaratılacak toplam katma değer ise 201.6 milyar dolar olması öngörülmektedir.

# TÜRKİYE KONUT VE İPOTEK PİYASASI

## Uluslararası Perspektif

■ Hans-Joachim Dübel / Finpolconsult

**G**ayrimenkul Araştırma Raporu-2'de ele alınan konut ve ipotek piyasası Türkiye'de ikamete ayrılmış gayrimenkul sektörü ve sektörün gelişme potansiyelinin gerçekleştirilmesi konusunda ümit verici bir zemin oluşturmaktadır.

Türkiye ekonomisi için, gelişmiş bir konut ve inşaat sektörü sadece büyüme ve istihdama yapacağı güçlü katkılar açısından değil aynı zamanda tek emeklilik varlığı olan "ev sahipliğini" de üretmekte ve her Türk vatandaşı için asgari bir konut kalitesi sunarak sosyal güvenlik ağını güçlendirmektedir.

İpotek piyasasının Türkiye'de uzun süreli ekonomik sıkıntılardan sonra 2005 yılında başarılı olarak (yeniden) başlatılması ile ortaya çıkan iki anahtar soru, ipotek piyasasındaki mevcut gelişmenin ne kadar sürdürülebilir olduğu ve ipotek piyasasının yukarıda sayılan sosyal amaçlara hizmet edecek daha iyi bir konut arzını ne ölçüde tetikleyebileceğidir.

### İpotek Piyasası Potansiyeli

Türkiye'nin Güney ve Orta Avrupa'daki daha gelişmiş komşularındaki gelişmelere göz atmak ilk soruyu değerlendirmek için ışık tutacaktır.

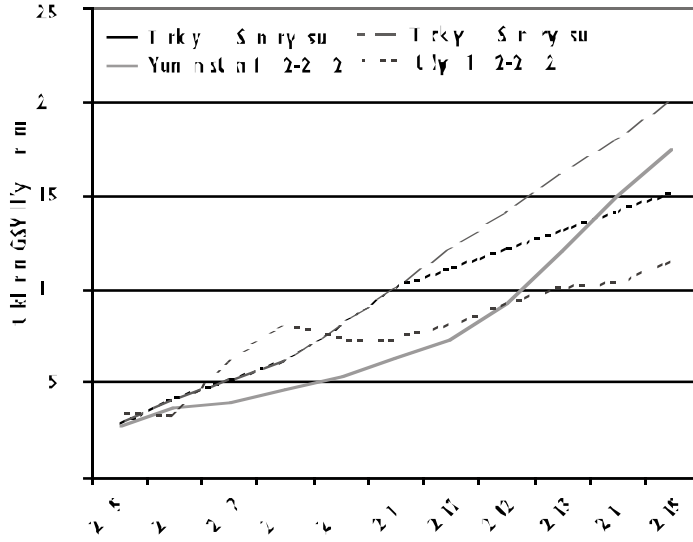
Yunanistan ve İtalya örneklerini ele alırsak her iki ülke de AB'nin uzun vadeli üyeleri ve Avrupa Ekonomik ve Parasal Birliği'nin (AEPB) ilk günden beri üyeleridirler. Bu nedenle uzun süreli bir makroekonomik politika uyumundan faydalanmaktadır. Buna rağmen, Şekil 1'den de anlaşılacağı üzere, bu iki ülkenin ipotek piyasalarının geçmişte sergilediği gelişmeler birbirinden çarpıcı bir şekilde farklıdır:

- Yunanistan ipotek piyasası AEPB erişiminden büyük ölçüde fayda sağlamış, ülkenin yüksek risk primleri bertaraf edilmiş ve büyük ölçekli uluslar arası sermaye akışı sağlanmıştır. Hatta, ipotek veren kuruluşlar arasındaki artan rekabet - Yunanistan Merkez Bankası uzun süredir tekel benzeri bir durumdaydı - ve ürün portföyünün sabit oranlı ipoteklerden değişken faiz oranlı ipoteklere dönüşmesi sonucunda faiz oranları kesin olarak inmiş ve ipotek hacmi artmıştır.

- Buna karşılık, İtalya'da ise bankacılık sektöründeki rekabet ve serbestleştirme yıllarca ekonomik gündemin başında yer alamamıştır. Yunanistan'daki faiz oranı sıkı sıkıya eğiliminin benzerine sahip olduğu halde, İtalya'daki uzun-vadeli faiz oranları AEPB erişimi ve sürdürülebilirliği konusundaki belirsizlikten dolayı oldukça yüksek olmakla birlikte, borç verme faiz oranı ağırlıklı olarak sabit kalmıştır. Bunun sonucu olarak ipotek piyasasındaki büyüme çok ağır kanlı olmuştur.

Bu iki örnek çerçevesinde, araştırmanın Türkiye ile ilgili projeksiyonları iyimser olarak tanımlanabilir. Her iki senaryoda da Güney Avrupa'da 1990'larda gözlemlenen hızlı dezenflasyon sürecinin, daha düşük ülke riski sonucunda desteklenen dış sermaye akımlarının, rekabetçi bir bankacılık sektörünün gerçekleşeceği ve

Şekil 1 İtalya ve Yunanistan'daki İpotek Piyasaları Gelişimi Tarihi Eğilimleri ve Türkiye Projeksiyonları İle Karşılaştırılmaları



Kaynak: Hypostat, hesaplamalar Finpolconsult tarafından yapılmıştır.

değişken faiz oranlı ipotekler (1) vasıtasıyla düşük faiz oranlarının kredi ödemelerine hızlı bir şekilde yansıtacağı varsayılmaktadır.

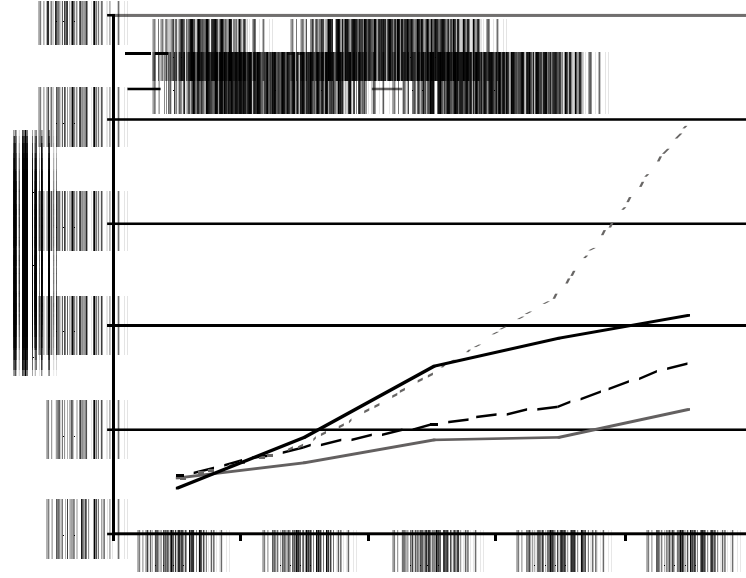
Oysa, Orta ve Doğu Avrupa'daki geçiş ülkelerinin daha yeni tecrübeleri ile kıyaslayacak olursak, araştırmanın projeksiyonları kötümser olarak bile kabul edilebilir. Şekil 2'de gösterilen Letonya, Macaristan ve Polonya'nın durumlarını ele alalım. Bu ülkelerdeki ipotek piyasaları ciddi olarak 2000 yılı civarında faaliyet göstermeye başlamış ve sonrasında güçlü bir şekilde gelişmiştir.

Güney Avrupa'da olduğu gibi, geçiş ülkelerinde başanya yol açan temel faktörler, ipotekle borç veren kurumlar arasındaki güçlü rekabet ve düşük faiz oranlarıdır - ki bu ülkelerin AEPB'ye dahil olmamaları ve değişken döviz kurları nedeniyle genellikle döviz cinsi krediler kullanılmıştır.

Bu üç piyasa arasındaki bazı farklılıklar Türkiye açısından aydınlatıcı olabilir. Üçünün içinde en hızlı büyüyen Letonya'da tamamen Euro bazında kredilere dayalı olarak (büyük ölçüde değişken faizli ürünler) tıpkı Yunanistan örneğinde olduğu gibi kredi veren kurumlar arasında sürecin başından itibaren güçlü bir rekabet yaşanmıştır. İkinci durumda olan Macaristan'da ise, tam aksine, tek bir kredi kurumunun hakimiyeti ve yerel para cinsinden sabit faiz oranlı ipotekler söz konusu olmuş, hükümet ipotekli kredilere mali destek sağladığı sürece piyasa hızlı bir şekilde büyümüştür; 2004 yılında mali baskılardan dolayı hükümet sübvansiyonlarının kaldırılması ile yerel para birimi cinsinden verilen kredi piyasası çökmüştür. En yavaş gelişen ülke olan Polonya'da ise, Macaristan'da olduğu gibi çok yakın bir zamana kadar büyük ölçüde yerli para birimi cinsinden kredi veren tek bir kredi kurumu olmuş, ancak bu kredilere sübvansiyon uygulanmamıştır. Polonya piyasasında rekabet ancak Mayıs 2004 itibarıyla önemli ölçüde artmış olup, günümüzdeki borçlanma ağırlıklı olarak döviz cinsindedir .

(1) Unutulmamalıdır ki, önerilen Türk konut finansman kanunları bu gibi ürünlere tüketici için oluşabilecek potansiyel faiz oranı riskine karşı koruyucu bir tedbir olarak, sadece borç verenin bir faiz oranı üst sınırı belirlemesi şartı ile izin verecektir.

Şekil 2 İpotek Piyasası gelişimi: Orta ve Doğu Avrupa'daki Tarihi Eğilimler ve Türkiye Projeksiyonları İle Karşılaştırılmaları



Kaynak: Hypostat, hesaplamalar Finpolconsult tarafından yapılmıştır.

### İpotek Piyasaları İle Konut Arzının Etkileşimleri

Türkiye'de büyümekte olan ipotek piyasasının konut piyasasına iki türlü etkisi olacaktır: konut üretiminde artış, ki bu olumlu bir gelişmedir; diğer yandan mevcut konutlar, arsalar ve inşaat hizmetlerinde artan fiyatlar, ki bu da istenmeyen bir etkidir.

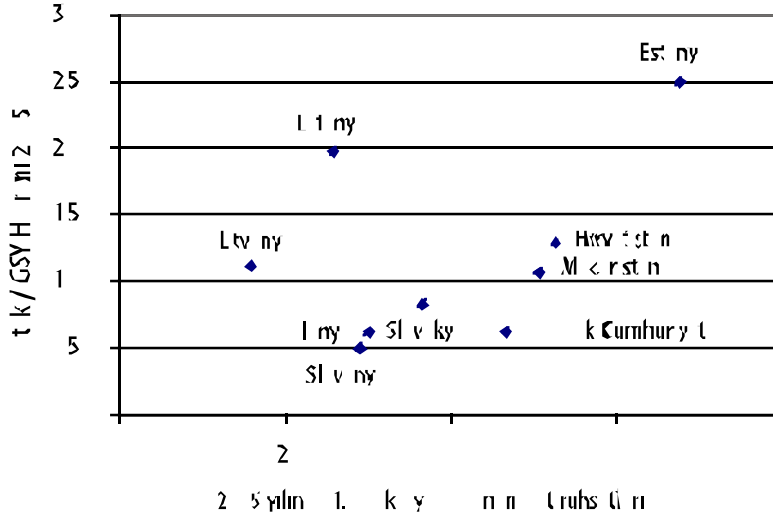
Uluslararası tecrübelerle dayanarak, ipotek piyasasının fazla hızlı gelişmesi ya da yeni konut inşasının yavaş ve fiyat sinyallerine duysuz olması durumunda, mevcut ve inşa edilen konutların fiyatlarının çok hızlı bir şekilde yükselebileceği görülmektedir.

Bunun sonucunda borç alabilen hane halkları avantajlı olmayacak, ipotek kurumlarının kredi kapsamına alınmayan veya yüksek riskleri nedeniyle kredi alamayan hane halkları ise ipotekli finansman sistemi bulunmaması halinde beklenilenden daha kötü duruma geleceklerdir.

Şekil 3 Orta ve Doğu Avrupa'daki 9 geçiş ülkesinin ipotek piyasaları büyüklüklerini ve inşaat faaliyetlerini birbirleri ile kıyaslamaktadır. Bu şekil, ipotek piyasalarının hacminin artmasının yeni inşaat faaliyetini körüklediğini göstermektedir. Performansı en yüksek ülkeler - Hırvatistan, Macaristan ve Estonya - Avrupa'ya kıyasla yüksek seviyelere ulaşmaktadırlar. Bu sonuç, bu ülkelerde sosyalizm döneminde inşa edilen çok sayıda konut, inşaat sektöründeki derin geçiş dönemi krizi, ağır demografik büyüme ve yüksek göç seviyeleri göz önüne alınacak olursa oldukça çarpıcıdır.

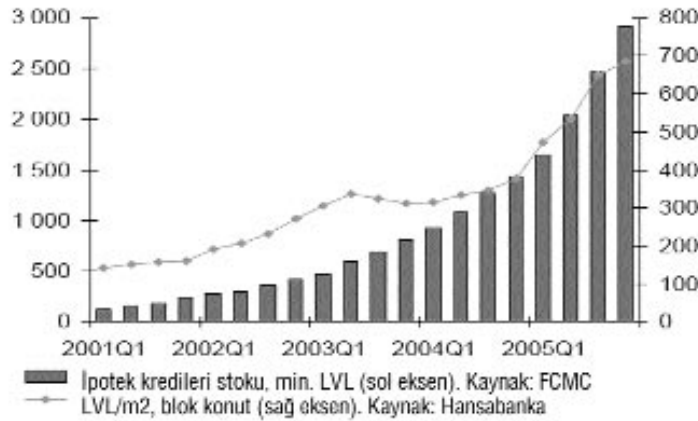
Örnekteki daha az başarılı bir ülkeye bakmamız Türkiye için ilginç olabilir. Letonya'yı ele alalım, burada çok geniş bir ipotek piyasası çok küçük oranda yeni inşaat faaliyeti ile karşı karşıyadır. Aşağıdaki Şekil 4'den anlaşılacağı üzere, düşük enflasyonlu bir ülke olan Letonya'da ipotek piyasasının gelişmesi konut fiyatlarının son beş yıl içinde üçe katlanmasına neden olmuştur. Bunun sebepleri nelerdir?

Şekil 3 Orta ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpotek Piyasası Büyüklüğü ve İnşaat Ruhsatları 2005



Kaynak: Hypostat. Not: TOBH - toplam ortalama büyüme hızı

Şekil 4 Esnek Olmayan Konut Arzı Ortamında İpotek Piyasasının Gelişmesi ve Fiyat Artışları, Letonya Örneği



Kaynak: Hansabanka

Letonya'nın kentsel yapı dokusu, konut piyasasının bir tek büyük şehirde, Riga'da, yoğunlaşmış olması itibarıyla ilginç bir şekilde Türkiye'ninki ile mukayese edilebilir durumdadır. Riga büyük ölçüde göç kabul etmekte olup, kiralar küçük şehirlerdeki kiralardan % 30 daha yüksek ve kırsal kesim kira seviyelerinin üç katıdır - İstanbul'u Türkiye'nin diğer bölgeleri ile kıyaslayacak olursanız benzer rakamlar ortaya çıkmaktadır.





Halen Sovyet mirasının üstesinden gelmeye çalışan bir planlama, imar ve inşaat ruhsat sistemi, Riga piyasasındaki toprak kıtlığı ve inşaat malzemelerindeki noksanlıklar konut projelerinin ortalama olarak 8 yılda tamamlanmalarına sebep olmaktadır, ki bunun 2 yılı inşaat başlangıcı öncesinde harcanmaktadır. Geliştirici sektöründeki rekabet eksikliği ve finansman sıkıntıları büyüme potansiyelini azaltmaktadır. Son olarak, ülkenin ekonomisindeki hızlı büyüme ve göç eğilimleri kalifiye iş gücü sıkıntısına neden olmuş, inşaat masrafları sadece 2005 yılında % 30 oranında artmıştır. 2005 yılı sonu itibarıyla Riga'lı ortalama bir ailenin mali yeterlilik endeksi, ipotek piyasasının varlığına rağmen, 2002'deki 6 yıllık gelirden 11.5 yıllık gelire çıkmıştır.

Letonya'da ipotekle borçlanmanın başarısını kısıtlayan şartların pek çoğu Türkiye'de de mevcut olup bu hususların ele alınması yerinde olacaktır. Türk planlama, imar ve ruhsat alma sisteminin faaliyeti - yeni inşa edilen konutların en az % 30'unun henüz inşaat ruhsatlarının bulunmadığı gerçeğinden kanıtlandığı üzere - çok yavaştır. Ruhsatsız konutların ipotekle dayalı menkul kıymetler gibi sermaye piyasası araçları kapsamında olmaması, bu mülklerin finansman maliyetlerini artırmaktadır.

Türkiye'nin arazi piyasası da problemlidir. Arazilerin yoğunluğu kamuya ait olup bu araziler açık arttırma yolu ile değerlendirilmek yerine yoğunlukla devlet tarafından geliştirilmektedir. Tüketicilerin ağırlıklı olarak bitmemiş inşaatları satın alma uygulamasından kanıtlandığı üzere, ülkenin geliştirici sektörü kesinlikle finansal sorunlar yaşamaktadır.

Son olarak da, Türkiye'de konut muamelelerine uygulanan, maliyetlerin % 11'i ile % 13'ü oranındaki devlet vergileri de diğer ülkelerdeki emsallerine göre çok yüksektir; bu durum kesinlikle fiyatların artmasına ya da konutların kayıt dışı ve zor finanse edilir olmalarına yol açmaktadır.

### **Türkiye'deki Konut Sektörünün Başarılı Olması İçin Gerekli Şartlar**

Türkiye olumsuz sonuçlardan kurtulup, konut ve ipotek piyasalarında pürüzsüz ve sürdürülebilir bir büyüme eğilimine nasıl ulaşır?

Öncelikle, Türk toplumu - hem kamu sektörü hem de özel sektör - Avrupa'da konut talebinin dinamik olmasının yol açtığı fırsatları anlamalı ve kabul etmelidir.

Ülkenin sadece demografik yapısı yılda ortalama 600.000 yeni hane halkı yaratmaktadır; bu Türkiye'nin ardından Avrupa ikincisi olan Polonya'nın ölçeğinin üç katıdır. Maddi nedenlerden dolayı birlikte oturmak zorunda kalan büyük sayıdaki hane halklarının kendi konut taleplerini karşılama şansları olduğu halde bu sayı kolaylıkla yılda 1 milyona çıkabilir. Avrupa'nın 1990'lardaki tecrübelerinden yola çıkılarak Türkiye'deki hane halklarının ortalama kişi sayısı on yıl içinde kolaylıkla % 15 - 20 oranında azalabilir, ki bu da piyasaya girecek milyonlarca yeni hane halkı anlamına gelmektedir.

Buna ilave olarak, ülkedeki daha fakir bölgelerden şehirlere - özellikle de İstanbul'a - göç nedeniyle konut stokundaki bölgesel uygunsuzluklardan kaynaklanan bir kamçılanma durumu da söz konusudur. Bu sorun sadece altyapı ve iş geliştirme programları yardımıyla uzun vadede çözülebilir. Son olarak, Türkiye'nin konut kalitesindeki uygunsuzluk, özellikle depreme dayanıklı konutların inşası konusunda çok büyük bir fırsat sağlamaktadır.

Bu sorunlarla başa çıkabilmek için Türkiye'de, kamu ve özel sektörün konut talep kalıplarının ve eğilimlerinin belirlenmesi ve doğru olarak tahmin edilmesini sağlayacak bir konut piyasası bilgi sistemine ihtiyaç vardır. Ayrıca, ulusal ve şehir bazında iyi düzenlenmiş ve uygulanan bir konut politikasına da ihtiyaç vardır.



İkinci olarak, Türkiye'nin Güney ve Doğu Avrupa'daki ipotek sektörlerinin gelişmesinden alacağı ders, bankacılık ve finansman sistemlerini yeniden düzenlerken piyasaya yönelik şeffaf prensipler getirmesidir.

Bu da, diğer şeylere ilaveten, bankacılık sektöründe rekabete ve serbestleştirmeye odaklanmak, azalan faiz oranlarının hızla tüketiciye yansıtılmasını sağlayan kredi ürünlerine imkan vermek, zararlı ve sürekliliği olmayan ipotek sektörü sübvansiyonlarından kaçınmak anlamına gelmektedir. Bu rapor kaleme alındığı tarih itibarıyla, halen parlamentoda beklemekte olan ve şu anda bile orijinal plana göre bir yıl gecikmiş olan konut finansman kanununun kesinlikle kabul edilmesi gerektiğinin de altı çizilmelidir.

Üçüncü ve Türk toplumun büyük bir kesimi açısından belki de en önemlisi; talep edilen önemli miktardaki konutun makul maliyetlerle inşasına izin veren arazi üretimi ve konut arzı şartlarının yaratılması gerekmektedir.

Türkiye bu bakımdan arazi ve altyapı piyasalarının yapısal verimsizliği ile mücadeleye öncelik vermelidir. Bu da kamu faaliyetlerinin tekrar esas amaçlarına - yani arazi bankacılığı ve arazi geliştirmeden ziyade altyapının sağlanmasına - odaklanması anlamına gelmektedir. Ayrıca, arazi planlama, imar ve ruhsat alma sisteminin elden geçirilerek zaman sürecinin bir yıl veya altına indirilmesi ve bu sürecin gerçekleşmesi için hukuki zeminin yaratılması gerekmektedir.

Kira sektöründeki kısıtlayıcı şartları kaldırmak ve ev satın alamayacak şahıslar için kiralık konut arzını teşvik etmek de gündemin önemli bir maddesidir. Bir diğer gündem maddesi de, proje geliştiricilerinin ve müşterilerinin kayıt dışılığa yönelmesine neden olan ve hareketli bir inşaat ve konut sektörü sayesinde gelir sağlanacağı yerde, kamuyu bu gelirden mahrum eden gülünç derecede yüksek vergi oranlarını indirmektir. Geliştiricilerin bu şekilde büyümesini sağlamak, endüstriyi tahrif edici ipotek destekleri ile sübvansiyon etmeye tercih edilmelidir.

Akılcı bir sektör politikası tasarlanıp yürürlüğe konulduğu takdirde, Türkiye'nin, raporda sunulduğu üzere, ipotek ve konut tahminlerini gerçekleştirmesi ihtimali yüksektir.

## ■ Birinci Bölüm

**TÜRKİYE'DE KONUT İHTİYACI VE KONUT TALEBİ**

## GİRİŞ

Türkiye'de gayrimenkul sektörü, yeni konut finansman sisteminin uygulanması ile birlikte daha sağlıklı ve öngörülebilir bir büyüme sürecine girecektir. Özellikle konut sektöründe konut talebi ve konut arzı yeni finansman sisteminin yönlendiriciliğinde istikrar kazanacaktır.

Bu çerçevede çalışmanın temel amacını da Türkiye'de konut ihtiyacının ortaya konulması ve yeni finansman sisteminin gelişme potansiyeline bağlı olarak Türkiye genelinde konut talebinin ortaya konulması oluşturmaktadır.

Buna bağlı olarak çalışmanın ilk bölümünde Türkiye'de konut ihtiyacı ve yeni konut finansman sisteminden bağımsız olarak konut talebini etkileyen unsurlar analiz edilmekte ve 2015 yılına kadar olan dönem için öngörülerde bulunmaktadır.

Çalışmanın birinci bölümünde demografi ve nüfus öngörülerini, Türkiye'de konut stoku, Türkiye'de konut ihtiyacı ve Türkiye'de konut talebini etkileyen unsurlar sunulmaktadır.

**I.1. DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ**

Konut ihtiyacı ile konut talebi öngörülerinde belirleyici olan öncelikli ve ana unsur demografi ve nüfusa ilişkin öngörülerdir. Konut ihtiyacının doğal belirleyicisi demografi ve nüfus gelişmeleridir. Nüfus artış hızı, mutlak nüfus gelişimi, kentleşme oranlarındaki değişim, göçler ve hane halkı sayısı değişkenleri demografi ve nüfus öngörülerinde kullanılan kriterlerdir. Bu çerçevede Türkiye'nin içinde bulunduğu demografik geçiş süreci ve bu sürecin ana eğilimleri gelecek dönem öngörülerini için büyük önem arz etmektedir. Tablo 1'de öncelikle Türkiye'de nüfus artış hızları ile nüfus gelişmeleri sunulmaktadır.

**TABLO. 1 TÜRKİYE'DE NÜFUS GELİŞİMİ 1970-2005**

| YILLAR | NÜFUS(000) | DÖNEMLER  | NÜFUS ARTIŞ HIZI |
|--------|------------|-----------|------------------|
| 1970   | 35.605     | 1970-1975 | 25.01            |
| 1975   | 40.348     | 1975-1980 | 20.65            |
| 1980   | 44.737     | 1980-1985 | 24.88            |
| 1985   | 50.664     | 1985-1990 | 21.71            |
| 1990   | 56.473     | 1990-2000 | 18.28            |
| 2000   | 67.804     | 2000-2005 | 13.60            |
| 2005   | 72.53      |           |                  |

KAYNAK: TÜİK, 2000 Nüfus Sayımı

Son otuz beş yıl içinde Türkiye'nin toplam nüfusu yaklaşık 2 katı artarak 35.6 milyondan 2005 yıl sonun-da 72.5 milyona çıkmıştır. Bu dönemde 1970-2000 yılları arasında hızlı bir nüfus artışı yaşanmıştır. Bu dönem, demografik süreçte nüfus artışının (doğurganlık oranı yüksek) hızlı gerçekleştiği dönem olarak yaşanmıştır.

Ancak Türkiye demografik sürecinde yeni ve ikinci bir döneme girmektedir ve bu dönemin temel özelliği nüfus artış hızının yavaşlamasıdır. Türkiye'nin bu döneme 2000 yılından itibaren girdiği gözlenmektedir. Demografik olarak önümüzdeki dönemde doğurganlık oranı ve net yenileme hızı yavaşlayacak buna bağlı olarak nüfus artış hızı da azalmaya devam edecektir. Bu iki ana yeni eğilimin tersine dönme olasılığı yoktur ve bu nedenle daha istikrarlı bir nüfus artış dönemine girilmektedir.

Türkiye'nin önümüzdeki 2015 yılına kadar olan nüfus öngörülleri yapılırken de bu iki ana eğilim ve esas olarak nüfus artış hızındaki yavaşlama belirleyici olmaktadır.

Bu çerçevede Tablo 2'de 2015 yılına kadar Türkiye nüfusuna ilişkin öngörüller sunulmaktadır. 2000 yılında binde 16.60, 2005 yılında ise binde 13 olarak gerçekleşen nüfus artış hızının yavaşlamasını sürdüreceği 2010 yılında binde 12 ve 2015 yılında binde 11 olacağı öngörülmektedir. Bu öngörülere bağlı olarak Türkiye nüfusu 2010 yılında 77.15 milyona, 2015 yılında ise 81.65 milyona ulaşmaktadır.

Türkiye'nin mutlak nüfusuna ilişkin öngörüler konut ihtiyacının belirlenmesi için gerekli ancak yeterli değildir. Nüfus gelişmelerinden yararlanarak konut ihtiyacı ve konut talebine ilişkin hesaplamaların yapılabilmesi için hane halkı büyüklüğü ve sayısına ilişkin de öngörülerde bulunulmaktadır.

Hane halkı büyüklükleri kent ve kırsal alanlarda farklı olmaktadır. Konut ihtiyacının kentsel alanları kapsamaya nedeniyle kentleşme oranları, kentler için hane halkı büyüklükleri ve buna bağlı olarak da hane halkı sayıları için öngörüler yapılmaktadır.

Türkiye için kentleşme, hane halkı büyüklüğü ve hane halkı sayısına ilişkin öngörüler Tablo 3'de sunulmaktadır. Buna göre öncelikle Türkiye'de kentleşme oranı artışını

sürdürecektir. AB sürecinde kırsal kalkınma stratejisi çerçevesinde kırsal nüfusun azaltılması öngörülmektedir. Kırsal alandan kentlere yönelik göç, daha çok aynı kent içinde veya kent merkezlerine yönelik ve daha planlı gerçekleşecektir. Bunlara bağlı olarak 2000 yılında yüzde 64.9 olan ve 2005 yılında yüzde 65 olarak gerçekleştiği tahmin edilen kentleşme oranının 2010 yılında yüzde 72, 2015 yılında ise yüzde 75 olacağı öngörülmektedir.

Bu kentleşme oranlarına bağlı olarak 2005 yılında 49.3 milyon olan kent nüfusu 2015 yılında 61.24 milyona çıkacaktır.

Ekonomik ve sosyal gelişmeler ile demografik sürecin etkileri sonucunda kentsel hane halkı büyüklükleri de küçülmeye devam edecektir. 2000 yılında 4.39 olan hane halkı büyüklüğünün, 2005 yılında 4.28'e indiği ve 2010 yılında 4.16, 2015 yılında ise 4.05 olacağı öngörülmektedir.

**TABLO. 2 TÜRKİYE'DE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ 2015**

| YILLAR | NÜFUS ARTIŞ ORANI % | NÜFUS (000) |
|--------|---------------------|-------------|
| 2000   | 16.6                | 67.804      |
| 2005   | 13.0                | 72.538      |
| 2006   | 12.8                | 73.466      |
| 2007   | 12.6                | 74.392      |
| 2008   | 12.4                | 75.315      |
| 2009   | 12.2                | 76.234      |
| 2010   | 12.0                | 77.149      |
| 2011   | 11.8                | 78.059      |
| 2012   | 11.6                | 78.965      |
| 2013   | 11.4                | 79.865      |
| 2014   | 11.2                | 80.759      |
| 2015   | 11.0                | 81.647      |

Kentleşme oranı, kent nüfusu ve hane halkı sayısı varsayımlarına bağlı olarak hane halkı sayısı ise 2005 yılında 11.52 milyon olduktan sonra 2010 yılında 13,35 milyona, 2015 yılında ise 15.12 milyona çıkacaktır. Böylece 2005-2015 arasında kentsel hane halkı sayısında 3.6 milyon artış olacaktır. Kentleşmenin daha hızlı gerçekleşmesi halinde ise kentli nüfus ve kentli hane halkı sayısı daha fazla olacak, bu da daha yüksek bir konut ihtiyacı yaratacaktır.

**TABLO. 3 TÜRKİYE'DE KENTSEL NÜFUS VE HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜLERİ (000)**

| YILLAR | TOPLAM NÜFUS | KENTLEŞME ORANI | KENT NÜFUSU | KENTSEL HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ | KENTSEL HANE HALKI SAYISI |
|--------|--------------|-----------------|-------------|------------------------------|---------------------------|
| 2000   | 67.804       | 64.9            | 44.006      | 4.39                         | 10.024                    |
| 2005   | 72.538       | 68.0            | 49.326      | 4.28                         | 11.525                    |
| 2006   | 73.466       | 68.8            | 50.545      | 4.25                         | 11.893                    |
| 2007   | 74.392       | 69.6            | 51.777      | 4.23                         | 12.240                    |
| 2008   | 75.315       | 70.4            | 53.022      | 4.21                         | 12.594                    |
| 2009   | 76.234       | 71.2            | 54.279      | 4.18                         | 12.985                    |
| 2010   | 77.149       | 72.0            | 55.547      | 4.16                         | 13.352                    |
| 2011   | 78.059       | 72.6            | 56.671      | 4.14                         | 13.689                    |
| 2012   | 78.965       | 73.2            | 57.802      | 4.11                         | 14.064                    |
| 2013   | 79.865       | 73.8            | 58.940      | 4.09                         | 14.410                    |
| 2014   | 80.759       | 74.4            | 60.085      | 4.07                         | 14.763                    |
| 2015   | 81.647       | 75.0            | 61.235      | 4.05                         | 15.120                    |

Demografik gelişmeler içinde konut ihtiyacını etkileyecek olan önemli unsurlardan bir diğeri de kentsel alanlarda yaşayanların şehirler arası göçüdür. Kırsal alandan şehre veya şehirden kırsal alanlara göçün net ve mutlak etkileri kentleşme oranına ilişkin öngörüler ve buna bağlı hane halkı sayısındaki artış öngörülerini ile zaten yansıtılmaktadır. Ancak kentsel alanlarda yaşayanların şehirler arası göçleri doğal olarak göç edilen şehirlerde (aynı miktarda gidilen şehirden yapılan göçler ile konutlar boşalmadı ise, ki Türkiye'nin göç eğilimleri buna olanak vermemektedir) ilave konut ihtiyacı yaratmaktadır.

1995-2000 yılları arasında şehirden göç eden toplam nüfus 3.867.979'dur. Bu nüfus ortalama hane halkı büyüklüğü 4.5 olmak üzere (2000 yılı kentsel hane halkı büyüklüğü 4.39) yaklaşık 859.500 hane halkıdır ve her yıl için ortalama göç eden 171.910 hane halkının ilave konut ihtiyacı yarattığı öngörülmektedir. 2000-2005 yılları arasında ise bu sayının bir ölçüde gerilemekle birlikte yıllık ortalama 160 bin olarak gerçekleştiği ve 2005 yılında 150 bin olduğu tahmin edilmektedir.

Buna göre 2015 yılına kadar kentsel alanlardan şehirler arası göçe ilişkin öngörüler aşağıda Tablo.4'de sunulmaktadır.

Bu öngörülere ulaşılırken aşağıdaki varsayımlar kullanılmaktadır.

a- Kentsel alanlarda şehirden şehre göçün önümüzdeki 10 yıl içinde kademeli olarak azalacağı varsayılmaktadır.

b- Göç eden hane halkı büyüklüklerinin de azalacağı 2006 yılında 4.5 iken, 2015 yılında 4.0 olacağı varsayılmaktadır.

c- 2015 yılına kadar ekonomik ve sosyal gelişmeye ve yeni cazibe alanlarının gelişmesine bağlı olarak yerleşiklik artacağı varsayılmaktadır.

**TABLO. 4 TÜRKİYE'DE KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI ARASI GÖÇ EDEN HANE HALKI SAYISI ÖNGÖRÜSÜ**

| YILLAR | GÖÇ EDEN NÜFUS | GÖÇ EDEN HANE HALKI SAYISI |
|--------|----------------|----------------------------|
| 2006   | 675.000        | 150                        |
| 2007   | 630.000        | 140                        |
| 2008   | 572.000        | 130                        |
| 2009   | 528.000        | 120                        |
| 2010   | 473.000        | 110                        |
| 2011   | 430.000        | 100                        |
| 2012   | 378.000        | 90                         |
| 2013   | 336.000        | 80                         |
| 2014   | 287.000        | 70                         |
| 2015   | 240.000        | 60                         |

Bu varsayımlara bağlı olarak 2006 yılında 675 bin kişi ve 150 bin hane şehirler arası göç ederken, 2015 yılında bu sayının 240 bin kişi ve 60 bin hane halkı olacağı öngörülmektedir. 2006-2015 arasında toplam 1.05 milyon hane halkı göç edecektir.

## I.2. TÜRKİYE'DE KONUT STOKU

Türkiye'de konut ihtiyacı ile konut talebinde belirleyici olan ikinci önemli unsur Türkiye genelindeki konut stokudur.

Mevcut konut stokunun değerlendirilmesinin konut ihtiyacı ve konut talebini etkileyen iki önemli sonucu bulunmaktadır. Bunlar:

1- Mevcut hane halkı sayısı karşısında bugün için konut ihtiyacının veya fazlasının olup olmadığının tespit edilmesi

2- Mevcut konut stokunun fiziki ve hukuki yapısı nedeni ile önümüzdeki dönemde yenilenme ihtiyacı duyan konut sayısının tespit edilmesi

Bu amaçlara bağlı olarak Türkiye'deki konut stoku değerlendirilmektedir. Konut stoku mevcut ve hane halkının konut ihtiyacını karşılayabilir nitelikte olan veya bir dönem bu niteliğe sahip olan (bugün için harap ve yıkılmak zorunda olan) konutların toplam sayısıdır.

Konut stoku önemli bir değişken olmakla birlikte Türkiye genelinde güncel ve sağlıklı konut stoku verilerine ulaşılması önemli bir sorun oluşturmaktadır. Bu sorunun en önemli kaynağı inşaat ruhsatı olmaksızın yapılan ve kullanılan konutların olmasıdır.

Türkiye geneli için sağlıklı verilere 2000 yılında Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yapılan Bina Sayımı ile ulaşılmıştır. Bu sayım ile birlikte inşaat ve yapı kullanım ruhsatı olsun veya olmasın her türlü yapı ve konut sayımı yapılmış ve 2000 yılı itibari ile konut stoku hesaplanmıştır. Bu sayım ile ulaşılan konut stoku verileri Tablo 5'de sunulmaktadır.

Buna göre 2000 yılında Türkiye genelinde konut (daire) sayısı 16.23 milyon olarak sayılmıştır. Türkiye'nin kentsel alanların da (il ve ilçeler) ise toplam konut sayısı 13.59 milyon olarak sayılmıştır.

Türkiye genelinde kentsel alanlardaki konutların sadece yüzde 62'si yani 8.56 milyonu inşaat ruhsat izni sahibidir. Yapı kullanma izni olanların sayısı ise 4.52 milyon ve oranı yüzde 33'dür. Buna göre Türkiye'de kentsel alandaki her 100 konuttan 62'si inşaat izni, 33'ü ise yapı kullanım izni sahibi iken toplam 5 milyon konut inşaat izni olmaksızın, 9 milyonu ise yapı izni olmaksızın konut stoku içinde yer almaktadır.

**TABLO. 5 TÜRKİYE'DE KONUT STOKU 2000**

| GÖSTERGELER                          | SAYILAR    |
|--------------------------------------|------------|
| BINA SAYISI                          | 7.838.675  |
| KONUT SAYISI                         | 16.235.830 |
| KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)            | 13.597.676 |
| İNŞAAT RUHSAT İZNI (İL VE İLÇE)      | 8.566.428  |
| YAPI KULLANIM İZNI (İL VE İLÇE)      | 4.524.170  |
| İNŞAAT RUHSATI SAYISI / TOPLAM KONUT | %62        |
| YAPI KULLANIM İZNI/ TOPLAM KONUT     | %33        |
| KULLANIM İZNI/ İNŞAAT RUHSAT İZNI    | %54        |

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

Türkiye genelinde inşaat ruhsat izni ve yapı kullanım izni alınmadan üretilen konut stokunun tamamı kaçak statüsüne girerken bu konut stokunun önemli bir bölümü sağlıksız ve asgari standartlara uyulmaksızın üretilen konutlardan oluşmaktadır.

Türkiye genelinde konut stoku mutlak sayısı tek başına konut yeterliliği ve konut ihtiyacının belirlenmesinde yeterli olmamaktadır. İzinsiz ve sağlıksız üretilmiş konut stoku da konut ihtiyacında belirleyici olmaktadır. Bu konutların yenilenmesi ve azami standartlarda konut üretilmesi ihtiyacı konut ihtiyacının önemli bir parçasını oluşturmaktadır.

2000 yılında bina sayımı ile ulaşılan konut stoku ile ilgili olarak izleyen yıllarda resmi veriler oluşturulmamıştır. Bunun temel nedeni inşaat ruhsatı olmaksızın konut yapımının sürmesidir. Bununla birlikte 2005 yılı itibari ile Türkiye'de konut stoku için aşağıdaki varsayımlara bağlı bir tahmin çalışması yapılmıştır.

Tahmin çalışması kentsel alanlardaki konut stoku için yapılmıştır. 2000 yılı konut stokuna izleyen yıllarda alınan inşaat ruhsat izni sayısı ile ruhsatsız konut inşaatı varsayımı eklenmekte ve konut kullanımından çıktığı varsayılan konut sayısı düşülerek 2005 yılı için konut stoku tahminine ulaşılmaktadır. Tablo 6 2005 yılı için Türkiye konut stoku tahminlerini yansıtmaktadır. İnşaatların bir yıl içinde tamamlandığı ve inşaat ruhsat izni olan tüm konut inşaatlarının tamamlandığı varsayımı ile 2000-2004 yılları arasında alınan inşaat ruhsat izni sayısı kullanılmıştır.

Buna göre 2000 yılında Türkiye'de kentsel alandaki konut sayısı 13.59 milyon adettir. 2005 yıl sonunda ise 15.07 milyon olarak tahmin edilmektedir. 2000-2004 yılları arasında kentsel alanlardaki konutlar için alınan inşaat ruhsat izni sayısı 1.289.998 olmuştur. 2005 yılında ise 511.236 adet izin alınmıştır. Ancak 2005 yılı stok verilerine 2004 sonuna kadar alınan izinler dahil edilmektedir.

Ruhsatsız konut inşaatları varsayımı için ise hem dönemin ekonomik koşulları hem de idari ve teknik kontroller ve kısıtlamalar nedeni ile bir yavaşlama olduğu öngörülmüş ve Türkiye genelinde her yıl 50 bin konut beş yıl içinde toplam 250 bin konut olarak varsayılmıştır. Bu varsayım aynı dönemdeki inşaat izinli konutların yaklaşık yüzde 20'sini oluşturmaktadır. Ayrıca yenilenmek üzere veya fiili koşulların kullanıma izin vermemesi nedeni ile konut kullanımından çıkan konutlara ilişkin olarak her yıl için toplam konut stokunun yüzde 0.1'i alınmıştır ve bu nitelikteki toplam konut stokundan düşülen konut sayısı 67.988 olarak varsayılmıştır.

Bu varsayımlar çerçevesinde Türkiye'de 2005 sonu itibari ile kentsel alanlardaki konut stoku 15.07 milyon olarak tahmin edilmektedir.

**TABLO. 6 TÜRKİYE'DE KENTSEL ALANLARDA 2005 YIL SONU İÇİN KONUT STOKU TAHMİNİ**

| GÖSTERGELER  | TÜRKİYE    |
|--|------------|
| KONUT SAYISI (İL-İLÇE) 2000                        | 13.597.676 |
| İNŞAAT RUHSAT İZNI (2000-2004)                     | 1.289.998  |
| KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2005) | 67.988     |
| RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2005)                | 250.000    |
| TOPLAM KONUT STOKU                                 | 15.069.686 |

2000 yılı kesin verileri ve 2005 yılı tahmin verilerine göre Türkiye'deki konut stoku ile ilgili aşağıdaki önemli bulgulara ulaşılmaktadır.

- 1- Türkiye'de konut stokunun önemli bir bölümü inşaat ruhsatı olmayan (yüzde 34.6 ve 5.2 milyon adeti) konut yapımı ile oluşturulmuştur.
- 2- Bu nedenle konut ihtiyacı hukuki olmayan, düşük kaliteli ve asgari standartlara uygun olmayan konutlar ile karşılanmıştır. Konut stokuna ilişkin veriler ve bunların hukuki du-

rumları ile birlikte konut stokunun fiili durumu da konut ihtiyacı üzerinde belirleyici olmaktadır. Bu nedenle Türkiye'de kentsel alanlardaki konut stokunun fiili durumu TÜİK'in 2000 yılı Bina Sayımı verileri kullanılarak değerlendirilmektedir.

Türkiye'deki konut stokunun fiili durumu 2000 yılı itibarı ile Tablo 7'de sunulmaktadır. Buna göre 2000 yılında kentsel alanlardaki konut stokunun yüzde 61'inin tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. Basit tamir ve tadilat ihtiyacı dışında yüzde 72'si esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı, yüzde 2'si ise kullanılmaz ve yıkılma ihtiyacı ile karşı karşıya olan konutlardır ve her ikisinin sayıları 952 bin 272 bin konuttur. Bu veriler yenileme amaçlı konut ihtiyacında belirleyici olmaktadır. Yine 2000 yılı itibarı ile Türkiye'de konut olarak kullanılan binaların yapım yılları aşağıda Tablo 8'de sunulmaktadır.

**TABLO. 7 TÜRKİYE'DE KONUT STOKUNUN FİİLİ DURUMU**

| GÖSTERGELER                      | TÜRKİYE    | KONUT SAYISI % |
|----------------------------------|------------|----------------|
| KONUT SAYISI (İL-İLÇE)           | 13.597.676 | 1000           |
| TADILATA İHTİYACI OLMAYAN        | 8.294.582  | 61.0           |
| BASİT TAMİR VE TADILAT İHTİYACI  | 3.943.326  | 29.0           |
| ESASLI TAMİR VE TADILAT İHTİYACI | 951.837    | 7.0            |
| HARAP VE YIKILMASI PLANLANAN     | 271.953    | 2.0            |
|                                  | 135.977    | 1.0            |

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

**TABLO. 8 TÜRKİYE'DE BİNA YAPIM YILLARI 2000**

| BİNANIN<br>BİTİŞ TARİHİ | TAMAMI KONUT<br>OLARAK KULLANILAN | ÇOĞUNLUĞU KONUT<br>OLARAK KULLANILAN | TOPLAM           | YÜZDE PAY    |
|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------|--------------|
|                         | BİNALAR                           | BİNALAR                              |                  |              |
| -1929                   | 119.023                           | 14.401                               | 133.424          | 2.0          |
| 1930-1939               | 76.971                            | 10.437                               | 87.408           | 1.3          |
| 1940-1949               | 154.989                           | 21.729                               | 176.718          | 2.6          |
| 1950-1959               | 320.277                           | 42.880                               | 363.157          | 5.4          |
| 1960-1969               | 605.305                           | 79.536                               | 684.841          | 10.2         |
| 1970-1979               | 1189.578                          | 164.873                              | 1354.451         | 20.1         |
| 1980-1989               | 1606.456                          | 242.989                              | 1849.445         | 27.5         |
| 1990-2000               | 1757.572                          | 277.033                              | 2034.605         | 30.2         |
| BİLİNMEYEN              | 42.457                            | 9.127                                | 51.584           | 0.7          |
| <b>TOPLAM</b>           | <b>5.872.808</b>                  | <b>863.005</b>                       | <b>6.735.813</b> | <b>100.0</b> |

KAYNAK: Bina Sayımı 2000, TÜİK

Buna göre Türkiye'de konut olarak kullanılan binaların 760 bin adeti, yüzde 11.32'ü 1960 yılı öncesi yapılmış olan ve 50 yaş ve üstü binalardır. Bu binalar içinde tarihi olanlar dışındakilerin 50 yıllık fiziki ömürleri tamamlanmaktadır ve mutlak yenileme ihtiyacı olacaktır.

30 ile 50 yaş arasında olan yani 1960 ile 1980 yılları arasında yapılmış olan bina sayısı ise 2 milyon ve payı 30.3'dür. Bu binalar içinden de yenileme ihtiyacı olacaktır. Binaların, yüzde 57.7 'si veya 3.89 milyon adeti ise 30 yaş ve altında olan binalardır.

### 1.3. TÜRKİYE'DE KONUT İHTİYACI 2015

Demografi ve nüfus gelişmeleri ile mevcut konut stokuna ilişkin değerlendirme ve öngörülerin yapılması ardından Türkiye genelinde 2015 yılına kadar olan dönem için konut ihtiyacı öngörülerini yapılmaktadır. Konut ihtiyacı öngörülerini, konut talebinin şekillenmesi ve yeni konut finansman sisteminin finansal kaynak yaratma potansiyelinin ölçülebilmesi açısından önemlidir.

Konut ihtiyacına ilişkin öngörüler yapılırken dört temel unsur ve bu unsurlara bağlı veriler kullanılmaktadır. Bu dört temel unsur;



- 1- Hane halkı sayısındaki artış ve konut ihtiyacı
- 2- Kentsel alanlar arası göç ile konut ihtiyacı
- 3- Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı
- 4- Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı

### 1- Hane Halkı Sayısındaki Artış ve Konut İhtiyacı

Yıllar itibari ile konut ihtiyacını belirleyen en önemli unsur hane halkı sayısındaki artıştır. 2006 yılından 2015 yılına kadar Türkiye genelinde kentsel alanlardaki hane halkı sayısındaki artış toplam 3.59 milyon adet olarak öngörülmüştür. 2015 yılına kadar hane halkı artışından kaynaklanan toplam 3.59 milyon adet konut ihtiyacı olacaktır.

Bu ihtiyaç yıllar itibari ile dağılmaktadır ve küçük farklılıklar gösterilebilmektedir. Bu farklılıklar nüfus artışı, kentleşme oranı ve hane halkı büyüklüğünde her yıl değişiklik olmasından kaynaklanmaktadır.

Hane halkı sayısındaki artış ile yapılan konut ihtiyaçları;

- a- Mutlak nüfus artışlarından kaynaklanan artış ile oluşan ihtiyacı,
- b- Yeni ailelerin kurulması ile oluşan ihtiyacı,
- c- Kentleşme oranlarındaki artış ile de göç ile oluşan ihtiyaçları yansıtmaktadır.
- d- Ancak kentsel alanlar arasındaki göçü kapsamamaktadır. Bu nedenle kentsel alanlar arası göç nedeni ile ortaya çıkan konut ihtiyacı ayrıca öngörülmektedir.

### 2- Kentsel Alanlar Arası Göç ile Konut İhtiyacı

Konut ihtiyacını etkileyen bir diğer demografik gelişme kentsel alanlar arasında gerçekleşen göçtür. Bu nitelikteki göçe ilişkin öngörüler daha önce yapılmıştı. Buna göre 2006-2015 yılları arasında azalan oranda kentsel alanlar arası göç varsayımı ile göç eden hane halkı sayısı kadar birebir konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir. 2006-2015 yılları arasında kentsel alanlar arası göç ile oluşacak toplam konut ihtiyacı 1.05 milyon olarak öngörülmektedir.

### 3- Yenileme Kaynaklı Konut İhtiyacı

Konutların yaşlanması, eskimesi ve kullanılamaz hale gelmesi ile birlikte oluşan konut stoku eksilmesinin ortaya çıkardığı konut ihtiyacı yenileme kaynaklı konut ihtiyacı olarak tarif edilmektedir.

Yenileme kaynaklı konut ihtiyacının belirlenmesinde konut stokunun fiziki durumu ile buna bağlı olarak konut stokundaki eksilme öngörülerini belirleyici olmaktadır. Türkiye'deki konut stokunun fiziki durumu ile binaların yaşları incelenmiştir. DPT de kalkınma planlarında yenileme kaynaklı konut ihtiyacı için toplam konut stokunun yüzde 0.50 verisini kullanmaktadır.

Bu çerçevede Türkiye'de yenileme amaçlı konut ihtiyacı her yıl için toplam konut stokunun yüzde 0.5'i olarak varsayılmaktadır. Buna göre 2006-2015 yılları arasında yenileme amaçlı konut ihtiyacı toplamı 805 bin olarak öngörülmektedir.

### 4- Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Konut İhtiyacı

Konut ihtiyacına ilişkin belirleyici dördüncü unsur olarak kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı ele alınmaktadır. Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı diğer üç kaynaktan farklı olarak değişik unsurlardan etkilenebilir.

Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacını etkileyen ve belirleyen unsurlar şunlardır:

- a- Toplam konut stoku içinde yer alan 5.2 milyon inşaat ruhsatsız ve asgari standartların altındaki konut stokunun hem kanuni hem de asgari standartlara sahip, nitelikli konut stoku ile yenilenmesi, iyileştirilmesi ve yasal hale dönüştürülmesi
- b- Yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm projeleri ile kaçak ve çarpık yapılaşma ve konut stoku yerine planlı, standart ve nitelikli konutlar üretmeleri
- c- Kamu ağırlıklı sosyal konut projeleri ile izinsiz ve sağlıksız konutlar yerine sosyal konutlar üretilmesi
- d- Başta İstanbul olmak üzere (182.000 konut) deprem riski karşısında yıkılma riski tespit edilmiş olan konutların yerine depreme dayanıklı ve nitelikli konutlar üretilmesi.

Bu çerçevede Türkiye genelinde 2005 yılında 5.2 milyon adet olan inşaat izinsiz ve asgari standartlar altındaki konutların yüzde 30'unun 2006-2015 yılları arasında yenileneceği öngörülmektedir. Bu öngörüye bağlı olarak da 2006-2015 yılları arasında kentsel dönüşüm kaynaklı toplam 1.5 milyon konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bununla birlikte kentsel dönüşüm kapsamında diğer koşulların da (özellikle ekonomik kaynak) oluşması halinde çok daha fazla sayıda konut ihtiyacı olacağı örneğin yüzde 50 yenileme oranı ile 2.6 milyon adet konut ihtiyacı olacağı öngörülebilmektedir.

Bu dört ayrı unsurun toplulaştırılması ile birlikte Türkiye genelinde 2006-2015 yılları arasındaki toplam konut ihtiyacı 6.95 milyon olarak öngörülmektedir. Tablo. 9 bu öngörülerini ayrıntılı olarak ve her yıl için sunmaktadır. Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacının dışarıda bırakılması halinde ise ihtiyaç 5.45 milyon olmaktadır.

**TABLO. 9 TÜRKİYE'DE KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ 2015 (000)**

| YILLAR        | HANE HALKI   | KENTSEL       | YENİLEME   | ARA          | KENTSEL      | TOPLAM       |
|---------------|--------------|---------------|------------|--------------|--------------|--------------|
|               | ARTIŞI       | ALANLAR ARASI |            |              | DÖNÜŞÜM      |              |
|               | KAYNAKLI     | GÖÇ           | KAYNAKLI   | TOPLAM       | KAYNAKLI     | TOPLAM       |
| 2006          | 368          | 150           | 76         | 594          | 125          | 719          |
| 2007          | 347          | 140           | 77         | 564          | 130          | 694          |
| 2008          | 354          | 130           | 78         | 562          | 135          | 697          |
| 2009          | 391          | 120           | 79         | 590          | 140          | 730          |
| 2010          | 367          | 110           | 80         | 557          | 150          | 707          |
| 2011          | 337          | 100           | 81         | 518          | 155          | 673          |
| 2012          | 375          | 90            | 82         | 547          | 160          | 707          |
| 2013          | 346          | 80            | 83         | 509          | 165          | 674          |
| 2014          | 353          | 70            | 84         | 507          | 170          | 677          |
| 2015          | 357          | 60            | 85         | 502          | 175          | 677          |
| <b>TOPLAM</b> | <b>3.595</b> | <b>1.050</b>  | <b>805</b> | <b>5.450</b> | <b>1.505</b> | <b>6.955</b> |

#### 1.4. TÜRKİYE'DE KONUT TALEBİNİ ETKİLEYEN UNSURLAR

Konut sektörüne ilişkin öngörüler içinde en önemli alanı konut talebi öngörülerini oluşturmaktadır. Konut ihtiyacı ile konut talebi birbirinden farklıdır ve her ikisini etkileyen ortak unsurlar dışında farklı unsurlar da bulunmaktadır. Bu nedenle her dönem için öngörülen veya gerçekleşen konut ihtiyacı ile konut talebi örtüşmeyebilmektedir. Hane halkının konut talebi üç şekilde ortaya çıkmaktadır;

##### Kullanım Amaçlı Konut Talebi

Yeni hane halkı sayısındaki artış ile kentsel alanlar arası göç eden hane halklarının ortaya çıkardığı taleptir. Ancak her yeni hane halkı ve göç eden hane halkı aynı anda konut talebi yaratamayabilmektedir. Burada konut talebini etkileyen gelir ve tasarruflar ile konut edinmeye yönelik hane halkı tercihleri belirleyici olmaktadır. Ayrıca mevcut hane halklarının içinde kiracı statüsünde olup da konut sahibi olmak isteyenler de kullanım amaçlı talebi oluşturmaktadır.

### Yenileme Amaçlı Konut Talebi

Konut sahibi olmakla birlikte, konutunu yenilemek, yeni ve nitelikli konut edinmek, ikamet yerini değiştirmek gibi hane halkı tercihleri ve eğilimlerinden kaynaklanan konut talebidir.

### Yatırım Amaçlı Konut Talebi

Herhangi bir konut sahibi olsun veya olmasın hane halklarının ileride kullanmak, satmak veya kiraya vermek amacıyla oluşan konut talebidir. Hane halklarının bu üç ayrı şekilde ortaya çıkan konut talebinde belirleyici olan iki temel unsur bulunmaktadır. Bunlar;

- 1- Hane halkı konut eğilimleri ve alışkanlıkları
- 2- Hane halkı gelirleri ve tasarrufları

#### 1.4.1. HANE HALKI KONUT EĞİLİMLERİ VE ALIŞKANLIKLARI

Konut talebini belirleyen unsurların başında hane halklarının konut eğilimleri ve alışkanlıkları gelmektedir. Bu nedenle konut talebi ile ilgili olarak Türkiye'de hane halklarının konut eğilimleri ve alışkanlıklarına ilişkin değerlendirmeler ve analizler yapılmaktadır.

Öncelikle mevcut hane halklarının (kentsel hane halkı) konut sahipliği incelenmektedir. TÜİK'in 2000 yılı Genel Nüfus sayımı verilerine göre Türkiye'de hane halklarının konut sahipliği aşağıda Tablo 10'da gösterilmektedir.

**TABLO 10 TÜRKİYE'DE HANE HALKLARININ KONUT SAHİPLİĞİ**

| KONUT SAHİPLİĞİ                   | HANE HALKI | HANE HALKI |
|-----------------------------------|------------|------------|
| EV SAHİBİ                         | 6.205.927  | 59,8       |
| KIRACI                            | 3.282.853  | 31,6       |
| LOJMANDA OTURAN                   | 228.085    | 2,2        |
| EV SAHİBİ DEĞİL/<br>KİRA ÖDEMİYOR | 568.192    | 5,5        |
| DIĞER                             | 79.825     | 0,8        |
| BİLİNMEYEN                        | 8.981      | 0,1        |
| TOPLAM                            | 10.373.863 | 100,0      |

KAYNAK: Türkiye Konut Araştırması 1999, TÜİK

Türkiye genelinde kentsel hane halkının yüzde 59,8'i ev sahibidir. 3,28 milyon adet hane halkı yüzde 37,6'sı ise kiracıdır. Ev sahibi olmayan ama kira ödemeyen 568 bin hane halkı yüzde 5,5 pay olmaktadır. Geri kalanlar ise lojmanda oturanlar ve bilinmeyenler ile diğerleridir. Hane halkının bu dağılımı ışığında ileride ev sahibi olma ihtiyacı olan ve potansiyel konut talebi yaratacak olan öncelikli grup kiracı statüsündeki hane halkıdır ve sayısı 3,28 milyondur. Bununla birlikte kiracı statüsünde olanların ancak uygun koşullar oluşması halinde fiili konut talebi oluşturacakları unutulmamalıdır.

Türkiye'de hane halkının yüzde 59,8'i yani 6,2 milyonu ev sahibidir. Ancak ev sahibi olunması ileride bu hane halklarının konut talebi göstermeyeceği anlamına gelmemektedir. Nitekim bugün ev sahibi statüsünde olan hane halkları yenileme, yer değiştirme ve yatırım amaçlı konut talebinde bulunabileceklerdir. Nitekim ev sahibi statüsünde olan hane halkları kiracı statüsünde olan hane halklarının konutlarının da sahibi durumundadırlar. Hane halkları sahip oldukları ve oturdukları konutların dışında da konut sahibidirler.

Türkiye genelinde kentsel alanda sahip olduğu ve oturduğu konutun dışında bir ve birden fazla konuta sahip olan hane halkı sayısı 2,76 milyondur. Oturduğu konut dışında konut sahibi olanların birden fazla konut sahibi olma nedenleri aşağıda Tablo 11'de sunulmaktadır.

Bu verilere göre hane halklarının oturduğu ve sahip olduğu konutların dışında diğer konut ve konutlara sahip olmalarının iki temel nedeni ortaya çıkmaktadır. Bunlardan ilki hane halkının veya fertlerinden birinin sürekli veya süreli kullanması düşüncesidir. 1,43 milyon adet hane halkı (yüzde 51,9) bu amaçlarda oturduğu ve sahibi olduğu konutun dışında konut/konutlara sahip olmuştur. 1,1 milyon adet hane halkı (yüzde 40,0) ise yatırım amacı veya kira elde etmek amacı ile oturduğu ve sahip olduğu konutun dışında konut/konutlara sahip olmuştur.

**TABLO. 11 TÜRKİYE'DE HANE HALKLARININ OTURDUĞU KONUT DIŞINDA SAHİP OLDUĞU DİĞER KONUT/ KONUTLARA SAHİP OLMA NEDENİ**

| NEDENLER  | HANE HALKI SAYISI | % PAY |
|---|-------------------|-------|
| HANE HALKI TARAFINDAN İKAMET ETMEK İÇİN                                 | 489.584           | 17,8  |
| HANE HALKI TARAFINDAN SEZONLUK/MEVSİMLİK VEYA HAFTA SONU KULLANMAK İÇİN | 250.186           | 9,1   |
| KİRA GELİRİ ELDE ETMEK İÇİN   | 663.160           | 24,1  |
| HANE HALKI FERTLERİNDEN BİRİNİN OTURMASI İÇİN                           | 690.428           | 25,0  |
| ONARIMINI YAPIP SATMAK İÇİN   | 7.257             | 0,3   |
| YATIRIM YAPMAK İÇİN   | 438.641           | 15,9  |
| MİRAS/İNTİKAL YOLU İLE  | 179.436           | 6,5   |
| DIĞER   | 179.436           | 1,4   |
| TOPLAM  | 2.757.017         | 100,  |

KAYNAK: Türkiye Konut Araştırması 1999, TÜİK

Buna göre Türkiye genelinde hane halklarının kendilerinin veya fertlerinin kullanımı ile yatırım ve gelir amacı ile oturdukları ve sahip oldukları konutun dışında konut talebinde bulunmaları oranı yüksektir. Türkiye genelinde talep öngörülerinde bu hane halkı alışkanlığı en önemli belirleyici unsurlardan biri olmaktadır.

Türkiye genelinde kentsel hane halkının konuta sahip olma şekli de konut talebinin önemli bir belirleyicisidir. Türkiye genelinde konuta sahip olan hane halklarının konuta sahip olma şekilleri Tablo. 12'de sunulmaktadır.

Buna göre hane halklarının yüzde 39,2'si satın alma şekli ile konuta sahip olmuşlardır. Satın almada kullanılan mali kaynaklar ilerde analiz edilmektedir. Taşeron vasıtası ile ustalara yaptırma ise satın alma yöntemi kadar kullanılan bir ikinci konuta sahip olma yöntemidir. Kooperatif aracılığı ile ve kat karşılığı müteahhitte yaptırılması ise diğer yöntemlerdir ve bunların payı küçüktür.

**TABLO. 12 HANE HALKLARININ KONUTA SAHİP OLMA ŞEKİLLERİ**

| KONUTA SAHİP OLMA ŞEKİLLERİ                              | HANE HALKI SAYISI | % PAY |
|--|-------------------|-------|
| KOOPERATİF   | 517.115           | 8,6   |
| SATIN ALMA (MÜTEAHHİTTEN, SAHİBİNDEN, KAMU KURULUŞUNDAN) | 2.368.226         | 39,2  |
| TAŞERON VASİTASI İLE USTALARA YAPTIRILDI                 | 2.255.863         | 37,4  |
| KAT KARŞILIĞI MÜTEAHHİTE YAPTIRILDI                      | 228.541           | 3,8   |
| MİRAS/İNTİKAL YOLU İLE                                   | 609.030           | 10,1  |
| DIĞER  | 55.191            | 0,9   |
| TOPLAM   | 6.033.966         | 100,0 |

KAYNAK: Türkiye Konut Araştırması 1999, TÜİK

Konut satın alınırken veya yaptırılırken kullanılan mali kaynaklar da önem taşımaktadır. Buna göre konut satın alınırken veya yaptırılırken kredi dışında kullanılan mali kaynakların dağılımı Tablo. 13'de sunulmaktadır. Araştırmanın yapıldığı yılda kullanılan konut kredisi çok sınırlıdır. Bu nedenle kredi dışında kullanılan diğer kaynaklar hemen hemen tüm kullanılan kaynakları yansıtmaktadır.

Türkiye'de hane halklarının satın alarak veya yaptırarak konut sahibi olmasında kullandığı en önemli mali kaynak birikimleri olmuştur. Hane halkları konut sahibi olmayı orta-uzun vadede hedeflemekte, bunun için birikimde bulunmakta ve uygun koşulların oluşması halinde birikimlerini konut sahibi olmak için değerlendirilmektedir. Konut sahibi olunmasında ailenin katkısı ve akraba/ yakın borçlanma önemli iki diğer kaynaktır. Daha önceki evin satılması ve diğer taşınmaz malların satılması da satın almada kullanılan mali kaynakları yansıtmaktadır, ancak genel içinde payları düşüktür.

**TABLO. 13 KONUT SATIN ALINIRKEN VEYA YAPTIRILIRKEN KREDİ DİŞİNDA KULLANILAN KAYNAKLAR**

| KULLANILAN KAYNAKLAR                        | HANE HALKI SAYISI | % PAY |
|---|-------------------|-------|
| BİRİKİM                                     | 4.365.596         | 61.9  |
| DAHA ÖNCEKİ EVİN SATILMASI                  | 509.766           | 7.2   |
| DIĞER TAŞINMAZ MALLARIN SATILMASI           | 400.731           | 5.7   |
| AİLENİN KATKISI                             | 725.976           | 10.3  |
| AKRABA/YAKIN BORÇLANMA                      | 867.731           | 12.3  |
| YURTDIŞINDA ÇALIŞILARAK ELDE EDİLEN BİRİKİM | 83.411            | 1.2   |
| DIĞER                                       | 95.756            | 1.4   |
| TOPLAM                                      | 7.048.967         | 100.0 |

KAYNAK: Türkiye Konut Araştırması 1999, TÜİK

Bu hane halkı eğilimi ve alışkanlığı konut talebi öngörülerini açısından çok önemlidir. Hane halklarının konut sahibi olabilmek için yine birikim yaptıkları ve bu birikimleri koşulların oluşması halinde konut sahibi olmak için kullanacakları öngörülmektedir.

Nitekim yine TÜİK'in Türkiye Konut Araştırmasında konut satın almayı düşünen hane halklarının tercih ettiği konut edinme yolları bu öngörüyle desteklenmektedir.

Türkiye genelinde araştırmanın yapıldığı yıl toplam 4.77 milyon hane halkı konut satın almayı düşünmektedir. Bunlardan 2.12 milyonu peşin para ile konut satın almayı planlamaktadır. Bu da Türkiye'deki hane halklarının yaklaşık yüzde 21'inin peşin para ile konut sahibi olabilecek birikime ve olanaklara sahip olduğunu veya bunu hedeflediklerini göstermektedir. Kooperatif yolu ile konut sahibi olmak ta halen önemli bir tercih olarak görülmektedir. Yine arsa satın alarak konut yaptırmak gibi geleneksel bir yöntem de önemli ölçüde tercih edilmektedir.

**TABLO. 14 KONUT SATIN ALMAYI DÜŞÜNEN HANE HALKLARININ TERCİH ETTİĞİ KONUT EDİNME YÖNTEMLERİ**

| KONUT EDİNME YÖNTEMİ                            | HANE HALKI SAYISI | % PAY |
|---|-------------------|-------|
| KONUT SATIN ALMAYI DÜŞÜNEN HANE HALKI SAYISI    | 4.767.440         | 100.0 |
| PEŞİN PARA İLE PIYASADAN ALMAK                  | 2.119.808         | 46.1  |
| KOOPERATİF YOLU İLE                             | 1.080.259         | 22.7  |
| ARSA ALIP EV YAPMAK/YAPTIRMAK                   | 1.416.473         | 29.7  |
| DIĞER   | 150.900           | 3.1   |
| KONUT SATIN ALMAYI DÜŞÜNMEYEN HANE HALKI SAYISI | 5.263.693         |       |
| TOPLAM HANE HALKI SAYISI                        | 10.031.133        |       |

KAYNAK: Türkiye Konut Araştırması 1999, TÜİK

Buraya kadar analiz edilen ve değerlendirilen hane halkı konut eğilimleri ve alışkanlıkları 2000 yılına kadar oluşmuş olan eğilimler ve alışkanlıklardır. Bu eğilimlerin ve alışkanlıkların oluşmasında belirleyici olan dönemin ekonomik ve sosyal koşullarıdır. Özellikle ekonomik koşullar etkili olmaktadır.

Dünyada konut sahibi olunması konusundaki temel eğilim hane halklarının büyük ölçüde uzun vadeli konut finansmanı olanaklarını kullanmasıdır. Ancak Türkiye'de son 30 yıldır yaşanan yüksek enflasyon ve yüksek faiz dönemi uzun vadeli krediler kullanarak konut sahibi olunmasını engellemiştir. Bu nedenle konut sahibi olunması için hane halkları uzun süreli tasarruflara yönelmekte ve oluşan birikimler ile konut sahibi olabilmektedir. Bu da konut talebini sınırlamaktadır. Birikimleri ile konut sahibi olma yaşı da yükselmektedir.



Ancak Türkiye'de ekonomik alanda sağlanan istikrar ve yeni konut finansman sisteminin uygulanması ile konut eğilimleri ve alışkanlıklarının da değişmesi ve ipotekli konut kredilerinin konut talebinin en önemli belirleyicisi olması beklenmektedir. Çalışmamızın temel amacını da zaten yeni konut finansman sisteminin konut talebine etkileri oluşturmaktadır.

#### 1.4.2. HANE HALKI GELİRLERİ VE TASARRUFLARI

Konut talebini etkileyen ve belirleyen ikinci unsur ise hane halklarının gelirleri ve tasarruflarıdır. İktisadi anlamda talep gelirin bir fonksiyonudur. Bu nedenle hane halklarının gelir büyüklüğü ve gelir yapısı konut talebinde de belirleyici bir unsur olmaktadır.

Çalışmanın bu aşamasında Türkiye'de hane halklarının gelir ve harcama yapısı analiz edilmektedir. Bu analizde ve hesaplamalarda TÜİK'in 2004 yılı Hane Halkı Tüketim Harcamaları Eğilim Anketinden ve Hane Halkı Bütçe Anketinden yararlanılmaktadır.

Buna göre bu hesaplamalarda temel amaç gelir gruplarına göre hane halklarının yıllık ve aylık gelirlerinin, harcamalarının ve tasarruf etme kapasitelerinin ortaya konulmasıdır. Hane halklarının gelir ve harcama yapıları ile tasarruf etme kapasiteleri hem doğrudan konut taleplerinde belirleyici olmakta hem de yeni konut finansman sistemi içinde konut kredisi kullanma ve bu yol ile konut talebi öngörülerinde belirleyici olmaktadır.

TÜİK'in hane halkı tüketim harcamaları ve bütçe anketleri kentsel ve kırsal alanları birlikte kapsamaktadır. Bu nedenle analiz ve değerlendirmeler kentsel ve kırsal alandaki toplam hane halklarını kapsamaktadır.

Buna göre Türkiye'de 2004 yılında toplam 17.1 milyon hane halkı bulunmaktadır. Bu hane halklarının yüzde 20'lik gelir grupları itibarı ile gelir, harcama ve tasarruf yapıları Tablo 15'de sunulmaktadır.

Öncelikle gelir grupları arasında önemli gelir ve harcama farklılıkları bulunduğu görülmektedir. Buna ilişkin olarak gelir gruplarının toplam gelir ve harcamaları içindeki payları da ayrıca Tablo 16'da sunulmaktadır.

2004 yılı itibarı ile en alt ve alt yüzde 20'lik gelir gruplarının toplam tüketim harcamalarının toplam gelirlerinin üzerinde olduğu görülmektedir. Her iki grup ta bu nedenle tasarruf etmek bir yana tasarruf açığı vermektedir ve borçlanmaktadır.

Orta gelir grubunda yer alan yüzde 20'lik hane halkı grubunun gelir ve harcamalarının birbirine çok yakın olduğu ve tasarruf etme kapasitesinin çok sınırlı olduğu görülmektedir.

Yüksek gelir grubunda yer alan yüzde 20'lik hane halkı grubunun ise gelir ve harcama yapısı değerlendirildiğinde bu grubun harcamalarını gelirleri ile karşıladığı ve tasarruf etme kapasitesine sahip olduğu görülmektedir. Ancak bu grubun tasarruf kapasitesi de konut finansman sisteminden yararlanmak için çok yeterli değildir.

En üst gelir grubunu oluşturan yüzde 20'lik hane halkı grubunun ise önemli ölçüde tasarruf etme kapasitesinin olduğu görülmektedir. Bu gelir grubu konut finansman sisteminden bugünkü gelir, harcama ve tasarruf yapıları ile yararlanabilecek durumdadır.

Ancak bu gelir grubunun aynı zamanda konut sahipliği de yüksektir. Bu nedenle gelir yapılarına rağmen konut talepleri konut sahipliğinden etkilenecektir.

Bununla birlikte çalışmamız 2015 yılına kadar olan öngörülerini içermektedir. Bu nedenle hane halklarının gelir/harcama yapılarının ve tasarruf kapasitelerinin önümüzdeki 10 yıl içinde göstereceği gelişmeler daha önemli olacaktır. Buna ilişkin öngörüler çalışmamın üçüncü bölümünde sunulmaktadır.

**TABLO. 15 TÜRKİYE'DE GELİR GRUPLARI İTİBARI İLE HANE HALKLARININ GELİR VE HARCAMA YAPILARI 2004 YENİ TÜRK LİRASI**

| GELİR VE HARCAMA GÖSTERGELERİ     | EN ALT % 20 | ALT % 20  | ORTA % 20 | YÜKSEK % 20 | EN YÜKSEK % 20 | TOPLAM     |
|-----------------------------------|-------------|-----------|-----------|-------------|----------------|------------|
| HANE HALKI SAYISI                 | 3.419.367   | 3.419.367 | 3.419.307 | 3.419.307   | 3.419.307      | 17.096.535 |
| HANE HALKI BAŞINA YILLIK GELİR    | 3.863       | 6.840     | 9.735     | 13.999      | 29.539         | 12.795     |
| HANE HALKI BAŞINA YILLIK HARCAMA  | 4.909       | 6.884     | 9.180     | 12.115      | 20.280         | 10.673     |
| HANE HALKI BAŞINA AYLIK GELİR     | 322         | 570       | 811       | 1.167       | 2.462          | 1.066      |
| HANE HALKI BAŞINA AYLIK HARCAMA   | 409         | 574       | 765       | 1.009       | 1.690          | 889        |
| HANE HALKI BAŞINA YILLIK TASARRUF | -1.046      | -44       | 555       | 1.884       | 9.529          | 2.122      |
| HANE HALKI BAŞINA AYLIK TASARRUF  | -87         | -4        | 46        | 158         | 772            | 177        |

KAYNAK: Hane Halkı Tüketim Harcamaları Eğilim Anketi 2004, TÜİK

**TABLO. 16 TÜRKİYE'DE HANE HALKI GELİR GRUPLARININ TOPLAM KULLANILABİLİR GELİR VE HARCAMALAR İÇİNDEKİ PAYLARI 2004**

|   | EN ALT % 20 | ALT % 20 | ORTA % 20 | YÜKSEK % 20 | EN YÜKSEK % 20 |
|---|-------------|----------|-----------|-------------|----------------|
| KULLANILABİLİR GELİR İÇİNDEKİ PAYLARI % | 6.0         | 10.7     | 15.2      | 21.9        | 46.2           |
| HARCAMALAR İÇİNDEKİ PAYLARI %           | 9.2         | 12.9     | 17.2      | 22.7        | 38.0           |

KAYNAK: Hane Halkı Tüketim Harcamaları Eğilim Anketi 2004, TÜİK

## ■ İkinci Bölüm

# KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ VE GELİŞME POTANSİYELİ 2015

## GİRİŞ

Çalışmanın ikinci bölümünde yeni konut finansman sistemi ayrıntılı olarak incelenmekte, 2015 yılına kadar olan dönem için gelişme potansiyeli ortaya konmaktadır. Bu amaçla öncelikle yeni konut finansman sistemi ve kurumsal mekanizmaları incelenmektedir. Bu çerçevede yeni konut finansman sisteminin gerekçeleri ve amaçları ortaya konulmakta, hukuki ve kurumsal çerçevesi incelenmekte, finansal mekanizması değerlendirilmekte, konut finansmanında uluslararası piyasalar incelenmekte ve karşılaştırmalar yapılmaktadır. Daha sonra da yeni konut finansman sisteminin kaynak yaratma potansiyeli için çevre koşulları incelenmekte ve öngörüler yapılmaktadır.

## II.1. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ VE KURUMSAL MEKANİZMALAR

### II.1.1. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN GEREKÇELERİ VE AMACI

Türkiye'de konut ihtiyacı olan veya konut talebinde bulunan hane halkları veya tüketicilerin konut sahibi olmasına yönelik etkin ve sağlıklı işleyen bir sistem bugüne kadar oluşturulamamıştır. Bunun çok sayıda ekonomik, sosyal, hukuki ve kurumsal nedenleri bulunmaktadır.

Bu çerçevede yeni konut finansman sistemi konut ihtiyacı olan ve konut talebinde bulunan hane halkı tüketicisi veya tüketiciler için etkin ve sağlıklı bir sistemin oluşturulmasını sağlamayı hedeflemektedir.

Yeni konut finansman sistemi öncelikle, uygun finansman koşullarının sağlanması ile hane halklarının gelirleri ile uyumlu uzun vadeli ödeme olanakları içinde konut sahibi olmalarını amaçlamaktadır. Finansman sistemi bu amaca yönelik olarak tasarlanmaktadır.

Yeni konut finansman sistemi ile finansal sistem, uluslararası örneklerinde olduğu gibi konut sektöründe belirleyici konuma geçmektedir. Bununla birlikte yeni finansman sistemi sadece konut talebinin finansmanı ile ilgilidir. Ancak sistem dolaylı olarak konut arzını da finanse etmektedir.

Yeni konut finansman sistemi tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında bir köprü vazifesi üstlenmektedir. Tasarruf piyasasında yer alan daha uzun vadeli ve uygun maliyetli kaynakları yine uzun vadeli konut finansmanı ihtiyacı olan konut alıcılarına aktarılmasına yönelik hukuki ve kurumsal bir mekanizma kurulmaktadır.

Finansman sistemi bireysel ihtiyaçlara ve olanaklara duyarlı, konut sektörüne uygun maliyetler ile sürekli kaynak aktaran, uluslararası finansal piyasalar ile uyumlu olacak ve bütünleşecek bir yapıda tasarlanmaktadır. Böylece sistem sürekli ve artan oranda fon yaratma olanağına ulaşacaktır.





Yeni finansman sistemi içinde yaratacak ve kullanılacak olan fonların vadesi uzun vadeli olacaktır. Bu yapı, sistemin uzun vadeli öngörüler içinde dengeye ulaşmasını sağlayacaktır.

Finansman sistemi içinde piyasa aktörleri uzun vadeli öngörüler ile çalışırken, finansal sektör içinde birincil piyasada kullanılacak konut kredilerinin kalitesinin artırılması, konut kredilerinin genişlemesi vadeli işlemler piyasasının gelişmesi, emeklilik fonları gibi uzun vadeli yatırım ihtiyacı duyan kurumsal yatırımcıların gelişmesi, sermaye araçlarının çeşitlenmesi, piyasaların derinleşmesi ile sigortacılık ürünlerinin (mülkiyet, kredi, hayat, doğal afet sigortaları) ve prim üretiminin artması gibi etkileri de olacaktır.

Yeni konut finansman sistemi, konut talebi ve konut arzı arasında etkin bir finansman modeli oluşturularak sağlıklı bir ilişkinin kurulmasını amaçlamaktadır.

Bu yeni sistem piyasa temelli ve rekabet içinde çalışarak konut arzı ve talebinin piyasa koşullarında oluşmasını sağlayacaktır. Konut fiyatları da etkin çalışan bir piyasada oluşacaktır.

Böylece finansman sisteminin öngördüğü kalite ve standartlarda satın alınacak konut ihtiyacı da karşılanmaya başlanacak ve yeni finansman sistemi bu nitelikteki konutları satın alınır hale getirerek, sağlıklı konutların üretilmesine ve sağlıklı kentleşmeye katkı sağlamış olacaktır.

Bugüne kadar kayıt dışı çalışma esnekliğinin yaşandığı konut sektöründe kayıt dışılığın yarattığı rekabet eşitsizliği de önlenmiş olacak, konut sektörü kayıt içinde çalışan bir sektör haline gelecektir.

Yeni konut finansman sisteminin kurulması ve çalıştırılması ekonomik büyüme üzerinde de olumlu etki yapacaktır. Sağlıklı bir finansman sistemi ile desteklenen konut talebinin karşılanması için yeterli ve asgari standartlarda konut arzının yaratılmasının, inşaat sektöründe ve inşaat sektörünün tetiklediği sektörlerde ve çarpan etkisi ile ekonomik büyümede hızlanmaya katkı sağlayacağı öngörülmektedir.

Yeni sistemin kayıt içi çalışma zorunluluğu inşaat ve konut sektörünün vergi tabanının genişlemesini ve vergi gelirlerinin arttırılmasını da sağlayacaktır.

Inşaat sektöründe genişleme ve bunun süreklilik ve istikrar kazanması sektörün yarattığı istihdamın da genişlemesine neden olacaktır.

### II.1.2. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN HUKUKİ VE KURUMSAL ÇERÇEVESİ

Yeni konut finansman sisteminin kurulması amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uzun süreli ve geniş katımlı çalışmaların ardından bir model geliştirilmiş ve bunun hayata geçmesi içinde bir Kanun taslağı hazırlanmıştır. Bu Kanun taslağı çok sayıda kanunda değişiklikler ve ilaveler öngörmekte olup yeni konut finansman sisteminin hukuki ve kurumsal çerçevesini oluşturmaktadır.

Buna göre yeni konut finansman sisteminin hukuki çerçevesi içinde yer alan ve kurumsal yapısı ile mekanizmaları oluşturan ana unsurlar;

Konut Finansmanı, Konut Finansmanı Kuruluşları, Birincil Piyasa İpotekli Konut Kredileri ve Kullanımı, İpotekli Sermaye Piyasası Araçları, İpotek Finansmanı Kuruluşları, Konut Finansmanı Kullanan Tüketicilerin Korunması, İpotek Teminatlı Alacakların Takip Süreçlerinin Hızlandırılması, Gayrimenkul Değerleme Faaliyetlerini Yürütecek Kişi Ve Kurumların Düzenlenmesi, Çeşitli Vergi Düzenlemeleri ve Sistemin Desteklenmesi ile Diğer Kurumların Yapacağı Düzenlemeler'dir.



### 1. Konut Finansmanı

Yeni Konut Finansman Sistemi içinde Konut Finansmanı;

- a- Konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullanılmasını (tamamlanmış konutlar, proje halinde konutlar)
- b- Konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanmasını (alternatif finansman)
- c- Sahip oldukları konutların teminatı karşılığında tüketicilere kredi kullanılmasını (home equity loan)
- d- Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan kredileri içerecek şekilde tanımlanmıştır.

Ayrıca konut inşası gibi inşaat finansmanı amacıyla kaynak kullanımı da konut finansmanı kapsamına dahil edilmiştir. Konut finansmanı kuruluşlarının inşaat veya proje halindeki konutların finansmanını teşvik etmek amacıyla yeni sistemi düzenleyen Kanun taslağı ile getirilen vergi teşviklerinden ve menkul kıymetleştirme-ye konu olmak suretiyle ikincil piyasa olanaklarından yararlanmalarına olanak verilmektedir.

Yine konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullanılmasını ile konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi de konut finansmanı kapsamında değerlendirilmektedir. (Konut sahiplerinin deprem riskine karşı desteklenmesi kentsel dönüşüm projelerinin sistemden yararlanması.) Konut üreticilerinin vadeli satışları ise konut finansmanı olarak tanımlanmamaktadır.

### 2- Konut Finansmanı Kuruluşları

Yeni konut finansman sistemi içinde birincil piyasada tüketicilere doğrudan konut kredisi kullandıracak kuruluşlar Konut Finansmanı Kuruluşları olarak tanımlanmaktadır. Konut Finansman Kuruluşları;

- a. Konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar
- b. BDDK tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri
- c. Finansman şirketleridir

Finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketleri ilk 2 yıl işlem yapamayacaktır. Bu kurumların aralarındaki düzenleme arbitrajının giderilmesinden sonra sistemde yer almalı ve mevduat toplamaksızın sermaye piyasasından elde ettikleri fonları tüketicilere kullandırmalı ve konut kredisi konusunda uzmanlaşmak isteyen yerli ve yabancı sermaye sahiplerini konut finansman piyasasına çekmeleri öngörülmüştür.

Finansman şirketleri konut kredisi konusunda uzmanlaşmak isteyen ancak banka olmanın gerektirdiği yükümlülükleri üstlenmek istemeyen yerli ve yabancı sermaye sahiplerinin konut finansmanı piyasasına girmeleri için uygun bir yapı arz etmektedir.

### 3- Birincil Piyasa İpotekli Konut Kredileri ve Kullanımı

Yeni sistem birincil piyasada konut kredisi kullandırmaya yetkili kurumlar olan bankalar, finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin konut kredisi kullandırmasına yeni düzenlemeler getirmektedir.

Bu düzenlemelerin temel amacı bu kurumların birincil piyasada yeni konut finansmanı sistemi ile uyumlu, uygun kredilerin kullanılmasıdır. Buna göre yeni sistem içinde birincil piyasada ipotekli konut kredisi kullanımını aşağıdaki gibi olacaktır:

Konut satın almayı planlayan tüketici öncelikle doğrudan veya bir broker (gayrimenkul aracı) aracılığı ile kredi alma girişiminde bulunacaktır.

Ön kredi başvurusu çerçevesinde krediyi kullandıracak konut finansmanı kuruluşu başvuran tüketicinin kredibilitesini ölçmektedir. Başvuranın ne kadar büyüklükte bir kredi kullanabileceği faiz oranları ve geri öde-

melerin nasıl olacağı hesaplanmakta ve bunları içeren bir ön bilgi formu kredi ön başvurusu yapan tüketiciye verilmektedir. Genellikle tüketicinin aylık gelirinin yüzde 30-40'ı arası bir geri ödeme yapma kapasitesi hesaplanmaktadır.

Bu tüketici konut finansmanı kuruluşundan aldığı bilgiler çerçevesinde kredi kullanma ve geri ödeme kapasitesini öğrenir ve buna paralel satın almak üzere bir konut aramaya başlar. Buna doğrudan kendisi veya danışmanlık aracılığı ile yapabilir tüketici uygun evi bulduktan sonra ev sahibi ile anlaşır ve ev sahibine bir depozito verir.

Tüketici, daha sonra yeniden finans kurumuna gitmektedir. Kişi konutun tapu ve teknik bilgilerini de temin ederek finans kurumuna nihai kredi başvurusunda bulunmaktadır.

Finansman kuruluşu bu aşamada tapu ve teknik bilgileri inceler uygunluğunu tespit eder (kat mülkiyeti olması) ve konutun değer tespitini kendisi veya uzman değerlendirme kurumları aracılığı ile yapar. Finans kurumu daha sonra evin değerinin yüzde 70-80'ni aşmamak üzere ve krediyi kullanacak tüketicinin ödeme kapasitesi ve istekleri ile uyumlu vade, faiz ve geri ödeme planı içeren krediyi oluşturur ve başvurana tüketiciye kredi başvurusunun kabul edildiği bildirilir.

Kredi başvurusu kabul edilen tüketici ev sahibi (konutu satan kişi) ile satış sözleşmesi imzalar ve bunu konut finansman kuruluşuna bildirir.

Nihai satış sözleşmesi finansman kuruluşu nezdinde gerçekleştirilir. Finansman kuruluşu tapuya ipotek koyar, konutu satın alan tüketici kredi bakiyesi olan peşinatı (%20-30) ev sahibine öder, finansman kuruluşu konut kredisi tutarındaki ödemeyi ev sahibine yapar ve ipotekli kredi ile satış tamamlanmış olur. Kredi kullanan tüketici konut sahibi olurken finansman kuruluşu da krediyi düzenleyen sözleşmeyi değerli evraklar portföyüne koyar ve sistemin sunduğu olanaklar içinde teminat olarak kullanır ve re-finance sağlar.

#### 4- İpotekli Sermaye Piyasası Araçları

Sermaye Piyasası kanunu çerçevesinde ipotekli sermaye piyasası araçları:

- a- İpotek teminatlı menkul kıymetler
- b- Varlık teminatlı menkul kıymetler
- c- Konut finansman fonu
- d- Varlık finansman fonu

#### İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler (İTMK)

İTMK, ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir.

Yeni konut finansman sistemi içinde düzenlenen İTMK, sıklıkla kıta Avrupası sistemlerinde ve sermaye piyasalarında kullanılmaktadır. Konut finansmanı gelişmiş ve kurumsal bir konut finansman sistemi kurma çabasında olan gelişmekte olan ülke uygulamalarına benzer bir düzenleme yapılmıştır.

İTMK, konut finansmanı kuruluşları ile ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilmektedir. İTMK'nin en önemli özellikleri;

- a- Konut finansmanından kaynaklanan alacakların ihraççının bilançosu içinde kalması, kredi riskine karşılık ihraççının garanti vermesidir.
- b- Menkul kıymetlere teminat gösterilen varlıkların kesin bir şekilde diğer varlıklardan ayrılabilmesidir.



İhraççılar İTMK'nin teminatı olan varlıklar, diğer varlıklardan ayrı olarak oluşturacakları teminat havuzu içerisinde izlemekle yükümlüdür. Teminat havuzundaki varlıklar kamu alacakları da dahil olmak üzere ihraççıların diğer alacaklıları tarafından herhangi bir şekilde haczedilemeyecektir.

Teminat havuzu; yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacaklar, ikame varlıklar ve bunların riskten korunması amacıyla yapılan sözleşmelerden oluşmaktadır. İkinci ve üçüncü unsurların teminat havuzu içindeki payları ayrı ayrı yüzde 15'i aşmamaktadır. Bunların dışında kalan varlık ve alacaklar teminat havuzuna dahil edilememektedir.

İpotek konulacak teminat altına alınmış olan alacakları yapı izni almış ilgili konutun değerinin yüzde 75'ini, diğer yapı izni almış gayrimenkullerinin değerinin yüzde 50'sini aşamaz Teminat havuzu içinde yer alabilecek ikame varlıklar, nakit, devlet iç borçlanma senetleri, hazine kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler OECD ülkelerinin Hükümetleri ve Merkez Bankalarının ihraç ettiği ya da bunların kefaleti ile ihraç edilen menkul kıymetlerdir.

İhraççılar, teminat havuzundaki varlıkların faiz, kur, kredi ve benzeri risklerden korunması amacıyla sözleşmeler yapabilirler, teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış sözleşmeler de teminat havuzuna dahildir. İhraççılar SPK izni ile bir havuz teminat sorumlusu atayabilirler.

#### **Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler (VTMK)**

İhraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve duran varlıkların teminatı altında ihraç edilen borçlanma senetleridir.

VTMK proje kredileri de dahil olmak üzere konut finansmanı dışındaki alacaklar teminat gösterilerek ihraç edilmektedir.

VTMK ihraç edecek kuruluşları, ihraç limitleri, ihraç şartları, teminat gösterilecek alacak ve varlık türleri, teminat gösterilecek varlıklara ilişkin sınırlamalar, teminat gösterilen alacak ve varlıkların değerlendirilmesi ve raporlanmasına ilişkin usul ve esasları Sermaye Piyasası Kurulu belirleyecektir.

#### **Konut Finansman Fonu (KFF)**

İhraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralar ile ipoteye dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inanca mülkiyet esaslarına göre oluşturulan mal varlığıdır.

Fon kurucuları; fon portföyünde yer alan kredilerin ve bunlarla bağlantılı işlemlerin ödemelerine aracılık ederler, fon kurma limiti, portföyün riskten korunması veya kredi değerliliğinin artırılması amacıyla yapılan sözleşmeler dahil fon portföyüne alınabilecek varlık türleri, portföy sınırlamaları ile ipoteye dayalı menkul kıymet ihraç ve kurul kaydına alınmasına ilişkin usul ve esasları Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecektir. Kurucular ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti verebilirler.

KFF ile konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetlere bağlanarak sermaye piyasalarından fon sağlanması öngörülmektedir.

KFF ihraççıların bilançosu dışında oluşturacakları özel bir yapıya sahip fonlar olacaktır. KFF, ihraç edecekleri ve oluşturulan fon portföyünde pay hakkı verecek olan ipoteye dayalı menkul kıymetlerin alınıp satılması ile likidite sağlayacak ve nihai olarak konut finansmanı için daha düşük maliyetli kaynak sağlayacaktır.

KFF oluşturulmasının önemli bir amacı ilgili varlıkların kurucusunun mal varlığından ayrılması, böylece kurucunun iflası gibi bir durumda bu varlıkların korunmasıdır. KFF ihraççıların bilançosu dışında oluşturacakları özel bir yapıya sahip fonlar olacaktır. KFF varlığı sadece ilgili konut finansman fonunun ihraç ettiği ipotekle dayalı menkul kıymet yatırımı yapan yatırımcıların haklarının ödenmesi için kullanılacaktır.

KFF'nin tüzel kişiliği yoktur, ancak malvarlığı kurucunun mal varlığından ayrıdır. Menkul Kıymetler Yatırım Fonlarına benzer bir şekilde tasarlanmıştır. Ancak MKYF katılma belgesi ihraç ederken, KFF ipotekle dayalı menkul kıymet ihraç edecektir. Bu menkul kıymetler ikincil piyasalarda işlem görebilecektir.

KFF alacaklarının belirli kısımları için farklı sınıflarda ipotekle dayalı menkul kıymet ihraç edebilecektir. Aynı teminat havuzu içinden farklı tipte menkul kıymet ihraçları olabilecektir. İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacaklar fon portföyüne alınabilecektir.

Fon mal varlığı, ihraç edilen ipotekle dayalı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehin edilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ihtiyati tedbir kararı verilemez ve iflas masasına dahil edilemez.

#### **Varlık Finansmanı Fonu (VFF)**

İhraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inanca mülkiyet esaslarına göre oluşturulan mal varlığıdır. VFF portföylerine alınabilecek varlıklar Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecektir.

VFF da menkul kıymetleştirme amaçlı kullanılacak bir mal varlığı olacaktır. Ancak KFF'den farklı olarak kazancı kendi üstünde tutmadan gelen kazançları yatırımcılara aktaran bir mekanizma oluşturacaktır.

#### **5- İpotek Finansmanı Kuruluşları (İFK)**

Yeni konut finansman sistemi içinde merkezi bir rol oynaması öngörülen, başta bankalar olmak üzere tüketicilere doğrudan finansman sağlayan konutu finansmanı kuruluşlarına kaynak sağlayacak sermaye piyasası kurumu niteliğindeki ikincil piyasa kuruluşlarıdır.

İFK; münhasıran konut finansmanından kaynaklanacak alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat altına alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulacak sermaye piyasası kurumu niteliğine haiz anonim ortaklıklar olacaktır.

İFK, kredi portföylerini satın alarak ve alım-satım işlemleri ile likidite fonksiyonu sağlarken kredi portföylerini devralarak menkul kıymet ihraç edebileceklerdir.

İFK'nın kuruluş izni esasları, faaliyet esasları, tabi olacakları yükümlülükler BDDK görüşü ile SPK tarafından düzenlenecektir. Eğer İFK'yı kuranlar arasında yüzde 51 ve üzeri payı olan biri banka varsa kuruluş iznini BDDK verecektir. İFK'ların kuruluş sermayesi 5411 sayılı Bankalar Kanunu'nda Kalkınma ve Yatırım Bankaları için belirlenen kuruluş sermayesi ile aynı olacaktır. Bugün için bu tutar 20 milyon YTL'dir.

Konut Finansmanından kaynaklanan alacakların ve değer varlıklarının teminat gösterilmesi suretiyle ipotek finansmanı kuruluşlarından kaynak temin edilmesi halinde teminat gösterilen varlıklar başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehin edilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı dahil olmak üzere üçüncü şahıslar tarafından haczedilemez, ihtiyati tedbir kararı verilemez ve iflas masasına dahil edilemez.

## 6- Konut Finansmanı Kullanan Tüketicilerin Korunması

Yeni konut finansmanı sistemi içinde tüketicilere sağlanacak olanakların genişletilmesi ve azami ölçüde korunmasına yönelik olarak da düzenlemeler yapılmaktadır. Bu konudaki düzenlemelerde AB'de 2001 yılında çıkarılan tüketiciyi koruma kodu temel alınmıştır.

Buna göre tüketicilerin korunması hakkında kanunda yapılacak değişiklikler ile;

- a- Değişken faizli konut kredilerinin kullanımına olanak sağlanması
- b- Sabit faizli konut kredilerinde kredi veren tarafından erken ödeme ücreti alınabilmesine olanak tanınması
- c- Finansal kiralama ile konut finansmanı sağlayan tüketicilerin de kredi kullanan tüketicilere benzer düzenlemelere tabi tutulması
- d- Tüketicilerin bilgilendirilmesi için konut finansman kuruluşlanca verilecek "sözleşme öncesi bilgi formunun" zorunlu ve standart olması
- e- Kredi geri ödemesinde en az iki kez üst üste temerrütte düşen tüketiciye bir ay önce haber verilmesi ile icra takibine geçilmesi amaçlanmaktadır.

Konut finansman kuruluşları, konut finansmanı kapsamında verdikleri kredilerde "konutun ayıplı olmasına karşın" tüketiciye karşı satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ile kullanılan kredi miktarı kadar müteselsil sorumlu olacaktır.

Konut finansman kuruluşu krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi halinde konutun zamanında ya da hiç teslim edilmemesi halinde kredi tutarı kadar müteselsil sorumlu olacaktır.

Konut finansmanı sistemi içinde ihracı düzenlenen menkul kıymetlere yatırım yapmış olan yatırımcıların da korunması öngörülmektedir. Yatırımcıların yatırım yaptığı menkul kıymetler ile ilgili olarak ihraççının iflası, iffanın geciktirilmesi veya yapılamaması gibi durumlarda yatırımcıyı koruma fonu devreye girecek ve yatırımcılar en uygun şartlarda tazmin edileceklerdir.

## 7- İpotek Teminatlı Alacakların Takip Sürelerinin Hızlandırılması

İcra ve iflas kanununda yapılacak değişiklikler ile ipotek teminatlı olarak konut finansmanı amacıyla kişilere sağlanan kaynakların geri ödenmemesi durumunda söz konusu ipoteklerin nakite çevrilme sürecinin kısaltılması hedeflenmektedir. Sürecin hızlandırılması için rehinin nakite çevrilmesinde takip işlemlerinden önce doğrudan haciz işlemi seçeneğinin kullanılmasına olanak sağlanmaktadır. Her iki seçenek birlikte kullanılacaktır.

## 8- Gayrimenkul Değerleme Faaliyetlerini Yürütecek Kişi ve Kurumların Düzenlenmesi

Konut finansman sistemi içinde gayrimenkul değerlemesine iki aşamada ihtiyaç duyulmaktadır.

- a- Kredi kullanılırken gayrimenkul değerinin doğru bir şekilde tespit edilmesi ve satılabilirliği için,
- b- Takip aşamasında ödenmeyen ve takibe geçilen kredilerde ilgili gayrimenkul için satış ihalesine çıkılmadan önce değerlendirme yapılmaktadır.

Bu çerçevede bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistik oluşturulması ve yayınlanması Türk Değerleme Uzmanları Birliği'nin görevleri arasına eklenmiştir.

## 9- Çeşitli Vergi Teşvikleri ve Sistemin Desteklenmesi

Yeni konut finansman sisteminin etkin çalışması ve desteklenmesi amacı ile bazı vergi teşvikleri düzenlemeleri öngörülmektedir. Buna göre;

a- Konut finansmanı fonları ve varlık finansman fonları kazançlarının kurumlar vergisi ve gelir vergisi stopajından müstesna olmaları.

b- İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirler üzerinden yapılacak vergi tevkifatı GVK 94. maddesi kapsamında belirlenecektir. 94. madde uyarınca mevcut durumda tevkifat oranı yüzde 25 olup, Bakanlar Kurulu'nun sifira indirme yetkisi bulunmaktadır.

c- Konut finansmanı fonları ve varlık finansman fonlarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yüzde 15 vergi tevkifatı yapılması çifte vergilendirmeyi önlemek amacıyla da konut finansmanı fonları, ipotek üzerine menkul kıymetlerine ve varlık finansmanı fonları varlığa dayalı menkul kıymetlerine ödenen faizler için yıllık beyanname verilmemesi ve bunların dönemsel getirilerinin tahsilinde stopaj yapılmaması.

d- İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarında çıkardıkları hisse senetlerinden veya sermayelerini artırdıkları sırada emisyon primlerinden elde ettikleri gelirlerinin banka ve sigorta muamele vergisinden müstesna olmaları.

e- Konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ipotek üzerine yapılan konut finansmanı kapsamında tüm işlemlerin ve konut finansmanı kapsamında finansal kiralama yoluyla kiralanmış konutların kiracıya devrinin tapu harcından müstesna tutulması.

f- Konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen kayıtları ile ipotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının kuruluş dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen kayıtların damga vergisinden muaf tutulması.

Bu düzenlemelerin dışında iki önemli vergi desteği sistemde yer almamıştır. Bunlar;

a- Konut kredisi kullananların kredi faiz geri ödemelerinin gelir vergisinden düşülmesi.

b- İpotekli sermaye piyasası araçlarının gelirleri üzerinden hiçbir vergi alınmaması.

#### 10- Diğer Kurumların Yapacağı Düzenlemeler

Yeni konut finansman sisteminin etkin çalışması için diğer ilgili kurumların da yapacağı düzenlemeler bulunmaktadır. Bunlar:

##### a- BDDK

Konut finansmanı kuruluşları arasında oluşan arbitraj farklarının giderilmesine yönelik olarak finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri için 2 yıl geçiş süresi ile ilgili düzenleme. Bankaların sermaye yeterliliği yönetmeliğinde bankaların gayrimenkul ipotekine karşı verilen kredilerin risk ağırlıkları ile ilgili düzenleme.

##### b- Hazine Müsteşarlığı

Konut finansmanı sisteminin gerektirdiği değişik türde yeni sigortalar ile ilgili usul ve esasların belirlenmesi.

##### c- Merkez Bankası

Değişken faizli konut kredilerinde kullanılacak endekslere ilişkin usul ve esaslar Konut finansmanı sağlayan bankalar ile ilgili umumi disponibiliteler ve zorunlu karşılıklar tebliğlerinde gerekli düzenlemeler.

##### d- Sanayi ve Ticaret Bakanlığı

Tüketicilere verilecek kredi sözleşmesi öncesi ön bilgi formu ile değişken faizli krediler ile ilgili bilgi formu standartlarının hazırlanması.



#### e- Tapu ve Kadastro İdareleri

İhtiyaç duyulan bölgelerde kadastroların güncellenmesi, ipotek devrinin kolay hale getirilmesi, tapu kayıtlarının merkezileştirilmesi.

#### f- Bayındırlık Bakanlığı

Konutlarla ilgili yapı kullanma izni alınması sırasında bürokrasisinin en aza indirilmesi ve etkin bir altyapı oluşturulması. Yerel yönetimler ile ortak çalışılması.

#### g- İçişleri Bakanlığı

Konut finansman alacaklarının takibinde ve konut finansman kuruluşlarını kredi aşamasında değerlendirme yapan kişi ve kurumların bu faaliyetlerinin, mahalli idarelerden alacakları bilgilerin hızlı ve güvenilir şekilde sağlanması için gerekli kapasite ve altyapının kurulması.

### II.1.3. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN FİNANSAL MEKANİZMASI VE DEĞERLENDİRME

Türkiye'de kurulmakta olan yeni konut finansman sistemi temel olarak birincil ve ikincil piyasaların kurulmasını, bu piyasalarda konut finansmanı kuruluşlarının etkin çalışmasını ve kredi ve sermaye piyasası araçları ile de tasarruf sahiplerinin kaynakları ile konut kredisi kullanacak tüketiciler arasında finansal akımların oluşturulmasını hedeflemektedir. Bu yapı, yeni konut finansman sisteminin finansal mekanizmasını oluşturmuştur.

#### II.1.3.1. Konut Finansman Sisteminin Finansal Mekanizması

Konut finansman sisteminin finansal mekanizması iki ana piyasadandır. Birincil piyasa ve ikincil piyasa.

##### Birincil Piyasa, Kurumlar ve Finansal Akışlar

Birincil piyasadaki konut finansmanı kuruluşları ile tüketiciler (ve konut üreticileri) bulunmaktadır. Konut finansmanı kuruluşları olarak yer alan bankalar, finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketleri tüketicilere ipotekli konut kredileri kullanmaktadır. Tüketicilere doğrudan ipotekli konut kredisi kullanılabilecek kuruluşlar bu üçü ile sınırlandırılmıştır. Birincil piyasadaki tek finansal akış konut finansman kuruluşlarının tüketicilere kullandırdıkları ipotekli konut kredileridir.

##### İkincil Piyasa, Kurumlar ve Finansal Akışlar

İkincil piyasanın temel işlevi birincil piyasadaki ipotekli konut kredisi kullandıran konut finansmanı kuruluşlarının re-finance olanaklarına kavuşmasıdır.

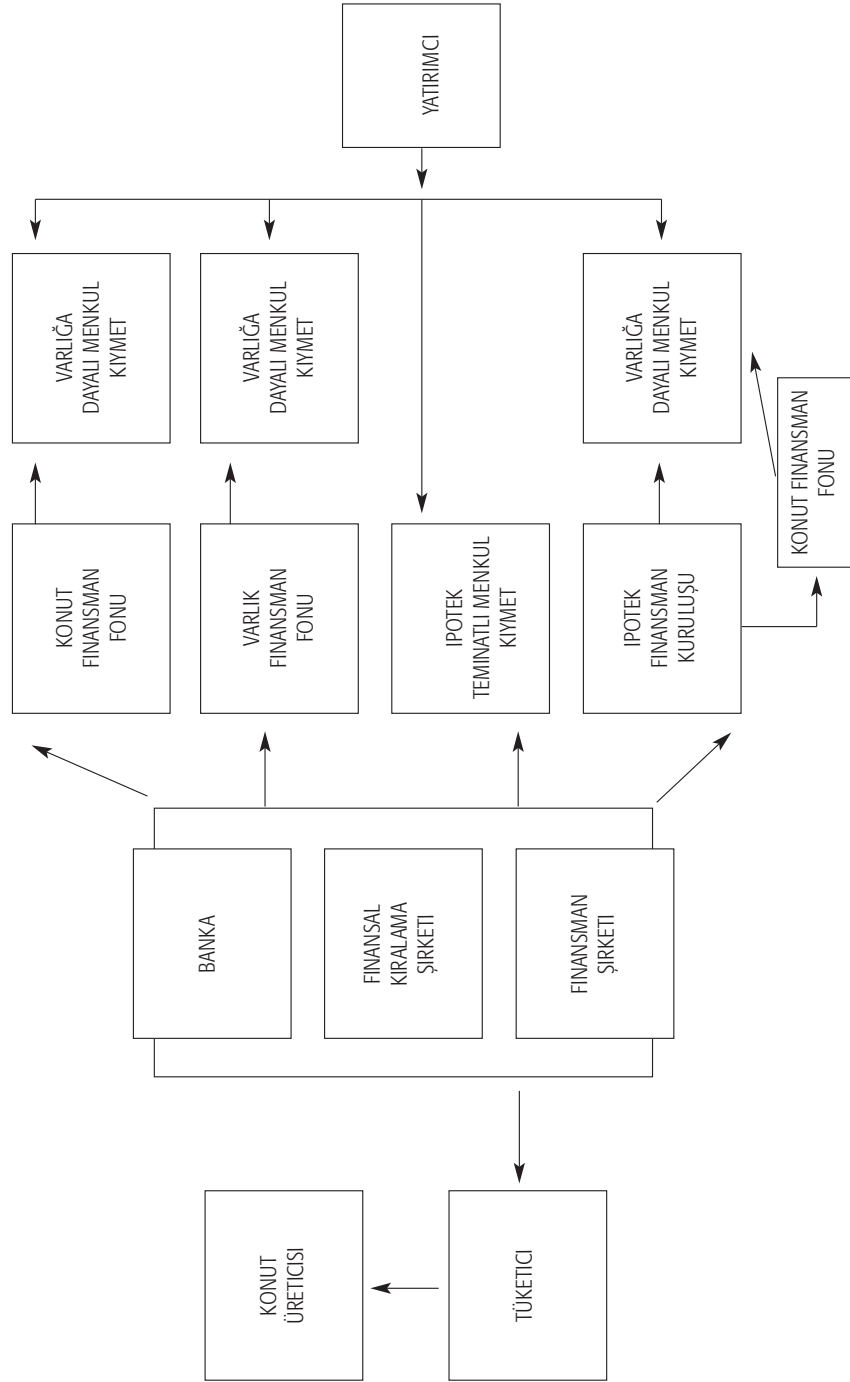
İkincil piyasadaki bu işlevin yerine getirilmesi amacıyla konut finansmanı kuruluşları, sermaye piyasası araçları, ipotek finansmanı kuruluşu ile yatırımcılar bulunmaktadır. İkincil piyasadaki konut finansmanı kuruluşları bankalar, finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri üç ayrı yöntem ile re-finance sağlamaktadır. Bunlar:

- a- İpotekli konut kredilerini teminat göstererek ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç etmek,
- b- İpotekli konut kredileri portföylerini ipotek finansmanı kuruluşlarına satmak,
- c- İpotekli konut kredileri portföylerini kendi kurucusu oldukları veya diğer konut finansmanı fonlarına veya varlık finansmanı fonlarına satmak.

Konut finansmanı kuruluşları kendi kullandırdıkları ipotekli konut kredilerini teminat göstererek ihraç ettikleri ipotek teminatlı menkul kıymetler (covered bond) kıta Avrupa'sında ve uluslararası alanda en çok



YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN FİNANSMAN MEKANİZMASI





kullanılan yöntemdir ve Türkiye'de de bu yöntemin ikincil piyasalarda ve yeni konut sisteminde en çok kullanılan yöntem olacağı öngörülmektedir. Yatırımcılar açısından da konut finansman sistemi içinde en çok tercih edilen yatırım aracı ipotek teminatlı menkul kıymetlerdir.

Konut finansmanı kuruluşlarının ipotekli konut kredileri portföylerini satmaları ise ikincil piyasalarda menkul kıymetleştirme işleminin bir parçasıdır. Konut finansman kuruluşları bu yöntem ile re-finansman olanağına kavuşurken alacakları ile ilgili yükümlülükleri de alacakları satın alan kurumlara devretmektedir.

Konut finansmanı kuruluşlarının ipotekli konut kredileri portföylerini satın alarak onlara finansman sağlayan kuruluşlar ise öncelikle ipotek finansmanı kuruluşu ile konut finansmanı fonu ve varlık finansmanı fonlarıdır.

İpotek finansmanı kuruluşu ile konut finansmanı fonları satın aldıkları ipotekli konut kredileri portföylerini menkul kıymetleştirerek varlığa dayalı menkul kıymet ihracında bulunmaktadır. Böylece her iki kurum da yatırımcılar için bir yatırım seçeneği sunarken konut finansmanı kuruluşlarına aktaracak (yeni ipotekli konut kredisi portföyü satın alacak) finansal kaynaklar yaratmaktadır. Varlık finansmanı fonları da yine diğer varlıklara dayalı menkul kıymet ihracında bulunarak konut finansmanı kuruluşlarının ipotekli konut kredisi portföylerini satın almak için kullanılacak finansal kaynaklar yaratmaktadır.

İpotek finansmanı kuruluşu ikincil piyasada faaliyet gösterecek ve sistem içinde merkezi bir rol ve işlev üstlenecek kuruluş olarak öngörülmektedir. Bununla birlikte kuruluş sermayesinin yüksek olması nedeni ile ilk aşamada ipotek finansmanı kuruluşları sınırlı bir rol üstlenecektir.

İkincil piyasaların en önemli unsurlarından biri de özellikle uzun vadeli fon kullandırma kapasitesine sahip olan yatırımcılardır. Konut finansman sistemi ve ikincil piyasalarını diğer sistemlerden ve ikincil piyasalardan ayıran en önemli özellikler fonların uzun vadeli olmasıdır. Bu nedenle ikincil piyasada uzun vadeli fonlara sahip olan ve uzun vadeli yatırımlar yapacak olan kurumsal yatırımcılar önem kazanmaktadır. Merkez Bankaları, Sigorta Şirketleri, Emeklilik Fonları, Yatırım Fonları önemli kurumsal yatırımcılar olacaktır. Kurumsal yatırımcılar açısından yatırım yapılan araçların alınırsatılır olması, yani etkin çalışan ve derinliği olan likit pazarların varlığı da önemli olmaktadır.

### II.1.3.2. Yeni Konut Finansman Sistemi ile Finansal Mekanizması İçin Değerlendirme

Yeni konut finansman sistemi ile finansal mekanizması için bir değerlendirme yapılmaktadır. Bu değerlendirmede temel amaç sistemin çalışması önünde oluşacak sınırlamaları, kısıtları ve eksiklikleri öngörmek ve buna bağlı olarak 2015 yılına kadar sistemin yaratabileceği kaynakların hesaplanması ve öngörülmesinde sağlıklı bir çalışma yapabilmektir. Buna göre değerlendirmeler üç başlık altında yapılmaktadır.

#### Finansman Sistemi ve Finansal Mekanizma

1- Konut finansman sisteminde gelişmeyi sağlayacak ve yönlendirecek konut finansmanı kuruluşu bankalar olacaktır. Finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketlerinin işlemleri sınırlı kalacaktır.

2- Bankalar, birincil piyasada YTL cinsi ipotekli konut kredisi kullandırmayı tercih edecektir. Döviz cinsi re-finansman olanaklarına bağlı olarak da döviz cinsi ipotekli konut kredisi kullanacaktır. Ancak tüketici tercihleri de YTL cinsi kredilere olacaktır.

3- Konut finansman sistemi içinde, birincil piyasada YTL cinsi kredilerin kullanılmasını tercihi bankalar için YTL cinsi uzun vadeli fon ihtiyacının arttıracak, hem de ikincil piyasalardaki işlemlerin de ağırlıklı olarak YTL cinsinden olmasına yol açacaktır.

4- Bu çerçevede ikincil piyasada ipotek teminatlı menkul kıymetler ile varlığa dayalı menkul kıymet ihraçları da ağırlıklı olarak YTL cinsi olacaktır. Bankalar birincil ve ikincil piyasalarda döviz kuru riskini üstlenmekten kaçınacaktır. Bununla birlikte döviz cinsi menkul kıymet ihraçları da olacaktır.

5- İlk aşamada sistemin menkul kıymet ihraçları ile ve özellikle bankaların ipotek teminatlı menkul kıymet ihracı ile fon yaratacağı görülmektedir.

6- Yine ilk aşamada sistemin öncelikle yurtdışı yatırımcılardan uzun vadeli fonlar yaratacağı öngörülmektedir. Bu durumda bankaların yurtiçinde ve yurtdışında veya doğrudan yurtdışına yönelik menkul kıymet ihraçları olacaktır.

7- İhraçların para cinsi önem kazanmaktadır. YTL cinsi uzun vadeli ihraç ihtiyacı karşısında, Türkiye'nin ve bankaların kredibilitésinin uzun vadeli kaynak kullanmaya elverişli olduğu, ancak sınırlamaların olduğu, yine bankaların uluslararası piyasalardan döviz kredisi sağlamada sorun yaşamadığı ancak YTL cinsi fon teminininde sınırlamalar olduğu görülmektedir.

Konut finansman sistemi için gerekli uzun vadeli fonlara ulaşılmasında da sınırlamalar bulunmaktadır. Ancak özellikle yabancı bankaların yurtdışında ihraçları ile oluşturulan ve 9 milyon YTL'ye ulaşan YTL cinsi ihraçlar önemli bir göstergedir.

8- Bununla birlikte konut finansman sistemi ile ihraç edilecek menkul kıymetlerin (teminat garantisini) özellikleri nedeni ile borçlanmalarda Türkiye'nin ülke riskinden (kredi notundan) daha iyi derecelerde fon sağlanabilecektir.

9- İçeride yapılacak ihraçlar da ise Türkiye'deki kurumsal yatırımcıların uzun vadeli fon yaratma kapasiteleri ile konut finansman sisteminin finansal araçlarına yatırım iştahı belirleyici olacaktır. Türkiye'deki kurumsal yatırımcıların fon yaratma kapasitesinin sınırları belirlidir. Muhtemelen yurtiçi (YTL cinsi olacak) ihraçlarda da yabancı yatırımcıların katılımı olacaktır.

10- Menkul kıymetlerin taşıyacakları faiz oranları hem ihraç eden kuruluşların maliyetlerini hem de yatırımcıların getirilerini belirleyecektir. Uluslararası alanda ipotekli teminatlı menkul kıymetlerin faizleri genellikle kamu menkul kıymetlerinin üzerinde özel sektör menkul kıymetlerinin ise altında kalmaktadır. Uzun vadeli olması itibarı ile oluşacak getiri eğrisi önem kazanmaktadır.

11- Bu araçlara yatırım ve ikincil pazarda alınıp satılmasını sağlayacak likiditenin sağlanmasında da, Türkiye'deki kamu menkul kıymetleri ve kamu menkul kıymet pazarının en önemli rakiptir. Türkiye'de özel kesim menkul kıymet piyasası henüz oluşmamıştır. Bu nedenle içeride yatırım ve ikincil pazarın oluşması zorlanacaktır. Ancak yatırım ve getiri eğrisinin avantajlarına bağlı olarak kurumsal yatırımcılar bu uzun vadeli araçlara yatırım yapacaktır.

12- Düzenlemelerin bugünkü hali ile bu araçlara yapılacak yatırımlardan elde edilecek kazançlara ilişkin bir vergi muafiyeti de bulunmamaktadır. Bu vergi yaklaşımı ile içeride ipotekli menkul kıymetlerine yatırım ve ikincil pazarın gelişmesi sınırlanacaktır ve ihraçlar ile yatırımlar daha çok yurtdışına kayacaktır.

13- Bankalar ile ilgili düzenlemeler, özellikle birincil piyasadaki kredi hacminin genişlemesinde ve ikincil piyasadan re-finansman sağlanmasında etkili olacaktır. Sermaye yeterliliği düzenlemesinde bankaların kullandıkları ipotekli konut kredilerinin risk ağırlığı (yüzde 50 olacak) bankalar için önemli olacaktır. Yine döviz varlıkları ile yükümlülükleri arasındaki dengeyi belirleyen döviz pozisyonu düzenlemesindeki sınırlamalar, bankaların, ipotekli konut kredisindeki para cinsleri ile ipotek teminatlı menkul kıymet ihraçları veya ipotekli konut kredisi portföylerinin satışındaki para cinslerinin tercihlerinde ve miktarlarında belirleyici olacaktır.

14- Konut finansman sistemi içinde ikincil piyasalarda en önemli yeri tutacağı öngörülen ipotek teminatlı menkul kıymetlerin oluşturulması, ihracı, ihraççılara aracılık edilmesi ve aracılık garantilerinin oluşturulması ile pazarlanması ve yatırımcılara ulaştırılması da Türkiye için yeni ve ihtisas gerektiren bir alandır. Bu konuda, konut finansman sistemi içinde özellikle ipotek teminatlı menkul kıymetlerin ihracına aracılık edilmesi ve yabancı yatırımcıların Türk menkul kıymetlerine yatırım yapmalarına yönelik olarak uluslararası alanda öncü bankaların Türkiye'de faaliyete geçtikleri görülmektedir. Türk kurumlarının da bu konuda ihtisaslaşacağı, ancak ilk aşamada özellikle yurtdışı ihraçlarda yabancı kurumların aracılık yapacağı öngörülmektedir.

Yine ihraçların ağırlıklı halka arz şeklinde olacağı ancak özel yatırımlar (private placement) için de ihraçlar olacağı öngörülmektedir. İhraç büyüklükleri ve kupür büyüklükleri ise daha küçük boyutlarda olacaktır.

**15-** Türk bankalarının kredi dereceleri uzun vadeli YTL cinsi doğrudan borçlanmalar için çok elverişli değildir. Türk bankaları bununla birlikte özellikle kredi kartı alacaklarını menkul kıymetleştirerek yurtdışından döviz cinsi kaynak bulabilmektedir. Bu döviz cinsi kaynakları YTL'ye çevirip kullanmaktadırlar. Ancak döviz riski taşımak istemeyen bankalar bu riskleri taşıma kapasitesine sahip bankalar ile swap işlemleri yapmakta ve döviz cinsi borçlanma risklerini YTL'ye çevirmektedir. 2005 sonu itibarı ile uzun vadeli YTL cinsi swap pazarı işlem hacmi 5.6 milyar dolara ulaşmıştır. Ancak bankaların özellikle konut kredisi finansmanında kullandıkları bu borçlanmalar için yaptıkları swap işlemlerinin de sınırına yaklaşmıştır ve bu yöntem ile borçlanarak sürdürmek artık çok olası değildir.

**16-** İpotek finansmanı kuruluşlarının da bugünkü piyasa koşulları içinde kurulması çok cazip değildir. Kuruluş sermayesi çok yüksektir ve muhtemelen bankalar veya finans holdingler tarafından kurulacaktır. Ancak bankaların doğrudan ikincil piyasadan borçlanma olanakları varken kısa-orta vadede böyle bir kurumu Türkiye'de kurarak yüksek kurumlar vergisi ödemek yabancılar için de cazip değildir. Yabancılar da vergi avantajı olan yerlerden finansman kullanırmayı tercih edeceklerdir. Bankaların ipotekli konut kredisi portföylerini doğrudan yurtdışına satma olasılıkları da bulunmaktadır.

**17-** Konut finansmanı sistemi içinde önümüzdeki 10 yıl içinde ana gelişmenin;

**a-** Bankaların ipotekli konut kredilerinin genişlemesi, diğer konut finansmanı kuruluşlarının sınırlı gelişme göstermesi,

**b-** Bankaların ipotek teminatlı menkul kıymet ihraçlarında genişleme,

**c-** Orta vadede bankaların işbirliği ve yabancıların katılımı ve ortaklıkları ile ipotek finansmanı kuruluşlarının kurulması şeklinde olması öngörülmektedir.

**18-** İpotek teminatlı menkul kıymet ihraçları da ilk aşamada yurtdışı ağırlıklı olacaktır. Bu konuda yabancı yatırımcılar açısından yatırım yapılabilir olunması önem kazanmaktadır.

**a-** İhraç edilen menkul kıymetin kredi notunda ihraççının (ülkenin) riski değil menkul kıymete teminat olan ipotek kredileri portföyünün kalitesi ve taşıdığı riskler belirleyici olmaktadır. Bu çerçevede Türkiye'nin BB notu düşünüldüğünde ihraçlarda BBB +, hatta daha üstü kredi notu ile ihraçlar olabilecektir. Türkiye'de kuruluşlar, gelişmiş bir ülkenin kredi riski spread'ne yakın oranlarda dışarıdan YTL cinsi fon bulabilecektir.

**b-** Yurtdışına ihraçlarda özellikle Avrupa piyasasında ipotek teminatlı menkul kıymet pazarları çok hızlı gelişmektedir. Çok sayıda farklı ihraçlar yapılmaktadır. Türk menkul kıymetlerinin tercih edilmesi için uygun getiri/risk/vade olanakları sunan menkul kıymetler olması gerekmektedir.

**19-** Konut finansmanı kuruluşları içinde bankaların düşük kredi riski taşıyan ipotekli kredilerini teminat göstererek ipotek teminatlı menkul kıymet ihraçlarını ve büyük çoğunluklu yurtdışına ihraçları, daha yüksek kredi riski taşıyan ipotekli kredilerden oluşan kredi portföylerini ise yurtiçinde ve ipotek finansmanı kuruluşlarına satacakları öngörülmektedir.

**20-** Konut finansman sisteminde ilk aşamada ve orta vadede (ilk 5 yıl) yurtdışına ihraçlar, yabancı fonlar ve yabancı yatırımcılar daha etkili ve belirleyici olacaktır. Ancak sistemin etkin ve sağlıklı çalışması ve sürdürülebilir olması için, orta uzun vadede mutlaka yurtiçi ve YTL cinsi kaynaklara bağımlı hale gelmesi gerekmektedir.

### Konut Sektörünün Yapısı ve Değişim İhtiyacı

**1-** İpotekli konut kredilerinin kullanımına elverişli uygun ve aranan koşulları karşılayan konut üretimi ve arzında sınırlamalar olacaktır.

**2-** Konut finansman sistemi ile konut talebinin finansmanında yaşanan gelişmenin karşısında konut arzı ve üretimi için de geniş hacimli finansman ihtiyacı ortaya çıkacaktır. Bu da konut arzını sınırlayabilecektir.



3- Konut sektörünün mevcut kayıt dışı yapısı ve kayıt dışında kalma tercihi ile konut finansman sisteminin kayıtlı çalışma ihtiyacı arasında bir uyumsuzluk olabilecektir.

4- İpotekli konut kredisine konu olacak konutların değer tespiti ve bunların tapuya tescili ve ipotek değerleri ile bu değerler üzerinden vergileme yapılacak olması da caydırıcı bir unsur olarak görülmektedir.

5- İpotekli konut kredilerinde konutun kat mülkiyetine sahip olması gerektiği karşısında arsa karşılığı yapılan imarsız, yapı izni alınamayan ve kat irtifaklı konutlar kredilerden yararlanamayacaktır. Bu da konut sektörünü hukuki ve teknik standartlara uyum konusunda zorlayacaktır.

### **Ekonomik İstikrar**

Ekonomik istikrar sağlıklı bir konut finansman sisteminin kurulması ve sistemin etkin çalışarak istenilen faydaların sağlanması için kaçınılmaz ve mutlak bir gerekliliktir. Ekonomik istikrarın kaybolması halinde hem sistem çalışmayacak hem de sistemden beklenen faydalar sağlanamayacaktır.

- 1- Ekonomik istikrarın temelini fiyat istikrarı ve düşük enflasyon oranları (yüzde 3-4) oluşturmaktadır.
- 2- Ekonomide YTL'nin değeri istikrarlı ve öngörülebilir olmalı, döviz kurlarındaki dalgalanmalar geçici ve sınırlı olmalıdır.
- 3- Ekonomide nominal ve reel faiz oranları uluslararası kabul edilebilir oranlara yaklaşmalıdır.
- 4- Ekonomide orta ve uzun vadeli öngörü yapabileme olanakları genişlemeli, ekonomik faaliyetler ve özellikle mali işlemler kısa vadeden orta-uzun vadeye doğru yayılmalıdır.
- 5- Ekonomik gelişme ve istikrar ile birlikte riskler ve risk primleri azalmalı, Türkiye'nin ve kurumlarının kredi notları yatırım yapılabilir seviyeye (BBB) ulaşmalıdır.

### **Vergi Teşviklerinin Değerlendirilmesi**

Yeni konut finansmanı içinde çeşitli finansal işlemler, akımlar ve kazançlar bulunmaktadır ve bunlar çeşitli vergilere tabi tutulmaktadır.

Konut finansman sisteminin gelişmesi ve etkin çalışması için bu çerçevede vergi düzenlemeleri ve vergi teşvikleri özellikle sistemin kuruluş aşamasında büyük önem taşımaktadır.

Bugünkü hali ile konut finansman sistemine ilişkin vergi düzenlemelerinde üç önemli alanda gerekli ve yeterli teşvik verilmemektedir.

a- Konut kredisi kullanan tüketicilerin kredi geri ödemelerinde faiz ödemeleri gelir vergisinden düşülmektedir. Böylece kredi kullananlara yönelik bir teşvik bulunmamaktadır. Belli bir kredi büyüklüğüne kadar en azından ilk konut sahipliğinde vergi teşviki önemlidir.

b- İkincil piyasalarda ihraç edilecek menkul kıymetlerin kazançlarından alınacak vergilerde de bir istisna bulunmamaktadır. Böylece bu araçlara yatırım yapacak yatırımcılar içinde bu teşvik sağlanamamıştır. Bu araçlara yatırım tercihleri vergi istisnaları ile özendirilmelidir.

c- Konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşlarının faaliyetlerinde de vergi istisnaları ve kolaylıkları bulunmamaktadır.



Bu yapı ile ihraçların işlemlerin yatırımların ve faaliyetlerin vergi avantajı olan yurtdışında yoğunlaşma olasılığı ve riski yüksektir.

#### II.1.4. KONUT FİNANSMANINDA ULUSLARARASI PİYASALAR

Çalışmanın temel amacını Türkiye'de kurulmakta olan yeni konut finansman sisteminin 2015 yılına kadar yaratacağı finansal olanaklara ve bunun konut talebine etkilerine ilişkin öngörülerde bulunulması oluşturmaktadır.

Bu çerçevede konut finansmanı konusunda uluslararası piyasalarda yaşanan gelişmeler, oluşan trendler ve ulaşılan pazar büyüklükleri Türkiye için örnek oluşturmaktadır.

Türkiye'de kurulmakta olan yeni sistem daha çok kıta Avrupası sistemine yakın bulunmaktadır. Bu nedenle uluslararası piyasalar içinde Avrupa piyasaları öncelikle incelenmektedir.

Türkiye'de kurulmakta olan yeni sistemin ilk aşamada uluslararası kaynaklara daha bağımlı ve yakın olmasının öngörülmesi de uluslararası piyasaların incelenmesini önemli hale getirmektedir. Uluslararası piyasalara bakıldığında konut finansmanı ile ilgili dört önemli trend yaşanmaktadır.

- 1- İpotekli konut kredileri hacmi hızlı büyümektedir.
- 2- İkincil piyasalarda ipotek teminatlı menkul kıymet (covered bond) ihraçları hızlı genişlemektedir.
- 3- Birincil piyasadaki ipotekli konut kredileri artan oranda ipotek teminatlı menkul kıymetler ile finanse edilmektedir.
- 4- İkincil piyasadaki ihraçlar ve yatırımlar giderek sınır ötesi işlemler ve uluslararası nitelik kazanmaktadır.

Bu genel eğilimler çerçevesinde Avrupa özelinde konut finansmanında uluslararası piyasalardaki gelişmeler şunlardır;

##### **İpotekli Konut Kredileri Piyasası**

Avrupa genelinde ipotekli konut kredisi kullanımı hızlı genişlemektedir. 1994-2004 yılları arasında Avrupa Birliği genelinde (AB-25) ipotekli konut kredisi kullanımı yıllık ortalama yüzde 8 büyümüştür. AB-25'in aynı dönemde yıllık ortalama yüzde 2.1 ekonomik büyümesi ile karşılaştırıldığında konut kredileri hacmi reel olarak hızlı büyümektedir.

Bu büyümenin altında yatan önemli nedenler konut finansman sistemlerinin gelişmesi, faiz oranlarındaki gerileme ve sınır ötesi fon olanaklarının genişlemesidir.

AB-25 ülkelerinde 2004 yılında ipotekli konut kredileri toplamı 4.67 trilyon euroya ve AB-25 ülkeleri milli gelirinin yüzde 45'ne ulaşmıştır. 2005 yılında ise yeni kredi kullanımı 525 milyar euro olmuş ve böylece toplam ipotekli konut kredileri 5.2 trilyon euroya ve milli gelirin yüzde 49'na ulaşmıştır.

Tablo.17 AB-25 ülkelerinde ipotekli konut kredilerine ilişkin 2004 verilerini sunmaktadır. Buna göre İngiltere, Almanya, Fransa, Hollanda'dan sonra son 10 yılda çok hızlı gelişen İspanya, onları izleyen İtalya, özellikle etkin sistemi ile Danimarka ve İsveç en büyük kredi stoklarına sahiptir. GSMH'ya oran itibarı ile en büyük pazar ise Hollanda ve Danimarka'nındır. Kişi başına kullanılan kredide de bu iki ülke ilk sıraları almaktadır. Almanya, Portekiz, Belçika ve doyumluğa yaklaşan Danimarka dışında kredi hacimlerinin yıllık bazda çok hızlı genişlediği görülmektedir. Özellikle yeni üye 10 ülkede yeni kurulan sistemlerde büyüme hızları daha da yüksektir.

**TABLO. 17 AVRUPA BİRLİĞİ İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİ 2004**

| ÜLKELER         | KREDİLER MİLYAR EURO | 2004 BÜYÜME % | KREDİ STOKU/GSMH % | KİŞİ BAŞINA KREDİ EURO |
|-----------------|----------------------|---------------|--------------------|------------------------|
| BELÇİKA         | 88.4                 | 8.2           | 31.2               | 8.506                  |
| ÇEK CUMHURİYETİ | 6.6                  | 34.9          | 7.6                | 644                    |
| DANİMARKA       | 174.3                | 6.0           | 89.7               | 32.292                 |
| ALMANYA         | 1157.0               | 0.1           | 52.4               | 14.019                 |
| ESTONYA         | 1.5                  | 57.3          | 16.6               | 1.110                  |
| YUNANİSTAN      | 34.1                 | 28.3          | 20.6               | 3.084                  |
| İSPANYA         | 384.6                | 22.9          | 45.9               | 9.083                  |
| FRANSA          | 432.3                | 12.2          | 26.2               | 7.217                  |
| İRLANDA         | 77.0                 | 29.8          | 52.7               | 19.125                 |
| İTALYA          | 196.5                | 13.4          | 14.5               | 3.395                  |
| KIBRIS          | 2.2                  | 4.6           | 17.6               | 2.988                  |
| LETONYA         | 1.3                  | 67.5          | 11.5               | 549                    |
| LİTVANYA        | 1.3                  | 88.3          | 7.0                | 365                    |
| LÜKSEMBURG      | 8.8                  | 12.3          | 34.3               | 19.480                 |
| MACARİSTAN      | 7.8                  | 35.1          | 9.6                | 768                    |
| MALTA           | 1.3                  | 20.6          | 28.6               | 3.090                  |
| HOLLANDA        | 518.1                | 14.3          | 111.1              | 31.868                 |
| AVUSTURYA       | 48.1                 | 20.9          | 20.3               | 5.905                  |
| POLONYA         | 10.7                 | 22.9          | 5.5                | 280                    |
| PORTEKİZ        | 70.8                 | 6.9           | 52.5               | 6.762                  |
| SLOVENYA        | 0.4                  | 30.3          | 1.5                | 194                    |
| SLOVAKYA        | 2.0                  | 82.3          | 6.1                | 380                    |
| FINLANDIYA      | 56.5                 | 10.8          | 37.8               | 10.829                 |
| İSVEÇ           | 147.2                | 10.0          | 52.7               | 16.396                 |
| İNGİLTERE       | 1243.3               | 11.1          | 72.5               | 20.835                 |
| EU-15           | 4566.2               | 9.6           | 46.4               | 11.931                 |
| EU-25           | 4670.7               | 9.7           | 45.3               | 10.223                 |

KAYNAK: European Mortgage Federation

Son on yılda Avrupa genelinde faiz oranlarının önemli ölçüde düşmesi ve sistemlerin etkin çalışması ile hızlı büyüme süreci yaşayan ipotekli konut kredileri piyasasının genişlemesini sürdürmesi beklenmektedir. Enflasyon baskısı nedeni ile yükselen faizler genişleme hızını sınırlandıracaktır.

Avrupa'da kullanılan ipotekli konut kredilerinin yaklaşık yüzde 85'ini bankalar, yüzde 15'ini ise uzman kuruluşlar kullanılmaktadır ve kullanılan kredilerin yüzde 70'i sabit faizli kredilerdir. Kredilerin ortalama vadesi ise 10 yıldan uzundur.

Avrupa'da kullanılan ipotekli konut kredilerinin yüzde 62'si mevduatlar, yüzde 19'u ipotek teminatlı menkul kıymetler, yüzde 5'i doğrudan tasarruflar, yüzde 12'si diğer ipoteye dayalı menkul kıymetler ve yüzde 13'ü de diğer kaynaklar ile finanse edilmektedir. İpotek teminatlı menkul kıymetler geleneksel mevduat kaynaklarından sonra en önemli kaynak haline gelmiştir.

#### İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler Piyasaları

Uluslararası piyasalar genelinde ve Avrupa piyasaları özelinde konut finansmanı içinde en hızlı gelişen piyasalar ipotek teminatlı menkul kıymet piyasalarıdır.

İpotekli konut kredisi kullandıran bankalar ve yetkili diğer kuruluşlar artan oranda ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç ederek re-finansman sağlamaktadır. İhraç edilen İTMK'nin vadeleri 20-30 yıl arasına kadar uzamaktadır. Bu menkul kıymetler yüksek teminatlı oldukları için son dönemde uluslararası finansal piyasalarda en

sağlam kabul edilen ve en çok talep gören uzun vadeli yatırım aracı haline gelmiştir. İhraç tutarından daha yüksek teminatlar bağladığı ve doğrudan ipotekli konut kredileri teminatları oluşturduğundan ihraçlarda menkul kıymetlerin kredi notları ülke ve ihraççı kurum kredi notundan daha yüksek olabilmektedir. İhraç edilen İTMK'nin yaklaşık yüzde 90'ı AAA, yüzde 7-8'i AA ve geri kalanı A ve BBB kredi notuna sahiptir.

İTMK'ler çoğunlukla sınır ötesi ve uluslararası piyasalarda ihraç edilmekte ve uluslararası piyasalar genelinde pazarlanmaktadır. İhraçlara uzman kurumlar aracılık etmektedir. Daha uzun vadeli ihraçlarla sağlanan finansman ile birincil piyasalardaki ipotekli konut kredileri daha düşük maliyetler ile finanse edilmektedir.

Uluslararası piyasalarda ihraç edilen ipotek teminatlı menkul kıymetlerin getirileri temel faiz oranları üzerine konulan spreadler ile belirlenmektedir. Ancak kredi notlarının ve risklerin birbirine yakınlığı nedeni ile getiriler giderek birbirine yaklaşmaktadır. ABD'de ihraçlarda 6 ay vadeli LIBOR üzerine 3/16-8/16 aralığında spreadler konularak (en az 10 yıl vadeli) ihraçlar yapılmaktadır. Eurobond niteliğindeki ihraçlarda da 3 ay vadeli LIBOR üzerinden 0.20-0.50 puan aralığında spreadler ilave edilmektedir (4-10 yıl vadeli). Ayrıca fonlama maliyeti (0.25) sigorta maliyeti (0.25) ve idari giderler (0.25) de fiyatlara eklenmektedir.

Avrupa piyasalarında ise ağırlıklı euro cinsi ihraçlar yapılmaktadır. Piyasada gösterge olan (en iyi kağıtlar, A tipi veya benchmark covered bond) 5-10 yıl vadeler arasında (son dönemde 15-20 yıl vadeli menkul kıymetlerin piyasası daha hızlı geliyor) sabit yıllık kupon ödemeli ve jumbo tipi (1 milyar euro ve üstü) ihraçlar yapılmaktadır. Avrupa piyasalarında ipotek teminatlı menkul kıymetlerin yaklaşık üçte ikisi (600 milyar euro) A tipi kağıtlar olup kamu menkul kıymetlerinden sonra Avrupa'da en likit ikincil piyasalara sahip yatırım aracı konumundadır.

İpotek teminatlı menkul kıymet piyasasının yeni kurulduğu ve gelişmeye başladığı Polonya'da BBB ile A3 kredi derecesine sahip 5 yıl vadeli kağıtlar euro, dolar ve yerel para cinsinden ve daha çok özel yatırım (private placement) amaçlı ihraç edilmektedir. AB genelinde ipotek teminatlı menkul kıymet stokları Tablo.18'de sunulmaktadır. Buna göre 2005 yılı sonunda stok 870.3 milyar euroya ulaşmıştır. Stokların önemli bir bölümü Danimarka ve Almanya'dadır. İspanya bu alanda en hızlı gelişen ülke konumundadır. Fransa, İsveç ve İngiltere de önemli ülkelerdir. Bunun dışındaki ülkelerde ise stokların sistemlerin sınırlı olması nedeniyle düşük olduğu görülmektedir.

**TABLO. 18 İPOTEK TEMİNATLI MENKUL KIYMET STOKLARI (MİLYAR EURO)**

| ÜLKELER        | 2003  | 2004  | 2005  |
|----------------|-------|-------|-------|
| DANİMARKA      | 226.2 | 249.7 | 286.2 |
| ALMANYA        | 256.0 | 246.6 | 237.5 |
| İSPANYA        | 58.5  | 96.0  | 153.9 |
| FRANSA         | 21.1  | 26.8  | 32.1  |
| İRLANDA        | 0.0   | 2.0   | 4.1   |
| İTALYA (1)     | 0.0   | 0.0   | 0.0   |
| LİTVANYA       | 0.0   | 0.1   | 0.1   |
| LÜKSEMBURG (1) | 0.0   | 0.0   | 0.0   |
| MACARİSTAN     | 3.6   | 4.9   | 5.1   |
| HOLLANDA       | 0.0   | 0.0   | 2.0   |
| POLONYA        | 0.2   | 0.2   | 0.6   |
| FINLANDIYA     | 0.0   | 0.3   | 1.5   |
| İSVEÇ          | 81.6  | 81.4  | 92.8  |
| İNGİLTERE      | 5.0   | 15.7  | 25.4  |
| İSVİÇRE        | 30.3  | 28.7  | 29.0  |
| TOPLAM         | 682.5 | 752.4 | 870.3 |

KAYNAK: EUROPEAN COVERED BOND FACTBOOK, ECBC 2006  
(1) Kamu Teminatlı Menkul Kıymet Stokları Bulunmaktadır



AB genelinde ipotek teminatlı menkul kıymet ihraçları ise Tablo.19'da ve ihraçların özellikleri Tablo.20'de sunulmaktadır. Buna göre ihraçların önemli bir bölümünün Danimarka, İspanya ve Almanya'da yapıldığı görülmektedir. İngiltere, İsveç ve Fransa bu üç ülkeyi takip etmektedir. İpotek teminatlı menkul kıymetler piyasalarının Danimarka, Almanya, İspanya, İngiltere, Fransa ve İsveç'te toplulaştığı görülmektedir.

**TABLO. 19 İPOTEK TEMİNATLI MENKUL KIYMET İHRAÇLARI (MİLYAR EURO)**

| ÜLKELER        | 2003  | 2004  | 2005  |
|----------------|-------|-------|-------|
| DANIMARKA      | 99.7  | 95.0  | 149.7 |
| ALMANYA        | 57.6  | 40.8  | 33.7  |
| İSPANYA        | 30.4  | 37.6  | 57.8  |
| FRANSA         | 6.2   | 5.7   | 6.4   |
| İRLANDA        | 0.0   | 2.0   | 2.0   |
| İTALYA (1)     | 0.0   | 0.0   | 0.0   |
| LİTVANYA       | 0.0   | 0.1   | 0.0   |
| LÜKSEMBURG (1) | 0.0   | 0.0   | 0.0   |
| MACARİSTAN     | 3.0   | 2.4   | 0.8   |
| HOLLANDA       | 0.0   | 0.0   | 2.0   |
| POLONYA        | 0.1   | 0.1   | 0.2   |
| FINLANDIYA     | 0.0   | 0.3   | 1.2   |
| İSVEÇ          | 10.4  | 0.0   | 12.8  |
| İNGİLTERE      | 5.0   | 10.7  | 9.7   |
| İSVİÇRE        | 3.2   | 2.9   | 3.7   |
| TOPLAM         | 215.6 | 197.6 | 280.0 |

KAYNAK: EUROPEAN COVERED BOND FACTBOOK, ECBC 2006

(1) Kamu Teminatlı Menkul Kıymet İhraçları Yapılmaktadır

**TABLO. 20 İPOTEK TEMİNATLI MENKUL KIYMET İHRAÇLARI 2005 (MİLYAR EURO)**

| ÜLKELER    | JUMBO | NORMAL | EURO | YEREL | DİĞER | VADE YIL |
|------------|-------|--------|------|-------|-------|----------|
| DANIMARKA  | -     | 149.7  | 8.9  | 142.3 | 0.4   | 13       |
| ALMANYA    | -     | -      | -    | -     | -     | -        |
| İSPANYA    | 58.8  | 0.7    | 59.5 | -     | -     | -        |
| FRANSA     | 7.2   | 8.3    | 20.6 | 0.2   | 11.2  | 9        |
| İRLANDA    | 6.9   | 0.1    | 10.7 | -     | 5.0   | -        |
| İTALYA     | -     | -      | -    | -     | -     | -        |
| LİTVANYA   | -     | 0.1    | -    | 0.1   | -     | -        |
| LÜKSEMBURG | -     | 9.6    | 2.5  | 0     | 7.1   | 21       |
| MACARİSTAN | -     | 0.8    | 0.6  | 0.2   | 0     | 3        |
| HOLLANDA   | 2.0   | -      | 2.0  | -     | -     | -        |
| POLONYA    | -     | 0.2    | -    | 0.2   | -     | 6        |
| FINLANDIYA | 1.0   | 0.3    | 1.3  | -     | -     | -        |
| İSVEÇ      | -     | -      | -    | -     | -     | -        |
| İNGİLTERE  | 9.0   | 0.7    | 9.0  | 0.7   | -     | -        |

KAYNAK: EUROPEAN COVERED BOND FACTBOOK, ECBC 2006

Avrupa genelinde ipotek teminatlı menkul kıymet ihraçları ile ipotekli konut kredilerinin yeniden finansmanı da genişlemektedir. Tablo.21 Avrupa'da ipotek teminatlı menkul kıymetler ile finanse edilen ipotekli konut kredilerini 2004 yılı itibarı ile göstermektedir. Buna göre gelişmiş piyasalara sahip Danimarka, İsveç, İspanya ve Almanya ile gelişen piyasalara sahip Macaristan, Slovakya ve Çek Cumhuriyeti ipotekli teminatlı menkul kıymet ihraçları ile yeniden finansman oranları oldukça yüksektir.

**TABLO. 21 İPOTEK TEMİNATLI MENKUL KIYMET İHRAÇLARI MİLYAR EURO 2005**

| ÜLKELER         | İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ STOKU | İPOTEK TEMİNATLI MENKUL KIYMET STOKU | YENİDEN FİNANSMAN ORANI % |
|-----------------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| DANİMARKA       | 174.3                        | 286.2                                | 164.2                     |
| ALMANYA         | 1157.0                       | 237.5                                | 20.5                      |
| İSPANYA         | 384.6                        | 153.9                                | 40.0                      |
| FRANSA          | 432.3                        | 32.1                                 | 7.4                       |
| İRLANDA         | 77.0                         | 4.1                                  | 5.3                       |
| LİTVANYA        | 1.3                          | 0.1                                  | 7.7                       |
| MACARİSTAN      | 7.8                          | 5.1                                  | 65.4                      |
| HOLLANDA        | 518.1                        | 2.0                                  | 0.4                       |
| POLONYA         | 10.7                         | 0.6                                  | 5.6                       |
| FINLANDIYA      | 56.5                         | 1.5                                  | 2.7                       |
| İSVEC           | 147.2                        | 92.8                                 | 63.1                      |
| İNGİLTERE       | 1243.3                       | 25.4                                 | 2.0                       |
| SLOVAKYA        | 2.0                          | 1.0                                  | 50.0                      |
| ÇEK CUMHURİYETİ | 6.6                          | 2.0                                  | 30.3                      |
| PORTEKİZ        | 70.8                         |                                      |                           |
| YUNANİSTAN      | 34.1                         |                                      |                           |

KAYNAK: EUROPEAN COVERED BOND FACTBOOK , ECBC 2006

Uluslararası piyasalarda ve Avrupa'da ipotek teminatlı menkul kıymetlere sınır ötesi ve yabancı yatırımlar genişlemektedir. 75 ülkenin Merkez Bankasının uzun vadeli ipotek teminatlı menkul kıymetlere yatırım yaptığı bilinmektedir.(BIS,2005)

Kredi kalitesi yüksek, pazar likiditesi, vade farklılaşmaları ve uluslararası genişleyen seçenekleri ile (çeşitlenme) tercih edilen ve cazip yatırım aracı haline gelen ipotek teminatlı menkul kıymetlere Avrupa genelinde yatırım yapan kurumlar mevcut stoklar içindeki payları itibarı ile şunlardır: Bankalar yüzde 50, yatırım fonları yüzde 18, merkez bankaları yüzde 13, emeklilik fonları yüzde 8, sigorta şirketleri yüzde 7 ve diğer kurumlar yüzde 4.

Yatırımcıların özellikle uzun vadeli fonlara sahip olan ve uzun vadeli yatırımlar tercih eden kurumsal yatırımcılar oldukları görülmektedir. Avrupa'da yaklaşık 600 kurumsal yatırımcı ipotek teminatlı menkul kıymetlere yatırım yapmaktadır.

Avrupalı bazı bankalar bu kayıtlara yatırımda ve yatırım yönetiminde uzmanlaşmaktadır. Bu bankalar sadece ipotek teminatlı menkul kıymetlere yatırım yapan yatırım fonları oluşturmaktadır. Uluslararası alanda ipotek teminatlı menkul kıymetlere yönelik yatırımların genişlemesinde son dönemlerde Asya ülkeleri Merkez Bankaları'nın döviz rezervlerinin önemli ölçüde genişlemesi, petrol ihraç eden körfez ülkelerinde petrol fiyatlarındaki artışa bağlı olarak petrol-dolar rezervlerinin genişlemesi ile Japonya'da Yen cinsi faizlerin çok düşük olması da etkili olmaktadır.

#### Menkul Kıymetlerin Kredi Derecelendirmesi

Özellikle uluslararası piyasalara ihraç edilen ve yabancı yatırımcılara sunulan ipotek teminatlı menkul kıymetler kredi derecelendirmesine tabi tutularak kredi notu almaktadır.

Derecelendirmede iki ayrı menkul kıymet için iki ayrı yöntem oluşmaktadır. İpoteğe dayalı menkul kıymetlerde banka riskleri kendisi taşımaktadır. Ancak menkul kıymetin kredi notu ihraççı kuruluşun kredi notundan bağımsız olarak belirlenmekte, belirlenirken teminat oluşturan kredilerin kalitesi ve diğer koşullar be-

lirleyici olmakta, menkul kıymetin kredi derecesi ihraç eden kuruluşun kredi notundan daha iyi olabilmektedir. Bu menkul kıymetlerde ikili rücu hakkı bulunmaktadır. İhraççı kuruma ve ipotekli konut kredisini alan tüketiciye rücu edilmektedir.

Konut finansman kuruluşlarının ipotekli konut kredileri portföylerini satmaları ve bunların satın alan yetkili kuruluşlar tarafından menkul kıymetleştirilmesi ile ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler de ise yine ihraççının kredi notundan bağımsız kredi derecelendirilmesi yapılmaktadır. Bu menkul kıymetlerde rücu ihraççı kuruma ve ipotek konut kredisi kullanan tüketiciye olmaktadır. Menkul kıymetin kredi notu ihraççının kendi notundan daha yüksek olabilmektedir.

Her iki menkul kıymet için de teminat oluşturan ipotekli krediler ile ilgili olarak; yeterli teminat miktarı, kredilerin kalitesi, kredilerin nakit akımları, vade uyumu, kur-faiz-likidite riskleri, kredi-teminat oranları (LTV oranları), alınan ilave teminatlar, iflas ve ödeme güçlüğü halinde hukuki etkinlik (icra-iflas işlemleri), ödeme güçlüğü ve zarar olasılıklarının ölçülebilirliği (teminatı oluşturan portföyü riskleri), teminatların çözülebilirliği ve zarar olasılıklarının ölçülebilirliği, teminatların değerliliği, likit ikincil piyasaların varlığı ve yasal çerçeve kriterleri değerlendirilmektedir.

İhraç edilen menkul kıymetlerin kredi derecesinin artırılması için ilave garantiler de sağlanmaktadır. Bu ilave garantiler fazla teminatlandırma, ödeme güçlüğü ve iflas riskine karşı sigortalar, üçüncü kurumların garantisi, banka garantileri, ihraca aracılık eden kurumların vereceği garantilerdir. Böyle ilave garanti ve teminatlar ile ihraç edilecek menkul kıymetin kredi notu arttırılmaktadır.

Yine ihraç edilecek menkul kıymetler için teminat oluşturacak ipotekli konut kredisi portföyleri de istenildiği gibi düzenlenerek menkul kıymetin kredi değerliliği arttırılmaktadır. Böylece farklı teminat bazları ile farklı menkul kıymetler yaratılmaktadır. Farklı risk/fiyat yapılı olan menkul kıymetler oluşturularak ihraç edilebilmektedir. Daha kaliteli kredi portföyü ve teminat yapısı ile riskler düşürülmekte, kredi notu yükseltilmekte ve menkul kıymetlerin değerleri arttırılabilmektedir. Böylece farklı risk/getiri talebinde bulunan yatırımcılar için de alternatif yatırım olanakları yaratılmaktadır.

Uluslararası piyasalarda ipotek teminatlı menkul kıymetler ile ilgili genel riskler aşağıda sunulmaktadır.

**TABLO. 22 ULUSLARARASI PİYASALARDA RİSKLER**

| RİSKİN TİPİ                  | BİRİNCİL PİYASA | RİSKİN MEVCUT OLDUĞU PİYASA<br>İKİNCİL PİYASA | HER İKİ PİYASADA FARKLI<br>ŞEKİLLERDE |
|------------------------------|-----------------|---|---------------------------------------|
| <b>KANUNİ RİSKLER</b>        |                 |   |                                       |
| Kredi Anlaşması              | +               |   |                                       |
| Anlaşmanın Uygulanabilirliği |                 |   | +                                     |
| Mülkiyet                     | +               | +   |                                       |
| Tüketiciyi Koruma            | +               |   |                                       |
| Yolsuzluk ve Sahtekarlık     |                 |   | +                                     |
| <b>BORÇLANMA (TEMERRÜT)</b>  |                 |   |                                       |
| Geri Ödeme                   | +               | +   |                                       |
| Teminat (Mülkiyet)           | +               | +   |                                       |
| <b>FAİZ ORANI</b>            |                 |   |                                       |
| Ön Ödeme                     | +               | +   |                                       |
| İpotek Kredisi Süreci        |                 |   | +                                     |
| <b>FAALİYETLER</b>           |                 |   |                                       |
| LIKİDİTE                     |                 |   | +                                     |



## II.2.YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN KAYNAK YARATMA POTANSİYELİ

Türkiye'de kurulmakta olan yeni konut finansman sisteminin temel işlevi finansal sistem içinde yaratılacak olan kaynaklarla tüketicilerin uygun koşullarda konut sahibi olması, konut finansmanı kuruluşlarının da birincil ve ikincil piyasalarda finansal kaynaklara aracılık etmesidir.

Bu çerçevede çalışmanın bu aşamasında kurulmakta olan yeni konut finansman sisteminin kaynak yaratma potansiyeline ilişkin analiz ve değerlendirmeler ile öngörüler yer almaktadır.

### II.2.1. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ İÇİN ÇEVRE KOŞULLARI

Yeni konut finansman sisteminin kaynak yaratma potansiyeline ilişkin öngörüler yapılması öncesine bu öngörülere temel oluşturmak amacı ile yeni konut finansman sistemi için çevre koşulları değerlendirilmektedir. Yeni konut finansman sisteminin temel özelliklerinin şunlar olacağı öngörülmektedir;

1- Finansman sistemi, finansal piyasalar içinde finansal kaynaklara aracılık edecek ve birincil piyasada ipotekli konut kredilerini daha çok bankalar kullanacaktır.

2- Finansman sisteminin ikincil piyasasında sermaye piyasası araçları kullanılmaktadır. Menkul kıymet ihraçları ile ikincil piyasada kaynaklar toplanmaktadır. İpotek teminatlı menkul kıymetler en çok ihraç edilecek araç olacaktır.

3- Finansman sisteminde ikincil piyasada ihraçlar ve kaynak kullanımında ilk aşamada yurtdışı kaynak kullanımını ağırlıklı ve önemli olacaktır.

4- Finansman sisteminde ikincil piyasalarda yapılacak yurtiçi ihraçlarda daha çok kurumsal yatırımcılar yatırım yapacaktır.

Yeni konut finansman sisteminin bu özellikleri kaynak yaratma potansiyelinin öngörülmesinde, değerlendirilmesi gereken çevre koşullarını da belirlemektedir.

Buna göre; Türk finansal sisteminin büyüklüğü, finansal kurumlar ve finansal varlıkların büyüklüğü, bankacılık sistemi ve bankaların kaynak ve plasman yapısı, konut kredileri, bankaların kredi dereceleri, sermaye piyasası ihraçları, stokları ve ikincil el piyasa işlemleri, Türkiye'nin yurtdışı kaynak kullanımı, dış borçları ve döviz rezervleri ile yabancıların Türkiye riskleri ve Türkiye'de kurumsal yatırımcıların portföy yatırımları değerlendirilmektedir.

#### I- Türkiye'de Finansal Sistemin Büyüklüğü

Konut finansman sistemi Türkiye'de finansal sistemin bir parçası olacaktır ve bu nedenle konut finansman sisteminin sayısal büyüklükleri Türk finans sektörünün büyüklükleri ile karşılıklı bağımlı olacaktır.

Bu nedenle önemli bir çevre koşulunu Türk finansal sisteminin sayısal büyüklükleri oluşturmaktadır. Bu çerçevede Tablo.23'de Türkiye'de Finansal Kurumların Aktif Büyüklükleri sunulmaktadır. 2005 yılı sonu itibarı ile finansal kurumların aktif büyüklüğü 391.6 milyar dolar ile milli gelirin yüzde 108.8'ne ulaşmıştır. Para otoritesi merkez bankası dışında tasarruflara aracılık eden kurumların aktif büyüklüğü ise 323 milyar dolar ve milli gelire oranı yüzde 89.7'dir.

Finansal kurumlar içinde bankaların yüzde 82.2 ile en yüksek paya ulaştığı görülmektedir. MB dışında bırakıldığında bankaların payı yüzde 91.6'ya kadar çıkmaktadır. Bu nedenle bankalar finansal sektörde ana belirleyici konumundadırlar ve bu özellikleri ile konut finansman sisteminde de ana belirleyici kurum olacaklardır.

**TABLO. 23 TÜRKİYE'DE FİNANSAL KURUMLARIN AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ**

| FİNANSAL KURUMLAR  | 2004         |        | 2005         |        |
|--------------------|--------------|--------|--------------|--------|
|                    | MİLYAR DOLAR | % GSMH | MİLYAR DOLAR | % GSMH |
| BANKALAR           | 228.3        | 75.9   | 295.8        | 82.2   |
| KATILIM BANKALARI  | 5.5          | 1.8    | 7.2          | 2.0    |
| SIGORTA ŞİRKETLERİ | 5.4          | 1.8    | 8.6          | 2.4    |
| FİNANSAL KIRALAMA  | 3.6          | 1.2    | 4.7          | 1.3    |
| FAKTORİNG          | 3.1          | 1.0    | 3.9          | 1.1    |
| ARACI KURUMLAR     | 0.8          | 0.3    | 1.2          | 0.3    |
| TÜKETİCİ FİNANSMAN | 1.1          | 0.2    | 1.6          | 0.4    |
| MERKEZ BANKASI     | 58.8         | 19.6   | 68.6         | 19.0   |
| TOPLAM             | 306.5        | 101.8  | 391.6        | 108.8  |

KAYNAK: TC MERKEZ BANKASI

Finansal sektörün büyüklüğüne ilişkin ikinci önemli gösterge ise finansal varlıklardır. Tablo.24'de finansal varlık büyüklükleri sunulmaktadır. Buna göre 2005 yıl sonu itibari ile finansal varlıkların toplamı 535.6 milyar dolar ile milli gelirin yüzde 148.4'ne ulaşmıştır. Finansal varlıklar içinde menkul kıymetlerin payı 347.3 milyar dolar ile yüzde 68.9'dur. Parasal varlıkların payı ise 172.2 milyar dolar ile yüzde 32'dir.

Menkul kıymetler içinde bono ve tahvillerin ağırlığı yüzde 53.2 olmakla birlikte hisse senetlerinin payının arttığı görülmektedir. Parasal varlıklar içinde Türk Lirası cinsi varlıkların payı genişlemektedir. Son yıllarda yaşanan ters dolarizasyon etkisi burada açıkça görülmektedir. Son olarak fonların payı ise 16.1 milyar dolar ile yüzde 3'dür.

**TABLO. 24 TÜRKİYE'DE FİNANSAL KURUMLARIN AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ**

| FİNANSAL VARLIKLAR | 2003  | 2004  | 2005  |
|--------------------|-------|-------|-------|
| PARASAL VARLIKLAR  | 119.0 | 151.1 | 172.2 |
| TÜRK LIRASI        | 69.5  | 94.2  | 115.2 |
| YABANCI PARA       | 49.5  | 56.0  | 57.0  |
| MENKUL KIYMETLER   | 206.1 | 264.7 | 347.3 |
| HİSSE SENEDİ       | 70.0  | 96.7  | 162.7 |
| BONO-TAHHİL        | 136.1 | 168.0 | 184.6 |
| FONLAR             | 9.3   | 12.4  | 16.1  |
| TOPLAM             | 334.4 | 428.2 | 535.6 |
| % GSMH             | 139.9 | 142.7 | 148.4 |

KAYNAK: TC MERKEZ BANKASI

### Bankacılık Sektörünün Kaynak ve Plasman Yapısı, Konut Kredileri ve Kredi Notları

Yeni konut finansmanı sistemi içinde en önemli konut finansmanı kuruluşları bankalar olacaktır. Bu nedenle bankaların göstergeleri çevre koşulları açısından önem kazanmaktadır. Bankalar birincil piyasada ipotekli konut kredisi kullanılmamasında ana kurumlar olacaktır. Bugün için de bankalar bu konumdadır. Bankalar bugüne kadar tüketici kredisi şeklinde kullandıkları konut kredilerini mevduatları ve yurtdışı sendikasyon kredileri ile finanse etmişlerdir. Ancak yeni sistem ile re-finanisman yöntemleri değişecek ve çeşitlenecektir. Bu çerçevede bankaların öncelikle kaynakları ve kaynak kullanımları incelenmektedir. Banka kaynaklarının yapısı 2005 yıl sonu itibari ile Tablo.25'de sunulmaktadır.

Buna göre bankaların 295.8 milyar dolarlık toplam kaynaklarının 40 milyar doları, yüzde 13.5'ni öz kaynakları oluşturmaktadır. Mevduatlar ise 189 milyar dolar ile yüzde 63.9 pay almaktadır. Tasarruf mevduat-

ları ise 131.5 milyar dolar ile yüzde 44.5 pay almaktadır. Bankaların toplam yurtdışı kaynak kullanımını ise 2005 sonu itibari ile 30.5 milyar dolar ve toplam kaynaklar içindeki payı yüzde 10.3'dür. Bankaların ihraç edilen menkul kıymetler ile kaynak yaratmadığı görülmektedir. Bu yeni konut finansman sistemi için önemli bir göstergedir.

Bankaların aktifleri ve plasmanları ise Tablo.26'da sunulmaktadır. Buna göre bankalar 295.8 milyar dolarlık toplam kaynakların yüzde 40.3'nü, 119.1 milyar doları kredi olarak kullanmaktadır. Kullanılan krediler içinde ticari kredilerin payı yüzde 82.2 iken, tüketici kredilerinin payı daha hızlı artmaktadır. 21.2 milyar dolar tutarındaki tüketici kredileri içinde konut kredileri ise 9.2 milyar dolardır. Konut kredilerinin kredilere oranı yüzde 7.7, toplam aktiflere oranı yüzde 3.1 ve GSMH'ya oranı ise yüzde 2.6'dır.

Bankaların kullandıkları konut kredilerinin sınırlı olduğu ve uygun re-finance koşullarına ulaşılması ile birlikte hızlı bir büyüme potansiyeline sahip oldukları görülmektedir. Yeni konut finansman sistemi içinde bankalar, menkul kıymet ihraçları yurtdışı ihraçlar ve yatırımlar önemli unsurlar olmaktadır. Bu unsurlara bağlı olarak kredi derecelendirme ve kredi notları da önem kazanmaktadır. Sistem içinde muhtemelen bankaların ipotek teminatlı menkul kıymet ihraçları öncelikli ve ağırlıklı bir rol oynayacaktır. İhraççıların ve ihraç edilecek menkul kıymetlerin kredi notları ihraçları ve bu yöntem ile elde edilecek kaynakların büyüklüğünde de belirleyici olacaktır.

Konut finansman sistemi içinde ihraç edilecek menkul kıymetlerin kredi notları ihraççının kredi notundan bağımsız olacaktır. Bununla birlikte Türk bankalarının bugünkü kredi notları çevre koşulları açısından önemli bir gösterge niteliğindedir. Tablo.27 uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's'in Temmuz 2006 itibari ile Türk bankaları için verdiği kredi notlarını göstermektedir.

Buna göre bankacılık sektöründe 2001 krizi sonrasında orta vadeli görünümünde durağandan pozitif doğru bir geçiş görülmektedir. Bu bankacılık sektörünün genel görünümü itibari ile güçlendiğini göstermektedir.

Konut finansman sistemi özelinde değerlendirildiğinde ise bankaların YTL ve döviz cinsi borçlanma kredi notlarının da iyileştiği, özellikle döviz cinsi borçlanmalar için elverişli (uzun vade için daha iyi notlar gerekli), YTL cinsi borçlanmalar için de yine banka bazında elverişli notlara sahip olduğu görülmektedir.

**TABLO. 25 BANKACILIK SİSTEMİNİN KAYNAKLARI VE YURTDIŞI KAYNAK KULLANIMI 2005 (MİLYAR DOLAR)**

| GÖSTERGELER                                  | 2005  |
|--|-------|
| TOPLAM KAYNAKLAR                             | 295.8 |
| ÖZKAYNAKLAR                                  | 40.0  |
| MEVDUATLAR                                   | 189.0 |
| TASARRUF MEVDUATLARI                         | 131.5 |
| YURTDIŞI KAYNAK KULLANIMI                    | 30.5  |
| İHRAÇ EDİLEN MENKUL KIYMETLER                | 0.0   |
| MEVDUAT/TOPLAM KAYNAKLAR %                   | 63.9  |
| YURTDIŞI KAYNAK KULLANIMI/TOPLAM KAYNAKLAR % | 10.3  |

KAYNAK: TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ

**TABLO. 26 BANKACILIK SİSTEMİNİN AKTİFLERİ 2005 (MİLYAR DOLAR)**

| GÖSTERGELER                | 2005  |
|----------------------------|-------|
| TOPLAM AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ     | 295.8 |
| KREDİLER                   | 119.1 |
| TİCARİ KREDİLER            | 97.9  |
| TÜKETİCİ KREDİLERİ         | 21.2  |
| KONUT KREDİLERİ            | 9.2   |
| KREDİLER/AKTİFLER %        | 40.3  |
| KONUT KREDİLERİ/KREDİLER % | 7.7   |
| KONUT KREDİLERİ/AKTİFLER % | 3.1   |
| KONUT KREDİLERİ/GSMH %     | 2.6   |

**TABLO. 27 TÜRK BANKALARININ KREDİ NOTLARI (TEMMUZ 2006)**

| BANKALAR             | DÖVİZ MEVDUATI | FİNANSAL GÜÇ | YTL MEVDUATI | GÖRÜNÜM |
|----------------------|----------------|--------------|--------------|---------|
| AKBANK               | B1/NP          | D+           | A3/P-2       | Pozitif |
| ANADOLUBANK          | B1/NP          | D-           |              | Durağan |
| DENİZBANK            | B1/NP          | D+           | Baa3/P-3     | Durağan |
| FINANSBANK           | B1/NP          | D+           | Baa3/P-3     | Durağan |
| HSBC                 | B1/NP          | D+           | A3/P-2       | Durağan |
| KOÇBANK              | B1/NP          | D            |              | Negatif |
| OYAKBANK             | B1/NP          | D+           | Baa3/P-3     | Durağan |
| ZIRAAT BANKASI       | B1/NP          | E+           |              | Durağan |
| TEKFENBANK           | B1/NP          | E+           |              | Durağan |
| FORTIS               | B1/NP          | D+           |              | Durağan |
| TEB                  | B1/NP          | D+           |              | Durağan |
| GARANTI BANKASI      | B1/NP          | D+           | A3/P-2       | Pozitif |
| İŞ BANKASI           | B1/NP          | D            | A3/P-2       | Pozitif |
| TSKB                 | B1/NP          | D+           |              | Durağan |
| VAKIFLAR BANKASI     | B1/NP          | D-           | Baa1/P-2     | Durağan |
| YAPI VE KRED BANKASI | B1/NP          | E+           | Baa1/P-2     | Pozitif |
| EXIMBANK             |                |              | Ba1          | Durağan |

### 3. Sermaye Piyasası İhraçları, Stokları ve İkincil Piyasa İşlemleri

Yeni konut finansman sistemi büyük ölçüde sermaye piyasaları içinde çalışmak üzere tasarlanmıştır. Konut finansman sisteminin ikincil piyasalarında sermaye piyasası araçları ihraç edilmesi ile sistemde kaynak yaratılması öngörülmektedir. İkincil piyasalarda ipotek teminatlı menkul kıymetler ve varlığa dayalı menkul kıymetlerin ihraçları ile fon toplanacaktır. Bu nedenle sermaye piyasalarının göstergeleri ihraçlar, stoklar ve ikincil piyasa işlemleri önemli çevre koşullarından birini oluşturmaktadır. Sermaye piyasası ile ilgili göstergeler Tablo.28'de sunulmaktadır.

Buna göre sermaye piyasası ihraçlarında özel sektörün yıllar itibarı ile ihraç büyüklüklerinin sınırlı kaldığı görülmektedir. 2004 yılında 8.0 milyar dolar, 2005 yılında ise 5.5 milyar dolarlık ihraç yapılmıştır. İhraçlar içinde önemli payı hisse senetleri ve yatırım fonları almaktadır. Bir de emeklilik fonları katılım belgelerinin ihracı bulunmaktadır. Konut finansman sistemi için önem taşıyan husus özel sektör sabit getirili menkul kıymet ihraçlarının bulunmamasıdır. (2006 yılında ilk ihraçlar yapılmıştır). Menkul kıymet stoklarında ise 2005 yıl sonu itibarı ile 209.2 milyar dolara ulaşılmıştır. Bu önemli bir büyüklüktür. Ancak stoğun 185.4 milyar dolarlık bölümü veya yüzde 88.6'sı kamu menkul kıymetleridir. Sermaye piyasası kaynaklarının kullanımında kamunun ağırlığı ve belirleyiciliği çok yüksektir. Özel sektör fon kullanımı sınırlanmaktadır.

İkincil piyasa işlemlerinde ise oldukça likit piyasalar bulunmaktadır. 2005 yılında ikincil piyasalarda 788.6 milyar dolarlık işlem hacmi gerçekleşmiştir. Bunun 243.7 milyar dolarlık ve yüzde 30.9'luk kısmı hisse senetlerinde geri kalanı ise kamu menkul kıymetlerinde gerçekleşmiştir. İkincil piyasalarda özel sektörün sabit getirili araçları olmadığı için işlemler de olmamaktadır.

### 4. Türkiye'nin Yurtdışı Kaynak Kullanımı ve Yabancıların Türkiye Riskleri

Yeni konut finansman sistemi yurtdışı kaynakların da kullanımını öngörmekte ve buna göre tasarlanmış bulunmaktadır. İkincil piyasalarda menkul kıymet ihraçları ve ipotekli konut kredisi portföylerinin satılmasında yabancı yatırımcıların ve kurumların katılımları beklenmektedir. Konut finansman sisteminde yabancıların katılımı ve yabancı tasarrufların kullanılması Türkiye'nin yurtdışı kaynak kullanımı anlamına gelecek ve bu kullanımlar yabancıların Türkiye risklerini oluşturacaktır. Bu nedenle Türkiye'nin yurtdışı kaynak kullanımı ile yabancıların Türkiye risklerine ilişkin göstergeler konut finansman sisteminin çevre koşullarından birini oluşturmaktadır.

**TABLO. 28 TÜRKİYE'DE MENKUL KIYMET İHRAÇLARI, STOKLARI VE İKİNCİL PİYASA İŞLEM HACİMLERİ (MİLYON DOLAR)**

| SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI                           | 2003    | 2004    | 2005    |
|---|---------|---------|---------|
| MENKUL KIYMET İHRAÇLARI                             | 5.656   | 8.004   | 5.462   |
| HİSSE SENETLERİ (1)                                 | 1.255   | 2.863   | 2.975   |
| ÖZEL SEKTÖR TAHVİLİ                                 |         |         | 10      |
| FINANSMAN BONOSU                                    |         |         |         |
| VARLIĞA DAYALI MENKUL KIYMET                        |         |         |         |
| KAR ZARAR ORTAKLIĞI BELGESİ                         |         |         |         |
| MENKUL KIYMET YATIRIM FONLARI KATILIM BELGELERİ (1) | 4.391   | 5.141   | 1.781   |
| EMEKLİLİK YATIRIM FONLARI KATILIM BELGELERİ (1)     |         |         | 692     |
| YABANCI YATIRIM FONLARI                             | 10      |         | 4       |
| (1) İhraç Fiyatı Üzerinden                          |         |         |         |
| MENKUL KIYMET STOKLARI                              | 153.601 | 189.031 | 209.188 |
| ÖZEL SEKTÖR   | 12.925  | 18.848  | 23.786  |
| HİSSE SENEDİ  | 12.925  | 18.848  | 23.786  |
| TAHVİL  |         |         |         |
| FINANSMAN BONOSU                                    |         |         |         |
| VARLIĞA DAYALI MENKUL KIYMET                        |         |         |         |
| BANKA BONOSU  |         |         |         |
| KAR ZARAR ORTAKLIĞI BELGESİ                         |         |         |         |
| KAMU KESİMİ   | 140.676 | 170.183 | 185.402 |
| DEVLET TAHVİLİ                                      | 121.275 | 145.334 | 169.149 |
| HAZINE BONOSU                                       | 18.239  | 22.654  | 13.278  |
| GELİR ORTAKLIĞI SENETLERİ                           |         |         |         |
| DÖVİZE ENDEKSLİ TAHVİLLER                           |         |         |         |
| ÖZELLEŞTİRME TAHVİLLERİ                             | 1.162   | 2.195   | 2.975   |
| İKİNCİL PİYASA İŞLEMLERİ                            | 434.669 |         | 788.589 |
| ÖZEL SEKTÖR   | 105.249 | 155.969 | 243.705 |
| HİSSE SENETLERİ                                     | 105.249 | 155.969 | 243.705 |
| KAMU KESİMİ   | 329.420 |         | 544.884 |
| DEVLET TAHVİLİ                                      | 261.812 |         | 467.384 |
| HAZINE BONOSU                                       | 67.608  |         | 77.500  |

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURULU

Bu çerçevede aşağıdaki Tablo.29'da Türkiye'nin Dış Borçlan ve Döviz Rezervleri, Tablo.30'da ise Yabancıların Türkiye Riskleri sunulmaktadır. Türkiye'nin dış kaynak kullanımı yıllar itibarı ile artmaktadır. Dış kaynak kullanımını ifade eden dış borç stoku 2006 ilk çeyrek sonunda 185 milyar dolara ulaşmıştır. Bu artış Türkiye'nin dış kaynak kullanma kapasitesinin genişlediğini ve borçlanma kredibilitesinin de arttığını göstermektedir.

Dış kaynak kullanımında bir başka önemli gelişme kamu kullanımının aynı kalırken özel sektör kullanımının hızla genişlemesidir. Hem finans sektörü hem de reel sektör yurtdışından daha çok kaynak kullanmaktadır. Finansal kurumların yabancı kaynak kullanımı 2003 yılında 15.3 milyar dolar iken 2006 ilk çeyreğinde 36.7 milyar dolar olmuştur ve toplam dış kaynak kullanımı içindeki pay yüzde 19.82de çıkmıştır. GSMH'ya oran ise yüzde 9.9'a çıkmıştır. Finansal kurumların yabancı kaynak kullanım kapasitesi kısa/uzun vadeli olma üzere artmaktadır. Döviz rezervlerindeki genişleme ile döviz rezervlerinin toplam dış borçlan karşılama oranı da artmaktadır. Bu artış yurtdışı kaynak kullanımı kapasitesi de güçlendirmektedir. Doğrudan kurumlar arası borçlanmalar ile birlikte yabancıların Türk finansal araçlarına yaptıkları yatırımlar aracılığı ile de yabancı kaynak kullanılmaktadır. Bu yatırımlar yabancı yatırımcıların Türkiye'de üstlendikleri riskleri de göstermektedir. Bu risklerin büyüklüğü konut finansmanı sistemi içinde ihraç edilecek finansal araçlara olası yabancı yatırımlar ve üstlenilecek riskler açısından önemli bir göstergedir.



**TABLO. 29 TÜRKİYE'NİN DIŞ BORÇLARI VE DÖVİZ REZERVLERİ (MİLYAR DOLAR)**

| DIŞ BORÇLAR                     | 2003  | 2004  | 2005  | 2006/Q1 |
|---------------------------------|-------|-------|-------|---------|
| TOPLAM                          | 145.4 | 162.2 | 170.1 | 185.0   |
| ORTA UZUN VADELİ                | 122.3 | 129.7 | 131.9 | 143.8   |
| KAMU                            |       |       |       |         |
| MERKEZ BANKASI                  | 69.6  | 73.8  | 67.7  | 69.0    |
| ÖZEL SEKTÖR                     | 21.5  | 18.1  | 12.6  | 12.8    |
| REEL SEKTÖR                     | 31.2  | 37.7  | 51.5  | 62.1    |
| FINANSAL KURUMLAR               | 26.3  | 29.4  | 36.3  | 45.7    |
| KISA VADELİ                     | 4.9   | 8.3   | 15.2  | 16.4    |
| KAMU                            | 23.0  | 32.6  | 38.2  | 41.2    |
| MERKEZ BANKASI                  | 2.9   | 3.3   | 2.8   | 2.8     |
| ÖZEL SEKTÖR                     | 20.1  | 29.3  | 35.4  | 38.5    |
| REEL SEKTÖR                     | 9.7   | 14.8  | 17.7  | 18.2    |
| FINANSAL KURUMLAR               | 10.4  | 14.5  | 17.8  | 20.3    |
| FINANSAL KURUMLAR               | 15.3  | 22.8  | 33.0  | 36.7    |
| FINANSAL KURUMLAR/DIŞ BORÇLAR % | 10.5  | 14.0  | 19.4  | 19.8    |
| FINANSAL KURUMLAR/GSMH %        | 6.4   | 7.6   | 9.2   | 9.9     |
| ULUSLARARASI DÖVİZ REZERVLERİ   | 48.5  | 57.1  | 73.1  | 80.0    |
| MERKEZ BANKASI REZERVLERİ       | 33.6  | 36.0  | 36.0  | 58.3    |
| TİCARİ BANKA REZERVLERİ         | 14.9  | 21.1  | 22.6  | 21.7    |
| REZERVLER/TOPLAM DIŞBORÇLAR %   | 33.3  | 35.2  | 43.0  | 43.3    |

KAYNAK: HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI, TCMB

Tablo.30 yabancıların 2005 yıl sonu itibari ile kurumsal ve kurumsal olmayan toplam risklerini göstermektedir. Buna göre yabancıların toplam Türkiye riskleri 127.7 milyar dolardır. Bunun 58.1 milyar dolannı portföy yatırımları oluşturmaktadır. Finansal kurumlara verilen krediler 33 milyar dolardır. Kamunun ih-

raç ettiği euro tahviller toplamı ise 31.6 milyar dolardır. Euro tahvillere yerleşiklerin de yatırımları olduğu öngörülmektedir. Buna göre yabancılar Türkiye'de yukarıda şekillerde 120 milyar dolann üzerinde bir risk taşıyabilmektedir. Türkiye'de ekonomik istikrarın kuvvetlenmesi ile birlikte bu riskin de genişleyeceği öngörülmektedir.

**TABLO. 30 YABANCILARIN TÜRKİYE RİSKLERİ 2005 (MİLYAR DOLAR)**

| TÜRKİYE RİSKLERİ                          | 2005  |
|---|-------|
| PORTFÖY YATIRIMLARI                       | 58.1  |
| HİSSE SENEDİ                              | 33.8  |
| BONO TAHVİL                               | 20.4  |
| MEVDUAT                                   | 3.9   |
| FINANSAL KURUMLARA VERİLEN KREDİLER       | 33.0  |
| KAMUNUN İHRAÇ ETTİĞİ TAHVİLLER (EUROBOND) | 31.6  |
| TOPLAM                                    | 122.7 |

KAYNAK: Hazine Müsteşarlığı, TC Merkez Bankası

## 5. Türkiye'de Kurumsal Yatırımcılar ve Portföyleri

Konut finansman sisteminde kullanılan fonlar orta ve uzun vadeli. Bu nedenle ikincil piyasalarda uzun vadeli fonlara sahip olan ve uzun vadeli yatırımlar yapan yatırımcıların varlığı önem kazanmaktadır. Çoğunlukla kurumsal yatırımcı niteliğindeki bu kurumlar sisteme uzun vadeli kaynaklar sağlamaktadır. Bu nedenle Türkiye'de kurumsal yatırımcıların portföy yatırımları da konut finansman sisteminin çevre koşullarından birini oluşturmaktadır. Tablo.31 Türkiye'deki kurumsal yatırımcıların portföy büyüklüklerini ve portföy yatırımlarının dağılımını göstermektedir. Türkiye'de kurumsal yatırımcı niteliğinde 4 kurum bulunmaktadır. Bunlar menkul kıymet yatırım fonları, menkul kıymet yatırım ortaklıkları, emeklilik yatırım fonları ile sigorta şirketleridir. Bu dört kurumun 2005 yıl sonu itibari ile kurumsal yatırımlarının toplamı 24.1 milyar dolardır ve bunun 21.9 milyar dolannı daha çok kısa vadeli yatırımlara sahip olan menkul kıymet yatırım fonları oluşturmaktadır. Daha uzun yatırımlar yapan kurumsal yatırımcıların portföyleri henüz küçüktür. Portföy yatırımlarının da büyük ölçüde kamu menkul kıymetlerine yapıldığı görülmektedir.

**TABLO. 31 TÜRKİYE'DE KURUMSAL YATIRIMCILARIN PORTFÖY YATIRIMLARI 2005 (MİLYAR DOLAR)**

| PORTFÖY YATIRIMLARI      | MENKUL KIYMET YATIRIM FONLARI | MENKUL KIYMET YATIRIM ORTAK. | EMEKLİLİK YATIRIM FONLARI | SİGORTA ŞİRKETLERİ |
|--------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------|
| TOPLAM                   | 21.891                        | 364                          | 908                       | 956                |
| HİSSE SENETLERİ          | 552                           | 194                          | 101                       | 44                 |
| KAMU BORÇLANMA SENETLERİ | 15.383                        | 115                          | 730                       | 864                |
| ÖZEL SEKTÖR TAHVİLLERİ   |                               |                              |                           |                    |
| TERS REPO                | 5.698                         | 47                           | 49                        |                    |
| PARA PIYASASI İŞLEMLERİ  | 250                           | 8                            | 8                         |                    |
| YABANCI MENKUL KIYMETLER | 8                             |                              | 7                         |                    |
| DIĞER                    |                               |                              | 13                        | 48                 |

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURULU

**6. Konut Finansman Sistemi Çevre Koşullarının Genel Bir Değerlendirmesi**

Konut finansman sisteminin çevre koşulları yukarıda ayrıntılı olarak incelenmiştir. Aşağıda konut finansman sisteminin kaynak yaratma potansiyelini etkileyecek temel bulgular topluca sunulmaktadır.

**KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN ÇEVRE KOŞULLARI VE KAYNAK YARATMA POTANSİYELİNİ ETKİLEYEN TEMEL UNSURLAR**

|   |   |
|---|---|
| <b>FİNANSAL SEKTÖR</b>  | KURUMSAL AKTİFLER HIZLI BÜYÜYOR<br>FİNANSAL VARLIKLAR HIZLI BÜYÜYOR<br>BANKALAR KURUMSAL OLARAK HAKİM<br>YTL CİNSİ VARLIKLARIN PAYI GENİŞLİYOR  |
| <b>BANKACILIK SEKTÖRÜ VE BANKALAR</b>                                 | AKTİFLER HIZLI BÜYÜYOR<br>MEVDUATLAR (KISA VADELİ) ANA KAYNAK<br>YURTDIŞI KAYNAK (KISA-UZUN) KULLANIMI GENİŞLİYOR<br>MENKUL KIYMET İHRACI İLE BORÇLANMA YOK<br>KREDİLER VE KONUT KREDİLERİNİN PAYI (TOPLAM AKTİFLER İÇİNDE) KÜÇÜK,<br>BÜYÜME POTANSİYELİ VAR<br>KREDİ NOTLARI DÖVİZ BORÇLANMA İÇİN YETERLİ, YTL BORÇLANMA İÇİN SINIRLI YETERLİ<br>YABANCI İHTİSASLAŞMIŞ BANKALARIN İLGİSİ VE HIZLI KATILIMI VAR.<br>SERMAYE YETERLİLİĞİ VE DÖVİZ POZİSYONU DÜZENLEMELERİ SINIRLAYICI ETKİ YAPIYOR |
| <b>SERMAYE PİYASASI İHRAÇLARI, STOKLARI, İKİNCİL PİYASA İŞLEMLERİ</b> | ÖZEL SEKTÖR MENKUL KIYMET İHRAÇLARI SINIRLI<br>ÖZEL SEKTÖR SABİT GELİRLİ MK İHRACI VE STOKU YOK<br>MENKUL KIYMET STOKLARINDA KAMU KAĞITLARI HAKİM<br>KAMU KALABALIKLAŞMASI ÖZEL SEKTÖRE FONLARI SINIRLIYOR<br>İKİNCİL PİYASALARDA LİKİDİTE YÜKSEK, İŞLEMLER HİSSE SENEDİ VE KAMU KAĞITLARI AĞIRLIKLI  |
| <b>YABANCI KAYNAK KULLANIMI VE YABANCILARIN TÜRKİYE RİSKLERİ</b>      | ÖZEL SEKTÖRÜN DİŞ KAYNAK KULLANMA KAPASİTESİ ARTIYOR<br>FİNANSAL KURUMLARIN DİŞ KAYNAK KULLANMA (KISA-UZUN) KAPASİTESİ ARTIYOR<br>DÖVİZ REZERVLERİNİN DİŞ BORÇLARA ORANINDAKİ ARTIŞ BORÇLANMA KAPASİTESİNİ GÜÇLENDİRİYOR.<br>YABANCILARIN TÜRKİYE RİSKLERİ GENİŞLİYOR.  |
| <b>KURUMSAL YATIRIMCILAR</b>  | KURUMSAL YATIRIMCILARIN PORTFÖY BÜYÜKLÜKLERİ SINIRLI<br>PORTFÖYLER KISA VADELİ VE KAMU KAĞITLARI AĞIRLIKLI<br>UZUN VADELİ YATIRIM YAPAN KURUMSAL YATIRIMCILAR SINIRLI   |

## II.2.2. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN KAYNAK YARATMA POTANSİYELİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

Çalışmanın temel amacını Türkiye'de kurulmakta olan yeni konut finansman sisteminin kaynak yaratma potansiyeline ilişkin öngörüler ve bunun konut talebine etkilerinin hesaplanması oluşturmaktadır. Bu amaçla çalışmanın ikinci bölümünde buraya kadar kaynak yaratma potansiyeline ilişkin öngörülerde kullanılmak üzere yeni konut finansman sistemi uluslararası finansal piyasalar ve konut finansmanı ile Türkiye'de finansal sektör ayrıntılı olarak analiz edilmiş ve değerlendirilmiştir.

Bu aşamada ise bu analiz ve değerlendirmelerin temel bulgularından yararlanılarak yeni konut finansman sisteminin kaynak yaratma potansiyeline ilişkin öngörüler yapılmaktadır. Öngörüler yapılırken kullanılan bazı varsayımlar ve yöntemler özellikle önem taşımaktadır. Buna göre

1. Yeni konut finansman sistemine ilişkin yasal düzenlemelerin 2006 yılı sonuna kadar tamamlanacağı ve 2007 yılı başından itibaren fiili uygulamaya geçileceği varsayılmaktadır.

2. Ekonomik istikrarın korunacağı, enflasyon ve faiz oranlarının yeniden tek haneli ve makul seviyelere 2007 sonunda ulaşacağı öngörülmektedir. Bunlara bağlı olarak Türk Lirası'nda istikrarın korunacağı öngörülmektedir.

3. Öngörüler 2007-2015 yılları aralığında ve her yıl için yapılmaktadır. 2005 verileri fiili gerçekleşme, 2006 verileri gerçekleşme tahminleridir.

4. Öngörü hesaplamalarında "sabit fiyatlar" esas alınmaktadır. Bir başka deyişle 2015 yılına kadar olan fiyat artışları ve kur artışları dikkate alınmamaktadır. Bu nedenle önümüzdeki yıllara ilişkin öngörülen veriler fiyat ve kur artışlarından arındırılmış olarak hesaplanan verilerdir.

Bu çerçevede 2015 yılına kadar yeni konut finansman sisteminin kaynak yaratma potansiyeline ilişkin öngörüler aşağıda sunulmaktadır.

Yeni konut finansman sisteminin temelini birincil piyasalarda konut finansmanı kuruluşlarının tüketicilere kullanılabilecek ipotekli konut kredileri ile ikincil piyasalarda ipotekli konut kredilerine bağlı (teminat veya satış) yeniden finansman olanaklarının yaratılması oluşturmaktadır.

Bu çerçevede birincil piyasalarda kullanılacak ipotekli konut kredileri ile bunların ikincil piyasalarda yeniden finansmanı arasında uyumun sağlanması gerekmektedir. Eğer ikincil piyasalar yeterince etkin çalışmazsa birincil piyasalarda yeterli ipotekli konut kredisi kullanılması mümkün olmayacaktır. İkincil piyasanın etkin çalışması ve uygun yeniden finansman olanaklarının yaratılması ölçüsünde tüketicilere yönelik ipotekli konut kredileri yaratılabilecek ve kullanılacaktır.

### I. İpotekli Konut Kredilerine İlişkin Öngörüler

Yeni konut finansman sistemi içinde öncelikle ipotekli konut kredilerine ilişkin öngörüler yapılmaktadır. (Bu öngörüler GYODER; Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015, Mayıs 2006 çalışması bulguları ile de uyumludur.)

İpotekli konut kredilerine ilişkin öngörülerde ekonomik büyüme ve ipotekli konut kredileri hacminin GSMH'ya oranı temel değişkenlerdir ve bu değişkenlere ilişkin varsayımlarda bulunmaktadır. Buna göre hesaplanan ipotekli konut kredileri öngörülerini Tablo.32'de sunulmaktadır.

Ekonomik büyüme dolar bazında ve sabit fiyatlarla 2006 yılı ve izleyen yıllar için yüzde 5 olarak alınmıştır. Buna göre 2005 yılında 361 milyar dolar olan ve 2006 yılında 380 milyar dolar olarak öngörülen GSMH 2015 yılında sabit fiyatlarda 589 milyar dolara ulaşmaktadır.

Konut kredilerinin GSMH'ya oranlarına ilişkin olarak ise iki senaryo kullanılmaktadır. Buna göre A senaryosunda kredilerin GSMH'ya oranı 2015 yılında yüzde 15'e, B senaryosunda ise yüzde 20'ye ulaşmaktadır. Bu varsayımlar çerçevesinde A senaryosunda ipotekli konut kredileri toplamı 88.4 milyar dolara, B senaryosunda ise 117.8 milyar dolara ulaşmaktadır.

Diğer ülkelerde kurulan yeni konut finansman sistemlerinin gelişme örnekleri ile sistemlerin etkin çalıştığı ülkelerdeki kredi/GSMH oranları dikkate alındığında A senaryosundaki öngörülerin ulaşılabilir olduğu ve esas senaryo olarak kullanılabilirliği görülmektedir. Buna göre yeni konut finansman sistemi ile 2015 yılında 88.4 milyar dolarlık bir ipotekli konut kredisi hacmine ulaşılmış olacaktır.

**TABLO.32 KONUT KREDİSİ ÖNGÖRÜLERİ MİLYAR DOLAR VE YÜZDE PAY 2005-2015**

| YILLAR | BÜYÜME % | SENARYO A         |                    | SENARYO B     |                    |               |
|--------|----------|-------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
|        |          | GSMH MİLYAR DOLAR | KONUT KREDİSİ/GSMH | KONUT KREDİSİ | KONUT KREDİSİ/GSMH | KONUT KREDİSİ |
| 2005   | 7.6      | 361               | 2.6                | 9.2           | 2.6                | 9.2           |
| 2006   | 5.0      | 380               | 4.0                | 15.2          | 4.0                | 15.2          |
| 2007   | 5.0      | 399               | 5.0                | 20.0          | 5.0                | 20.0          |
| 2008   | 5.0      | 419               | 6.0                | 25.0          | 6.0                | 25.0          |
| 2009   | 5.0      | 440               | 8.0                | 35.0          | 8.0                | 35.0          |
| 2010   | 5.0      | 462               | 10.0               | 46.2          | 10.0               | 46.2          |
| 2011   | 5.0      | 485               | 11.0               | 53.4          | 12.0               | 58.2          |
| 2012   | 5.0      | 509               | 12.0               | 61.1          | 14.0               | 71.3          |
| 2013   | 5.0      | 534               | 13.0               | 69.4          | 16.0               | 85.4          |
| 2014   | 5.0      | 560               | 14.0               | 78.4          | 18.0               | 100.8         |
| 2015   | 5.0      | 589               | 15.0               | 88.4          | 20.0               | 117.8         |

Bu konuda yapılan yine uluslararası çalışmalarda da benzer öngörülere ulaşılmaktadır. uluslararası yatırım bankası Merrill Lynch'in "Turkish Banking: Can The Funding Tortoise Catch Up With The Mortgage Hare, 10 May 2006" çalışmasında 2015 yılı için GSMH 821 milyar dolar (ancak cari fiyatlarda hesaplama yapılmıştır ve fiyat artışları da yansıtılmıştır). İpotekli konut kredileri/GSMH oranı yüzde 12 ve 2015 yılı ipotekli konut stoku 98.5 milyar dolar olarak öngörülmüştür.

Yeni konut finansman sistemi içinde ipotekli konut kredilerinin büyük ölçüde bankacılık sektörü ve bankalar tarafından kullanılacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede yapılan öngörülerde ipotekli konut kredileri ile bankacılık sektörü büyüklükleri arasında da uyum gerekmektedir.

Bu çerçevede konut kredileri öngörülerini ile banka aktiflerinin büyüklüğü arasında uyum incelenmektedir. Bankacılık sektörü toplam aktifleri 2005 yılı sonunda 295.8 milyar dolar olmuştur ve GSMH'nin yüzde 82.2'dir. Bankacılık sektöründe aktiflerin ekonomik ve siyasi istikrarın (AB süreci ile) artması ile birlikte giderek artan hızda büyüyeceği öngörülmektedir.

Buna göre 2006 yılı dahil üç yıl boyunca büyümenin yüzde 8, 2009-2010 yıllarında yüzde 9 ve 2015 yılına kadar izleyen 5 yıl yüzde 10 olacağı varsayılmaktadır. Burada artan istikrar ile yabancı bankaların da sektöre katılma istahının artacağı göz önüne alınmaktadır.

Bu varsayımlar altında bankacılık sektörü toplam aktifleri 2015 yılında 712.9 milyar dolara ve GSMH'ya oranını yüzde 121'e ulaşmaktadır. Bu büyüklük karşısında A senaryosunda öngörülen toplam ipotekli konut kredilerinin 2015 yılı büyüklüğü 88.4 milyar dolar ile toplam banka aktiflerinin yüzde 12.4'ne ulaşmaktadır ve bu oran kabul edilebilir ve ulaşılabilir bir orandır.

Bankacılık sektörü büyüklükleri ile uyumda ipotekli konut kredileri ile bankaların toplam kredi büyüklükleri arasındaki uyum da gözetilmektedir.

Buna göre öncelikle banka kredilerinin gelişimine ilişkin varsayımlarda bulunmaktadır. 2005 yılı sonunda bankaların kullandıkları kredilerin toplamı 119.1 milyar dolar ve toplam aktiflere oranı da yüzde 40.3'tür. Bankacılık sektörünün önümüzdeki yıllar içinde finansal aracılık işlevinin genişleyeceği öngörülmektedir.

Özellikle kamu kesimi borçlanma gereğinin azalması ile birlikte bankaların kamu kağıtları yerine kredilere plasman yapacağı beklenmektedir. Bu varsayımlara bağlı olarak bankaların toplam kredilerinin toplam aktiflere oranının her yıl 1 puan artacağı ve 2015 yılında yüzde 50'ye ulaşacağı öngörülmektedir. Bu öngörüye bağlı olarak 2015 yılında bankaların toplam kredi hacmi 356.5 milyar dolara ulaşmaktadır.

**TABLO. 33 KONUT KREDİLERİNİN BANKACILIK SİSTEMİ İÇİNDEKİ PAYINA İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER MİLYAR DOLAR VE YÜZDE PAY 2005- 2015**

| YILLAR | GSMH<br>MİLYAR<br>DOLAR | BANKA<br>AKTİFLERİ /<br>GSMH % | BANKA<br>AKTİFLERİ | SENARYO A          |                        | SENARYO B          |                        |
|--------|-------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
|        |                         |                                |                    | KONUT<br>KREDİLERİ | KREDİLER /<br>AKTİFLER | KONUT<br>KREDİLERİ | KREDİLER /<br>AKTİFLER |
| 2005   | 361                     | 82.2                           | 295.8              | 9.2                | 3.1                    | 9.2                | 3.1                    |
| 2006   | 380                     | 84.0                           | 319.5              | 15.2               | 4.8                    | 15.2               | 4.8                    |
| 2007   | 399                     | 86.5                           | 345.0              | 20.0               | 5.8                    | 20.0               | 5.8                    |
| 2008   | 419                     | 88.9                           | 372.6              | 25.0               | 6.7                    | 25.0               | 6.7                    |
| 2009   | 440                     | 92.3                           | 406.1              | 35.0               | 8.6                    | 35.0               | 8.6                    |
| 2010   | 462                     | 95.8                           | 442.7              | 46.2               | 10.4                   | 46.2               | 10.4                   |
| 2011   | 485                     | 100.4                          | 486.9              | 53.4               | 11.0                   | 58.2               | 12.0                   |
| 2012   | 509                     | 105.2                          | 535.6              | 61.1               | 11.4                   | 71.3               | 13.3                   |
| 2013   | 534                     | 110.3                          | 589.2              | 69.4               | 11.8                   | 85.4               | 14.5                   |
| 2014   | 560                     | 115.7                          | 648.1              | 78.4               | 12.1                   | 100.8              | 15.6                   |
| 2015   | 589                     | 121.0                          | 712.9              | 88.4               | 12.4                   | 117.8              | 16.5                   |

A senaryosunda 2015 yılı için öngörülen 88.4 milyar dolarlık ipotekli konut kredisi hacminin toplam krediler içindeki payı da yüzde 24.8 olmaktadır. Bu oran bugünkü yüzde 7.7 payı ile karşılaştırıldığında oldukça yüksek bir oran olmakla birlikte yeni konut finansman sisteminin katkısı ile bankaların kredi politikalarında ve portföylerinde önemli bir değişim olacağını göstermektedir.

Yeni konut finansman sistemi ipotekli konut kredisi kullanılacak olan kuruluşları bankalar, finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri olarak belirlemiştir. Buna göre bankaların dışında finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri de ipotekli konut kredisi kullanılabilecektir. Ancak sistemde bankaların ağırlığı olacağı öngörülmektedir.

Bu çerçevede 2007 yılından itibaren 2015 yılına kadar her yıl için kullanılacak toplam ipotekli konut kredilerine ilişkin öngörüler aşağıda sunulmaktadır. 2006 sonu itibarı ile 15.2 milyar dolar olacağı öngörülen konut kredilerinden 2.5 milyar dolarlık bölümünün ipotekli konut kredisine dönüşeceği varsayılmıştır.

**TABLO. 34 KONUT KREDİLERİNİN TOPLAM KREDİLER İÇİNDEKİ PAYINA İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER MİLYAR DOLAR VE YÜZDE PAY 2005 - 2015**

| YILLAR | GSMH<br>MİLYAR<br>DOLAR | BANKA<br>AKTİFLERİ /<br>GSMH % | BANKA<br>AKTİFLERİ | SENARYO A          |                        | SENARYO B          |                        |
|--------|-------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
|        |                         |                                |                    | KONUT<br>KREDİLERİ | KREDİLER /<br>AKTİFLER | KONUT<br>KREDİLERİ | KREDİLER /<br>AKTİFLER |
| 2005   | 295.8                   | 119.1                          | 40.3               | 9.2                | 7.7                    | 9.2                | 7.7                    |
| 2006   | 319.5                   | 131.0                          | 41.0               | 15.2               | 11.6                   | 15.2               | 11.6                   |
| 2007   | 345.0                   | 144.9                          | 42.0               | 20.0               | 13.8                   | 20.0               | 13.8                   |
| 2008   | 372.6                   | 160.2                          | 43.0               | 25.0               | 15.6                   | 25.0               | 15.6                   |
| 2009   | 406.1                   | 178.7                          | 44.0               | 35.0               | 19.6                   | 35.0               | 19.6                   |
| 2010   | 442.7                   | 199.2                          | 45.0               | 46.2               | 23.2                   | 46.2               | 23.2                   |
| 2011   | 486.9                   | 224.0                          | 46.0               | 53.4               | 23.8                   | 58.2               | 26.0                   |
| 2012   | 535.6                   | 251.7                          | 47.0               | 61.1               | 24.3                   | 71.3               | 28.3                   |
| 2013   | 589.2                   | 282.8                          | 48.0               | 69.4               | 24.5                   | 85.4               | 30.2                   |
| 2014   | 648.1                   | 311.1                          | 49.0               | 78.4               | 25.2                   | 100.8              | 32.4                   |
| 2015   | 712.9                   | 356.5                          | 50.0               | 88.4               | 24.8                   | 117.8              | 33.0                   |

maktadır. 2007-2015 yılları arasında A senaryosuna bağlı olarak bankaların kullanacağı toplam ipotekli konut kredileri 75.7 milyar dolar (2.5 milyar dolar dönüştürülen krediler dahil) olacaktır. Bankaların kredi hacminin sistemin 2007 uygulamaya başlaması ardından özellikle 2009,2010 yıllarında hızla genişleyeceği (sistemin oturması, kuvvetli talep ve re-finanisman sağlanmaya başlaması ile) ardından yavaşlayarak daha istikrarlı bir artış sürecine gireceği öngörülmektedir. Finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketlerinin ise 2015 yılına kadar sırası ile toplam 450 milyon dolar ve 1.35 milyar dolar kredi kullanacağı öngörülmektedir.

Bu öngörüler sonucunda 2007-2015 yılları arasında kullanılacak ipotekli konut kredisi toplamı 77.5 milyar dolar olmaktadır.

**TABLO. 35 İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİNİN KULLANIMI ÖNGÖRÜLERİ 2015 (MİLYON DOLAR)**

| YILLAR                                   | BANKALAR | FINANSAL KİRALAMA<br>ŞİRKETLERİ | TÜKETİCİ FİNANSMAN<br>ŞİRKETLERİ | TOPLAM |
|--|----------|---------------------------------|----------------------------------|--------|
| MEVCUT STOKTAN İPOTEK<br>KREDİSİNE DÖNÜŞ | 2.500    | -                               | -                                | 2.500  |
| 2007                                     | 4.800    | 50                              | 150                              | 5.000  |
| 2008                                     | 5.000    | 50                              | 150                              | 5.200  |
| 2009                                     | 10.000   | 50                              | 150                              | 10.200 |
| 2010                                     | 11.200   | 50                              | 150                              | 11.400 |
| 2011                                     | 7.200    | 50                              | 150                              | 7.400  |
| 2012                                     | 7.700    | 50                              | 150                              | 7.900  |
| 2013                                     | 8.300    | 50                              | 150                              | 8.500  |
| 2014                                     | 9.000    | 50                              | 150                              | 9.200  |
| 2015                                     | 10.000   | 50                              | 150                              | 10.200 |
| TOPLAM                                   | 75.700   | 450                             | 1.350                            | 77.500 |

## 2. İkincil Piyasalarda Yeniden Finansman Olanaklarına İlişkin Öngörüler

Yeni konut finansman sisteminin temel özelliği birincil ve ikincil piyasalarda kullanılan kredilerin ikincil piyasalarda uygun koşullarda yeniden finanse edilmesidir. İkincil piyasaların etkin çalışması ve finansman olanaklarının genişletilmesi ile birlikte birincil piyasalarda tüketicilere kullanılan ipotekli konut kredileri genişleyecektir.

Bu nedenle birincil piyasalardaki ipotekli konut kredileri ile ilgili yapılan öngörüler ile ikincil piyasaların yeniden finansman olanaklarına ilişkin öngörüler arasında doğrudan ilişki bulunmaktadır. Yeni konut finansman sistemi içinde ikincil piyasalarda yeniden finansman iki ana yöntem ile sağlanacaktır.

Bunlar ipotekli konut kredisi kullandıran kuruluşların ipotek teminatlı menkul kıymet ihraçları ile ipotekli konut kredileri portföylerinin fonlara veya ipotek finansman kuruluşlarına satışı.

Buna göre 2015 yılına kadar ikincil piyasadan sağlanacak yeniden finansmana ilişkin öngörüler yapılmaktadır. Öngörüler Tablo.36'da sunulmaktadır. 2015 yılına kadar ikincil piyasalardan toplam 27.5 milyar dolar yeniden finansman sağlanacağı öngörülmektedir.

**a-** İpotek teminatlı menkul kıymet ihracı ile finansman en öncelikli ve önemli araç olacaktır. Ağırlıklı bankalar olmak üzere 2007-2015 yılları arasında toplam 19 milyar dolarlık ipotekli teminatlı menkul kıymet ihraç edileceği öngörülmektedir. Uluslararası piyasalardaki genel eğilimler ihraç ve pazarlama kolaylıkları bu konuda hizmet vermek üzere Türkiye'ye çok sayıda önemli yabancı bankanın gelmesi ve yine uluslararası alanda Türkiye'nin çıkaracağı ipotek teminatlı menkul kıymetler için oluşmakta olan ilgi ve beklenti ikincil piyasalarda en çok ipotek teminatlı menkul kıymet ihracı olacağını ve bu ihraçlar ile finansman sağlanacağını göstermektedir.

İpotek teminatlı menkul kıymet ihraçlarında ilk iki yıl bir tecrübe dönemi olduktan sonra izleyen yıllarda arzın ve talebin genişleyen kredi portföyüne bağlı olarak artacağı, ardından yeni enstrümanların da (ipotek finansman kuruluşu) devreye girmesi ile daha istikrarlı bir süreç yaşanması beklenmektedir.

**b-** İkincil piyasalarda finansman olanağı yaratılmasında ikincil öncelikli kaynak tüketicilere kredi kullandıran konut finansmanı kuruluşlarının ipotekli kredi portföylerini ipotek finansman fonlarına ve varlık finansmanı fonlarına satışları olacaktır.

Ancak bu ikinci kaynağın kurucuları ve geliştiricileri de muhtemelen bankalar olacaktır. Bankalar, kendi bilançoları içinde risklerini taşımak istemedikleri kredi portföylerini bilançoları dışına çıkarmak için ipotek finansmanı fonları veya varlık finansmanı fonları kuracaklar ve kredi portföylerini bu fonlara satacaklardır. Bankalar dışında da bu fonların kurucuları olabilecektir. Ayrıca bankaların yurtdışında kurulmuş benzer fonlara da kredi portföylerini satacakları öngörülmektedir.

Bu çerçevede ikincil piyasada kredi portföylerinin fonlara satışı ile finansmanın 2008 yılından itibaren başlaması, 2015 yılına kadar her yıl 500 milyon dolar olması ve toplam 4 milyar dolarlık kaynak sağlanması öngörülmektedir.

**c-** İkincil piyasalardan finansman olanağı yaratılmasında üçüncü öncelikli kaynak tüketicilere kredi kullandıran konut finansmanı kuruluşlarının ipotek finansmanı kuruluşlarına kredi portföylerini satışlarıdır.

Yeni konut finansman sistemi içinde ipotek finansman kuruluşlarına çok önem atfedilmektedir. Ve sistemde ikincil piyasadaki en önemli kurum ve kaynak olarak tasarlanmaktadır. Ancak finansman sektörünün mevcut yapısı içinde ipotek finansman kuruluşlarının en erken 2010 yılında kurularak faaliyete geçeceği öngörülmektedir.

Bu çerçevede 2010 yılından itibaren bu kuruluş(lar) ikincil piyasada her yıl artan oranda kaynak sağlama-ya başlayacaktır. 2010-2015 yılları arasında bu kuruluşların toplam 4.5 milyar dolar kaynak yaratması öngörülmektedir. Böylece 2007-2015 yılları arasında ikincil piyasalardan sağlanan toplam kaynak tutarı 27.5 milyar dolar olmaktadır.

**TABLO. 36 İKİNCİL PİYASALARIN FİNANSMAN OLANAKLARINA İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER 2015 (MİLYON DOLAR)**

| YILLAR | İKİNCİL PİYASADAN REFİNANSMAN          |                                       |                                  |  | TOPLAM |
|--------|--|---------------------------------------|----------------------------------|--|--------|
|        | KULLANDIRILAN İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİ | İPOTEK TEMİNATLI MENKUL KIYMET İHRACI | KREDİ PORTFÖYÜNÜN FONLARA SATIŞI | KREDİ PORTFÖYÜNÜN İPOTEK FİNANSMAN KURULUŞ. SATIŞI |        |
| 2007   | 7.300                                  | 1.500                                 |                                  |  | 1.500  |
| 2008   | 5.200                                  | 1.500                                 | 500                              |  | 2.000  |
| 2009   | 10.200                                 | 2.000                                 | 500                              |  | 2.500  |
| 2010   | 11.400                                 | 2.000                                 | 500                              | 500  | 3.000  |
| 2011   | 7.400                                  | 2.000                                 | 500                              | 500  | 3.000  |
| 2012   | 7.900                                  | 2.500                                 | 500                              | 750  | 3.750  |
| 2013   | 8.500                                  | 2.500                                 | 500                              | 750  | 3.750  |
| 2014   | 9.200                                  | 2.500                                 | 500                              | 1.000  | 4.000  |
| 2015   | 10.200                                 | 2.500                                 | 500                              | 1.000  | 4.000  |
| TOPLAM | 77.500                                 | 19.000                                | 4.000                            | 4.500  | 27.500 |

Yeni konut finansmanı sistemi içinde ikincil piyasalarda en önemli kaynak aracı konut finansmanı kuruluşlarının ve büyük ölçüde de bankaların ihraç edebilecekleri ipotek teminatlı menkul kıymetler olacaktır.

Bankaların ihraç edeceği ipotek teminatlı menkul kıymetlere ilişkin öngörüler yapılmış ve 2015 yılına kadar 19 milyar dolarlık bir ihraç öngörülmüştür. Bu ihraç öngörüsünün bankaların ihraç kapasiteleri ile de uyumlu olması gerekmektedir.

Bu çerçevede bankaların ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç stokları ile bankaların toplam aktif büyüklükleri 2015 yılına kadar her yıl için karşılaştırılmaktadır. İhraçlardaki artış ile birlikte ihraçların banka aktifleri içindeki payı artacaktır. 2015 yılında toplam ihraçların banka aktiflerine oranı yüzde 2.7'ye ulaşmaktadır. Bu oran kabul edilebilirdir ve bankaların bu büyüklükte ihraçları için kendi büyüklük kriterleri çerçevesinde kapasiteye sahip olduğu göstermektedir.

**TABLO. 37 BANKALARIN İPOTEK TEMİNATLI MENKUL KIYMET İHRAÇ STOKLARI VE TOPLAM AKTİFLER İÇİNDEKİ PAYI ÖNGÖRÜLERİ 2015 (MİLYAR DOLAR)**

| YILLAR | BANKA AKTİFLERİ | İPOTEK TEMİNATLI MENKUL KIYMET | % PAY |
|--------|-----------------|--------------------------------|-------|
| 2007   | 345.0           | 1.5                            | 0.4   |
| 2008   | 372.6           | 3.0                            | 0.8   |
| 2009   | 406.1           | 5.0                            | 1.2   |
| 2010   | 442.7           | 7.0                            | 1.6   |
| 2011   | 486.9           | 9.0                            | 1.9   |
| 2012   | 535.6           | 11.5                           | 2.2   |
| 2013   | 589.2           | 14.0                           | 2.4   |
| 2014   | 648.1           | 16.5                           | 2.6   |
| 2015   | 712.9           | 19.0                           | 2.7   |

Yeni konut finansman sistemi içinde kaynaklar sermaye piyasası ihraçları ile harekete geçirilmektedir. Bankaların ipotek teminatlı menkul kıymet ihraçları en önemli yeri tutacaktır. Buna ilave olarak ağırlıklı bankalardan olmak üzere konut finansmanı kuruluşlarından kredi portföyü satın alarak bunlara finansman sağlayacak olan ipotek finansmanı fonları ile varlık finansmanı fonları da satın aldıkları varlıklar ve diğer varlıklara dayalı menkul kıymet ihraç ederek ikincil piyasalardan finansman sağlayacaktır.



Bu çerçevede ikincil piyasalarda konut finansmanı kuruluşlarının ihraç edecekleri ipotek teminatlı menkul kıymetlerinin yanı sıra fonların ve ipotek finansmanı kuruluşlarının ihraç edecekleri varlığa dayalı menkul kıymetlere ilişkin olarak da 2015 yılına kadar öngörüler yapılmaktadır.

Varlığa dayalı menkul kıymet ihraçlarının 250 milyon dolar ile 2008 yılında başlayacağı ve fon ve kuruluşların gelişmesine paralel olarak her yıl artarak 2015 yılında 750 milyon dolara ulaşacağı ve toplam 4.25 milyar dolar varlığa dayalı menkul kıymet ihraç edileceği öngörülmektedir. Bu öngörüler çerçevesinde 2007-2015 yılları arasında toplam menkul kıymet ihraçları 19 milyar dolarlık ipotek teminatlı menkul kıymet ihraçları ile birlikte 23.25 milyar dolara ulaşmaktadır.

Yeni konut finansman sisteminde ikincil piyasaların etkin çalışarak birincil piyasalarda kullanılan ipotekli konut kredileri için yeniden finansman sağlanması önemlidir. İkincil piyasaların etkin çalışması ise hem ilgili menkul kıymet ihraçlarını gerekli kılmakta, ancak daha da önemlisi bu menkul kıymetlere yatırım yaparak uzun vadeli kaynak sağlayacak yatırımcılara ihtiyaç duyulmaktadır. 2015 yılına kadar olan süreçte ihraç edilecek olan menkul kıymetlere ilişkin aşağıdaki öngörülerde bulunmaktadır.

**TABLO. 38 KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI İLE FİNANSMAN ÖNGÖRÜLERİ 2015 (MİLYON DOLAR)**

| YILLAR | İPOTEK TEMİNATLI<br>MENKUL KIYMET İHRACI | VARLIĞA DAYALI MENKUL<br>KIYMET İHRACI | TOPLAM |
|--------|--|--|--------|
| 2007   | 1.500                                    |  | 1.500  |
| 2008   | 1.500                                    | 250                                    | 1.750  |
| 2009   | 2.000                                    | 250                                    | 2.250  |
| 2010   | 2.000                                    | 500                                    | 2.500  |
| 2011   | 2.000                                    | 500                                    | 2.500  |
| 2012   | 2.500                                    | 625                                    | 3.125  |
| 2013   | 2.500                                    | 625                                    | 3.125  |
| 2014   | 2.500                                    | 750                                    | 3.250  |
| 2015   | 2.500                                    | 750                                    | 3.250  |
| TOPLAM | 19.000                                   | 4.250                                  | 23.250 |

- Menkul kıymet ihraçlarının daha büyük bölümü yurtdışına (%60-70) geri kalanı yurtiçine yönelik (%30-40) olacaktır.
- Yabancı yatırımcıların bu menkul kıymetlere ilgisi (ihtiyacı) daha yüksek olacaktır.
- Yurtiçi ve yurtdışına yapılacak ihraçlar öncelikle YTL cinsi, ardından döviz ve YTL cinsi olacaktır. Yabancıların YTL cinsi kağıtlara yatırım iştahı olacaktır, ancak YTL cinsi kağıtların ihracı %60-70 seviyesinde kalacaktır.
- Menkul kıymetlere yatırım yapanlar daha çok kurumsal yatırımcılar olacaktır. İpotekli menkul kıymet fonlarına yönelik (private placement) ihraç ve satışlar da olacaktır.
- İhraçlar öncelikle yurtdışına olacaktır yurtiçine ihraçlarda da yabancı yatırımcıların talebi olacaktır. Ancak ilerleyen yıllarda Türkiye'de uzun vadeli fon yaratan kurumsal yatırımcıların (emeklilik fonları, sigorta şirketleri) gelişmesi ile birlikte yerli yatırımcıların katılımı da artacak ve yabancı yatırımcılara ulaşacaktır (yıllık bazda).

Bu öngörüler çerçevesinde konut finansman sisteminde yerli ve yabancı yatırımcıların katılımı aşağıda sunulmaktadır. Toplam 23.25 milyar dolarlık menkul kıymet yatırımının 16.2 milyar dolarlık bölümünün yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleştirileceği öngörülmektedir.

**TABLO. 39 KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE YERLİ VE YABANCI YATIRIMCILARIN KATILIMI ÖNGÖRÜLERİ 2015 (MİLYON DOLAR)**

| YILLAR | TOPLAM MENKUL<br>KIYMET İHRACI | YABANCI<br>YATIRIMCILAR | YERLİ<br>YATIRIMCILAR |
|--------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 2007   | 1.500                          | 1.000                   | 500                   |
| 2008   | 1.750                          | 1.250                   | 500                   |
| 2009   | 2.250                          | 1.500                   | 750                   |
| 2010   | 2.500                          | 1.750                   | 750                   |
| 2011   | 2.500                          | 1.750                   | 750                   |
| 2012   | 3.125                          | 2.225                   | 900                   |
| 2013   | 3.125                          | 2.225                   | 900                   |
| 2014   | 3.250                          | 2.250                   | 1.000                 |
| 2015   | 3.250                          | 2.250                   | 1.000                 |
| TOPLAM | 23.250                         | 16.200                  | 7.050                 |

Yeni konut finansmanı sisteminin temel işlevi etkin çalışan birincil ve ikincil piyasalar kurulması özellikle ikincil piyasalarda uzun vadeli yeniden finansman olanakları yaratılması ile birincil piyasalarda tüketicilere kullanılan ipotekli konut kredilerinin finanse edilerek genişletilmesi vadelerin uzatılması kullanma maliyetlerinin azaltılmasıdır. Bu çerçevede bankaların kullandıkları ipotekli konut kredileri ve bunun yeniden finansmanı ile yeniden finansman oranı aşağıda sunulmaktadır. 2015 yılında bankalar için yeniden finansman oranında yüzde 31.1'e ulaşmaktadır.

**TABLO. 40 İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİNİN İKİNCİL PİYASALARDA REFINANSMANI MİLYON DOLAR VE YÜZDE ORAN**

| YILLAR | İPOTEKLİ KONUT<br>KREDİLERİ | REFİNANSMAN | REFİNANSMAN<br>ORANI % |
|--------|-----------------------------|-------------|------------------------|
| 2007   | 20.000                      | 1.500       | 7,5                    |
| 2008   | 25.000                      | 3.500       | 14,0                   |
| 2009   | 35.000                      | 6.000       | 17,2                   |
| 2010   | 46.200                      | 9.000       | 19,5                   |
| 2011   | 53.400                      | 12.000      | 22,5                   |
| 2012   | 61.100                      | 15.750      | 25,6                   |
| 2013   | 69.400                      | 19.500      | 28,1                   |
| 2014   | 78.400                      | 23.500      | 30,0                   |
| 2015   | 88.400                      | 27.500      | 31,1                   |

### ■ Üçüncü Bölüm

## KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ İLE KONUT TALEBİNİN KARŞILIKLI ETKİLEŞİMİ VE ÖNGÖRÜLER

### GİRİŞ

Türkiye'de kurulmakta olan yeni konut finansman sisteminin temel etkisi yaratacağı ipotekli konut kredileri kapasitesi ile konut talebini şekillendirmesi olacaktır. Bu çerçevede bu bölümde yeni konut finansman sistemi ile konut talebi arasındaki karşılıklı etkileşim değerlendirilmekte ve elde edilen bulgulara göre de 2015 yılına kadar konut kredisi kapasitesi ile konut talebine ilişkin öngörülerde bulunmaktadır.

### III.1. HANE HALKLARININ GELİR VE TASARRUF YAPILARI VE KREDİ KULLANMA KAPASİTELERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

Yeni konut finansman sistemi tüketicilere yönelik uzun vadeli ve daha uygun ödeme koşulları içinde ipotekli konut kredileri kullanma olanağı yaratacaktır.

Ancak, 2015 yılına kadar yeni konut finansman sistemi içinde kullanılacak kredilere ilişkin öngörüler yapmak için öncelikle hane halklarının gelir, harcama ve tasarruf yapılan incelenerek kredi kullanma kapasiteleri ortaya konmakta, böylece yeni konut finansman sisteminden kaç sayıda hane halkının ne kadar sayıda kredi kullanabilecekleri öngörülmektedir.

Bu bölümde yapılan tüm hesaplamalarda ve öngörülerde en önemli varsayım "sabit fiyat" yönteminin kullanılmasıdır. Bu nedenle hesaplamalarda ve öngörülerde önümüzdeki on yıla ilişkin olarak fiyat artışları ve döviz kuru artışları dikkate alınmamakta ve tüm göstergelerdeki büyümeler sabit fiyatlarla hesaplanmakta ve öngörülmektedir.

Bu amaçla ilk aşamada hane halklarının gelir, harcama ve tasarruf etme kapasitelerine yönelik olarak 2015 yılına kadar ve her yıl için öngörülerde bulunmaktadır.

Öncelikle hane halklarının gelir ve harcama yapılarına ilişkin öngörüler yapılmaktadır. Bu öngörüler yapılırken aşağıdaki varsayımlar kullanılmaktadır:

a- 2015 yılına kadar GSMH'da büyüme dolar cinsi yüzde 5 alınmıştır. Bu öngörü çalışmanın önceki bölümlerinde de aynen kullanılmıştır.

b- 2015 yılına kadar Yeni Türk Lirası cinsinden GSMH hesaplamasında dolar YTL kuru olarak 2006 yılı ortalaması olan 1.45 kullanılmış ve YTL cinsi GSMH büyüklüklerine ulaşılmıştır.

c- Hane halklarının gelir ve harcama büyüklüklerinde ise 2004 ve 2005 yılları için fiili gerçekleşmeleri kullanılmıştır. TÜİK'in hane halkı tüketim eğilimi ve bütçe anketleri verileri kullanılmıştır.

d- Buna göre 2005 yılında ekonomik büyüme ve iç talepteki (harcamalardaki) artışa bağlı olarak, hane halklarının kullanılabilir toplam gelirlerinin GSMH'ya oranı yüzde 53, hane halkı harcamalarının oranı ise yüzde 47.3 olmuştur. Buna göre 2005 yılında hane halklarının toplam geliri 258 milyar YTL, harcamaları 230 milyar YTL ve toplam tasarrufları da 28 milyar YTL olmuştur.

e- Bu gerçekleştirmelere bağlı olarak hane halkı gelir ve harcamaları için 2015 yılına kadar öngörülerde bulunmaktadır. Ekonomik iyileşme ve büyüme kamu payının (gelirlerinin) azalması ve verimlilik artışı varsayımlarına bağlı olarak hane halklarının gelirlerinin yıllar itibarı ile artacağı ve 2015 yılında yüzde 58'e ulaşacağı varsayılmaktadır. Gelir artışı varsayımına bağlı olarak hane halklarının harcamalarında da artış olacaktır. Hane halkı harcamalarının GSMH'ya oranının ise 2015 yılında yüzde 52'ye ulaşacağı varsayılmaktadır.

f- Buna göre 2015 yılında hane halkları toplam gelirleri sabit fiyatlarla 495 milyar YTL, toplam harcamaları 444 milyar YTL ve toplam tasarrufları da yine sabit fiyatlarla 51 milyar YTL olarak öngörülmektedir.

g- Hane halkı gelir ve harcamaları kentsel kırsal alandaki toplam hane halklarını kapsamaktadır. Bu nedenle bundan sonraki tüm öngörülerde kentsel-kırsal ayrımına gidilmeden toplam hane halkı verileri kullanılmaktadır.

**TABLO. 41 HANE HALKI GELİR VE HARCAMALARI İÇİN ÖNGÖRÜLER 2015**

| YILLAR | GSMH MİLYAR |            | HANE HALKI GELİRLERİ |            | HANE HALKI HARCAMALARI |            |
|--------|-------------|------------|----------------------|------------|------------------------|------------|
|        | DOLAR       | MİLYAR YTL | % GSMH               | MİLYAR YTL | % GSMH                 | MİLYAR YTL |
| 2004   | 300         | 429        | 51.0                 | 218        | 42.5                   | 182        |
| 2005   | 361         | 486        | 53.0                 | 258        | 47.3                   | 230        |
| 2006   | 380         | 550        | 52.0                 | 286        | 46.0                   | 253        |
| 2007   | 399         | 577        | 52.0                 | 300        | 46.0                   | 265        |
| 2008   | 419         | 606        | 53.0                 | 321        | 47.0                   | 285        |
| 2009   | 440         | 637        | 54.0                 | 344        | 48.0                   | 306        |
| 2010   | 462         | 668        | 54.0                 | 367        | 48.0                   | 321        |
| 2011   | 485         | 702        | 55.0                 | 386        | 49.0                   | 344        |
| 2012   | 509         | 737        | 56.0                 | 413        | 50.0                   | 368        |
| 2013   | 534         | 774        | 56.0                 | 433        | 50.0                   | 387        |
| 2014   | 560         | 813        | 57.0                 | 463        | 51.0                   | 415        |
| 2015   | 589         | 854        | 58.0                 | 495        | 52.0                   | 444        |

Hane halklarının konut kredisi kullanma kapasitesinin ortaya konulması için öncelikle 2015 yılına kadar toplam gelir, harcama ve tasarruf öngörülerini yapılmıştır.

Ancak hane halkları arasında bu gelir, harcama ve tasarruflar eşit olarak dağılmamaktadır. Bu nedenle hane halklarının konut kredisi kullanma kapasitesinin daha sağlıklı öngörülebilmesi için hane halkı gelir grupları analiz edilmekte ve değerlendirilmektedir.

Hane halkları gelir grupları TÜİK'in verilerine bağlı olarak oluşturulmaktadır. Buna göre 2005 yılında toplam 17.1 milyon hane halkı bulunmaktadır ve en alt, orta, yüksek, en yüksek gelir gruplarından oluşan 5 gelir grubunun her biri 3.42 milyon hane halkından oluşmaktadır.

Bu aşamada temel amaç her bir hane halkı gelir grubunun 2015 yılına kadar ve her yıl için gelir, harcama ve tasarruf kapasitelerini yıllık ve aylık bazda öngörmektir. Böylece gelir, harcama ve tasarruf yapılan ile yeni konut finansman sisteminden konut kredisi kullanma kapasitesine sahip olacak hane halkı sayısı daha sağlıklı olarak öngörülebilir.

Hane halkı gelir gruplarının yıllık ve aylık bazda 2015 yılına kadar gelir, harcama ve tasarruf yapılan öngörülmektedir. Ancak bu öngörüler yapılırken yardımcı Tablolara kullanılmaktadır.

Öncelikle hane halkı gelir gruplarının toplam gelir ve toplam harcamalar içindeki paylarına ilişkin varsayımlarda bulunularak öngörüler yapılmaktadır. Bunun ana nedeni hane halkı gelir gruplarının toplam gelir ve harcama içindeki paylarının değişiyor olmasıdır. Buna göre hane halkı gelir gruplarının toplam gelir ve harcamalar içindeki paylarına ilişkin olarak 2015 yılına kadar yapılan önemli varsayım en alt, alt ve orta gelir gruplarının toplam gelir ve toplam harcamalar içindeki paylarının artması, buna karşın yüksek ve en yüksek gelir gruplarının paylarının azalmasıdır.

Bu varsayımın arkasında yatan en önemli unsur, ekonomideki iyileşme, AB sürecinin etkileri ve kentleşme ile birlikte gelir dağılımında 2015 yılına kadar sürekli ancak sınırlı bir iyileşmenin özellikle 2008 yılından itibaren başlamasıdır. 2005 yılındaki payların 2006 yılında değiştikten sonra 2007 yılında yeniden yakalanacağı ve 2008 yılından itibaren iyileşmenin başlayacağı varsayılmaktadır.

Hane halkı gelir gruplarının toplam gelir ve harcama içindeki paylarına ilişkin öngörüler Tablo.42 ve Tablo.43'de sunulmaktadır.

Hane halkı gelir grupları için toplam gelir ve harcamalar içindeki paylarına ilişkin yapılan bu öngörülere bağlı olarak bu kez hane halkı gelir gruplarının 2015 yılına kadar her yıl için toplam gelir ve harcamaları Tablo.44 ve Tablo.45'de sunulmaktadır. Bu Tablo'lar hane halkı gelir grupları için toplam rakamları yansıtmaktadır.

Daha da önemli olan hane halkı gelir grupları içinde hane halkı başına düşen gelir ve harcama öngörülere ile hane grupları içinde her bir hane halkının ortalama tasarruf etme kapasitesidir. Bu nedenle her yıl için toplam ve hane halkı gelir gruplarına isabet eden hane halkı sayıları için öngörüler yapılmaktadır. Bu amaçla da Tablo.46 oluşturulmuştur.

**TABLO. 42 TÜRKİYE'DE HANE HALKI GELİR GRUPLARININ TOPLAM KULLANILABİLİR GELİR İÇİNDEKİ PAYLARI İÇİN ÖNGÖRÜLER 2015**

| YILLAR | EN ALT<br>% 20 | ALT<br>% 20 | ORTA<br>% 20 | YÜKSEK<br>% 20 | EN YÜKSEK<br>% 20 |
|--------|----------------|-------------|--------------|----------------|-------------------|
| 2004   | 6.0            | 10.7        | 15.2         | 21.9           | 46.2              |
| 2005   | 6.1            | 10.8        | 15.3         | 21.8           | 46.0              |
| 2006   | 6.0            | 10.7        | 15.2         | 21.9           | 46.2              |
| 2007   | 6.1            | 10.8        | 15.3         | 21.8           | 46.0              |
| 2008   | 6.3            | 11.0        | 15.5         | 21.8           | 45.4              |
| 2009   | 6.5            | 11.3        | 15.7         | 21.7           | 44.8              |
| 2010   | 6.8            | 11.5        | 15.8         | 21.6           | 44.3              |
| 2011   | 7.3            | 12.8        | 16.0         | 21.5           | 43.5              |
| 2012   | 7.7            | 12.0        | 16.1         | 21.4           | 42.8              |
| 2013   | 8.2            | 12.1        | 16.2         | 21.3           | 42.2              |
| 2014   | 8.6            | 12.3        | 16.3         | 21.2           | 41.6              |
| 2015   | 9.0            | 12.5        | 16.5         | 21.0           | 41.0              |

**TABLO. 43 TÜRKİYE'DE HANE HALKI GELİR GRUPLARININ TOPLAM HARCAMALAR İÇİNDEKİ PAYLARI İÇİN ÖNGÖRÜLER 2015**

| YILLAR | EN ALT<br>% 20 | ALT<br>% 20 | ORTA<br>% 20 | YÜKSEK<br>% 20 | EN<br>YÜKSEK % |
|--------|----------------|-------------|--------------|----------------|----------------|
| 2004   | 9.2            | 12.9        | 17.2         | 22.7           | 38.0           |
| 2005   | 9.3            | 13.0        | 17.3         | 22.6           | 37.8           |
| 2006   | 9.2            | 12.9        | 17.2         | 22.7           | 38.0           |
| 2007   | 9.3            | 13.0        | 17.3         | 22.6           | 37.8           |
| 2008   | 9.4            | 13.1        | 17.4         | 22.5           | 37.6           |
| 2009   | 9.4            | 13.2        | 17.5         | 22.5           | 37.4           |
| 2010   | 9.5            | 13.3        | 17.6         | 22.4           | 37.2           |
| 2011   | 9.6            | 13.4        | 17.7         | 22.4           | 36.9           |
| 2012   | 9.7            | 13.5        | 17.8         | 22.3           | 36.7           |
| 2013   | 9.8            | 13.6        | 17.9         | 22.3           | 36.4           |
| 2014   | 9.9            | 13.7        | 18.0         | 22.2           | 36.2           |
| 2015   | 10.0           | 13.8        | 18.2         | 22.0           | 36.0           |

**TABLO. 44 TÜRKİYE'DE HANE HALKI GELİR GRUPLARININ TOPLAM GELİR ÖNGÖRÜLERİ YILLIK 2015 (MİLYON YTL)**

| YILLAR | EN ALT<br>% 20 | ALT<br>% 20 | ORTA<br>% 20 | YÜKSEK<br>% 20 | EN YÜKSEK<br>% 20 |
|--------|----------------|-------------|--------------|----------------|-------------------|
| 2004   | 13.080         | 23.326      | 33.136       | 47.742         | 100.716           |
| 2005   | 15.738         | 27.864      | 39.474       | 56.244         | 118.680           |
| 2006   | 17.160         | 30.602      | 43.472       | 62.634         | 132.132           |
| 2007   | 18.300         | 32.100      | 45.900       | 65.400         | 136.500           |
| 2008   | 20.223         | 35.310      | 49.755       | 69.978         | 145.734           |
| 2009   | 22.360         | 38.878      | 54.008       | 74.648         | 154.112           |
| 2010   | 24.956         | 42.205      | 57.986       | 79.272         | 162.581           |
| 2011   | 27.792         | 45.548      | 61.760       | 82.990         | 167.910           |
| 2012   | 31.801         | 49.560      | 66.498       | 88.382         | 176.764           |
| 2013   | 35.506         | 52.393      | 70.146       | 92.229         | 182.726           |
| 2014   | 39.818         | 56.249      | 75.469       | 98.156         | 192.608           |
| 2015   | 44.550         | 61.875      | 81.675       | 103.950        | 202.950           |

**TABLO. 45 TÜRKİYE'DE HANE HALKI GELİR GRUPLARININ TOPLAM HARCAMA ÖNGÖRÜLERİ YILLIK 2015 (MİLYON YTL)**

| YILLAR | EN ALT<br>% 20 | ALT<br>% 20 | ORTA<br>% 20 | YÜKSEK<br>% 20 | EN YÜKSEK<br>% 20 |
|--------|----------------|-------------|--------------|----------------|-------------------|
| 2004   | 16.744         | 23.478      | 31.304       | 41.314         | 69.160            |
| 2005   | 21.390         | 29.900      | 39.790       | 51.980         | 86.940            |
| 2006   | 23.276         | 32.637      | 43.516       | 57.431         | 96.140            |
| 2007   | 24.645         | 34.450      | 45.845       | 59.890         | 100.170           |
| 2008   | 26.790         | 37.375      | 49.590       | 64.125         | 107.160           |
| 2009   | 28.764         | 40.392      | 53.550       | 68.850         | 114.444           |
| 2010   | 30.495         | 42.693      | 56.496       | 71.904         | 119.412           |
| 2011   | 33.024         | 46.096      | 60.888       | 77.056         | 126.936           |
| 2012   | 35.696         | 49.680      | 65.872       | 82.064         | 135.056           |
| 2013   | 37.926         | 52.632      | 69.273       | 85.914         | 140.094           |
| 2014   | 41.085         | 56.855      | 74.700       | 92.130         | 150.230           |
| 2015   | 44.400         | 61.272      | 80.808       | 97.680         | 159.840           |

Buna göre nüfus artış öngörülerine ve hane halkı büyüklüğü öngörülerine bağlı olarak 2015 yılına kadar her yıl için toplam hane halkı sayısı ile hane halkı gelir grupları içinde yer alacak hane halkı sayısına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

**TABLO. 46 TOPLAM HANEHALKI VE GELİR GRUPLARI İÇİNDE YER ALACAK HANE HALKI SAYISINA İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER 2015**

| YILLAR | TOPLAM NÜFUS (000) | HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ | HANE HALKI SAYISI (000) | GELİR GRUPLARI İÇİNDEKİ HANE HALKI SAYISI (000) |
|--------|--------------------|----------------------|-------------------------|---|
| 2005   | 72.538             | 4.25                 | 17.096                  | 3.419   |
| 2006   | 73.466             | 4.23                 | 17.368                  | 3.474   |
| 2007   | 74.392             | 4.22                 | 17.628                  | 3.526   |
| 2008   | 75.315             | 4.21                 | 17.889                  | 3.578   |
| 2009   | 76.234             | 4.19                 | 18.195                  | 3.639   |
| 2010   | 77.149             | 4.18                 | 18.457                  | 3.691   |
| 2011   | 78.059             | 4.16                 | 18.764                  | 3.753   |
| 2012   | 78.965             | 4.14                 | 19.074                  | 3.815   |
| 2013   | 79.865             | 4.13                 | 19.338                  | 3.868   |
| 2014   | 80.759             | 4.11                 | 19.649                  | 3.930   |
| 2015   | 81.647             | 4.10                 | 19.913                  | 3.983   |

2005 yılında 17.1 milyon olan hane halkı sayısının 2015 yılında 19.9 milyona çıkacağı, hane halkı sayısının da 3.42 milyondan 3.98 milyona çıkacağı öngörülmektedir.

Hane halkı gelir gruplarının 2015 yılına kadar her yıl için gelir ve harcama verilerine ilişkin yapılan öngörüler ile yine 2015 yılına kadar her yıl için hane halkı gelir gruplarını oluşturan hane halkı sayısı verileri yardımı ile hane halkı gelir grupları içinde her bir hane halkı için ortalama gelir, harcama ve tasarruf öngörülerine ulaşılmaktadır.

Hane halklarının yeni konut finansman sistemi içinde konut kredisi kullanma kapasitesini ortaya koyan en önemli gösterge de hane halkı gelir gruplarının ortalama gelir, harcama ve tasarruf ve özellikle tasarruf kapasiteleridir. Tablo.47, 48 VE 49 bu öngörülerini sunmaktadır.

**TABLO. 47 TÜRKİYE'DE HANE HALKI GELİR GRUPLARINA GÖRE HANE HALKI ORTALAMA AYLIK GELİR ÖNGÖRÜLERİ 2015 (YENİ TÜRK LİRASI)**

| YILLAR | EN ALT | ALT  | ORTA | YÜKSEK | EN YÜKSEK |
|--------|--------|------|------|--------|-----------|
|        | % 20   | % 20 | % 20 | % 20   | % 20      |
| 2004   | 322    | 570  | 811  | 1167   | 2462      |
| 2005   | 384    | 679  | 962  | 1371   | 2892      |
| 2006   | 412    | 734  | 1043 | 1503   | 3170      |
| 2007   | 433    | 759  | 1085 | 1546   | 3226      |
| 2008   | 471    | 822  | 1153 | 1630   | 3394      |
| 2009   | 512    | 890  | 1237 | 1709   | 3529      |
| 2010   | 564    | 953  | 1305 | 1790   | 3671      |
| 2011   | 617    | 1011 | 1371 | 1842   | 3728      |
| 2012   | 695    | 1083 | 1453 | 1931   | 3861      |
| 2013   | 765    | 1129 | 1513 | 1987   | 3937      |
| 2014   | 844    | 1208 | 1600 | 2081   | 4084      |
| 2015   | 932    | 1295 | 1709 | 175    | 4246      |

**TABLO. 48 TÜRKİYE'DE HANE HALKI GELİR GRUPLARINA GÖRE HANE HALKI ORTALAMA AYLIK HARCAMA ÖNGÖRÜLERİ 2015 (YENİ TÜRK LİRASI)**

| YILLAR | EN ALT<br>% 20 | ALT<br>% 20 | ORTA<br>% 20 | YÜKSEK<br>% 20 | EN YÜKSEK<br>% 20 |
|--------|----------------|-------------|--------------|----------------|-------------------|
| 2004   | 409            | 574         | 765          | 1009           | 1690              |
| 2005   | 521            | 729         | 970          | 1267           | 2119              |
| 2006   | 558            | 783         | 1044         | 1378           | 2306              |
| 2007   | 582            | 814         | 1084         | 1415           | 2368              |
| 2008   | 624            | 870         | 1136         | 1493           | 2496              |
| 2009   | 659            | 925         | 1209         | 1577           | 2621              |
| 2010   | 689            | 948         | 1275         | 1623           | 2696              |
| 2011   | 733            | 1007        | 1352         | 1711           | 2819              |
| 2012   | 786            | 1085        | 1439         | 1793           | 2950              |
| 2013   | 817            | 1134        | 1493         | 1851           | 3018              |
| 2014   | 871            | 1206        | 1584         | 1954           | 3186              |
| 2015   | 929            | 1282        | 1691         | 2044           | 3344              |

**TABLO. 49 TÜRKİYE'DE GELİR GRUPLARINA GÖRE HANE HALKI ORTALAMA AYLIK TASARRUF KAPASİTESİ ÖNGÖRÜLERİ 2015 (YENİ TÜRK LİRASI)**

| YILLAR | EN ALT<br>% 20 | ALT<br>% 20 | ORTA<br>% 20 | YÜKSEK<br>% 20 | EN YÜKSEK<br>% 20 |
|--------|----------------|-------------|--------------|----------------|-------------------|
| 2004   | -87            | -4          | 46           | 158            | 772               |
| 2005   | -137           | -50         | -8           | 104            | 773               |
| 2006   | -146           | -49         | -1           | 125            | 864               |
| 2007   | -149           | -55         | 1            | 131            | 858               |
| 2008   | -153           | -48         | 23           | 137            | 898               |
| 2009   | -147           | -35         | 28           | 132            | 908               |
| 2010   | -125           | 5           | 34           | 167            | 975               |
| 2011   | -116           | 4           | 19           | 131            | 909               |
| 2012   | -91            | -2          | 14           | 138            | 911               |
| 2013   | -52            | -5          | 20           | 136            | 919               |
| 2014   | -27            | 2           | 16           | 127            | 898               |
| 2015   | 3              | 13          | 18           | 131            | 902               |

Buna göre hane halkı gelir grupları ile ilgili olarak konut finansman sisteminden konut kredisi kullanma kapasitelerine ilişkin aşağıdaki önemli sonuçlara ulaşılmaktadır.

1- Hane halkı gelir grupları içinde en alt, alt ve orta gelir gruplarının gelir ve harcama yapılarında 2015 yılına kadar bir iyileşme öngörülmektedir. Ancak bu iyileşme 2015 yılında sayılan 11.95 milyon adete ulaşacak olan bu hane halklarının konut kredisi kullanmalarını sağlayacak bir tasarruf etme kapasitesine ulaşmalarını temin edememektedir. Bu üç gelir grubunun 2015 yılına kadar gelir ve harcamaları arasındaki farkın kapanması ve gelirlerinin harcamalarını karşılar seviyeye ulaşması beklenmektedir.

2- Yüksek gelir grubu olarak tarif edilen ve orta ve en yüksek gelir grupları arasında yer alan hane halkı grubunu 2015 yılına kadar gelirleri ve harcamalarının aynı anda artacağı ve tasarruf etme kapasitelerinin değişmeyeceği öngörülmektedir. Bu gelir grubu yüksek gelir grubu olarak tarif edilmekle birlikte 2005 yılında bu gruptaki hane halklarının ortalama aylık geliri 1.371 YTL'dir. Bu grubun gelirleri arttıkça harcamalarının da artacağı ve tasarruf etme kapasitelerinin sınırlı kalacağı öngörülmektedir. Buna bağlı olarak bu hane halkı grubunun içinden de konut kredi sisteminden konut kredisi kullanma potansiyeli sınırlı olacaktır.



3- En yüksek gelir grubunu oluşturan hane halkları ise yeni konut finansman sisteminden konut kredisi kullanma olanağı sağlayan gelir, harcama ve tasarruf yapısına sahip olacaklardır.

Toplam gelir ve harcamalar içindeki payların diğer gelir grupları lehine azalmasına rağmen en yüksek gelir grubu hane halklarının tasarruf etme kapasitesi düzenli olarak artacaktır.

2015 yılında 3.98 milyon adet aylık 902 YTL (sabit fiyatlarla) tasarruf edebilen hane halkı olacaktır ve bu hane halkları konut kredisi kullanma potansiyeli oluşturacaktır.

Ancak bu en yüksek gelir grubunun konut sahipliğinin de yüksek olduğu varsayılmaktadır ve bu nedenle konut kredi sisteminden yararlanma iştahının sınırlanacağı öngörülmektedir.

### III. 2. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN KREDİ KULLANDIRMA KAPASİTESİ VE KONUT TALEBİNE ETKİLERİ

Bu aşamada Türkiye'de kurulmakta olan yeni konut finansman sisteminin kredi kullandırma kapasitesi konut talebine olan etkilerinin öngörülmesi amacı ile daha detaylı olarak analiz edilmekte ve değerlendirilmektedir. Yeni konut finansman sisteminin kredi kullandırma kapasitesinde belirleyici olan unsurlar aşağıdadır:

- a- Finansal sektörün yaratacağı kredi kapasitesi
- b- Hane halklarının kredi kullanma kapasiteleri
- c- Kredi koşulları, kullanılacak kredi büyüklükleri ve faiz oranları

Yeni konut finansman sisteminde 2015 yılına kadar yaratılabilecek toplam kredi büyüklüğüne ilişkin öngörüler daha önceki bölümlerde ortaya konulmuştu. Buna göre 2015 yılına kadar kullanılacak olan toplam ipotekli konut kredisi sabit fiyatlarla 75 milyar dolar olarak öngörülmüştür. Sabit fiyatlar ve sabit döviz kuru varsayımı ile yine 2015 yılına kadar kullanılması öngörülen ipotekli konut kredilerinin YTL karşılığı 108.75 milyar YTL'dir.

Kullanılacak toplam kredilerin konut talebine etkisini öngörebilmek için kullanılacak kredilerin büyüklüklerine ilişkin olarak da öngörüler yapılması gerekmektedir. Bu öngörüler etkileyen üç önemli unsur olacaktır.

- a- Konut kredisi kullanımına ilişkin mevcut eğilimler
- b- Kredi büyüklükleri ve faiz oranlarına bağlı olarak geri ödemeler ve hane halklarının ödeme kapasitesi
- c- Talep edilen konutların değeri

yeni konut finansman sistemine geçilmeden ve ipotekli konut kredileri kullandırılmadan önce bankalar ipotek karşılığı konut kredilerini tüketici kredileri olarak kullandırmaktadır.

Konut kredilerinin kullanımına ilişkin veriler aşağıda Tablo.50'de sunulmaktadır. Konut kredilerinin kullanımı özellikle 2005 yılında artmıştır. Buna göre 2005 yılında toplam 11.64 milyar YTL tutanında konut kredisi kullanılmıştır. Konut kredilerinin hemen tamamının YTL cinsi kredi kullandığı görülmektedir. Yine 2005 yılında toplam 242.582 kişi konut kredisi kullanmıştır ve ortalama kredi büyüklüğü 47.965 YTL'dir.

Bu ortalama kredi büyüklüğü iki önemli sonuca yol açmaktadır. Bunlar; tüketiciler halen konut satın alırken kendi birikimlerini de kullanmakta ve kullandıkları konut kredileri satın alınan konutun değerinin yüzde 40-50'sini oluşturmaktadır. İkinci olarak ise konut kredisi kullanılarak satın alınan konutlar daha çok 100-150 bin dolar arasındaki B tipi nitelikli konutlar olmaktadır.

**TABLO. 50 KULLANDIRILAN KONUT KREDİLERİ**

| YILLAR | PARA CİNSİ<br>VE TOPLAM | KREDİ<br>MİLYON YTL | KİŞİ<br>SAYISI | ORTALAMA KREDİ<br>BÜYÜKLÜĞÜ YTL |
|--------|-------------------------|---------------------|----------------|---------------------------------|
| 2000   | YTL                     | 519.3               | 55.859         | 9.291                           |
|        | YP                      | 153.9               | 2.756          | 55.842                          |
|        | T                       | 673.2               | 58.615         | 11.482                          |
| 2001   | YTL                     | 17.7                | 2.457          | 7.205                           |
|        | YP                      | 30.4                | 454            | 66.960                          |
|        | T                       | 48.1                | 2.911          | 16.525                          |
| 2002   | YTL                     | 132.5               | 9.767          | 13.565                          |
|        | YP                      | 125.5               | 1.148          | 109.320                         |
|        | T                       | 258.0               | 10.915         | 23.637                          |
| 2003   | YTL                     | 524.0               | 24.298         | 21.603                          |
|        | YP                      | 281.0               | 2.694          | 104.306                         |
|        | T                       | 805.0               | 26.992         | 29.825                          |
| 2004   | YTL                     | 2.225.8             | 96.678         | 23.022                          |
|        | YP                      | 486.8               | 3.771          | 129.090                         |
|        | T                       | 2.712.6             | 100.449        | 27.005                          |
| 2005   | YTL                     | 11.635.3            | 242.58         | 47.966                          |
|        | YP                      | 0.3                 | 2              | 150.000                         |
|        | T                       | 11.635.6            | 242.582        | 47.965                          |

KAYNAK: TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ

Yeni konut finansman sisteminde kullanılacak olan ipotekli konut kredilerinin tutarları satın alınan konutların değerinin yüzde 70'na kadar çıkmaktadır. Tüketiciler ve konut finansmanı kuruluşlarının tercih edecekleri oranlar, hem kredi büyüklüklerini etkileyecek, hem de kullanılacak kredi sayısını ve böylece konut talebini belirleyecektir. Tüketicilerin kullanacakları kredilerin belirlenmesinde en önemli unsur geri ödeme kapasiteleri ve bunu belirleyen kredi büyüklükleri, kredi faiz oranları ve vadeleri olacaktır. Bu çerçevede aşağıda Tablo 50, 75 ve 100 bin TL tutarında kredilerin aylık 0.60, 0.80, 1.10 ve 1.35 faiz oranları ile ve 60, 120, 180 ve 240 aylık vadelere kullanılması halinde aylık geri ödeme tutarları (ana para+ faiz) ve toplam geri ödemeleri sunulmaktadır.

**TABLO. 51 100.000, 75.000 VE 50.000 YTL TUTARINDA KONUT KREDİLERİ İÇİN GERİ ÖDEMELER**

| KREDİNİN VADESİ    | KREDİ FAİZ ORANLARI VE TAKSİT TUTARLARI |       |       |       | TOPLAM ÖDEME TUTARLARI |         |         |         |
|--------------------|---|-------|-------|-------|------------------------|---------|---------|---------|
|                    | 1.35                                    | 1.10  | 0.80  | 0.60  | 1.35                   | 1.10    | 0.80    | 0.60    |
| <b>100.000 YTL</b> |   |       |       |       |                        |         |         |         |
| 60 AY              | 2.486                                   | 2.320 | 2.129 | 2.007 | 149.148                | 139.174 | 127.719 | 120.399 |
| 120 AY             | 1.739                                   | 1.470 | 1.326 | 1.190 | 208.633                | 176.353 | 159.113 | 142.818 |
| 180 AY             | 1.540                                   | 1.239 | 1.080 | 930   | 277.148                | 223.027 | 194.311 | 167.477 |
| 240 AY             | 1.468                                   | 1.143 | 970   | 809   | 352.215                | 274.367 | 232.879 | 194.224 |
| <b>75.000 YTL</b>  |   |       |       |       |                        |         |         |         |
| 60 AY              | 1.865                                   | 1.740 | 1.597 | 1.505 | 111.861                | 104.381 | 95.789  | 90.229  |
| 120 AY             | 1.304                                   | 1.103 | 995   | 893   | 156.475                | 132.265 | 119.335 | 107.115 |
| 180 AY             | 1.155                                   | 929   | 810   | 698   | 207.861                | 167.270 | 145.733 | 125.608 |
| 240 AY             | 1.101                                   | 857   | 727   | 607   | 264.161                | 205.775 | 174.659 | 145.668 |
| <b>50.000 YTL</b>  |   |       |       |       |                        |         |         |         |
| 60 AY              | 1.243                                   | 1.160 | 1.065 | 1.004 | 74.574                 | 69.587  | 63.860  | 60.200  |
| 120 AY             | 870                                     | 735   | 663   | 595   | 104.317                | 88.177  | 79.557  | 71.409  |
| 180 AY             | 770                                     | 620   | 540   | 465   | 138.574                | 111.514 | 97.156  | 83.739  |
| 240 AY             | 734                                     | 572   | 485   | 405   | 176.108                | 137.184 | 116.440 | 97.112  |

Buna göre bir önceki bölümde hane halklarının gelir, harcama yapıları ve tasarruf kapasiteleri öngörülerini göz önüne alındığında

- a- 100 bin YTL tutarında kredilerin 1.10 faiz ile 240 ay, 0.80 faiz ile 180 ay ve 240 ay, 0.60 faiz ile 120, 180 ve 240 ay vadelerde kullanılabilceği,
- b- 75 bin YTL tutarında kredilerin 1.35 faiz ile 180 ve 240 ay, 1.10, 0.80 ve 0.60 faizler ile de 120, 180 ve 240 ay vadelerde kullanılabilceği,
- c- 50 bin YTL tutarında kredilerin her faiz oranında ve her aylık vadede kullanılabilceği öngörülmektedir.

Bu değerlendirmeler çerçevesinde aylık faizlerin yüzde 1.10'a ve özellikle 0.80 ve 0.60 oranlarına gerilemesi varsayımı ile 10 yıl ve üzeri vadelerde 100 bin YTL tutan krediler de dahil tüm kredi büyüklüklerinin kullanılabilceği görülmektedir.

Bu çerçevede konut talebinde belirleyici olacak yıllar itibari ile ve toplam kredi sayısı öngörülerini aşağıda Tablo.52'de sunulmaktadır. Buna göre 2007-2015 yılları arasında 50 bin YTL tutarında kredilerden 2.18 milyon adet, 75 bin YTL tutarında kredilerden 1.45 milyon adet, 100 bin YTL tutarında kredilerden 1.09 milyon adet ve 150 bin YTL tutan kredilerden 725 bin adet kullanılabilcektir.

Yeni konut finansman sistemi içinde uygun koşulların oluşması ile birlikte en çok (daha düşük faizler ve daha uzun vadeler ile aylık taksit ve toplam geri ödeme yükünün azalması) 75 bin YTL ve 100 bin YTL tutarında kredilerin kullanılacağı öngörülmektedir.

**TABLO. 52 YILLAR İTİBARI İLE İLAVE KONUT KREDİSİ KULLANIMI VE KREDİ SAYISI ÖNGÖRÜLERİ 2015**

| YILLAR | İLAVE KREDİ | KREDİ TUTARI | KREDİ TUTARI | KREDİ TUTARI | KREDİ TUTARI |
|--------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|        | MİLYAR YTL  | 50.000 YTL   | 75.000 YTL   | 100.000 YTL  | 150.000 YTL  |
| 2007   | 7250        | 145.000      | 96.650       | 72.500       | 48.325       |
| 2008   | 7540        | 150.800      | 100.500      | 75.400       | 50.250       |
| 2009   | 14790       | 295.800      | 197.200      | 147.900      | 98.660       |
| 2010   | 16530       | 330.600      | 220.400      | 165.300      | 110.200      |
| 2011   | 10730       | 214.600      | 143.050      | 107.300      | 71.500       |
| 2012   | 11455       | 229.100      | 152.700      | 114.500      | 76.350       |
| 2013   | 12325       | 246.500      | 164.350      | 123.250      | 82.175       |
| 2014   | 13340       | 266.800      | 177.850      | 133.400      | 88.925       |
| 2015   | 14790       | 295.800      | 197.200      | 147.900      | 98.600       |
| TOPLAM | 108.750     | 2.175.000    | 1.450.000    | 1.087.500    | 725.000      |

### III.3. KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ İLE KONUT TALEBİ ARASINDA ETKİLEŞİM VE TEMEL BULGULAR

Konut finansman sistemi ile konut talebi arasındaki etkileşim ve buna ait temel bulgular aşağıda sunulmaktadır. Bu bulgular desteklemek üzere de Tablo.53 ilgili göstergeleri sunmaktadır.

1- Yeni konut finansman sisteminin kurulması ve varsayılan uygun koşullar altında çalışması halinde yeni sistem ve ipotekli konut kredileri konut talebinin en önemli belirleyicisi konumuna gelmektedir.

2- Bununla birlikte yeni konut finansman sisteminin kredi kapasitesi çerçevesinde kullanılacak konut kredileri ile yaratılacağı öngörülerini konut talebi konut ihtiyacının karşılanmasında yeterli olamayacaktır. Sistemde 50 bin, 75 bin ve 100 bin YTL'lik kredilerin kullanılması varsayımı altında konut kredileri ile yaratılan ilave konut talebi konut ihtiyacının yüzde 15 ile 30'nu karşılayabilmektedir.

3- Yeni konut finansman sisteminin kaynak yaratma kapasitesi bu büyüklükte bir ilave konut talebi yaratmaktadır. GSMH'nin yüzde 15'ne ve banka kredilerinin yüzde 25'ne ulaşan, yurtdışında önemli miktarda kaynak kullanımı yaratan konut kredileri kapasitesi buna rağmen konut ihtiyacı karşısında sınırlı kalmaktadır.

4- Bu nedenle konut ihtiyacının karşılanmasında ve konut talebinin oluşmasında konut kredilerinin kullanımı dışındaki diğer satın alma yöntemleri ve eğilimlerinin (birikimler ile satın alma, arsa, kat karşılığı yaptırınca vb.) süreceği de öngörülmektedir.

5- Öngörülen sayıda kredi kullanımını gerçekleştirecek ve konut talebi oluşturacak gelir ve tasarruf kapasitesine sahip hane halkı sayısı kullandınması öngörülen kredi sayısının çok üzerindedir. Ancak bu kredileri kullanma kapasitesine sahip olan hane halkı en yüksek gelir grubudur ve bu grubun konut sahipliği yüksek, konut ihtiyacı ise sınırlıdır.

6- Bu nedenle konut ihtiyacı olanlar ile konut kredisi kullanma kapasitesine sahip hane halkları arasında bir uyumsuzluk bulunmaktadır. Buna rağmen öngörülen sayıda kredinin kullanılacağı varsayılmaktadır.

7- Konut finansman sisteminden konut ihtiyacı daha yüksek alt ve orta gelir grubunun yararlanma olasılığı çok sınırlı görülmektedir. Bu nedenle bu hane halklarına yönelik sosyal konut politikaları ve ihtiyacın bu politikalar çerçevesinde sosyal konutlar ile karşılanması sağlanmalıdır.

8- Konut finansman sistemi ile kullanılacak kredilerin büyüklüğü göz önüne alındığında konut talebi büyük ölçüde değeri 100-150 bin dolara kadar olan B tipi nitelikli konutlara olacaktır.

9- Bu sistem ile ihtiyaç ve yenileme amaçlı konut talebi finanse edilecektir. Yatırım amaçlı konut talebi için uygun olmayacaktır.

**TABLO. 53 KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ İLE KONUT TALEBİ ARASINDA ETKİLEŞİM ÖNGÖRÜLERİ 2015**

| YILLAR | KONUT İHTİYACI | KENTSEL DÖNÜŞÜM DAHİL KONUT İHTİYACI | KONUT KREDİSİ İLE İLAVE KONUT TALEBİ (1) | KONUT KREDİSİ İLE İLAVE KONUT TALEBİ (2) | KONUT KREDİSİ İLE İLAVE KONUT TALEBİ (3) | KONUT KRE. KUL. KAPASİTESİNE SAHİP HANE HALKI |
|--------|----------------|--------------------------------------|--|--|--|---|
| 2006   | 594.000        | 719.000                              |  |  |  | 3.476.000                                     |
| 2007   | 564.000        | 694.000                              | 145.000                                  | 96.650                                   | 72.500                                   | 3.526.000                                     |
| 2008   | 562.000        | 697.000                              | 150.800                                  | 100.500                                  | 75.400                                   | 3.578.000                                     |
| 2009   | 590.000        | 730.000                              | 295.800                                  | 197.200                                  | 147.900                                  | 3.689.000                                     |
| 2010   | 557.000        | 707.000                              | 330.600                                  | 220.400                                  | 165.300                                  | 3.691.000                                     |
| 2011   | 518.000        | 673.000                              | 214.600                                  | 143.050                                  | 107.300                                  | 3.753.000                                     |
| 2012   | 547.000        | 707.000                              | 229.100                                  | 152.700                                  | 114.550                                  | 3.815.000                                     |
| 2013   | 509.000        | 674.000                              | 246.500                                  | 164.350                                  | 123.250                                  | 3.868.000                                     |
| 2014   | 507.000        | 677.000                              | 266.800                                  | 177.850                                  | 133.400                                  | 3.930.000                                     |
| 2015   | 502.000        | 677.000                              | 295.800                                  | 197.200                                  | 147.900                                  | 3.983.000                                     |
| TOPLAM | 5.450.000      | 6.955.000                            | 2.175.000                                | 1.450.000                                | 1.087.500                                |   |

- 1) 50.000 YTL tutarındaki krediler için  
2) 75.000 YTL tutarındaki krediler için  
3) 100.000 YTL tutarındaki krediler için

## ■ Dördüncü Bölüm

# YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ İLE KONUT SEKTÖRÜNÜN GELİŞİMİ VE EKONOMİK BÜYÜMEYE KATKI

## GİRİŞ

Türkiye'de kurulmakta olan yeni konut finansman sistemi ile konut talebinin artacağı ve istikrar kazanacağı öngörülmektedir. Buna yönelik sayısal öngörüler önceki bölümlerde ayrıntılı olarak sunulmuştu. Konut finansman sisteminin sağlayacağı finansman olanakları ile konut sektörünün de sağlıklı ve istikrarlı bir büyüme sürecine girmesi beklenmektedir.

Konut sektöründeki gelişme ise inşaat sektöründe büyüme yol açacak ve inşaat sektöründe yaratılan katma değerın genişlemesi ile birlikte ekonomik büyüme de katkı sağlayacaktır.

Inşaat sektöründe öngörülen büyümenin, sektör ile yakın ilişkisi bulunan çok sayıdaki sanayi ve hizmet sektöründeki büyümeyi de olumlu etkilemesi beklenmektedir. Hem inşaat sektörü hem de inşaat sektörünün etkilediği sektörlerin büyümesi ekonomik büyüme de net katkı sağlayacaktır.

Yeni konut finansman sisteminin gelişmesi ile ilave katma değer yaratılması ve ekonomik büyüme arasında da yakın bir ilişki olduğu görülmektedir.

Bu çerçevede çalışmanın bu bölümünde yeni konut finansman sisteminde öngörülen gelişmenin yaratacağı ilave katma değere ve ekonomik büyüme katkısına ilişkin öngörüler yer almaktadır.

Bu öngörüler yapılırken öncelikle aşağıdaki tespitler ve değerlendirmeler yapılmaktadır.

1- Türkiye'de inşaat sektörü; kamunun konut inşaatı (üretimi), bina yatırımlarını (sabit sermaye yatırımları) ve bina dışı yapı yatırımları (alt yapı) ile özel sektörün konut inşaatı, yurtdışı-yurtiçi müteahhlik hizmetleri ve bina yatırımları (sabit sermaye yatırımları) faaliyetlerinden oluşmaktadır.

2- Türkiye'de inşaat sektörü 1990 yılından itibaren istikrarsız bir sürece ve bir yavaşlama dönemine girmiştir. Sektörün hizmetler sektörü ve GSYİH içindeki payı bu dönemde gerilemiş ve GSYİH içindeki payı yüzde 4'ün de altına düşmüştür.

3- İnşaat sektöründeki gerilemede 1999 yılı depremi ile 1994 ve 2001 ekonomik krizleri ve uygulanan ekonomik programlar etkili olmuştur. İnşaat sektörü içinde kamunun payı giderek azalmaktadır. Özellikle 2000 yılından sonra kamunun altyapı ve yapı yatırımlarındaki kısıtlamalar bunda etkili olmaktadır. İzlenen ekonomi politikaları ve kamu maliye politikaları çerçevesinde kamu yatırımlarının sınırlı kalacağı ve inşaat sektöründe kamunun payının azalmaya devam edeceği öngörülmektedir.

4- İnşaat sektörü içinde sabit sermaye yatırımları kapsamında yer alan ve büyük ölçüde özel sektörün gerçekleştireceği bina yapı yatırımlarının artarak sürmesi beklenmektedir.

5- Müteahhlik hizmetlerinin dışarda istikrarlı içeride ise kamu yatırım programlarına bağlı olarak gelişeceği öngörülmektedir.

6- Konut sektörü ise inşaat sektörü içindeki payını arttıracak ve sektörün gelişmesinde belirleyici konuma gelecektir. Konut sektörü özel sektör ağırlıklı gelişecek, kamunun yetkili otoriteler ve yerel yönetimler ile sosyal konut üretimi de devam edecektir.

7- İnşaat sektöründe özel sektörün payı artacaktır. İnşaat sektöründe belirleyici ve yönlendirici konut sektörü odaklı özel sektör olacaktır.

Bu tespitler ve değerlendirmeler ardından konut sektörünü kapsayan inşaat sektörü ile ekonomik büyüme ve gelişme arasındaki mevcut ilişki incelenmektedir. İnşaat sektörünün ekonomi içindeki konumu ve büyüme ilişkisine yönelik göstergeler Tablo. 54'de sunulmaktadır.

**TABLO. 54 İNŞAAT SEKTÖRÜ İLE EKONOMİK BÜYÜME ARASINDAKİ İLİŞKİ GÖSTERGELERİ**

| GÖSTERGELER  | 2005    | 2006 I  | 2006 II |
|--|---------|---------|---------|
| YAPI RUHSATI VERİLEN DAİRE SAYISI                      | 511.236 | 102.359 | 170.286 |
| YAPI RUHSATI MİLYON M2                                 | 99.4    | 19.35   | 34.45   |
| YAPI RUHSATI VERİLEN DAİRELERİN CARİ DEĞERİ MİLYAR YTL | 37.82   | 7.81    | 15.64   |
| İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME SABİT FİYATLARLA %               | 21.5    | 26.7    | 13.7    |
| İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜMEYE KATKI PUAN                     | 0.90    | 1.00    | 0.59    |
| TOPLAM GSYİH BÜYÜME %                                  | 7.40    | 6.49    | 7.47    |
| İNŞAAT SEKTÖRÜ GSYİH % PAYI (CARİ FİYATLARLA)          | 4.4     | 4.8     | 4.8     |
| İNŞAAT SEKTÖRÜ KATMA DEĞER MİLYAR YTL                  | 21.31   | 5.16    | 7.00    |
| İNŞAAT SEKTÖRÜ KATMA DEĞER MİLYAR DOLAR                | 15.78   | 3.82    | 4.83    |
| İMALAT SANAYİ BÜYÜME                                   | 6.1     | 4.0     | 10.7    |
| SANAYİ SEKTÖRÜ BÜYÜMEYE KATKI PUAN                     | 1.90    | 1.49    | 3.37    |

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Bu inceleme ile ulaşılan ana bulgular şunlardır;

1- İnşaat sektöründe son bir buçuk yıldır hızlı bir büyüme yaşanmıştır. Sabit fiyatlarla büyüme 2005 yılında yüzde 21.5, 2006 yılında ise ilk çeyrekte yüzde 26.7 ve ikinci çeyrekte yüzde 13.7 olmuştur.

2- İnşaat sektörünün GSYİH içindeki payı ise 2005 yılında yüzde 4.4 ve 2006 yılı çeyrek dönemlerinde yüzde 4.8 olmuştur.

3- İnşaat sektörü 2005 ve 2006 yılındaki GSYİH payları ve sabit büyüme hızları ile ekonomik büyümeye önemli katkı sağlamıştır. 2005 yılında yüzde 7.40 büyüyen GSYİH'ya inşaat sektörünün katkısı 0.90 puan olmuştur. 2006 yılında ise inşaat sektörü ilk çeyrekte yüzde 6.49 büyümeye 1.00 puan, ikinci çeyrekteki yüzde 7.47 büyümeye 0.59 puan katkı sağlamıştır.

4- İnşaat sektörü 2005 yılında 21.3 milyar YTL veya 15.8 milyar dolar, 2006 ilk çeyreğinde 5.16 milyar YTL veya 3.82 milyar dolar ve ikinci çeyreğinde ise 7 milyar YTL ve 4.83 milyar dolar katma değer yaratmıştır.

5- İnşaat sektörü bu büyüme ve katma değer rakamlarına ulaşırken 2005 yılında toplam 99.4 milyon m<sup>2</sup> büyüklüğünde 511.236 konut için yapı (inşaat) ruhsatı verilmiştir. 2006 yılında ilk çeyrekte 19.35 milyon m<sup>2</sup> büyüklüğünde 102.359 konut için ve ikinci çeyrekte 34.45 milyon m<sup>2</sup> büyüklüğünde 170.286 konut için yapı izin verilmiştir. Yapı izinleri alınan konutların değeri ise 2005 yılında 37.8 milyar YTL, 2006 ilk çeyreğinde 7.81 milyar YTL ve ikinci çeyreğinde 15.64 milyar YTL'dir.

6- İnşaat sektörü içinde konut sektörü giderek belirleyici olmaktadır. Konut sektöründe 1999 yılından sonra yaşanan daralma, 2003 yılından itibaren yön değiştirmiş ve sektör yeniden büyüme sürecine girmiştir. Özellikle 2005 yılında konut kredilerinin kullanımı ile önemli bir konut talebi ve üretim artışı gerçekleşmiştir.

2005 yılında inşaat sektöründeki büyüme baz yıl olarak alınan geçmiş yıllardaki duraklama ve yavaşlamanın etkisi ile de yüksek olmuştur. Yüksek büyüme konut kredili itiş ile 2006 yılının ilk yansında da sümmüşür. Ancak yılın ikinci yansında yavaşlama görülecektir.

7- Bu nedenle baz yıllar etkisi dikkate alındığında 2007 yılından itibaren inşaat sektöründe büyüme hızı ve ekonomik büyümeye katkı azalacaktır. Ancak inşaat sektörünün yarattığı katma değer artışını sürdürecektir. 2005 yılında 511 bin yapı izni ile ulaşılan katma değer büyüklüğü (15.8 milyar dolar) önemli bir baz oluşturacaktır. Bu baz üzerine izleyen yıllarda büyüme yavaşlasa dahi elde edilen katma değer korunacaktır.

8- İnşaat sektöründe görülen büyümenin ekonomik büyümeye olan doğrudan katkısının yanı sıra, dolaylı büyüme katkısı da bulunmaktadır. Bu da sektörün ilişkili olduğu sanayi ve hizmet sektörlerinde tetiklediği gelişmeden kaynaklanmaktadır. Tablo. 55 İnşaat sektöründe yaratılan katma değer dağılımını

**TABLO. 55 İNŞAAT SEKTÖRÜNDE YARATILAN KATMA DEĞERİN DAĞILIMI**

| KATKI SAĞLAYAN SEKTÖRLER      | % PAYI |
|-------------------------------|--------|
| TOPLAM ÜRETİM                 | 100.00 |
| GAYRI SAFİ KATMA DEĞER        | 47.65  |
| DİĞER FAKTÖR GELİRLERİ        | 29.71  |
| ÇALIŞANLARA YAPILAN ÖDEMELER  | 17.02  |
| DİĞER                         | 0.93   |
| DİĞER SEKTÖRLERİN GİRDİSİ     | 52.35  |
| SANAYİ                        | 29.90  |
| ÇİMENTO KIREÇ VB.             | 8.13   |
| DEMİR ÇELİK                   | 6.13   |
| METAL YAPI MALZEME            | 2.95   |
| SERAMİK ÜRÜNLERİ              | 2.62   |
| KUM KİL TAŞOCAĞI              | 1.59   |
| KOK FIRINI VE RAFİNE ÜRÜNLERİ | 1.38   |
| DİĞER                         | 7.13   |
| HİZMET TİCARET                | 15.20  |
| TOPTAN TİCARET                | 2.29   |
| PERAKENDE TİCARET             | 1.57   |
| KARAYOLU TAŞIMACILIĞI         | 3.43   |
| MALİ ARACI KURULUŞLAR         | 2.62   |
| DİĞER                         | 5.29   |
| İTHALAT GİRDİLER              | 7.25   |

ve diğer sektörler ile ilişkileri sunmaktadır. Buna göre inşaat sektörü ilişkide olduğu ve tabloda gösterilen sanayi ve hizmet sektörleri ile yakın ilişki içinde bulunmaktadır. Bu sektörler inşaat sektörüne önemli girdi sağlamaktadırlar ve artan konut talebi ile inşaat sektöründe sağlanan genişleme doğrudan bu sektörlerdeki büyümeyi de tetiklemektedir. İnşaat sektöründe yaratılan üretim değerinin yansından fazlası (yüzde 52.35) diğer sektörlerin girdisi ile oluşmaktadır. Sektördeki büyüme doğrudan bu sektörleri de etkilemektedir.

Belirtilen sanayi sektörlerinin sanayi içindeki payı yaklaşık yüzde 20, hizmet sektörleri içindeki payı ise yaklaşık yüzde 70'dir.

İnşaat ve konut sektörü konut üretimi aşamasında yukarıda belirtilen sektörler ile ilişki içinde iken, konut üretimi tamamlandıktan sonra çok sayıda yan dayanıklı ve dayanıklı tüketim malı sanayisi ürünlerine yönelik talep oluşmaktadır. Bu çerçevede başta beyaz eşya, mobilya, elektronik gereçler, ev tekstili gibi çok sayıda sektör konut arzındaki genişlemeden etkilenmektedir.

Tüm bu değerlendirmeler çerçevesinde inşaat sektörünün ekonomik büyümeye olası katkılarna ilişkin olarak 2015 yılına kadar aşağıdaki öngörüler yapılmaktadır:

1. İnşaat sektörü konut finansman sisteminde öngörülen gelişme eğilimlerine bağlı olarak yıllar itibari ile önce hızlanan, sonra istikrar kazanan bir büyüme gösterecektir. Büyüme, baz etkisi ile çok yüksek oluşan 2005 yılı büyüme hızının altında, ancak konut finansman sisteminin etkisi ile daha istikrarlı ve yüzde 6-8 ile yüzde 8-10 bantları arasında oluşacaktır.
2. İnşaat sektöründe öngörülen büyüme oranlarına bağlı olarak inşaat sektörünün ekonomik büyümeye katkısı yıllar itibari ile 0.50 - 0.70 puan arasında olacaktır. İnşaat sektörünün konut üretimi sırasında ve sonrasında etkilediği çok sayıda sektörün büyümeye katkısı ise aynı dönemde 0.30 ile 0.40 puan arasında olacaktır.
3. İnşaat sektöründe büyüme öngörülerine bağlı olarak 2007 yılında 16 milyar dolar olarak tahmin edilen sektörün yarattığı katma değer yıl itibari ile istikrarlı olarak artacağı ve 2015 yılında 29.4 milyar dolara ulaşacağı öngörülmektedir. 2007-2015 yılları arasında yaratılacak toplam katma değer ise 201.6 milyar dolar olması öngörülmektedir.
4. İnşaat sektöründeki büyüme ve yaratılan katma değer öngörülerini konut finansman sistemindeki gelişmelere bağlı olarak yapılmıştır. İnşaat sektöründe konut sektörü dışında yer alan alt gruplarda oluşacak olumlu-olumsuz dalgalanmalar göz önüne alınmamıştır.

**TABLO. 56 İNŞAAT SEKTÖRÜ VE EKONOMİK BÜYÜMEYE KATKI ÖNGÖRÜLERİ**

| YILLAR | İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜME % | İNŞAAT SEKTÖRÜ BÜYÜMEYE KATKI | İLİŞKİLİ SEKTÖRLERİN BÜYÜMEYE KATKISI | YARATILAN KATMA DEĞER MİLYAR DOLAR |
|--------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| 2007   | 6-8                     | 0.50                          | 0.30                                  | 16.0                               |
| 2008   | 7-9                     | 0.60                          | 0.35                                  | 17.3                               |
| 2009   | 8-10                    | 0.70                          | 0.40                                  | 18.9                               |
| 2010   | 8-10                    | 0.70                          | 0.40                                  | 20.6                               |
| 2011   | 7-9                     | 0.60                          | 0.35                                  | 22.2                               |
| 2012   | 7-9                     | 0.60                          | 0.35                                  | 24.0                               |
| 2013   | 6-8                     | 0.50                          | 0.30                                  | 25.7                               |
| 2014   | 6-8                     | 0.50                          | 0.30                                  | 27.5                               |
| 2015   | 6-8                     | 0.50                          | 0.30                                  | 29.4                               |





## KAYNAKLAR

- 1- TÜİK, Bina ve İnşaat İstatistikleri, 2001 - 2005
- 2- TÜİK, Türkiye İstatistik Yıllığı 2004
- 3- T.C. MB, Ödemeler Dengesi İstatistikleri 2000 - 2005
- 4- DPT, 8. VE 9. Beş Yıllık Kalkınma Planları
- 5- T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı, Türkiye'de Gelir Gruplarına Göre Konut Ödenebilirliği, Aralık 2002
- 6- T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı, 2000 - 2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması, Mayıs 2002
- 7- T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı, Türkiye Konut Sahipliği Çalışması, Şubat 2003
- 8- TÜİK, Bina Sayımı İstatistikleri 2000
- 9- TÜİK Türkiye Konut Araştırması 1999
- 10- TÜİK, 2000 Genel Nüfus Sayımı Sonuçları
- 11- TÜİK, 2000 Genel Nüfus Sayımı ve Göç İstatistikleri, 2004
- 12- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Türkiye'de Konut Satışları 2005,
- 13- SPK, Türkiye'de Konut Sektörü Araştırması, 2005
- 14- DPT, Türkiye'de Yıllar İtibarı İle Konut İhtiyacı
- 15- TÜİK, Hane Halkı Bütçe Araştırması, 2004
- 16- TÜİK, Hane Halkı Tüketim Harcamaları Eğilim Anketi 2004
- 17- Türkiye Bankalar Birliği, Bankacılık Sektörünün Kullandığı Konut Kredileri, Tüketim Kredileri Konsolide Raporu 2000 - 2005,
- 18- T.C. Merkez Bankası, Bankaların Tüketici Kredileri, Taksitli Ticari Krediler ve Kredi Kartları, 2000 - 2005,
- 19- Türkiye Bankalar Birliği, Bankacılık Sektörü Göstergeleri 2000 - 2005,
- 20- Türkiye'de Konut Finansmanında Rollerin Paylaşımı, Kasım 2005, Koç Finansal Hizmetler
- 21- Urban Land Institute, PricewaterhouseCoopers 2005, Gelişmekte Olan Gayrimenkul Piyasaları 2005,
- 22- GYODER, Gayrimenkul Zirveleri Sonuç Raporları, 2004, 2005, 2006
- 23- GYODER, Konut Finansmanı Zirveleri Sonuç Raporu 2005
- 24- SONAR Araştırma A.Ş., Konut Saha Araştırması, 2005 Eylül
- 25- Sermaye Piyasası Kurulu, Konut Finansman Sistemine İlişkin Kanun Değişiklikleri, Aralık 2005
- 26- European Mortgage Federation, Annual Report, 2004, 2005
- 27- European Covered Bond Factbook, ECBC, 2006
- 28- Annual Report, BIS 2005
- 29- T.C. Merkez Bankası, Yıllık Rapor 2004, 2005
- 30- Moody's, Türkiye'de Bankacılık Sektörünün Görünümü, July
- 31- Sermaye Piyasası Kurulu, Yıllık Rapor 2004, 2005
- 32- T.C. Hazine Müsteşarlığı, Türkiye'nin Dış Borç Göstergeleri
- 33- GYODER, Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015, Mayıs 2006
- 34- Merrill Lynch, Turkish Banking: Can The Funding Tortoise Catch Up With The Mortgage Hare, May 2006
- 35- TÜİK, GSMH Ekonomik Büyüme Göstergeleri 2005, 2006
- 36- Euromoney, Securitization A Global Guide, 2004
- 37- Standard and Poors, Structured Finance Ratings: Covered Bond, July 2004
- 38- World Bank, Poland: Housing Finance Policy Note, March 2006
- 39- Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırım, Murat Bahadır Teker, Yayın No:43 1996
- 40- Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları: İpotek Kredileri ve İpotekle Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türkiye'de Konut Finansmanı Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi, Dr. Ali Alp, Yayın No: 51, 1996
- 41- Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları: Menkul Kıymetleştirme: ABD Uygulamaları ve Bankacılık Sektörüne Etkileri, DR. Saadet Tantan Yayın No:44, 1996