



Ülkemiz Kaynakları ve Konut Finansman Modeli Olarak “Mortgage”

Prof. Dr. Erol KÖKTÜRK
Kocaeli Üniversitesi

İTÜ Taşkışla
17.05.2006

SPK'ya göre Türkiye'de konutların % 55'i gecekondudur. Kaçak yapılaşmanın da katkısıyla ev sahipliği oranı % 60'lar düzeyindedir. Her yıl 300 bin yeni konuta gereksinme duyulmaktadır. Konut stokunun % 60'ını 20 yaşın üstündeki konutlar oluşturmaktadır. Konutların % 40'ının iyileştirmeye gereksinmesi bulunmaktadır.

Konut alımlarının % 1 den daha azı finansman sistemi yoluyla fonlanmaktadır. Konut kredilerinin 2004 yılı itibarı ile GSYİH'ya oranı % 0.5'dir. Bu oran ABD'de % 53 olup, AB üyesi ülkelerin ortalaması ise % 39'dur.

Şimdiki durumda banka konut kredileri TL veya döviz üzerinden sabit faizli kredi verilebilmektedir. “Kredi/Ev Değerin Oranı” maksimum %75, “Aylık Kredi Taksidi/Gelir Oranı” % 50 dir. En üst %10-15 lik gelir grubuna hitap edebilmektedir.

Türk Taşınmaz Finansman Piyasasının Yapısı, Kullanılan Yöntemler ve Kurumlar

Ülkemizde konut alımlarının,

- ➔ % 63'ü miras veya peşin alımla
- ➔ % 23'ü ödünç olarak
- ➔ % 8'i kooperatifler aracılığıyla
- ➔ % 3'ü banka kredisi kullanılarak
- ➔ % 3'ü diğer yollarla

gerçekleşmektedir. Bu oranlar, konut finansmanı konusunda Türkiye'de ciddi bir sıkıntı bulunduğunu, kişilerin dışarıdan kaynak sağlayamamaları nedeniyle konut alımında zorlandıklarını göstermektedir.

Konut sektörüne yapılan yatırımın ekonomide yaklaşık 2.5 katına yakın bir üretim artışı sağladığı ve toplam istihdamın yaklaşık % 12-15'inin konut sektöründen geldiği görülmektedir. Yani konut sektörüne yapılacak yatırım ile hem ekonomi canlanmakta hem de istihdam artışı sağlanmaktadır. Kurumsal bir süreçten geçmiş konut finansman sistemi; nitelikli konut üretimi ve planlı kentleşmeye, toplumun yaşam standartlarını yükseltmeye ve sermaye piyasalarının gelişmesine doğrudan katkılarda bulunmaktadır.

Mortgage sisteminin Türkiye'de bugüne kadar uygulanma olanağı olmayışının nedenlerini sıralamak gerekirse,

- ➔ **Birinci neden**, çok yüksek enflasyon ve faiz oranı ve ekonomide istikrarsızlığın fazla olmasıdır.
- ➔ **İkinci neden**, Hazine kağıtlarındaki faiz oranlarının yüksek olması ve bütçe açığı yüzünden bankaların taşınmaz alımı ya da yatırımı yerine hükümete borç veriyor olmasıdır.
- ➔ **Üçüncü neden**, Emlak Bankası gibi devlet bankalarının, hükümet politikasına göre para yardımı yapmalarıdır. Ancak bu sistem ülkenin yüksek nüfusu ve yoğun ev gereksinmesi yüzünden iyi işlememiştir.
- ➔ **Dördüncü neden**, daha büyük özel sektör bankalarının, endüstriyel holdinglerin parçaları olmaları ve kendi gruplarının diğer aktivitelerini finanse etmeleridir. Bu nedenle bugüne değin ipotek kredisi alanına girmek için çok istekli olmamışlardır.

Ekonomi Penceresi – Kentbilim Penceresi



TBMM'ye sunulan "Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Taslağı"na göre, Türkiye'de daha uzun vadeyle ve daha iyi koşullarda konut edinilebilmesi için, "İpotek Finansmanı Kuruluşları" oluşturulması hedeflenmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun hazırladığı ve 31 maddeden oluşan taslak yasalaşursa, konut finansman sistemiyle, öncelikle **taşınmaz sektörü kayıt altına alınmış** olacaktır. Bu düzenlemenin gerekçesinde, ülkede var olan konut stokunun yarısından fazlasının ruhsatsız olduğu, iç göçler ile büyük kentlerde kaçak yapılaşma ve plansız kentleşmenin de önemli bir sorun durumuna geldiği vurgulanmaktadır. Konutların çoğunluğunun kaçak olmasının yanı sıra, yaklaşık % 40'ının onarıma ve iyileştirmeye gereksinme duyduğu belirtilen gerekçede, deprem tehlikesinin getirdiği risklere de dikkat çekilmektedir.

TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ KONUSUNDA TÜRKİYE İLE ARASINDA KARŞILIKLILIK **BULUNAN** ÜLKELER

1. ALMANYA
2. AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ
3. ANDORRA
4. ARJANTİN
5. AVUSTRALYA
6. AVUSTURYA
7. BAHAMALAR
8. BANGLADEŞ
9. BARBADOS
10. BELÇİKA
11. BELİZE
12. BENİN
13. BOLİVYA
14. BOSNA-HERSEK
15. BOTSWANA
16. BREZİLYA
17. DANIMARKA
18. DOMİNİK CUMHURİYETİ
19. EKVATOR
20. EL SALVADOR
21. ESTONYA
22. FİLDİŞİ SAHİLİ
23. FİLİPİNLER
24. FİNLANDİYA
25. FRANSA
26. GABON
27. GANA
28. GİNE
29. GRENADA
30. GUATEMALA
31. GUYANA
32. GÜNEY AFRİKA CUMHURİYETİ
33. HAİTİ
34. HIRVATİSTAN
35. HOLLANDA
36. HONDURAS
37. İNGİLTERE
38. İRLANDA
39. İSPANYA
40. İSRAİL
41. İSVEÇ
42. İSVİÇRE
43. İTALYA
44. JAMAİKA
45. JAPONYA
46. KAMERUN
47. KANADA
48. KKTC
49. KOLOMBİYA
50. KORE (GÜNEY)
51. KOSTA RİKA
52. LETONYA
53. LİECHTENSTEİN
54. LİTVANYA
55. LÜKSEMBURG
56. MACARİSTAN
57. MALAWİ
58. MALEZYA
59. MALİ
60. MALTA
61. MAURİTİUS
62. MEKSİKA
63. MONAKO
64. MORİTANYA
65. MOZAMBİK
66. NİJERYA
67. NİKARAGUA
68. NORVEÇ
69. ORTA AFRİKA CUMHURİYETİ
70. PANAMA
71. PARAGUAY
72. PERU
73. POLONYA
74. PORTEKİZ
75. SAN MARİNO
76. SENEGAL
77. SİRBİSTAN VE KARADAĞ (YUGOSLAVYA)
78. SİNGAPUR
79. SOMALİ
80. SRİ LANKA
81. SWAZİLİND
82. ŞİLİ
83. TANZANYA
84. URUGUAY
85. VENEZUELA
86. YENİ ZELANDA
87. YEŞİL BURUN ADALARI

YUNANİSTAN- Yunan uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinimine yönelik talepleri halen yürürlükte olan 22.3.2000 tarih ve 1361-121-T/302-317 sayılı genelge uyarınca sonuçlandırılacaktır.

TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ KONUSUNDA TÜRKİYE İLE ARASINDA KARŞILIKLILIK BULUNMAYAN ÜLKELER

1. AFGANİSTAN
- 2. BİRLEŞİK ARAP EMİRLİKLERİ**
3. BURMA
4. CEZAYİR
5. ÇEK CUMHURİYETİ
6. ENDONEZYA
7. ERİTRE
8. ERMENİSTAN
9. ETYOPYA
10. FİJİ
11. HİNDİSTAN
12. IRAK
13. İZLANDA
14. KAMBOÇYA
15. KATAR
16. KORE (KUZEY)
17. KUVEYT
18. KÜBA
19. LAOS
20. LİBYA
21. MALDİVLER
22. MOĞOLİSTAN
23. NEPAL
24. NİJER
25. OMAN
26. PAPUA YENİ GİNE
27. SLOVAKYA
28. SUDAN
29. SURİNAM
30. SUUDİ ARABİSTAN
31. TAYLAND
32. TUNUS
33. VİETNAM
34. YEMEN

**ÜLKE
TOPRAKLARININ
YABANCILARA
SATIŞINA
HAYIR!..**

Taşınmaz Değerleme Uzmanları ve Belgelendirilmeleri Ölçütleri

TEGoVA: Yüksek okul mezunu olmak (eğer yüksekokul yoksa en az 7 yıl mesleki deneyim zorunluluğu), en az iki yıllık mesleki deneyim, mesleki kurs ve programları tamamlamak... Bünyesinde gerçek kişi üye barındırmadığı için sınav yapmıyor, ancak üye kuruluşlara referans oluşturması amacıyla bazı sınav ölçütleri belirlemiştir.

IVSC: Yayınladığı standartlarda değerlendirme uzmanlarının niteliğinden daha çok değerlendirme ilkeleri üzerinde durmaktadır. Bu kurum da bünyesinde gerçek kişi üye barındırmadığı için sınav yapmıyor, ancak üye kuruluşlara referans oluşturması amacıyla bazı sınav ölçütleri belirlemiştir.

RICS: Akademik yeterlilik (en az lise mezunu, RICS'in tanıdığı bir okul olması zorunlu), RICS tarafından düzenlenen eğitim ve iş deneyimi aşamalarını tamamlamak (400 günlük eğitim ve 2 yıl staj süresi), final sınavını başarmak... Sınav yazılı ve sözlü sınav biçimindedir. Sözlü sınavda bir projenin sunumu da yaptırılmaktadır. Ayrıca eğitime eşlik eden ve gözetmenin adaya ilişkin raporu da istenmektedir. Sınavlar kuruluş bünyesinde yapılmaktadır.

APPRAISAL INSTITUTE: Yüksek okul mezunu olmak, eğitim ve iş deneyimi aşamalarından geçmek (4500 saatlik iş deneyimi), final sınavını başarmak... Sınavlar yazılı ve sözlü sınav olarak yapılmakta, ayrıca adayın bir proje hazırlaması istenmektedir. Bunun yanı sıra adayın ahlaki ve etik değerlere uyumuna ilişkin danışmanından rapor istenmektedir. Sınavlar kuruluş bünyesinde yapılmaktadır.

AVRUPA BİRLİĞİ: AB de, EN 45013 (Avrupa Normu 45013) ile, tüm üye devletler için personelin belgelendirilmesi sistemini uygulamaya koymuştur. Böylece tüm AB ülkelerini kapsayan bir marka ögesini kabul etmiştir. Taşınmaz değerlendirme uzmanları da, EN DIN 45013 standardına göre belgelendirilmek ve mesleki sınıflandırılmalarını ve meslek deneyimlerini bu standarda uyarlamak zorundadırlar.

