



**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME
KURUMU**

**TÜRK BANKACILIK SEKTÖRÜ KONUT
KREDİLERİ RAPORU**

Mart 2006

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

SGD Çalışma Raporları
No: 2006/1

TÜRK BANKACILIK SİSTEMİNDE KONUT KREDİLERİNİN GELİŞİMİ

Ela DOĞAN*

Mart 2006

Bu çalışma Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun görüşlerini yansıtmaz. Sorumluluğu yazar(lar) ına aittir. Bu Çalışma Raporu kamuoyunu bilgilendirme amaçlı olup, içinde yer alan bilgi ve verilere dayanarak verilecek yatırım ya da benzeri kârarların sonuçlarından BDDK ve yazarları sorumlu tutulamaz.

* Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Kurum Uzmanı

Özet

Bu çalışmada, Türk bankacılık sektöründe konut kredilerinin gelişimi ele alınarak, diğer ülkeler ile karşılaştırılmış, konut kredisinin tabi olduğu mevzuat anlatılmış, konut kredisine ilişkin bankalara önerilerde bulunulmuş, bankaların konut kredisi kullandırımını dolayısıyla karşı karşıya oldukları riskler belirlenerek, risklerden korunma yolları araştırılmıştır.

Enflasyon oranlarında son 3 yılda yaşanan düşüş, ertelenen tüketimin gerçekleşmesine yardımcı olmuş, bankacılık sektörünün hanehalkına sunduğu ürünlere olan talebi ve bu ürünlerin arzını artırmış, sonuçta konut kredileri de artış trendine girmiştir. Bu anlamda, konut kredileri hacmi 2005 Aralık ayı itibarıyla 2002 yılı sonuna göre 27 kat artış göstermiştir. Konut kredileri hacmi, bu yükselişe rağmen diğer ülke örneklerine göre oldukça düşük düzeyde bulunmakla birlikte, konut kredilerinde yaşanan hızlı artışın yakından takip edilmesinin gerekli olduğu düşünülmektedir. Bankalar tarafından konut kredisi kullandırılırken sağlıklı bir mali analiz ve değerlendirme yapılması ve etkin bir risk yönetimi ile olası zararları sınırlandıracak işlemlerin göreceli olarak daha fazla kullanılması, konut kredisi kullandırımını nedeniyle bankaların maruz kalabilecekleri riskleri minimuma indirmek açısından önem arz etmektedir.

Çalışmanın, konut kredilerine yönelik analiz bölümünde ise; konut kredilerinin reel değeri bağımlı değişken, reel faiz oranı, enflasyon oranı ve sanayi üretim endeksi bağımsız değişken alınarak aralarındaki ilişki irdelenmiştir. Ayrıca, konut kredisi kullandırımına ilişkin oynaklığın olup olmadığına sorusuna cevap aranarak, kullandırılan konut kredilerinin nominal ve reel değerlerinin değişim katsayıları hesaplanmıştır. Konut kredilerinin artış trendine girdiği 2003 yılında oynaklığın 2005 yılına göre daha fazla olduğu anlaşılmıştır. Önümüzdeki dönemlerde de ulusal ve/veya uluslar arası makro ekonomik verilerde büyük değişimler olmayacağı varsayımı altında, konut kredilerine ilişkin artış trendinin devam etmekte birlikte konut kredileri kullandırımında oynaklığın daha da azalacağı beklenmektedir. Öte yandan, kurgulanan 3 farklı senaryo ile konut kredilerinin sermaye yeterliliği standart rasyosu üzerindeki etkileri araştırılmıştır.

Abstract

This study analyzes the developments in the housing loans of the Turkish banking sector in comparison with other countries, explains the rules and regulations governing these loans, makes recommendations to the banking sector regarding the housing loans, and examines the ways to minimize the risks associated with extending these loans by determining the risks that are faced by the banks.

Decreasing inflation in the last 3 years has created a stimulus for the realization of deferred consumption and caused an increase in household demand for and in the supply of banking products. Therefore, housing loans have increased considerably in the past several years. Although the volume of housing loans is still small in comparison with many other countries, it has increased 27-fold from December 2002 to December 2005. For this reason, it is important that the rapid increase in housing loans is closely monitored. Thus, in order to minimize the risks associated with housing loans that banks are exposed to, it is essential to create processes on financial analysis and evaluation before extending housing loans and internal policies after directing housing loans, to set up limits and comply with them, to increase the use of hedge transactions, and to reduce potential risks by means of other effective risk management techniques.

In the empirical analysis section of this study, volume of housing loans is analyzed by using statistical techniques. In this respect, the relations between the real value of housing loans and real interest rates, inflation and industrial production index are studied. Results of the study show that a %1 increase in real interest rates is associated with a %1,79 decrease in housing loans while a %1 change in inflation reduces the demand for housing loans by %0,72 with a time lag of one month. On the other hand, a %1 increase in industrial production index, which is an indicator of growth, is associated with a %4,7 increase in housing loans.

There is more volatility in housing loans of Turkish banking sector in the year 2003, in which housing loans started to increase, than 2004 and 2005. In the following periods, it is expected that the increasing trend in housing loans will continue and the volatility in housing loans will decrease, assuming that there will not be any negative changes in both national and international parameters.

İçindekiler

Özet	2
Abstract	3
İçindekiler.....	4
Tablo Dizini.....	5
Grafik Dizini	6
Kısaltmalar	7
1.GİRİŞ	8
2. TÜRK BANKACILIK SEKTÖRÜNDE KONUT KREDİLERİNİN GELİŞİMİ.....	9
2.1. Türk Bankacılık Sektöründe Bireysel Krediler	10
2.2. Türk Bankacılık Sektöründe Konut Kredilerinin Gelişimi.....	13
2.3. Konut Kredilerine İlişkin Diğer Ülke Uygulamaları ve Türkiye Karşılaştırması.....	15
2.4. Konut Kredilerinin Vade Yapısı.....	16
2.5. Konut Kredilerinin Finansman Şekli.....	17
3. KONUT KREDİLERİNE İLİŞKİN MEVZUAT	18
3.1. Tüketiciyi Koruma Mevzuatı Işığında Konut Kredileri.....	18
3.2. Konut Kredilerine İlişkin Diğer Mevzuat.....	19
4. KONUT KREDİLERİNDE RİSKLER.....	22
4.1. Riskler.....	22
4.1.1. Temerrüt Riski.....	22
4.1.2. Faiz Oranı Riski	22
4.1.3. Erken Ödeme Riski	23
4.1.4. Likidite Riski.....	24
4.1.5. Hukuki Risk.....	24
4.1.6. Dışsal Şok Riski	24
4.2. Risklerden Korunma Yolları.....	26
5. KONUT KREDİLERİNE İLİŞKİN ANALİZ	28
5.1. Konut Kredilerine İlişkin Değişim Katsayısı.....	28
5.2. Konut Kredilerine İlişkin Konsolide Senaryo Analizi.....	30
5.2.1. Konut Kredilerine İlişkin Banka Grupları Bazında Senaryo Analizi	32
5.3. İkamet Amacıyla Yapılan Binaların Maliyetlerindeki Değişme	34
5.4. Konut Kredilerine İlişkin Ekonometrik Çalışma	36
6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME.....	38
Kaynakça.....	41

Tablo Dizini

Tablo 1: Kredilerin TP-YP Dağılımı (2005)	10
Tablo 2: Bireysel Krediler (2002-2005)	11
Tablo 3: Takipteki Bireysel Krediler (2002-2005).....	11
Tablo 4: Konut Kredilerinin Gelişimi (2002-2005)	13
Tablo 5: AB ve EUR Para Birliği Ülkeleri Finansal Kuruluşlarınca Kullandırılan Konut Kredileri ...	16
Tablo 6: Konut Kredilerinin Vade Dağılımı (Eylül 2005)	17
Tablo 7: Mevduatın Vade Yapısı	17
Tablo 8: Yurtdışından Sağlanan Krediler.....	17
Tablo 9: 2003-2005 Ay Sonları İtibarıyla Konut Kredilerinin Reel Değerlerinin Oynaklığı.....	28
Tablo 10: 2003-2005 Ay Sonları İtibarıyla Konut Kredilerine İlişkin Değişim Katsayıları	29
Tablo 11: Bankacılık Sektörüne İlişkin Senaryo Analizleri	31
Tablo 12: Kamu Bankalarına İlişkin Senaryo Analizleri	32
Tablo 13: Özel Bankalara İlişkin Senaryo Analizleri.....	33
Tablo 14: Yabancı Bankalara İlişkin Senaryo Analizleri	33
Tablo 15: 2003- 2005 Yılları Arasında İnşaat Sektörünün Gelişimi	35
Tablo 16: Modele İlişkin İçsel Bağlantı Hatası (33 Gözlem, 2002-2005)	36
Tablo 17: Konut Kredilerine İlişkin Oluşturulan Model	37

Grafik Dizini

Grafik 1: Kredilerin Toplam Aktif İçindeki Payı.....	9
Grafik 2: Kredilerin Türler İtibarıyla Gelişimi.....	9
Grafik 3: Bireysel Kredilerin % Dağılımı.....	11
Grafik 4: Takipteki Bireysel Kredilerin % Dağılımı.....	12
Grafik 5: Hanehalkının Bankalara Olan Anapara ve Faiz Ödeme Yükümlülüğü.....	12
Grafik 6: Konut Kredilerinin Bir Önceki Yıla ve Aya Göre Değişimi	13
Grafik 7: Konut Kredileri, Toplam Krediler ve Bireysel Kredilerdeki Gelişme	14
Grafik 8: Konut Kredileri, Toplam Krediler, Bireysel Kredilerde Bir Önceki Aya Göre % Değişme	14
Grafik 9: Konut Kredileri Aylık Faiz Oranları	15
Grafik 10: Konut Kredilerinin GSYİH'ya Oranı	15
Grafik 11: Türk Bankacılık Sektörü Türev İşlemler Hacmi.....	27
Grafik 12: Özel Bankalar ile Yabancı Bankalar Tarafından Yapılan Faiz Swapları.....	27
Grafik 13: 2003-2005 Ay Sonları İtibarıyla Konut Kredilerinin Reel Değerlerinin Oynaklığı	29
Grafik 14: 2003-2005 Ay Sonları İtibarıyla Konut Kredilerine İlişkin Değişim Katsayıları.....	29
Grafik 15: İnşaat Maliyet Endeksindeki % Değişme	34
Grafik 16: İnşaat Maliyet Endeksindeki Değişme İle ÜFE'deki Değişme Arasındaki Fark	35

Kısaltmalar

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
EUR	: Avrupa Birliği Para Birimi
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GSYİH	: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
KKDF	: Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu
USD	: Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi
ÜFE	: Üretici Fiyatları Endeksi
RAV	: Risk Ağırlıklı Varlıklar
ROD	: Risk Odaklı Denetim
SYR	: Sermaye Yeterliliği Standart Rasyosu
TGA	: Tahsili Gecikmiş Alacaklar
TP	: Türk Parası
YP	: Yabancı Para
YTL	: Yeni Türk Lirası

1.GİRİŞ

Bankacılık sektörünün kullandığı konut kredilerindeki hızlı artış, makro ekonomideki yapısal faktörlerin iyileşmesinin bir sonucudur. Yakın dönemlerde yapılan reformlar, ekonomideki dalgalanmaların azalmasına, enflasyonun düşmesine, nominal ve reel faiz oranlarının gerilemesine neden olmuştur. Yeniden yapılandırma, İstanbul yaklaşımı gibi uygulamalar ise Türk bankacılık sektörünün daha sağlıklı bir mali bünyeye kavuşmasında olumlu katkılar sağlamıştır. Son dönemlerde, takipteki kredilerin toplam krediler içerisindeki payı düşmüş, bağlı değerlerin toplam aktifler içerisindeki payı azalmış, mevduatın krediye dönüşüm oranı artmıştır. Yaşanan dezenflasyon sürecinde, faiz marjlarının daralmasıyla birlikte Türk bankacılık sektörü kârlılığını artırmak için ürün ve müşteri çeşitliliğine yönelmeye başlamıştır. Sektör, özellikle menkul kıymetlere önceki dönemlere göre daha az plasman yaparken, kaynaklarını daha çok kredi kullandırmaya kanalize etmiştir. Dolayısıyla, genelde kredilerin toplam aktif içerisindeki payı artarken, özelde bireysel bankacılık da büyümeye başlamıştır. Diğer taraftan, bankaların bireysel kredi faizleri de düşük seviyelere inmiştir. Bu gelişmeler paralelinde, Türk bankacılık sektörünün kullandığı konut kredilerinin miktarında hızlı artış, vadelerinde de uzama gerçekleşmiştir. Düşen reel faizler ile yurtdışından daha düşük maliyetle sendikasyon ve seküritizasyon kredileri temin etmeleri, bankalara daha düşük faiz oranları ile kredi kullandırma imkanı sağlamıştır.

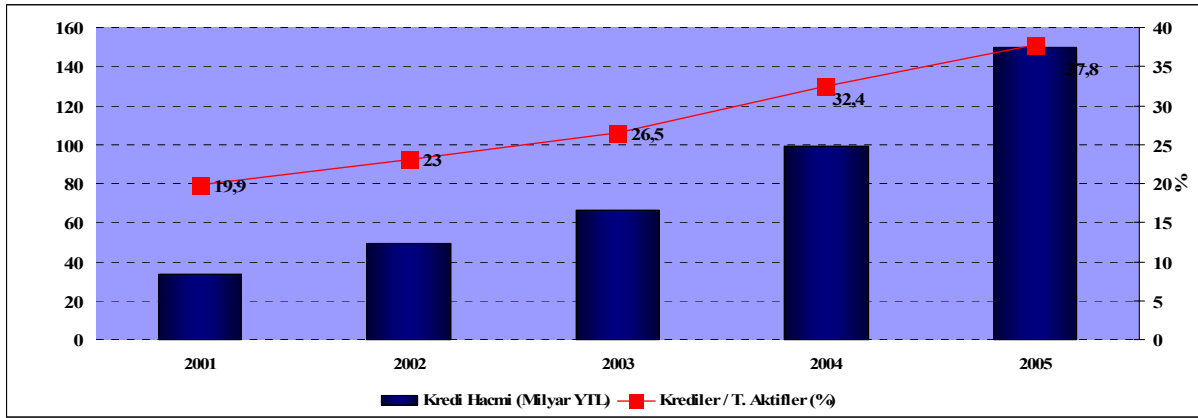
Bu çalışmanın temel amacı, konut kredilerini çeşitli yönlerden irdelemektir. Çalışmanın 2. bölümünde Türk bankacılık sektöründe konut kredilerinin gelişimi incelenmiş, 3. bölümünde konut kredilerinin tabi olduğu mevzuat ele alınmış, 4. bölümünde konut kredilerine ilişkin riskler değerlendirilmiş, 5. bölümde ise konut kredilerine ilişkin sayısal analizlere yer verilerek, konut kredilerine ilişkin değişim katsayıları hesaplanmış ve oynaklığı ölçülmüş, konut kredilerinin tabi olduğu mevzuatta değişiklik olması durumunda bankacılık sektörüne etkileri senaryo analizleri ile araştırılmış, oluşturulan ekonometrik model ile konut kredilerinin reel değeri; reel faiz oranı, sanayi üretim endeksi ve aylık enflasyon oranı değişkenleri ile açıklanmaya çalışılmıştır. Çalışmanın 6. bölümü ise sonuç ve değerlendirmeye ayrılmıştır.

2. TÜRK BANKACILIK SEKTÖRÜNDE KONUT KREDİLERİNİN GELİŞİMİ

Türk bankacılık sektörü tarafından kullanılan konut kredileri 2003 yılından itibaren artış eğilimine girmiştir. Çalışmanın bu bölümünde ilk olarak kredilerde yaşanan artışlar genel olarak verilecek daha sonra bireysel kredilerin gelişimine bakılacaktır. Bu kapsamda bireysel kredilerin alt başlıklar itibarıyla seyrine bakılacak daha sonra kullanılan konut kredilerinin ne yönde bir trend izlediği, bireysel krediler ve toplam krediler ile toplam aktif içerisinde aldığı pay araştırılacak, Gayri Safi Yurt İçi Hasılaya (GSYİH) oranı hesaplanarak diğer ülke örnekleri ile karşılaştırılması yapılacak, konut kredilerinin vade yapısının nasıl olduğu, finansmanının nasıl sağlandığına dair sorulara cevap aranacaktır.

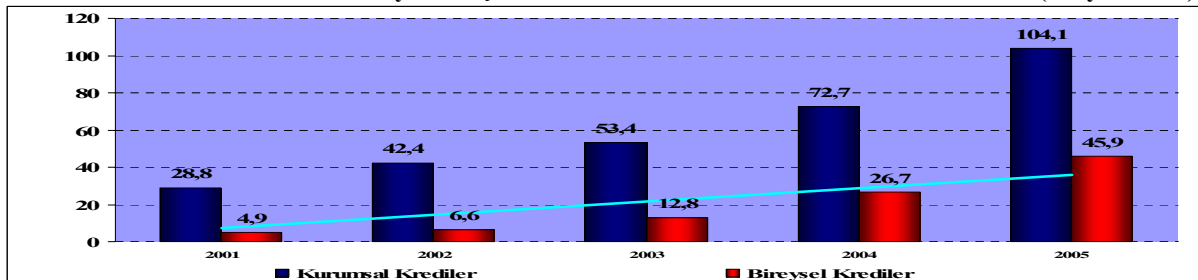
Türk bankacılık sektörünün 2001 yıl sonu itibarıyla kredi hacmi 19,9 milyar YTL tutarı ile toplam aktiflerden %19,9 pay almakta iken 2005 yılı sonu itibarıyla kredi hacmi 149,9 milyar YTL olup toplam aktiflerde %37,8 paya sahiptir (Grafik 1). Öte yandan mevduatın krediye dönüşüm oranı 2001 yıl sonunda %30,5'ten 2005 Aralık sonu itibarıyla %61,7'ye çıkmıştır.

Grafik 1: Kredilerin Toplam Aktif İçindeki Payı (Milyar YTL)



Toplam kredi hacmi artarken aynı zamanda bireysel kredilerin tutarı da yükselmiş 2001 yıl sonu itibarıyla bireysel krediler 4,9 milyar YTL iken 2005 yıl sonunda 45,9 milyar YTL düzeyine ulaşmıştır (Grafik 2).

Grafik 2: Kredilerin Türler İtibarıyla Gelişimi (Milyar YTL)



Bireysel kredilerde yaşanan artış eğilimin başlıca: (1) makro ekonomik istikrar ve dezenflasyon sürecine bağlı olarak faizlerde yaşanan düşüş, (2) faiz marjlarındaki daralma nedeniyle bankaların başta kredi portföyü olmak üzere yeni kârlılık alanlarına yönelmeleri, (3) 2000 Kasım ve 2001 Şubat krizleri dolayısıyla ertelenmiş talebin bekleyişlerdeki iyileşme nedeniyle gerçekleşmesi olarak sıralanabileceği düşünülmektedir.

Öte yandan, 2004 yıl sonu itibarıyla AB-15'te kredilerin toplam aktiflere oranı ortalama bazda %51,8, yeni üyelere %53,3 iken¹ Türk bankacılık sektöründe sözkonusu rasyo %32,4 olarak gerçekleşmiştir. Bu anlamda, Türk bankacılık sektöründe krediler artış trendi izlemekle birlikte halihazırda AB'ne dahil olan ülkelere göre toplam aktiften aldığı pay daha düşüktür. Bununla birlikte, kullanılan kredilerdeki artış trendinin devam ederek önümüzdeki dönemlerde kredilerin toplam aktif içerisindeki payının görece olarak daha da yükseleceği ve sektörün asli görevi olan aracılık fonksiyonuna daha fazla yöneleceği beklenmektedir.

2.1. Türk Bankacılık Sektöründe Bireysel Krediler

Bireysel kredilerin hacmi 2005 yıl sonu itibarıyla 45.875 milyon YTL'ye ulaşmıştır. Bireysel kredilerin 44.462 milyon YTL'si (%96,9'u) TP bazındadır. Toplam bireysel krediler içerisinde YP bazında ve dövize endekli bireysel kredilerin tutarı ise 1.413 milyon YTL (%3,1) düzeyindedir.

Tablo 1: Kredilerin TP-YP Dağılımı (2005)

Ara.05 (Milyon YTL)	TP			YP	Genel Toplam
	Döviz Endekli	Diğer	Toplam		
Bireysel Krediler	1.376	44.462	45.838	37	45.875
Kurumsal Krediler	5.032	56.387	61.419	42.646	104.065
Genel Toplam	6.408	100.849	107.257	42.683	149.940

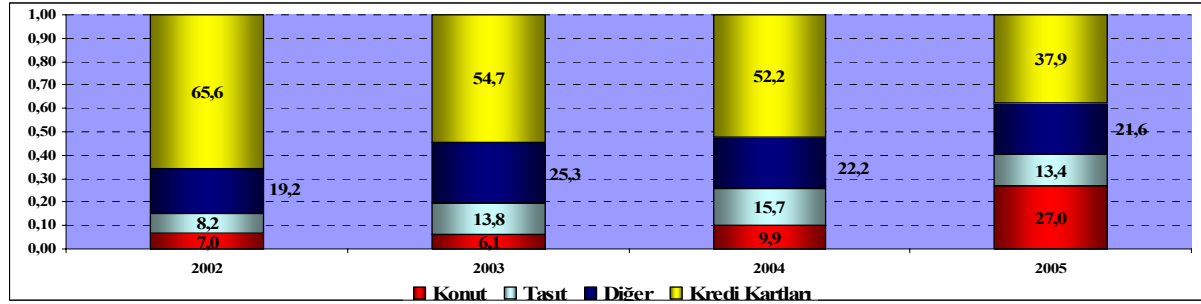
Bireysel kredilerin 28.480 milyon YTL tutarındaki kısmı tüketici kredilerinden, 17.395 milyon YTL tutarındaki kısmı kredi kartlarından oluşmaktadır. 2005 yıl sonunda bir önceki yıl sonuna göre tüketici kredilerinde %123,7, kredi kartlarında ise %25 oranında artış yaşanmıştır. Böylece, toplam bireysel kredilerdeki artış oranı %72,1 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bireysel krediler altında sınıflandırılan konut kredilerindeki artış oranı ise %371,6 olarak dikkat çekmektedir (Tablo 2).

¹ Daha fazla bilgi için bakınız Yetim, Dr. S., Gülhan O., "Avrupa Birliği'ne Tam Üyelik Sürecinde Türk Bankacılık Sektörü", BDDK ARD Çalışma Raporları 2005/8, Ekim 2005.

Tablo 2: Bireysel Krediler (2002-2005)

(Milyon YTL)	2002	2003	2004	2005	2005/2004 % Değişme
Tüketici Kredileri	2.270	5.813	12.731	28.480	123,7
- Konut	460	786	2.631	12.407	371,6
- Taşıt	541	1.777	4.194	6.156	46,8
- İhtiyaç	-	-	5.585	8.705	55,9
- Diğer	1.269	3.250	320	1212,298	278,8
Kredi Kartları	4.335	7.030	13.920	17.395	25,0
- Taksitli	-	-	3.784	6.048	59,8
- Taksitsiz	-	-	10.137	11.347	11,9
Toplam Bireysel Krediler	6.605	12.843	26.651	45.875	72,1

2002 yıl sonu itibarıyla bireysel kredilerin %65,6'sını kredi kartları ve %7'sini konut kredileri oluşturmuştur. 2005 yıl sonunda ise toplam bireysel krediler içinde tüketici kredilerinin payı %62,1 konut kredilerinin payı %27 oranında gerçekleşmiştir (Grafik 3).

Grafik 3: Bireysel Kredilerin % Dağılımı

Türk bankacılık sektöründe brüt tahsili gecikmiş alacaklarda azalmanın yanı sıra kredi hacmindeki artış nedeniyle takibe dönüşüm oranları belirgin bir şekilde gerilemiştir. Brüt tahsili gecikmiş alacakların brüt kredilere oranını ifade eden takibe dönüşüm oranı 2005 Aralık ayında %4,8 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, 2005 yıl sonu itibarıyla takipteki kredi kartı alacakları bir önceki yıl sonuna göre %80,7 oranında yükselirken, takipteki konut kredilerinde %15,9 oranında artış yaşanmıştır.

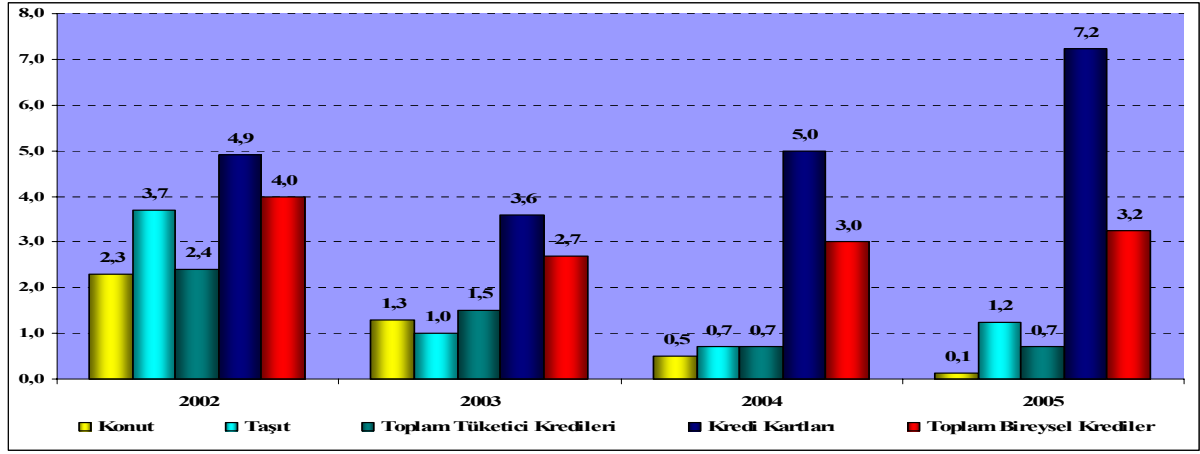
Tablo 3: Takipteki Bireysel Krediler (2002-2005)

(Milyon YTL)	2002	2003	2004	2005	2005/2004 % Değişme
Tüketici Kredileri	56	88	94	194	106,0
- Konut	11	10	14	16	15,9
- Taşıt	21	18	29	74	156,5
- İhtiyaç	-	-	28	76	171,8
- Diğer	25	60	23	27	17,1
Kredi Kartları	222	265	734	1.326	80,7
Toplam Bireysel Krediler	278	353	829	1.520	83,4

Türk bankacılık sektöründe kredi kartları dışındaki bireysel kredilerde takibe dönüşüm oranları %1'i geçmemektedir. Ancak, kredi kartlarında takibe dönüşüm oranının %7,2 düzeyinde olması dolayısıyla toplam bireysel kredilerin takibe dönüşüm oranı %3,2 civarında

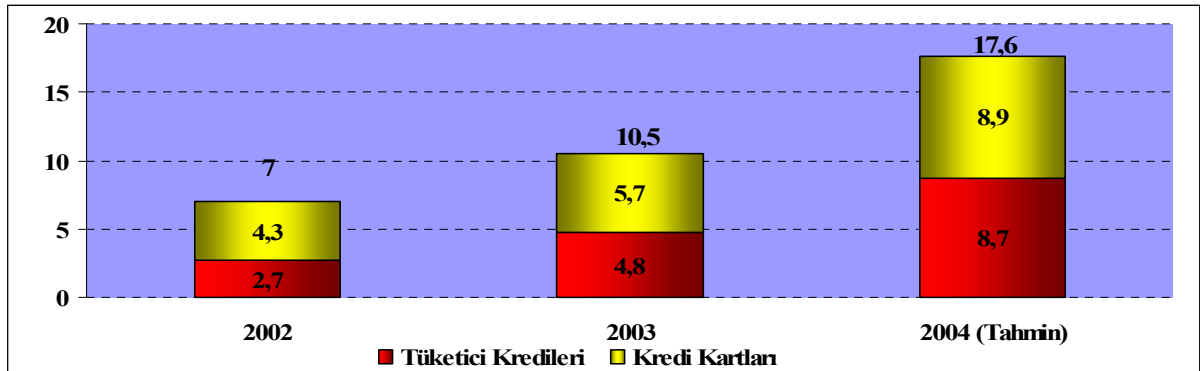
seyretmektedir. Grafik 4'te takipteki bireysel kredilerin alt kalemler bazında dağılımı verilmiştir.

Grafik 4: Takipteki Bireysel Kredilerin % Dağılımı



Geçiş ekonomilerinde 2004 yıl sonunda bireysel kredilerin takibe dönüşüm oranı, Bulgaristan'da %1,1, Çek Cumhuriyeti'nde %8,3, Estonya'da %2,6, Macaristan'da %2,4, Letonya'da %0,6, Polonya'da %9,6, Slovakya'da %5,4 olarak gerçekleşmiştir². Bu anlamda, Türkiye'de bireysel kredilerin takibe dönüşüm oranı Polonya, Çek Cumhuriyeti ve Slovakya'ya göre daha düşük düzeylerde seyretmektedir. Ancak, hanehalkının bankacılık sektörü kanalıyla kullandığı bireysel kredilere önceki dönemlere göre daha fazla yönelmesiyle, hanehalkının bireysel kredilerden kaynaklanan borç yükünün (anapara+faiz ödeme yükümlülüğü) harcanabilir gelirine oranı da artmıştır. (Grafik 5). Euro alanındaki 12 ülkenin hanehalkının borçluluk oranı ise 2004 yılı sonunda %12 olarak gerçekleşmiştir³.

Grafik 5: Hanehalkının Bankalara Olan Anapara ve Faiz Ödeme Yükümlülüğü (%)



² Moneta, A., "Retail Lending Growth and Household Financial Behaviour in New Europe Countries", XV Economic Forum in Krynica- Pekao Lecture.

³ Moneta, A.

2.2. Türk Bankacılık Sektöründe Konut Kredilerinin Gelişimi

Türk bankacılık sektöründe konut kredileri 2002 yılı sonunda 460 milyon YTL bakiye arz ederken 2005 yıl sonu itibarıyla 12,4 milyar YTL düzeyine ulaşmıştır. Diğer bir ifadeyle, konut kredilerinin toplam krediler içerisinde payı 2002 yılı Aralık ayında yaklaşık %1 civarında iken 2005 yılının aynı ayında %8,3 düzeyine, toplam aktif içerisindeki payı ise %0,2'den %3,1'e yükselmiştir. Türk bankacılık sektöründe konut kredileri artarken, takipteki konut kredisi tutarı 16 milyon YTL seviyesindedir. Bu anlamda, konut kredisinin takibe dönüşüm oranı %0,1 oranı ile oldukça düşük düzeylerde seyretmektedir.

Tablo 4: Konut Kredilerinin Gelişimi (2002-2005)

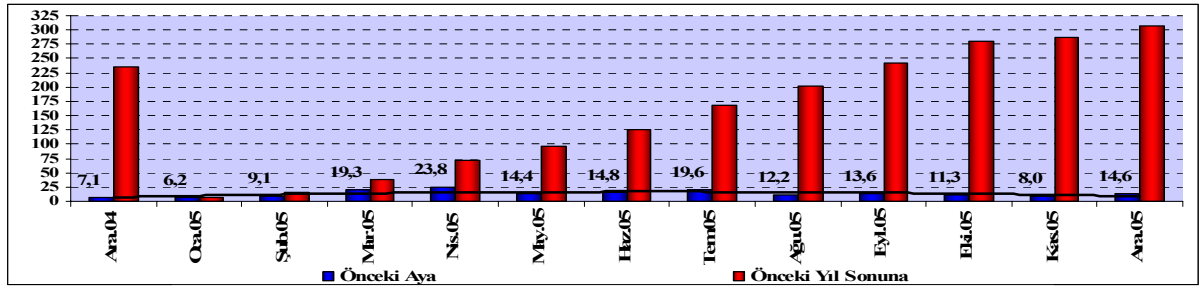
Dönem	Konut Kredileri	Önceki Aya	Önceki Yıl Sonuna	Toplam Aktifler	Toplam Krediler	Takipteki Konut	Takibe Dön.	Konut Kred.
	Milyon YTL	Göre Artış %	Göre Artış %	İçindeki Pay %	İçindeki Pay %	Kredileri Milyon YTL	Oranı * %	Ayrılan Karş. Milyon YTL
Ara.02	460	-	-	0,2	0,9	11	2,3	4
Ara.03	786	15,6	70,9	0,3	1,2	10	1,2	5
Ara.04	2.631	7,1	234,8	0,9	2,6	14	0,5	11
Oca.05	2.795	6,2	6,2	0,9	2,8	10	0,4	8
Şub.05	3.048	9,1	15,8	1,0	3,0	10	0,3	7
Mar.05	3.636	19,3	38,2	1,2	3,5	11	0,3	8
Nis.05	4.503	23,8	71,1	1,4	4,0	12	0,3	9
May.05	5.151	14,4	95,8	1,6	4,6	12	0,2	7
Haz.05	5.912	14,8	124,7	1,8	5,0	12	0,2	10
Tem.05	7.072	19,6	168,8	2,1	5,7	13	0,2	10
Ağu.05	7.937	12,2	201,7	2,2	6,1	13	0,2	10
Eyl.05	9.014	13,6	242,6	2,5	6,8	14	0,2	11
Eki.05	10.032	11,3	281,3	2,8	7,3	14	0,1	12
Kas.05	10.830	8,0	287,5	2,9	7,7	11	0,1	12
Ara.05	12.407	14,6	307,1	3,1	8,3	16	0,1	13

* Brüt TGA / (Canlı Krediler + Brüt TGA)

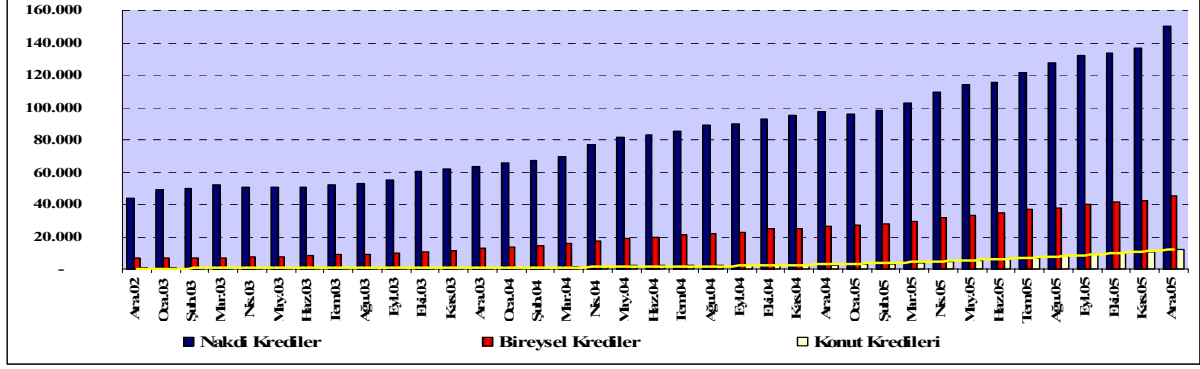
Yukarıda da ifade edildiği üzere, Türk bankacılık sektöründe kriz sonrası dönemde kullanılan kredi hacmi artarken, bireysel krediler de artmış, konut kredilerinde de yükselme yaşanmıştır (Grafik 6).

Grafik 6: Konut Kredilerinin Bir Önceki Yıla ve Aya Göre Değişimi

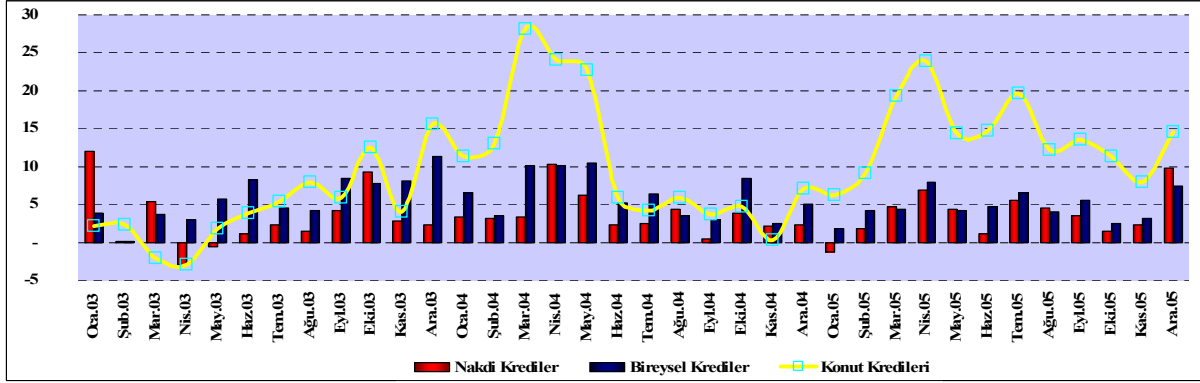
(%)



Grafik 7'de, konut kredilerinde artış hızının yüksek olduğu bununla birlikte dönemler itibarıyla bir önceki aya göre değişken bir hızla arttığı görülmektedir.

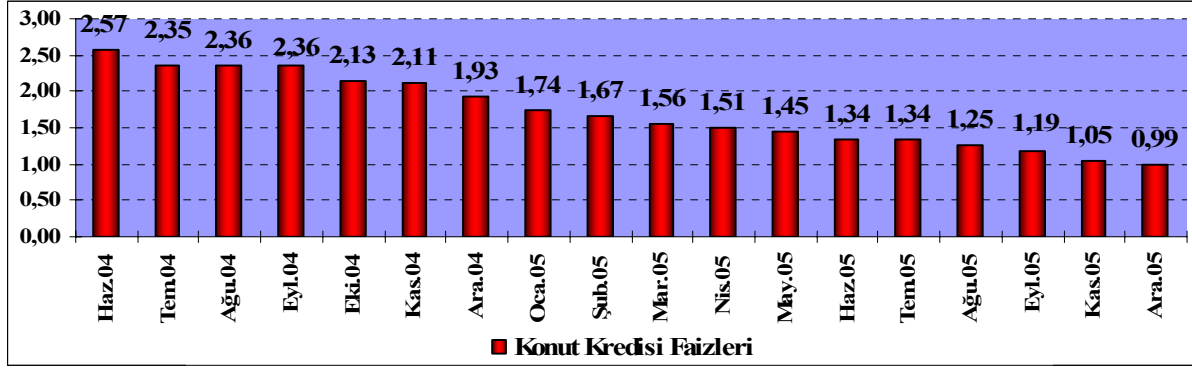
Grafik 7: Konut Kredileri, Toplam Krediler ve Bireysel Kredilerdeki Gelişme**(Milyon YTL)**

Nakdi krediler bir önceki aya göre artış eğiliminde iken, konut kredilerindeki artış oranlarının nakdi kredilere göre daha yüksek oranlarda artış eğilimine sahip olduğu görülmektedir. Konut kredileri, toplam nakdi krediler ve bireysel kredilerin bir önceki aya göre yüzde değişimi incelendiğinde, özellikle 2004 yılının Mart, Nisan, Mayıs ayı sonları ile 2005 yılının Mart, Nisan, Temmuz aylarda gerçekleşen artışların diğer dönemlerdeki oranların da üzerinde seyrettiği görülmektedir (Grafik 8). Söz konusu aylar inşaat faaliyetlerinin canlandığı dönemler olduğu için dikkatle incelenmesi gereken dönemlerdir. Bununla birlikte, konut kredilerinde bir önceki ay sonuna göre yüzde değişiminin arz ve talebi belirleyen faktörlere bağlı olarak önemli ölçüde dalgalandığı da anlaşılmaktadır.

Grafik 8: Konut Kredileri, Toplam Krediler, Bireysel Kredilerde Bir Önceki Aya Göre % Değişme

Türk bankacılık sektörünün kullandırmış olduğu konut kredilerine uyguladığı aylık faiz oranlarının Haziran 2004-Aralık 2005 dönemleri arasındaki seyri Grafik 9’da verilmiştir. Sektörün uyguladığı konut kredisi aylık faiz oranı 2004 yılı Haziran ayında %2,57 iken doğrusal bir eğilim izleyerek 2005 yılı Aralık ayında %0,99’a kadar gerilemiştir. İncelenen dönemde kullanılan konut kredisi miktarı artarken, aynı zamanda uygulanan faiz oranlarında da aşağı yönde hareket gerçekleşmiştir.

Grafik 9: Konut Kredileri Aylık Faiz Oranları

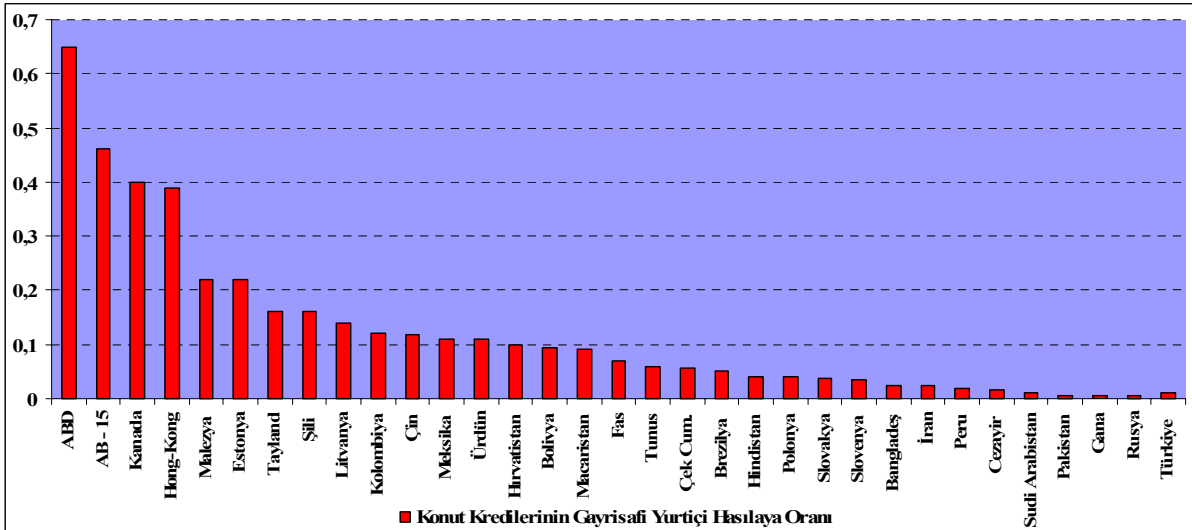


2.3. Konut Kredilerine İlişkin Diğer Ülke Uygulamaları ve Türkiye Karşılaştırması

Türk bankacılık sektöründe konut kredilerinin toplam aktife ve GSYİH'ya oranı diğer birçok ülkeye göre oldukça düşük seviyededir. Nitekim, konut kredilerinin GSYİH'ya oranı ABD'de %65, AB'ye üye 15 ülke ortalaması %46, Kanada'da %40 civarında seyretmekte iken, Türkiye'de %1,9 düzeyindedir. Türkiye'de konut kredisi piyasasında hızlı bir gelişme yaşansa da bu piyasa halihazırda sığdır.

Grafik 10: Konut Kredilerinin GSYİH'ya Oranı *

(%)



Kaynak: World Bank & International Finance Corporation "Housing Finance in Emerging Economies", 2005.

* Türkiye için 2005 yılı, diğer seçilmiş ülkeler için 2004 ve 2003 yılları verisidir.

Öte yandan, AB'nin 25 üyesi ve EUR alanındaki 12 üyenin finansal kuruluşları tarafından son dönemlerde kullanılan konut kredileri Tablo 5'de verilmektedir. Özellikle Orta ve Doğu Avrupa'da konut kredisi sistemi hızla gelişmektedir⁴. Türkiye'de ise 2004 yıl

⁴ Çok uluslu bir Alman bankası, konut kredisi ve ipotēge dayalı uzun vadeli konut kredisi piyasasında ihtisaslaşmıştır. Anılan Banka, Doğu ve Orta Avrupa'da yaygın bir şekilde İsviçre Frangına endeksli konut kredisi kullanılmaktadır. Son olarak, bu enstrümanı 2005 yılının başlarında Sırbistan'da uygulamaya başlamıştır. İsviçre Frangına endeksli konut kredisini yıllık %4,75 efektif faiz oranıyla uzun vadeli ipotek kredisi olarak vermektedir. Sırbistan'da Dinar'ın döviz kuru EUR'ya göre belirlenmektedir. Banka, İsviçre Frangı ile EUR arasındaki arbitrajdan yararlanarak daha düşük faizli daha uzun vadeli kredi kullanılmaktadır. Bankanın sözkonusu uygulaması nedeniyle, Sırbistan'da uzun vadeli konut kredilerinin maliyetleri 2004

sonu itibarıyla kullanılan konut kredisi tutarı 1.443 milyon EUR iken 2005 yıl sonu itibarıyla 7.815 milyon EUR bakiye arz etmektedir. Türk bankacılık sisteminde kullanılan konut kredilerinde EUR bazında artış yaşanmıştır. Ancak, bu artışta sözkonusu dönemde YTL'nin EUR'ya karşı değer kazanması da etkilidir. Bununla birlikte, Türk bankacılık sisteminin kullandığı konut kredileri AB'nin 25 üyesi ve EUR kullanan para birliği 12 üyenin finansal kuruluşları tarafından kullanılan konut kredilerine göre hala düşük seviyededir.

Tablo 5: AB ve EUR Para Birliği Ülkeleri Finansal Kuruluşlarınca Kullanılan Konut Kredileri (Milyon EUR)

	2001	2002	2003	2004
Belçika	58.006	63.609	71.710	80.440
Çek Cumhuriyeti	-	3.545	4.790	6.885
Danimarka	-	-	151.820	163.450
Almanya	901.839	921.822	937.379	949.457
Estonya	387	593	954	1.500
Yunanistan	15.517	21.064	26.364	32.944
İspanya	206.815	236.388	277.573	335.665
Fransa	320.761	347.954	385.078	432.396
İrlanda	34.710	44.126	55.012	73.739
İtalya	107.711	131.660	154.374	185.014
Güney Kıbrıs Rum Kesimi	-	-	-	-
Letonya	221	390	722	1.311
Litvanya	-	286	553	996
Luxemburg	6.533	7.052	8.291	9.335
Macaristan	1.504	3.639	6.093	8.255
Malta	761	898	1.061	1.276
Hollanda	259.812	282.937	302.392	331.742
Avusturya	29.631	35.998	39.746	48.064
Polonya	6.018	6.885	8.258	10.734
Portekiz	57.448	64.954	66.485	71.139
Slovenya	390	457	557	732
Slovakya	-	1.040	1.427	2.032
Finlandiya	27.329	30.960	36.049	41.544
İsveç	72.554	81.219	84.129	96.086
Birleşik Krallık	965.934	1.035.553	1.101.859	1.238.444
Para Birliği-12	2.026.112	2.188.524	2.360.453	2.591.481
Avrupa Birliği-25	3.073.881	3.323.029	3.722.676	4.123.180

2.4. Konut Kredilerinin Vade Yapısı

Türk bankacılık sektöründe kullanılan konut kredilerinin vade yapısı önceki dönemlere göre uzamıştır. Şöyle ki, sektörün 2005 yılı Eylül ayı itibarıyla kullandığı 5 yıla kadar vadeli konut kredilerinin toplamı 6,2 milyar YTL (4,6 milyar USD) tutarındadır. Bu tutar, toplam konut kredisi hacminin %63'ünü oluşturmaktadır. 5-10 yıl vadeli krediler toplamı ise 3,1 milyar YTL (2,3 milyar USD) olup toplam içindeki payı %31,7 seviyesindedir. 10 yıldan uzun vadeli konut kredilerinin toplamı da 543,6 milyon YTL (405 milyon USD) olup toplam içindeki payı %5,4 düzeyindedir.

yılına göre %40 oranında azalmıştır. Ancak, Sırbistan Merkez Bankası resmi bir bildiri yayımlayarak ipoteye dayalı uzun vadeli konut kredisi kullanımı konusunda tüketicileri uarmış ve dövizle endeksli kredilerin döviz kuru riski taşıdığını belirtmiştir. Sırbistan'da konut kredisine yönelik hanehalkının talebi yoğun olmakla birlikte, sözkonusu uygulama bu alanda ihtisaslaşmış banka eliyle başlatılmıştır. Ancak, resmi otoritenin bu yöndeki gelişmeleri yakından izlediği anlaşılmaktadır.

Tablo 6: Konut Kredilerinin Vade Dağılımı (Eylül 2005)

Konut Kredileri	YTL (Bin)	ABD Doları (Bin)	(%)
0-1 Yıl Vadeli	958.912	715.286	9,7
1-2 Yıl Vadeli	1.064.888	794.337	10,7
2-3 Yıl Vadeli	1.191.755	888.971	12,0
3-4 Yıl Vadeli	1.174.889	876.390	11,9
4-5 Yıl Vadeli	1.839.095	1.371.845	18,6
5-10 Yıl Vadeli	3.143.771	2.345.048	31,7
10-15 Yıl Vadeli	469.087	349.908	4,7
15-20 Yıl Vadeli	74.557	55.615	0,7
Toplam Konut Kredisi	9.916.954	7.397.400	100,0

2.5. Konut Kredilerinin Finansman Şekli

Türk bankacılık sisteminin temel finansman kaynağı mevduat olup, 2005 yılı Aralık ayında toplam pasifin %61,2'sini mevduat oluşturmaktadır. Üç aya kadar vadeli mevduat toplam mevduatın %89,9'una tekabül etmekte iken 12 ay ve daha uzun vadeli mevduat, toplam mevduattan %1,8 pay almaktadır (Tablo 7). Ancak, vadesiz mevduatın tortusu ve müşteri sadakati gibi nedenler dolayısıyla mevduatın vadesi daha uzun alınmalıdır.

Tablo 7: Mevduatın Vade Yapısı

Aralık 05	Bir Aya Kadar	Bir-Üç Ay	Üç-Altı Ay	Altı-Oniki Ay	Oniki Aydan	Toplam
Tutar (Bin YTL)	151.974.869	66.616.520	12.411.991	7.708.136	4.409.405	243.120.921
(%)	62,5	27,4	5,1	3,2	1,8	100,0

Son dönemde gerçekleştirilen reformların makro ekonomik göstergelerdeki olumlu yansımalarına ek olarak Türk bankacılık sisteminin uluslararası görünümünde de belirgin iyileşmeler gözlenmiştir. Bu gelişmelerin yanı sıra uluslararası finansal piyasalardaki konjonktür bankacılık sisteminin dış piyasalardan daha uzun vadeli ve düşük maliyetli fon temin etmelerine olanak sağlamıştır. Bu durum, bankacılık sisteminde pasifin vadesinin uzamasına yardımcı olmaktadır. 2005 Aralık ayı itibarıyla bankaların yurtdışından sağlamış olduğu kredi tutarı 15,2 milyar USD seviyesindedir. 2005 yılı sonu itibarıyla Türk bankacılık sektörünün kullanmış olduğu sendikasyon ve seküritizasyon kredilerinin vadeye kalan gün sayısının ağırlıklı ortalaması 3,3 yıl olarak hesaplanmıştır (Tablo 8).

Tablo 8: Yurtdışından Sağlanan Krediler

	2002	2003	2004	2005	(Milyar Dolar) Ağırlıklı Ort. Vade (Yıl)* (2005)
Sendikasyon Kredileri	2,2	3,8	6,5	8,2	1,0
Seküritizasyon Kredileri	1,4	2,8	3,5	7,0	6,2
Toplam	3,6	6,6	10,0	15,2	3,3

* Ağırlıklı ortalama vade, kredinin vadeye kalan gün sayısı kullanılan kredi tutarı ağırlıklandırılması suretiyle hesaplanmıştır.

3. KONUT KREDİLERİNE İLİŞKİN MEVZUAT

Çalışmanın bu bölümünde konut kredilerinin tabi olduğu mevzuat ele alınarak, 4077 sayılı “*Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun*”un ilgili maddeleri değerlendirilmektedir. Bankaların kullandıkları konut kredilerine istinaden “*Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik*” uyarınca bu kredilerin risk ağırlıkları açıklanmakta ve konut kredilerinin takibe dönüşmesi halinde bankaların ayıracakları özel karşılıklar “*Bankalarca Karşılık Ayrılacak Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Esas ve Usuller Hakkındaki Yönetmelik*” uyarınca gösterilmektedir. Ek olarak “*Sermaye Ölçümü ve Sermaye Standartlarının Uluslararası Düzeyde Yakınlaştırılması*” (Basel-II) kapsamında konut kredileri değerlendirilmektedir.

3.1. Tüketiciyi Koruma Mevzuatı Işığında Konut Kredileri

Konut kredileri, tüketici kredisi türü olması dolayısıyla 4077 sayılı “*Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun*”un “*Tüketici Kredileri*” başlıklı 10 uncu maddesine tabi bulunmaktadır. Söz konusu maddede, tüketici kredilerine ilişkin faiz oranının sözleşmede yer alacağı belirtilmekle birlikte bu faiz oranının hangi şartlar altında değişebileceğine ilişkin hüküm bulunmamaktadır. Kredi müşterisinin erken ödeme yapması durumunda kredi verenin ödenen miktara göre gerekli faiz ve komisyon indirimi yapmakla yükümlü olduğu hükme bağlanmaktadır.

4077 sayılı Kanun’un 10 uncu maddesine istinaden düzenlenen 01.08.2003 tarih ve 25186 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “*Tüketici Kredisinde Erken Ödeme İndirimi ve Kredinin Yıllık Maliyet Oranının Hesaplama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik*” uyarınca tüketici kredisi kullananların vadeden önce kapatma talebinde bulunmaları halinde, sadece birikmiş faiz alınarak bu taleplerin kabul edilmesi zorunluluğu getirilmektedir.

AB Direktiflerinden “*Üye Devletlerin Tüketici Kredisine İlişkin Kanun, Tüzük ve İdari Düzenlemelerin Yakınlaştırılması Hakkında 22 Aralık 1986 Tarihli Konsey Direktifi (87/102/EEC)*”nin 6 ncı maddesinin 1 numaralı paragrafında ise, tüketici kredisi sözleşmelerinde yer alan faiz oranının değişebileceği şartlar için müşterinin bilgilendirilmesi gerektiği belirtilmektedir.

3.2. Konut Kredilerine İlişkin Diğer Mevzuat

31.01.2002 tarih ve 24657 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” de bankaların kullandıracakları konut kredileri asgari %50 risk ağırlığına tabi tutulmaktadır. Yönetmelik ekinde yer alan ve mali tablolar esas alınarak solo ve konsolide bazda hazırlanacak olan Sermaye Yeterliliği Analiz formunda % 50 “Risk Ağırlıklı Varlıklar” (RAV) altında sınıflandırılacak krediler için;

“...a- İkamet amacıyla kullanılan gayrimenkullerin birinci derece ipoteği karşılığı verilen nakdi krediler,

b- Belediye sınırları dahilindeki tapulu arsa ve araziler ile gayrimenkullerin birinci derece ipoteği karşılığı verilen nakdi krediler,

c- Bu gayrimenkuller üzerine 2. veya 3. dereceden tesis edilmiş ipotekler karşılığında (banka tarafından tesis edilen ipotek tutarı, bankanın ipotek derecesinden önde gelen ipotek ve boş ipotek değerleri toplamı ile gayrimenkullerin rayiç değeri arasındaki farkı aşmamak kaydıyla) kullanılan nakdi kredilerin 2/3’ü...” hükmünü amirdir.

Bankaların kullandırmış olduğu konut kredilerine istinaden yukarıda ifade edildiği şekilde teminatları bulunmakta ise %50 RAV altında sınıflandırılır.

30.06.2001 tarih ve 24448 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Bankalarca Karşılık Ayrılacak Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Esas ve Usuller Hakkındaki Yönetmelik”in “Teminatlar” başlıklı 8 inci maddesinde;

“1. Bankalar, kredilerine ve diğer alacaklarına ilişkin teminatları aşağıda belirtilen teminat grupları itibariyle sınıflandırarak takip etmek zorundadır. Teminat tutarı sadece özel karşılık tutarının hesaplanmasında, alacak tutarından yapılacak indirim olarak dikkate alınır...

b) İkinci Grup Teminatlar:

... Ekspertiz kıymeti yeterli olmak kaydıyla, tapulu gayrimenkullerin ipotekleri ile tahsisli araziler üzerine yapılan gayrimenkullerin ipotekler...

2. a) Özel karşılıkların hesaplanmasında, teminatların değerlendirilmiş tutarları, Üçüncü, Dördüncü ve Beşinci Grupta izlenen donuk alacak tutarından, aşağıda belirtilen dikkate alınma oranları vasıtasıyla tespit edilen miktarda indirilerek, özel karşılığa tabi alacak tutarı belirlenir. Özel karşılığa tabi alacak tutarının belirlenmesi işlemi, her bir borçlu için bankanın münferit alacağı ve o borçlunun teminatlarının değerlendirilmiş tutarları esas alınarak yapılır...

İkinci grup teminatların dikkate alınma oranı: %75 ...” hükmünü haizdir. Bankalar kullandırdıkları konut kredilerine istinaden yukarıda belirtilen şekilde teminat aldıklarında, ikinci grup teminat olarak kabul edilmektedir. Söz konusu konut kredisi takibe intikal ettiğinde konutun ipotek değerinin %75’i oranında dikkate alınmakta, hesaplanan tutar kullanılan kredi değerinden indirilmekte ve geri kalan kısım üzerinden karşılık ayrılmaktadır.

Öte yandan, konut kredileri Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (BSMV) ile Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu (KKDF) kesintisine de tabidir. Ancak, Maliye Bakanlığı’nın 10 Şubat 2006 tarihinde Türkiye Bankalar Birliği’ne gönderdiği yazıda, konut kredisi yenileme, konut kredisinin bir başka bankaya transferi, YTL bazlı kullanılan kredinin dövize, döviz bazlı kullanılan kredinin YTL’ye çevrilmesi, yarım kalan inşaatların tamamlanmasında, onarım, tamirat kredilerinde konut kredisinin taksitinin faiz kısmından alınan %15 oranındaki KKDF’nin kaldırıldığı belirtilmektedir.

BDDK tarafından 2008 yılında geçilmesi planlanan Basel-II hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak ülkelerin inisiyatifine bırakılan 61 adet temel ulusal uygulama tercihi mevcuttur. Bu tercihlerden biri de konut ipoteği karşılığı kredi işlemleridir. Bu dokümanda, “*Konut (İkamet amaçlı gayrimenkul) İpoteği Karşılığı Krediler*” başlığı altında 73 numaralı paragrafta, “*17. Ulusal denetim otoriteleri geçmiş kayıp verileri ışığı altında, paragraf 72’de belirlenen risk ağırlıklarının kendi ülkeleri için yeterli olup olmayacağını değerlendirmek durumundadır. Bu itibarla denetim otoriteleri bankalara bu risk ağırlıklarını uygun düzeye yükseltme zorunluluğu getirebilecektir.*” şeklinde ifade edilmektedir. Bu anlamda, Basel-II’de borçlunun ikamet ettiği veya ikamet amacıyla kiralanmış bulunan gayrimenkul ipoteği ile tümü teminat altına alınmış alacaklar için uygulanacak risk ağırlığı %35 olabilecektir. Ancak, aşağıda yer alan kriterlere uyumun sağlanamadığı durumlarda denetim otoritelerinin söz konusu risk ağırlığını %35’ten daha yüksek olarak belirlemeleri mümkün olabilecektir. Bunlar:

a. Konut finansmanı ilgili ulusal mevzuatın ve değerlendirme/karşılık ayırma politikalarının, bu ayrıcalıklı risk ağırlığının sadece konut edindirme amacıyla verilmesine ve ihtiyatlı değerlendirme kriterlerine (kredi tutarı üzerinde büyük bir ek teminat alınması gibi) uygun olan gayrimenkul ipoteği karşılığı kredilerle sınırlı olacak şekilde uygulanmasına olanak sağlamaktadır.

b. Ülkenin bu tür risklerle ilgili temerrüt deneyimleri veri alındığında bu alacaklar için uygulanması gereken risk ağırlığı bahsi geçen avantajlı risk ağırlığından önemli ölçüde yüksek olamamaktadır.

Öte yandan, BDDK tarafından uygulamaya konulan Risk Odaklı Denetim (ROD) ile bankalar uzaktan gözetim ve yerinden denetim yöntemi ile yakından takip edilmekte, proaktif bir denetim yöntemi uygulanmaktadır. BDDK tarafından, ilgili bankanın güçlü ve zayıf yönleri belirlenerek zayıf yönlerine daha fazla yoğunlaşmakta ve o hususa dair incelemeler yoğunluk kazanmaktadır. İlgili bankanın kullandığı konut kredileri bilançosunda önemli bir paya sahipse, banka mali bünyesini ne yönde etkilediği araştırılmaktadır. Bu anlamda, konut kredilerinin bankanın aktifî ile pasifî arasındaki vade boşluğunu nasıl etkilediği, SYR açısından RAV içindeki ağırlığının ne olduğu, konut kredisinden elde edilen gelirin, Kar Zarar Tablosundaki büyüklüğü ve konut kredilerine ilişkin uygulanan risk yönetimi teknikleri gibi hususlar ele alınarak ayrıntılı bir şekilde incelenmesi sözkonusu olacaktır.

4. KONUT KREDİLERİNDE RİSKLER

Bankalar, önceki dönemlere göre ve Basel-II'ye uyum sürecinde kullandıkları krediler için karşılaşılabilecekleri risklere daha fazla odaklanmak durumundadırlar. Çalışmanın bu bölümünde bankaların kullandıracağı konut kredileri nedeniyle maruz kalabilecekleri riskler ele alınmaktadır.

4.1. Riskler

Bankalar konut kredisi nedeniyle temerrüt riski, faiz oranı riski, erken ödeme riski, likidite riski, hukuki risk, dışsal şok riskleri ile karşı karşıya kalabilmektedirler. Bankalar için genellikle faiz oranı riski ve erken ödeme riski, temerrüt riskinden daha önemli bulunmaktadır⁵.

4.1.1. Temerrüt Riski

Temerrüt riski, konut kredisi aylık geri ödemelerinin zamanında ödenmemesi dolayısıyla ortaya çıkan risktir. Konut kredilerinde temerrüt riskini özellikle “ödeme/gelir rasyosu” ve/veya “borç bakiyesi/konut değeri” rasyosundaki değişiklikler etkilemektedir. Mevcut durumda konut kredilerinde takibe dönüşüm oranının %0,1 seviyesinde olması temerrüt riskinin halihazırda düşük olduğuna işaret etmektedir. Özellikle, vadeye kalan gün sayısı azaldıkça temerrüt riskinin düştüğü görülmektedir. Ancak, kredi kullanan temerrüt durumundan ne kadar çok korunursa (temerrüt durumunda bankanın konuta el koymasını zorlaştırarak vb.) faiz oranları da o derecede artmaktadır⁶. Bu anlamda, temerrüde düşmüş kredi kullanıcılarının korunması, temerrüde düşmemiş kredi kullanıcılarının temerrüde düşenleri sübvansane etmesi sonucunu doğurabilecektir⁷.

4.1.2. Faiz Oranı Riski

Faiz oranı riski esas itibarıyla; kredi kullandırıldıktan sonra faiz oranlarının artması durumunda, kullanılan konut kredisinin tüketiciyi koruma mevzuatı hükümleri nedeniyle artırılmaması buna mukabil banka kaynaklarının kısa vadeli yapısı nedeniyle bankanın maliyetlerinin artış göstermesi, bu durumun banka mali bünyesini olumsuz etkileyebilmesi olarak ifade edilebilir. Diğer bir ifadeyle, aktif pasif arasındaki vade uyumsuzluğu, faiz

⁵ Yavaş, A. “A’dan Z’ye Mortgage” Elliot Professor of Real Estate and Resaearch Director of the Institute for Real Estate Studies, Pennsylvania State University, USA.

⁶ Kahn ve diğerleri, 1994, JREFE; Ambrose and Buttimer, 2000, JREFE.

⁷ Yavaş, a.g.e., s. 45.

oranlarındaki yükselme ile birlikte banka borçlanmasının maliyetini artırırken, kredilerinden elde edilen geliri sabit kalmaktadır. Bu anlamda, bankaların maruz kalabilecekleri risklerin azaltılabilmesi mevzuatta değişiklik yapılarak değişken faizli konut kredisi kullanımının mümkün hale gelmesine de bağlı bulunmaktadır.

Öte yandan, bankaların ilan ettiği konut kredisi faiz oranlarının, net ve brüt oranları arasında önemli farklar olabilmektedir. Bankaların asimetrik bilgi dağılımı ile hanehalkını yanıltıcı reklam ve ilanlara gitmemeleri ve kullanılacak konut kredilerine ilişkin brüt ve net faiz oranlarının gerçeği yansıtabilecek biçimde açıklanması hususu, konut kredilerinin temerrüde düşme olasılığını azaltarak, konut finansmanı sisteminin daha sağlıklı işlemesine yardımcı olacaktır.

4.1.3. Erken Ödeme Riski

Bankacılık sektörünün kullandığı konut kredileri için erken ödeme riski, özellikle faiz düşüşü yaşanan dönemlerde vadesinden önce tüketicinin krediyi kapatması nedeniyle maruz kalınan zarardır. Bazı gelişmiş ülkelerde 15 ila 20 yıl (hatta daha uzun) vadeli krediler kullanılmakta, ancak “erken ödeme cezası” uygulaması sayesinde bankaların bu denli uzun vadeli krediler için karşılaşılabilecekleri erken ödeme riski sınırlandırılmaktadır. Türkiye’de ise konut kredisi kullanımı nedeniyle erken ödeme için başvuran tüketiciler için “erken ödeme cezası” uygulaması 4077 sayılı Kanun uyarınca bulunmamaktadır.

Erken ödeme riskini artıran bir diğer olgu da yeniden finansman uygulamasıdır. Yüksek faiz dönemlerinde kullanılan kredilerin, faizlerdeki düşüşün ardından bir başka bankadan alınan düşük faizli kredi ile kapatılması olarak tanımlanabilir. Bu yapıda, genellikle ikinci bankadan alınan kredi ile ilk bankadan alınmış kredinin anapara bakiyesi ödenmekte ve müşterinin borcu yeniden yapılandırılmaktadır. Krediyi ilk kullandıran banka müşterinin geri ödeme planına göre yaptığı hesaplama dolaylı zarar edebilmektedir. Bankalar sözkonusu riski bertaraf etmek amacıyla genellikle kredinin ilk taksitlerini kullanılan anaparanın faizi olarak almakta daha sonra anapara geri ödemelerini tahsil etmektedirler.

Değişken faizli konut kredileri, faiz oranlarının yüksek olduğu veya faiz oranlarında azalma beklendiği dönemlerde daha fazla rağbet görmektedir. Ancak değişken faizli krediler daha fazla kredi kullanımına da yol açmaktadır. Yeniden fiyatlama yapıldığında kredi tutarının arttırımı da talep edilebilmektedir. Diğer taraftan, değişken faiz oranlı krediler maruz kalınabilecek faiz oranı riski ile erken ödeme riskini büyük ölçüde azaltabilmektedirler. Son dönemde Maliye Bakanlığı’nın Türkiye Bankalar Birliği’ne gönderdiği yazıya istinaden konut kredisi kullananların, bu krediyi yeniden finanse etmek için bankaya başvurması halinde

tekrar KKDF kesintisi uygulanmayacağına belirtilmesi ile birlikte daha düşük faiz oranlarından yararlanmak isteyenler kredilerinin yeniden finansmanını talep etmeye başlamışlardır. Bu durumda, bankaların konut kredisi kullanan müşterisine piyasadaki faizden daha yüksek ancak eski krediye göre daha düşük bir fiyatlama ile teklifte bulunması sonucunda, erken ödeme riskini bertaraf edebilmeleri sözkonusu olacaktır.

4.1.4. Likidite Riski

Aktif ve pasif arasındaki vade uyumsuzluğu nedeniyle maruz kalınabilecek risktir. Kredi verenlerin fon kaynakları genelde kısa vadeli olduğundan uzun vadeli olarak kullanılan krediler vade uyumsuzluğuna yol açmaktadır. Bankaların, kaynakları ile varlıkları arasındaki vade boşluğunu dikkatle izleyerek, sürekli ölçmeleri ve kendi bünyelerine uygun etkin risk yönetimini geliştirmeleri gerekmektedir.

4.1.5. Hukuki Risk

Hukuki risk, düzenleyici otoritelerin ve kanun koyucuların yanlış analizleri ve amaca hizmet etmeyen mevzuat düzenlemeleri nedeniyle maruz kalınan risktir. Nitekim, yanlış düzenlenmiş bir konut kredisi sistemi finansal piyasalarda ve ekonominin genelinde krize yol açabilir. Kötü dizayn edilmiş finans sistemleri, finansal ve ekonomik krizlere sebep verebilmekte ve/veya oluşan krizleri çok daha kötü duruma getirebilmektedir. 1997 yılında meydana gelen son Asya krizinde en çok zarar gören ülkelerin ortak özelliği mortgage kredisi veren bankaların yeterince denetlenmemesi sonucu kullandırmamaları gereken kredileri kullandırmalarından kaynaklanmıştır⁸.

4.1.6. Dışsal Şok Riski

Uluslararası piyasalarda ve/veya yerel piyasalarda aktif fiyatların olduğundan fazla değerlendirilmesi, gayrimenkulün reel fiyatlarının birbirini izleyen yıllarda %10'dan daha fazla artması (köpük) dolayısıyla maruz kalınan risktir⁹.

4.1.6.1. Yerel Risk

Ülkenin varlık fiyatlarında yapay bir şekilde yaşanan aşırı artış nedeniyle maruz kalınabilecek risktir. Uluslararası uygulamalar hem gelişmekte olan hem de gelişmiş ülkelerde gayrimenkul piyasalarında oluşan balonun sönmesiyle bankacılık krizleri arasında çok önemli

⁸ Yavaş, a.g.e., s. 32.

⁹ European Central Bank, "Structural Factors in the EU Housing Markets", March 2003.

bir korelasyon bulunduğunu göstermektedir¹⁰. Bu tür krizlerin en önemlileri Hollanda'da Tulipmania, İngiltere'de Güney Deniz, Fransa'da Missispi Balonu ve 1929 Büyük Depresyon'dur. Yakın dönemde 1980'lerin sonunda Japonya'da gayrimenkul ve hisse senedi piyasasında oluşan ve akabinde 1990'da baş gösteren çöküş, Norveç, Finlandiya ve İsveç'te yaşanan benzer deneyimler bu konudaki en tipik örneklerdir. Arjantin, Şili, Meksika ile Güney Asya ülkelerinden Malezya, Endonezya, Tayland ve Güney Kore gibi gelişmekte olan ülkelerde gayrimenkul fiyatlarının aşırı değerlenmesinden dolayı finansal krizler meydana gelmiştir.

Japonya, 1980'lerin ikinci yarısından itibaren varlık fiyatlarının hızla yükselmesi, para arzının ve kredi hacminin genişlemesi ve ekonominin aşırı ısınmasıyla karakterize edilen köpük ekonomisi sürecine girmiştir. Bu artış trendinde, 1980'lerin başında 10.000 Yen civarında olan Nikkei 225 endeksi 1989 yılı sonunda da 39.000 Yen'e ulaşmış, arsa fiyatları 1990 yılı itibarıyla 1985 yılındaki seviyesine göre yaklaşık dört kat yükselmiş ve varlıkların değerindeki artış, 1986-1989 döneminde nominal GSYİH'nin %452'sine karşılık gelmiştir¹¹. Japonya'da köpük ekonomisine neden olan unsurlar temelde agresif banka davranışları ve vergileme politikasıdır. Japon firmalara menkul kıymet piyasasından fon toplayabilmeleri yönündeki kısıtlamaların kaldırılması, büyük firmaların bankalara olan bağımlılıkları azalmıştır. Japon bankacılık sistemi de agresif bir davranış biçimine girerek emlak piyasasına dayanan küçük firmalara riskliliği yüksek kredi kullanırmaya başlamıştır. Diğer taraftan, Japon vergi yasalarına göre arsayı elde tutarken uygulanan vergi oranının, arsanın alım-satımında uygulanan orandan daha düşük olması arsa fiyatları yükseldiğinde arsaların elde tutulmaya devam etmesine yol açmıştır. Satış kazancından alınan vergi oranının yüksek olması da arsanın satışını mümkün olduğunca geciktirmiştir.

Aktif fiyatları aşırı şişen ülkelerde gözlemlenen temel özelliklerden birisi, yüksek kaldıraç oranına sahip firmaların kredi limitlerinin arsanın değerine bağlı teminatlara göre belirlenmesidir. Aktif balonunun sönmesiyle arsa teminat değeri düşmekte, bu ise kredilerin tam olarak teminatlandırılmadığı anlamına gelmektedir. Bankalar da buna göre kredi limitlerini düşürmüşlerdir. Firmalar kredilerini geri ödemek için bu arsaları satmaya başlamış ve neticede arsaların değeri daha da düşmüştür. Bu durum sistemde zincir iflasları oluşana kadar devam etmiştir¹².

¹⁰ Erdönmez, P., A., "Seçilmiş Ülkelerde Gayrimenkul Fiyatları ve Bankacılık Sektöründeki Gelişmeler", "Bankacılar Dergisi", Sayı 54, 2005.

¹¹ Çokaklı, S., "Bankacılık Sektöründe Yeniden Yapılandırma: Japonya Örneği", BDDK Çalışma Raporu, Ağustos 2002.

¹² Erdönmez, a.g.e., s. 13.

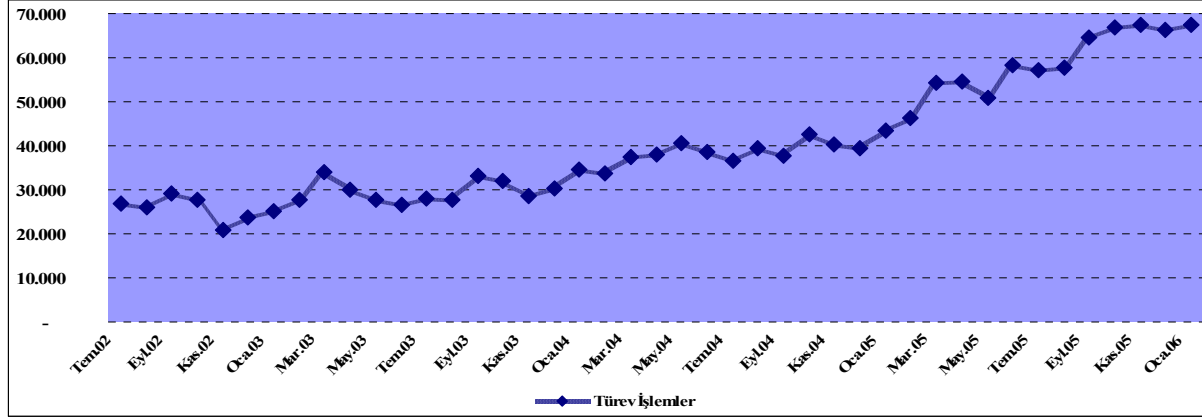
4.1.6.2. Küresel Risk

Uluslararası piyasalarda genel olarak aktif fiyatlarında yaşanabilecek aşırı artışlar dolayısıyla maruz kalınabilecek riskleri ifade etmektedir. Son dönemlerde uluslararası piyasalardaki likidite bolluğu gelişmekte olan ülkelere fon akımını kolaylaştırmıştır. Bu durum yurt içi piyasada da yansıma bulmuştur. Ancak, yaşanan bu likidite bolluğunun sona ermesiyle birlikte, varlık fiyatlarının aşırı şişmesi durumunda küresel riskin yaşanabilme ihtimali de bulunmaktadır.

4.2. Risklerden Korunma Yolları

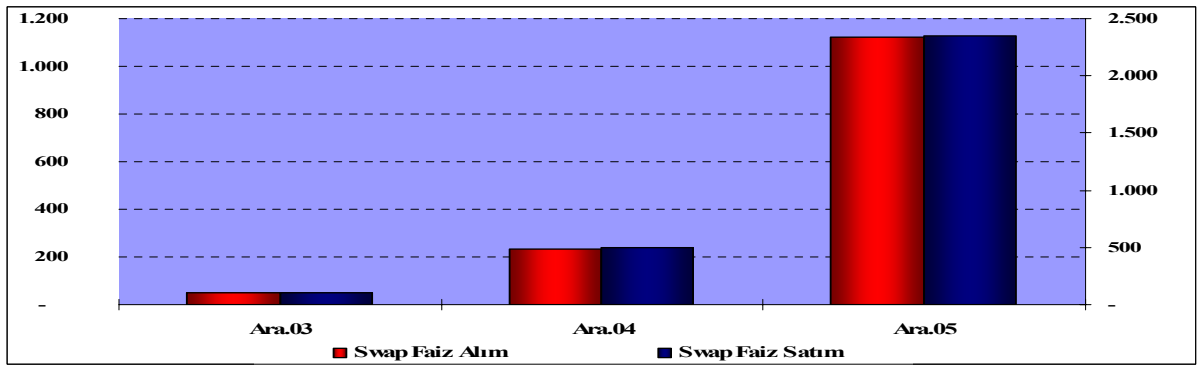
Türk bankacılık sisteminin son dönemlerde kullandığı konut kredilerinde artış görülmekle birlikte konut kredilerinin finansmanı da önem arz etmektedir. Önceki bölümlerde de ifade olunduğu üzere bankalar geçmiş dönemlere göre daha uzun vadelerde daha düşük maliyetle, daha kolay kredi sağlama imkanına kavuşmuşlardır. Ancak bankaların genelde krediler özelde konut kredileri için aktif pasif arasındaki vade uyumu, getiri maliyet oranı vb gibi hususlara dikkat etmesi gerekmektedir. Bankalar etkin risk yönetimi çerçevesinde, faaliyetlerinden kaynaklanabilecek riskleri bertaraf etme yönünde çeşitli araçları önceki dönemlere göre daha fazla kullanmakta olup bunlardan birisi de türev işlemlerdir (Grafik 11). Sözkonusu türev işlemler içerisinde yer alan, faiz oranı swapı, bankaların kullandıkları sabit faizli krediler nedeniyle maruz kalınabilecek faiz riskini sınırlayan araçlardan birisidir. Ayrıca, bankaların son dönemlerde çapraz kur swapı, ulusal anapara faiz swapı, ikili kur işlemlerinde bulunduğu kredi temerrüt yükümlülüğü, kredi temerrüt swapı işlemlerine de yöneldiği görülmektedir.

Konut kredisi kullandıran banka gruplarının yaptıkları türev işlemler incelendiğinde; özel bankaların, kamu bankalarının ve yabancı bankaların kullandıkları konut kredilerinin hızlı gelişmesine paralel olarak yaptıkları türev işlemleri de artmıştır. Temmuz 2002 döneminde yapılan türev işlemler 26.829 milyon YTL bakiye arz ederken, Aralık 2005 döneminde 66.183 milyon YTL bakiye arz etmektedir. Diğer bir ifadeyle, yapılan türev işlemlerdeki artış %146,7 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Grafik 11: Türk Bankacılık Sektörü Türev İşlemler Hacmi**(Milyon YTL)**

Konut kredisi kullandıran banka grupları bazında, Aralık 2003- Aralık 2005 dönemi arasında yapılan faiz swapları incelendiğinde; özel bankaların yapmış oldukları faiz swapı 2003 yılında 42.702 bin YTL düzeyinde iken Aralık 2005 döneminde 1.287.849 milyon YTL tutarına ulaşmış, yabancı sermayeli bankalarda ise yapılan faiz swapları incelenen dönemler arasında 52.272 bin YTL düzeyinden 959.894 bin YTL seviyesine varmıştır. Diğer bir ifadeyle, Aralık 2003 dönemine göre 2005 döneminde özel bankaların yapmış oldukları faiz swapları 29 kat, yabancı bankaların imzalamış oldukları faiz swapları ise 17 kat artmıştır. Ancak, anılan dönemler itibarıyla kamu bankalarının maruz kalabilecekleri faiz riskine karşı faiz swapı aracını kullanmadıkları anlaşılmıştır.

Bankalar, kullandırmış oldukları sabit faizli kredi miktarı arttıkça maruz kalabilecekleri faiz oranı riskini bertaraf etmek için daha fazla faiz swapı işlemlerine yönelmişlerdir (Grafik 12).

Grafik 12: Özel Bankalar ile Yabancı Bankalar Tarafından Yapılan Faiz Swapları**(Milyon YTL)**

5. KONUT KREDİLERİNE İLİŞKİN ANALİZ

Çalışmanın bu bölümünde konut kredilerine ilişkin analize yer verilmiş, konut kredisi kullandırımına ilişkin oynaklığın olup olmadığına sorusuna cevap aranarak, kullandırılan konut kredilerinin nominal ve reel değerlerinin değişim katsayıları hesaplanmıştır. Konut kredilerinin artmaya başladığı dönemden itibaren reel değerlerinin oynaklığı ve bir önceki aya göre yüzde değişiminin ve bireysel krediler içerisindeki payının oynaklığı ölçülmüştür. Daha sonra mevcut SYR'ye ilişkin mevzuat değişikliğine gidildiği veya halihazırdaki konut kredisi bakiyesinin takibe intikal ettiği ve zarar yazıldığı varsayımı altında, kurgulanan 3 farklı senaryo ile banka grupları bazında ve bankacılık sektörünün sermaye yeterliliği standart rasyosu üzerindeki etkileri araştırılmıştır. Ayrıca, üretilen konutların maliyet endeksinin ÜFE'ye göre değişimi ölçülerek konut arzına etkileri incelenmiştir. Konut kredisinin reel değeri, açıklayıcı değişkenler olarak reel faiz oranı, sanayi üretim endeksi ve aylık enflasyon oranları kullanılarak oluşturulan model ile açıklanmaya çalışılmıştır.

5.1. Konut Kredilerine İlişkin Değişim Katsayısı

Bankacılık sektöründe konut kredilerinde yaşanan hızlı artış özellikle 2003 yılından itibaren başlamıştır. Bu çerçevede aylık bazda, 2003 yılına ait 11 gözlem, 2004 ve 2005 yıllarına ait 12'şer gözlem kullanılarak toplam 35 gözlem üzerinden oluşturulan serilerin aritmetik ortalaması, standart sapması ve değişim katsayısı hesaplanmıştır.¹³ Sonuçlar Tablo 9'da ve Grafik 13'de özetlenmiştir.

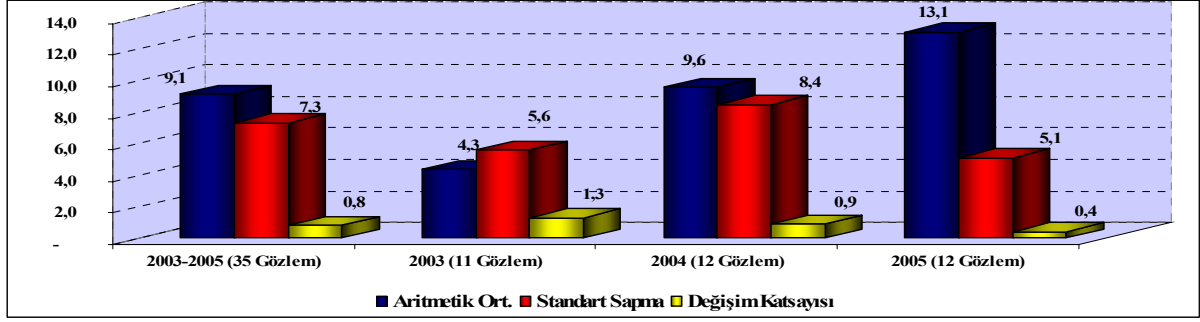
Tablo 9: 2003-2005 Ay Sonları İtibarıyla Konut Kredilerinin Reel Değerlerinin Oynaklığı

	2003-2005 (35 Gözlem)	2003 (11 Gözlem)	2004 (12 Gözlem)	2005 (12 Gözlem)
Aritmetik Ort.	9,1	4,3	9,6	13,1
Standart Sapma	7,3	5,6	8,4	5,1
Değişim Katsayısı	0,8	1,3	0,9	0,4

Yapılan hesaplama göre, 2003 yılında değişim katsayısı 1,3 iken 2005 yılında ise 0,4'e gerilemiş olup konut kredilerinin reel değerinin oynaklığını ölçmek için kullanılan değişim katsayısı incelenen yıllar itibarıyla azalmıştır. Bu anlamda, konut kredilerinin reel değerinin oynaklığı, konut kredilerinin artmaya başladığı dönemlerde daha fazla olmuştur.

¹³ Oynaklığın saptanmasında standart sapmaya bakılarak hesaplama yapılmaktadır. Ancak, karşılaştırılan serilerin aritmetik ortalaması farklı ise ve/veya ele alınan serilerin birimleri farklı ise o zaman aritmetik ortalamasının standart sapmaya bölümü ile elde edilen değişim katsayısına bakılır. Daha fazla bilgi için bkz Kılıçkaplan, S. İstatistik I, Alkın Yayınevi, İstanbul, 1991.

Grafik 13: 2003-2005 Ay Sonları İtibarıyla Konut Kredilerinin Reel Değerlerinin Oynaklığı



Aşağıdaki Tablo 10 ve Grafik 14'te konut kredilerinin reel değerlerine, konut kredilerinin bir önceki aya göre yüzde değişimine ve konut kredilerinin bireysel krediler içerisindeki payına ilişkin değişim katsayısı gösterilmektedir.

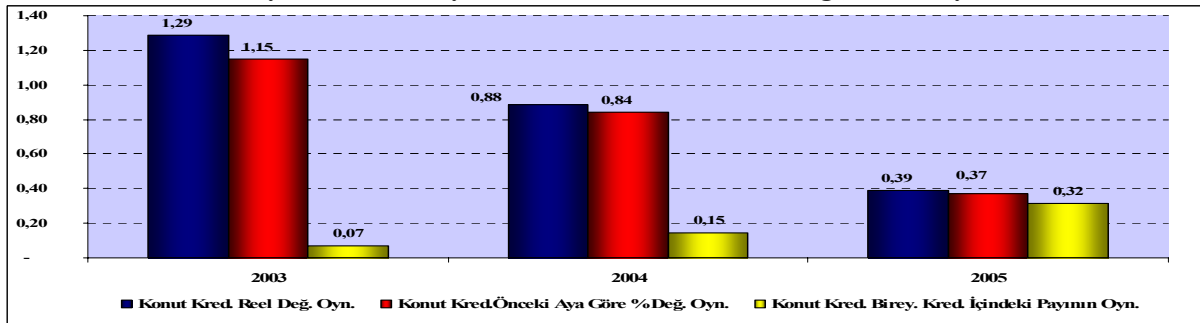
Tablo 10: 2003-2005 Ay Sonları İtibarıyla Konut Kredilerine İlişkin Değişim Katsayıları

	Konut Kred. Reel Değ. Oyn.	Konut Kred. Bir Önceki Aya Göre % Değiş.Oyn	Konut Kred. Birey.Kred. İçindeki Payının Oyn.
2003	1,29	1,15	0,07
2004	0,88	0,84	0,15
2005	0,39	0,37	0,32

Konut kredilerinin bir önceki ay sonuna göre yüzde değişimine ilişkin oluşturulan serilere istinaden hesaplanan değişim katsayısı 2003 yılında 1,15 iken 2005 yılında 0,37'ye gerilemiştir. Diğer bir ifadeyle, kullanılan konut kredilerinin bir önceki aya göre hesaplanan yüzde değişiminin oynaklığı, artış eğilimine girdiği 2003 yılında daha fazla iken izleyen dönemlerde kullanılan konut kredileri artış trendini devam ettirmekle birlikte azalmıştır. Konut kredilerinin artmaya başladığı ilk dönemlerde oynaklığının yüksek olması beklenen bir sonuçtur.

Öte yandan, konut kredilerinin bireysel krediler içerisindeki payına ilişkin hesaplanan değişim katsayısı 2003 yılında 0,07, 2004 yılında 0,15 ve 2005 yılında 0,32 olarak bulunmuş olup oynaklığının incelenen yıllar itibarıyla arttığını ifade eder. Ancak, konut kredilerinin bireysel krediler içerisindeki payının oynaklığı bünyesinde konut fiyatlarındaki artışı da barındırdığından önceki dönemlere göre oynaklığının yüksek olması olağandır.

Grafik 14: 2003-2005 Ay Sonları İtibarıyla Konut Kredilerine İlişkin Değişim Katsayıları



Konut kredilerinin reel değerlerine ilişkin yapılan hesaplamalarda oynaklığının zamanla azaldığı anlaşılmaktadır (Grafik 14). Bu durum, Türk bankacılık sektörünün kullandığı konut kredilerine istinaden daha istikrarlı bir politika oluşturduğunu bu anlamda önceki dönemlere göre risklerini yönetme konusundaki farkındalığa görece daha fazla sahip bulunduğunu ifade etmektedir.

5.2. Konut Kredilerine İlişkin Konsolide Senaryo Analizi

Bankaların mali tablolarının sağlıklı olmasına yönelik temel ölçüm araçlarından biri sermaye yeterliliği standart rasyosudur. Anılan rasyo, bankaların riskli aktiflerini karşılayabilecek tutarda özkaynağa sahip olup olmadıklarını ölçmektedir. Bu anlamda, önceki bölümde de ele alındığı üzere “*Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesi ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik*”te banka aktifinde bulunan varlıklar belirli bir risk ağırlığına tabi tutulmakta, özkaynaklara oranı hesaplanmakta ve sözkonusu rasyo asgari %8 olarak belirtilmektedir. Oluşturulan senaryo analizleri ile konut kredilerindeki hızlı artışın bankacılık sektörü mali bünyesi üzerindeki olası etkileri aşağıda incelenmektedir. Konuya ilişkin analiz 3 farklı senaryo ile kurgulanmaktadır:

- a. **Senaryo 1**'de; halihazırda 2005 yılı sonu itibarıyla bankacılık sektöründe kullanılan konut kredilerinin tamamının temerrüde düştüğü ve zarar olarak yazıldığı varsayılarak SYR hesaplanmıştır.
- b. **Senaryo 2**'de; kullanılan konut kredilerinin tamamı %50 risk ağırlıklı varlıklardan çıkarılmış, %100 risk ağırlıklı varlıklar altında sınıflandırılmış ve bu durum altında SYR'nin nasıl değiştiği irdelenmiştir.
- c. **Senaryo 3**'de ise, 2005 yılı Aralık ayı itibarıyla konut kredilerinin tamamının takibe intikal ettiği kabul edilmiş, %50 oranında teminat olduğundan bahisle %50'lik tutarı %100 risk ağırlıklı varlıklara dahil edilmiş ve geri kalan %50'lik tutar zarar yazılarak sermaye tabanından düşürülerek SYR'nin nasıl etkilendiği incelenmiştir.

Tablo 11: Bankacılık Sektörüne İlişkin Senaryo Analizleri

Aralık 05 (Bin YTL)	Mevcut Durum	Senaryo 1	Senaryo 2	Senaryo 3
ANA SERMAYE TOPLAMI	48.002.713	35.596.112	48.002.713	41.799.412
a. Ödenmiş Sermaye	20.040.701	20.040.701	20.040.701	20.040.701
b. Kanuni Yedek Akçeler	6.352.839	6.352.839	6.352.839	6.352.839
c. İhtiyari ve Fevkalade Yedek Akçeler	21.917.266	21.917.266	21.917.266	21.917.266
d. Enflasyon Muhasebesinden Kaynaklanan Serm. Yed.	12.925.199	12.925.199	12.925.199	12.925.199
e. Vergi Proviz. Sonraki Dönem Karı ve Geçmiş Yıllar Karı Top.	8.940.442	8.940.442	8.940.442	8.940.442
f. Dönem Zararı ve Geçmiş Yıllar Zararı Toplamı	22.173.735	34.580.336	22.173.735	28.377.036
KATKI SERMAYE TOPLAMI	8.542.630	8.542.630	8.542.630	8.542.630
ÜÇÜNCÜ KUŞAK SERMAYE	-	-	-	-
ORANA ESAS SERMAYE TOPLAMI	55.134.051	44.138.742	55.134.051	50.342.042
SERMAYEDEN İNDİRİLEN DEĞERLER TOPLAMI	8.643.769	8.643.769	8.643.769	8.643.769
ÖZKAYNAK	46.490.281	35.494.972	46.490.281	41.698.273
RİSK AĞIRLIKLIL KALEMLER TOPLAMI	198.320.155	192.116.855	204.523.456	198.320.155
a.Risk Ağırlığı % 0 Olanlar	-	-	-	-
b.Risk Ağırlığı % 20 Olanlar	9.213.346	9.213.346	9.213.346	9.213.346
c.Risk Ağırlığı % 50 Olanlar	41.738.740	35.535.440	35.535.440	35.535.440
d.Risk Ağırlığı %100 Olanlar	130.314.772	130.314.772	142.721.373	136.518.073
e.Piyasa Riskine Maruz Tutar	17.053.297	17.053.297	17.053.297	17.053.297
SERMAYE YETERLİLİĞİ STANDART RASYOSU (%)	23,4	18,5	22,7	21,0

2005 yılı sonu itibarıyla bankacılık sektörünün toplulaştırılmış bilançosu üzerinden hesaplanan SYR %23,4 düzeyindedir. Ancak; incelenen dönem itibarıyla kullanılan 12.407 milyon YTL tutarlık konut kredisinin tamamının temerrüde düştüğü ve zarar yazıldığı varsayımı ile hesaplanmaktadır. Senaryo 1'e istinaden RAV toplamı 198.320 milyon YTL'den 192.117 milyon YTL tutarına gerilerken, özkaynaklar da 46.490 milyon YTL'den 35.495 milyon YTL'ye inmektedir. Böylece, sektörde SYR 4,9 puan düşmekte ve %18,5 oranına gerilemektedir

Senaryo 2'de; bankacılık sektörünün 2005 yıl sonu itibarıyla kullanılan 12.407 milyon YTL tutarlık konut kredilerinin tamamını ihtiyatlı bir yaklaşımla %50 risk ağırlıklı varlıklarda değil de, %100 risk ağırlıklı varlıklar altında sınıflandırdığı varsayımı altında SYR'yi nasıl etkilediği araştırılmaktadır. İncelenen dönem itibarıyla 41.739 milyon YTL bakiye arz eden %50 risk ağırlıklı varlıklar, 35.535 milyon YTL'ye gerilemekte buna mukabil 130.315 milyon YTL seviyesinde bulunan %100 risk ağırlıklı varlıklar 142.721 milyon YTL'ye yükselmekte; SYR, 0,7 puan azalmakta, %22,7 olarak gerçekleşmektedir.

Senaryo 3'de ise; kullanılan konut kredilerinin tamamının takibe intikal ettiği kabul edilerek, %50 oranında teminat olduğundan bahisle %50'lik tutarı %100 risk ağırlıklı varlıklara dahil edildiğinde ve bakiye %50'lik tutar zarar yazılarak sermaye tabanından düştüğünde Türk bankacılık sektörünün SYR sorgulanmaktadır. Söz konusu varsayım altında, konut kredilerinin zarara dönüşen teminatsız kısmı dönem zararı ve geçmiş yıllar zararına eklenmekte dolayısıyla ana sermaye toplamı 48.003 milyon YTL'den 41.799 milyon YTL'ye gerilemekte, özkaynak toplamı da 46.490 milyon YTL'den 41.698 milyon YTL'ye düşmektedir. Diğer taraftan, kullanılan konut kredilerinin bakiye %50'lik tutarı %100 risk

ağırlıklı varlıklar toplamına eklenmekte, %100 RAV 136.518 milyon YTL olarak gerçekleşmektedir. Sonuç olarak, SYR 2,4 puan azalarak %21 seviyesinde gerçekleşmektedir.

5.2.1. Konut Kredilerine İlişkin Banka Grupları Bazında Senaryo Analizi

Bu bölümde, yukarıda oluşturulan senaryolar, banka grupları bazında incelenmektedir. Ancak, kalkınma ve yatırım bankaları ile TMSF bünyesindeki bankalar senaryo analizine dahil edilmemiştir. Her bir banka grubunun 2005 yıl sonu itibarıyla kullandırmış olduğu konut kredileri ilgili banka grubunun Sermaye Yeterliliği Standart Rasyosu'nun hesaplandığı tablolarda kullanılmıştır.

2005 yılı Aralık ayı itibarıyla, kamu bankalarının kullandırmış olduğu konut kredileri yukarıda ifade olunan senaryo analizleri çerçevesinde irdelenmiştir.

Tablo 12: Kamu Bankalarına İlişkin Senaryo Analizleri

KAMU BANKALARI Aralık 2005/ Bin YTL	Mevcut Durum	Senaryo 1	Senaryo 2	Senaryo 3
ANA SERMAYE TOPLAMI	12.590.017	10.173.425	12.590.017	11.381.721
a. Ödenmiş Sermaye	4.650.978	4.650.978	4.650.978	4.650.978
b. Kanuni Yedek Akçeler	3.701.217	3.701.217	3.701.217	3.701.217
c. İhtiyari ve Fevkalade Yedek Akçeler	157.984	157.984	157.984	157.984
d. Enflasyon Muhasebesinden Kaynaklanan Serm. Yed.	1.149.245	1.149.245	1.149.245	1.149.245
e. Vergi Proviz.Sonraki Dönem Karı ve Geçmiş Yıllar Karı Top	2.930.593	2.930.593	2.930.593	2.930.593
f. Dönem Zararı ve Geçmiş Yıllar Zararı Toplamı	-	2.416.592	-	1.208.296
KATKI SERMAYE TOPLAMI	1.219.977	1.219.977	1.219.977	1.219.977
ÜÇÜNCÜ KUŞAK SERMAYE	-	-	-	-
ORANA ESAS SERMAYE TOPLAMI	13.809.994	11.393.402	13.809.994	12.601.698
SERMAYEDEN İNDİRİLEN DEĞERLER TOPLAMI	835.266	835.266	835.266	835.266
ÖZKAYNAK	12.974.728	10.558.136	12.974.728	11.766.432
RİSK AĞIRLIKLILIK KALEMLER TOPLAMI	34.405.151	33.196.855	35.613.447	34.405.151
a.Risk Ağırlığı % 0 Olanlar	-	-	-	-
b.Risk Ağırlığı % 20 Olanlar	1.687.314	1.687.314	1.687.314	1.687.314
c.Risk Ağırlığı % 50 Olanlar	6.369.171	5.160.875	5.160.875	5.160.875
d.Risk Ağırlığı %100 Olanlar	23.041.254	23.041.254	25.457.846	24.249.550
e.Piyasa Riskine Maruz Tutar	3.307.413	3.307.413	3.307.413	3.307.413
SERMAYE YETERLİLİĞİ STANDART RASYOSU (%)	37,7	31,8	36,4	34,2

İncelenen dönemde kamu bankalarının toplulaştırılmış bilançoları üzerinden yapılan hesaplamalara istinaden SYR %37,7'dir. Ancak, kamu bankalarının kullandığı konut kredilerinin tamamının takibe intikal ettiği ve zarar olarak sermaye tabanından indirildiği varsayılarak yapılan analizde, SYR 5,9 puan azalmakta ve %31,8 oranında gerçekleşmektedir. Diğer taraftan, senaryo 2'ye göre, kullanılan konut kredilerinin %50 risk ağırlıklı varlıklardan indirilerek, %100 risk ağırlıklı varlıklar altında sınıflandırıldığında ise SYR %36,4 olarak hesaplanmaktadır. Senaryo 3 uygulandığında, diğer bir ifadeyle kullanılan konut kredilerinin tamamının takibe intikal ettiği, ancak %50 oranında teminat olduğundan bahisle %50'lik RAV altında gösterilen konut kredisi tutarının %50'sinin %100 risk ağırlıklı varlıklara dahil edilip geri kalan %50'lik tutarının zarar yazılarak sermaye tabanından düşüldüğünde ise, SYR %34,2 olarak gerçekleşmektedir.

Tablo 13: Özel Bankalara İlişkin Senaryo Analizleri

ÖZEL BANKALAR Aralık 2005/ Bin YTL	Mevcut Durum	Senaryo 1	Senaryo 2	Senaryo 3
ANA SERMAYE TOPLAMI	24.532.270	16.062.371	24.532.270	20.297.321
a. Ödenmiş Sermaye	11.247.751	11.247.751	11.247.751	11.247.751
b. Kanuni Yedek Akçeler	1.314.027	1.314.027	1.314.027	1.314.027
c. İhtiyari ve Fevkalade Yedek Akçeler	1.868.207	1.868.207	1.868.207	1.868.207
d. Enflasyon Muhasebesinden Kaynaklanan Serm. Yed.	8.925.690	8.925.690	8.925.690	8.925.690
e. Vergi Provz.Sonraki Dönem Karı ve Geçmiş Yıllar Karı Top	4.410.745	4.410.745	4.410.745	4.410.745
f. Dönem Zararı ve Geçmiş Yıllar Zararı Toplamı	3.234.150	11.704.049	3.234.150	7.469.100
KATKI SERMAYE TOPLAMI	6.604.262	6.604.262	6.604.262	6.604.262
ÜÇÜNCÜ KUŞAK SERMAYE	-	-	-	-
ORANA ESAS SERMAYE TOPLAMI	29.725.240	22.666.633	29.725.240	27.766.420
SERMAYEDEN İNDİRİLEN DEĞERLER TOPLAMI	7.127.470	7.127.470	7.127.470	7.127.470
ÖZKAYNAK	22.597.770	15.539.163	22.597.770	20.638.950
RİSK AĞIRLIKLIL KALEMLER TOPLAMI	139.480.616	135.245.666	143.715.565	139.480.616
a.Risk Ağırlığı % 0 Olanlar	-	-	-	-
b.Risk Ağırlığı % 20 Olanlar	5.981.817	5.981.817	5.981.817	5.981.817
c.Risk Ağırlığı % 50 Olanlar	29.297.719	25.062.769	25.062.769	25.062.769
d.Risk Ağırlığı %100 Olanlar	93.160.027	93.160.027	101.629.926	97.394.976
e.Piyasa Riskine Maruz Tutar	11.041.053	11.041.053	11.041.053	11.041.053
SERMAYE YETERLİLİĞİ STANDART RASYOSU (%)	16,2	11,5	15,7	14,8

Özel bankalar için senaryo 1, senaryo 2 ve senaryo 3'e göre hesaplama yapıldığında, Aralık 2005 itibarıyla %16,2 olan SYR, en kötü durum ihtimali olan konut kredileri senaryo 1'de 4,7 puan azalarak %11,5'e gerilemektedir. Konut kredileri %100 riskli varlıklar arasında tasnif edildiğinde ise SYR %15,7'ye gerilemektedir. Özel bankalar tarafından kullanılan konut kredilerinin tamamının takibe intikal ettiği ancak %50 oranında teminatının bulunduğu durumda ise anılan oran %14,8 olarak hesaplanmaktadır.

Tablo 14: Yabancı Bankalara İlişkin Senaryo Analizleri

YABANCI BANKALAR Aralık 2005/ Bin YTL	Mevcut Durum	Senaryo 1	Senaryo 2	Senaryo 3
ANA SERMAYE TOPLAMI	3.288.602	1.770.461	3.288.602	2.529.532
a. Ödenmiş Sermaye	928.482	928.482	928.482	928.482
b. Kanuni Yedek Akçeler	928.389	928.389	928.389	928.389
c. İhtiyari ve Fevkalade Yedek Akçeler	337.195	337.195	337.195	337.195
d. Enflasyon Muhasebesinden Kaynaklanan Serm. Yed.	484.377	484.377	484.377	484.377
e. Vergi Provz.Sonraki Dönem Karı ve Geçmiş Yıllar Karı Top	654.847	654.847	654.847	654.847
f. Dönem Zararı ve Geçmiş Yıllar Zararı Toplamı	44.688	1.562.829	44.688	803.759
KATKI SERMAYE TOPLAMI	151.799	151.799	151.799	151.799
ÜÇÜNCÜ KUŞAK SERMAYE	-	-	-	-
ORANA ESAS SERMAYE TOPLAMI	3.440.401	1.922.260	3.440.401	3.333.290
SERMAYEDEN İNDİRİLEN DEĞERLER TOPLAMI	450.022	450.022	450.022	450.022
ÖZKAYNAK	2.990.379	1.472.238	2.990.379	2.883.268
RİSK AĞIRLIKLIL KALEMLER TOPLAMI	17.180.270	16.421.199	17.939.340	17.180.270
a.Risk Ağırlığı % 0 Olanlar	-	-	-	-
b.Risk Ağırlığı % 20 Olanlar	870.510	870.510	870.510	870.510
c.Risk Ağırlığı % 50 Olanlar	5.632.422	4.873.351	4.873.351	4.873.351
d.Risk Ağırlığı %100 Olanlar	9.214.210	9.214.210	10.732.351	9.973.280
e.Piyasa Riskine Maruz Tutar	1.463.129	1.463.129	1.463.129	1.463.129
SERMAYE YETERLİLİĞİ STANDART RASYOSU (%)	17,4	9,0	16,7	16,8

Sözkonusu analiz yabancı bankalar için tekrarlandığında; Aralık 2005 itibarıyla yabancı bankaların SYR'si %17,4 seviyesindedir. İlgili dönemde yabancı bankaların kullandığı konut kredilerinin tamamının takibe intikal ettiği ve zarar yazılarak sermaye tabanından düşüldüğü durumda diğer bir ifadeyle en kötü durum altında yabancı bankaların SYR 8,4 puan azalarak %9'a gerilemekte ve asgari yasal sınır olan %8'e çok yaklaşmaktadır.

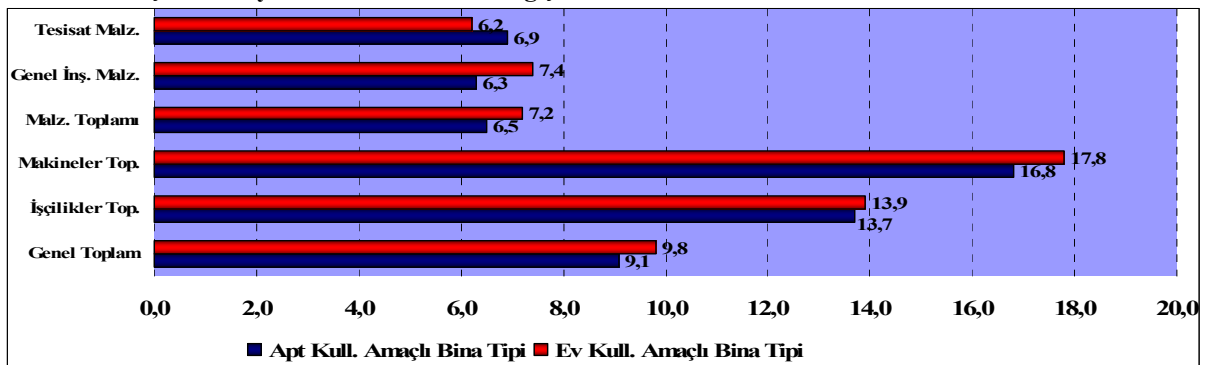
Senaryo 2'ye göre SYR %16,7'ye gerileyen yabancı bankaların senaryo 3'e göre SYR ise 0,6 puan azalarak %16,8'e gerilemektedir.

Yukarıda banka grupları bazında yapılan analizde, sözkonusu senaryolardan en çok etkilenen grubun yabancı bankalar grubu olduğu anlaşılmaktadır. 2005 yıl sonu itibarıyla, konut kredilerinin toplam aktiflere oranı kamu bankalarında %1,9, özel bankalarda %3,6 iken yabancı bankalarda ise %7,3'dür. Yabancı bankalarca kullanılan konut kredilerinin toplam aktiflerinden görece olarak fazla pay alması, SYR'lerinin daha çok etkilenmesine, senaryo analizlerine verilen tepkinin de nispeten yüksek olmasına yol açmıştır.

5.3. İkamet Amacıyla Yapılan Binaların Maliyetlerindeki Değişme

Türkiye ekonomisinde reel faizlerde aşağı yönde gerçekleşen hareket maliyetlerde de negatif baskı yaratmıştır. Sözkonusu etkinin inşaat sektörüne ve konut yapımına yansımalarına bakılarak, konut arz edenlerin konut talebine cevap verip veremediği sorusu yanıtlanmaya çalışılacaktır. İnşaat sektörü açısından maliyetlerin ne yönde değiştiğini hesaplayabilmek amacıyla bina inşaat maliyet endeksindeki değişim, 2004 son çeyreği ile 2005 üçüncü çeyreği arasındaki dört dönemlik ağırlıklı ortalama, 2003 son çeyreği-2004 üçüncü çeyreği ağırlıklı ortalamasına bölünmüştür. Bina inşaat maliyet endeksi, maliyetleri oluşturan gruplar ile ev ve apartman kullanım amaçlı bina tipleri bazında irdelenmiştir. Aşağıdaki tablodan da görüleceği üzere ev kullanım amaçlı bina tipinde maliyet endeksindeki değişim %9,8, apartman kullanım amaçlı bina tipinde maliyet değişim endeksi %9,1 olarak bulunmuştur.

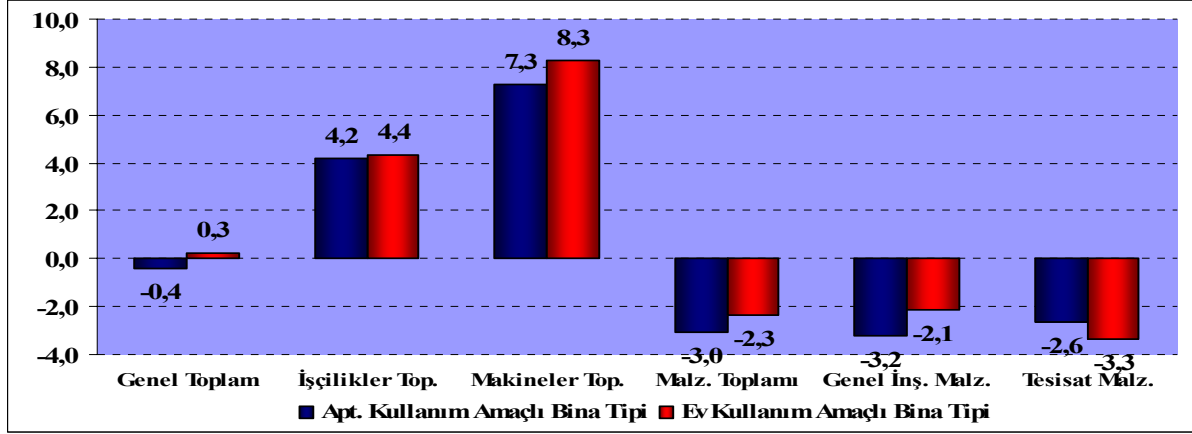
Grafik 15: İnşaat Maliyet Endeksindeki % Değişme



Kaynak: TÜİK

Öte yandan ÜFE'nin 2004 son çeyreği ile 2005 üçüncü çeyreği arasındaki 4 dönemlik ağırlıklı ortalamasının, 2003 son çeyreği- 2004 üçüncü çeyreği ağırlıklı ortalamasına bölümü ile ÜFE'deki değişim oranı hesaplanmıştır. Bu çerçevede, ÜFE'deki değişim oranı %9,5 bulunmuştur. Daha sonra, bina inşaat maliyet endeksinin dört dönem ortalamalarına göre değişimi oranı bulunarak ÜFE'deki değişim oranı ile arasındaki farka bakılmıştır.

Grafik 16: İnşaat Maliyet Endeksindeki Değişme İle ÜFE'deki Değişme Arasındaki Fark



Kaynak: TÜİK

Yukarıda ifade edildiği üzere bina inşaatı maliyet endeksinin alt unsurlarındaki değişim oranının ÜFE'deki değişim oranına göre farkı alınmıştır. İncelenen dönemde apartman olarak inşa edilen binaların maliyetindeki artış enflasyondaki artışın gerisinde kalmış (-0,4), ev olarak inşa edilen binaların maliyetinde ise çok düşük (reel olarak %0,3) seviyede artış gerçekleşmiştir. Bina inşaat maliyetlerinde reel olarak gerileme ya da çok sınırlı artış yaşanmasının konut inşasının kârlılığını yükselttiği; bu gelişmenin de konut arzını artırdığı ifade edilebilir. Bankaların önceki dönemlere göre daha düşük maliyetle daha uzun vadeli konut kredisi arz etmeleri de hanehalkının konut talebini karşılamada yardımcı olduğu düşünülmektedir. İnşaat sektöründe verilen bina yapı ruhsatı 2004 yılı 9 uncu ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %80,8 oranında artmıştır. Yapı kullanım izin belgesi ise 2005 yılı Eylül döneminde bir önceki yıla göre %54,6 oranında artmıştır (Tablo 15). Diğer bir ifadeyle, maliyetlerin azalması sonucunda kârlılık oranları artan konut inşa edenler daha fazla konut yapımına yönelmiş; bankaların daha uygun koşullarda konut kredisi kullandırmaları, hanehalkının konut talebini desteklemesi dolayısıyla, konut talebinin gerçekleşmesine yardımcı olmuştur.

Tablo 15: 2003- 2005 Yılları Arasında İnşaat Sektörünün Gelişimi

(Bin Adet)	İkamet Amaçlı Bina Daire Sayısı*	
	Yapı Kulanma İzin Belgesi	Yapı Ruhsatı
2002	8.928.300	8.456.300
2003	9.056.400	12.258.000
2004	9.489.500	20.598.200
2005	13.300.800	31.593.100

* İlgili Yılların İlk 9 Aylık Dönemleri Kullanılmıştır

Kaynak: TÜİK

Konut kredisi kullanımının artmasına paralel konut inşası da hız kazanmaktadır. Modern konut yapımı sisteminin teşvik edilmesinin, bankalar tarafından sağlanacak kredilerin

ve konut finansmanı sisteminin sağlıklı bir şekilde işleminde önemli olduğu düşünülmektedir.

5.4. Konut Kredilerine İlişkin Ekonometrik Çalışma

Çalışmanın bu bölümünde konut kredisinin reel değerlerinin arz-talep dengesindeki miktarı; reel faiz oranları, sanayi üretim endeksi ve aylık enflasyon oranları ile açıklanmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda, kullanılan konut kredisi bağımlı değişken, reel faiz oranları, sanayi üretim endeksi ve aylık enflasyon oranları bağımsız değişken olarak alınmıştır. Reel faizler için kamu kâğıtlarının reel faiz oranı kullanılmıştır. Bunun nedeni, Kasım 2004 öncesine ait konut kredisi faizlerine ilişkin veri bulunmamasıdır. Bu değişkenler arasında kurulan ilişki nedensel bir ilişki değil, tamamen tahmin etme amaçlı bir ilişkidir. Model, diğer değişkenlerin değeri sabit iken, bağımsız değişkenlerden birinin %1'lik artışı ile bağlantılı olarak bağımlı değişkendeki yüzdelik değişmeyi ölçer. Bu amaçla bağımlı değişken ve bağımsız değişkenlerin logaritmik değerleri alınmış ve bu çerçevede katsayıların değişkenlerdeki yüzdelik değişmelerinin etkisini ifade etmesi sağlanmıştır.

Analizde, Aralık 2003 ve Eylül 2005 dönemi, aylık frekansta, 22 gözlem olarak kullanılmıştır. Bulunabilen en eski veri Aralık 2002 olmasına rağmen sözkonusu veriler kullanıldığında Tablo 16'da ifade edilen ciddi istatistikî problem içeren sonuçlar elde edilmektedir. Breusch-Godfrey testinin sonuçları serilerin aynı zamanlı değerlerinin kullanılması durumunda içsel bağıntı probleminin varlığına işaret etmektedir. χ -kare istatistiğinin 19,9 olarak hesaplanan değerine göre varsayılan hipotez olarak kullanılan içsel bağıntının yokluğu %99 güvenle reddedilmektedir. Bu teste göre hata terimlerinin birbirleriyle ilişkili olduğunu gösteren içsel bağıntı sorununun olduğu sonucuna varılmaktadır. Bu nedenle analizde kullanılan veri seti Aralık 2003 ve Eylül 2005 diliminde yer alan verilerden oluşturulmuştur. Bu yaklaşımın içsel bağıntı problemini ortadan kaldırdığı Breusch-Godfrey testinin sonuçlarında görülmektedir. Her ne kadar ekonometrik model bütün olarak anlamlı ise de, veri sayısının azlığından dolayı aşağıdaki bulgular dikkatle değerlendirilmeli ve sonuçlara ihtiyatla yaklaşılmalıdır.

Tablo 16: Modele İlişkin İçsel Bağıntı Hatası (33 Gözlem, 2002-2005)

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:			
F-statistic	20,4394	Prob. F(2,27)	0,000004
Obs*R-squared	19,8737	Prob. Chi-Square(2)	0,000048

Regresyon sonuçları Tablo 17'de yer almaktadır. İstatistiksel anlamlılık açısından bu model bütün olarak anlamlıdır ($F=33,2$). Denkleminde içerilen değişkenlerin işaretleri beklendiği yönde gerçekleşmiştir. Bunun yanında kullanılan bağımsız değişkenlerin her biri

de tek başına anlamlıdır (Bkz. Tablo 17). Reel faizlerdeki %1'lik azalma konut kredilerinin denge değerinde %1,8'lik bir artışa neden olmaktadır. Bu birkaç nedenden ileri gelebilir; birincisi, hazine kağıtlarının getirisi düştüğünde bankalar açısından alternatif bir yatırım seçeneğinin getirisi azaldığında konut kredisi arzı artabilir. Benzer şekilde yatırım amacıyla konut almak isteyenler de konut kredisi talebini artırabilir. Bir önceki ayın enflasyonundaki %1'lik artış konut kredilerinin denge miktarındaki %0,7'lik bir azalma ile bağlantılıdır. Bu enflasyonun ortaya çıkardığı belirsizliklerin artması nedeniyle konut kredisi arz ve talebinde meydana gelebilecek azalma ile açıklanabilir. Sanayi üretimindeki %1'lik artış bu kredilerin denge değerindeki %4,7'lik bir artış ile ilişkilidir. Sanayi üretimindeki artışın hanehalkının gelirini artıracığı kabul edildiğinde, gelir etkisinden dolayı konut talebinin artacağı, buna bağlı olarak da konut kredisi talebinin artacağı düşünülmektedir.

Tablo 17: Konut Kredilerine İlişkin Oluşturulan Model

KULLANILAN MODEL (12/2003-09/2005)					
Dependent Variable: LOG(REEL_KK)					
Sample: 2003M12 2005M09					
Included observations: 22					
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.	
C	-17,3158	5,298232	-3,268218	0,0043	
LOG(REEL_F)	-1,78869	0,297552	-6,01134	0,0000	
LOG(SNY)	4,70668	1,005859	4,679265	0,0002	
LOG(ENF(-1))	-0,72404	0,296763	-2,439795	0,0253	
R-squared	0,846816	Mean dependent var		7,796289	
Adjusted R-squared	0,821285	S.D. dependent var		0,696337	
S.E. of regression	0,294374	Akaike info criterion		0,555036	
Sum squared resid	1,559812	Schwarz criterion		0,753408	
Log likelihood	-2,1054	F-statistic		33,1685	
Durbin-Watson stat	1,288203	Prob(F-statistic)		0,000000	
Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:					
F-statistic	1,5211	Prob. F(2,16)		0,248441	
Obs*R-squared	3,514741	Prob. Chi-Square(2)		0,172498	

6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Bankacılık sektörünün kullandığı konut kredilerindeki hızlı artışta, makro ekonomideki değişkenlerin iyileşmesinin önemli katkısı olmuştur. Yapılan reformlar, ekonomideki dalgalanmanın azalmasına, enflasyonun düşmesine, nominal ve reel faiz oranlarının gerilemesine yol açmıştır. Öte yandan, yeniden yapılandırma ve İstanbul yaklaşımı gibi uygulamalar Türk bankacılık sektörünün daha sağlıklı bir mali bünyeye kavuşmasında önem teşkil eden unsurlardır. Bu anlamda takipteki kredilerin toplam krediler içerisindeki payı düşmüş, toplam aktif içerisinde bağlı değerlerin payı azalmış, mevduatın krediye dönüşüm oranı artmıştır. Ayrıca, dezenflasyon sürecinde bankacılık sektörü kârlılığını artırmak için bireysel bankacılığa daha fazla önem vermeye başlamıştır. Devlet iç borçlanma senetlerinin reel faizlerinin daha da düşmesi ile birlikte bankacılık sektörü tarafından kamu menkul kıymetlerine plase edilen kaynakların daha fazla tutarlarda konut kredilerine plase edilmesi beklentiler dahilindedir. Düşen reel faizler ve bankacılık sektörünün yurtdışından daha düşük maliyetle sendikasyon ve sekürütizasyon kredileri ile konuta dönük diğer krediler temin edilmesi, bireysel krediler içerisinde konut kredilerinin payını artırdığı düşünülmektedir.

Konut kredisinin reel değerinin oynaklığı, konut kredilerinin artış trendine girdiği 2003 yılında, 2005 yılına göre daha fazladır. Önümüzdeki dönemlerde konut kredisi kullanımındaki artış trendinin devam etmesi beklenmekle birlikte kullanılan konut kredisine ilişkin yaşanan oynaklıkta da azalmanın süreceği düşünülmektedir. Mevcut duruma göre, kurgulanan senaryo analizleri dahilinde en kötü durum ihtimalinde kullanılan konut kredilerinin tamamının temerrüde düşmesi durumunda SYR'si en çok etkilenecek olan banka grubu yabancı bankalardır. Toplam aktifler içerisinde konut kredisinin payı yüksek olan bankaların SYR'si daha fazla etkilenmektedir.

Ekonometrik olarak tahmin edilen denkleme göre, reel faizlerin %1 artması kullanılan konut kredilerinde %1,79 azalışa yol açmakta, enflasyondaki %1'lik yükseliş, bir dönem gecikmeli olarak, konut kredisi talebinin %0,72 gerilemesine neden olmakta, büyümenin göstergesi olarak sanayi üretim endeksindeki %1'lik artış ise konut kredilerinde %4,7 artış meydana getirmektedir.

Konut kredilerinin bireysel kredilere, toplam kredilere, toplam aktiflere ve GSYİH'ye oranı halihazırda diğer ülkelere göre oldukça düşüktür ve tek başına Türk bankacılık sektörünün mali bünyesine zarar verebilecek durumda değildir. Bu bağlamda;

1. Konut kredilerinin ortalama vadesi 5,8 yıldır.

2. Bankaların yurtdışından kullanmış oldukları kredilerin şartlarındaki değişimler paralelinde de, bankalarca kullanılan kredilerin tutarı artması, nominal ve reel faizlerinin azalması önceki dönemlere göre daha uzun vadelerde kullandırım gerçekleşmesi aktif pasif arasındaki vade boşluğunun azalması yönünden olumlu bir gelişme olmuştur.
3. Aralık 2005 döneminde konut kredilerinin takibe dönüşüm oranı %0,1 düzeyindedir.
4. Bankalar konut kredilerinden kaynaklanabilecek faiz, vade ve teminat riskinden korunmak için türev işlemleri önceki dönemlere göre daha fazla kullanmaktadır.

Türk bankacılık sektörünün kullandığı konut kredilerinin toplam aktiflere oranı diğer ülkelere göre düşük düzeyde bulunmakla birlikte gözlenen hızlı artış trendinin önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi sonucunda önemli bir paya sahip olacağı beklenmektedir. Bankaların etkin risk yönetimi ile konut kredileri dolayısıyla maruz kalacakları riskleri yakından izlemeleri, mali bünyelerinin olumsuz etkilenmemesi için iç politikalar oluşturmaları önem taşımaktadır. Diğer ülkelerde uygulanan konut kredisinin risklerini bertaraf edici önlemlerin Türk bankacılık sektörünün kendi bünyesine uyarlaması gereklilik arz etmektedir. Bu bağlamda;

1. Konut kredilerinin teminatına genellikle kredi kullanılan konutun birinci dereceden ipoteğinin alınması ve kredilendirilen konutun ipotek değerinin en fazla %75'i oranında yapılması, konut değerinin %100'ü oranında kredilendirmede bulunulmaması önem taşımaktadır.
2. Konut kredilerinin teminatları olan konutlar en fazla 1 yıl olmak üzere, kısa periyodlarla bankalar tarafından **değerlemeye** tabi tutulmalıdır.
3. Konuta ilişkin değerlemeyi bağımsız değerlendirme şirketlerince ya da yetkisi olan değerlendirme şirketleri tarafından gerçekçi bir şekilde yapılmalıdır.
4. Bankalarca **Zorunlu Deprem Sigortası** yaptırıldığına dikkat edilmeli, depreme uygun konutlara kredi kullandırılmasının gerekliliği göz ardı edilmemelidir. Bu husus, olası bir depremde kredinin temerrüde uğraması durumunda bankacılık sistemine zararları en aza indirmek açısından önem taşımaktadır.
5. Konut kredisini kullanan müşteriler ölüm ya da kalıcı sakatlığa bağlı iş kaybı dolayısıyla temerrüt olasılığına karşı sigorta sistemiyle korunmalı, bu anlamda **hayat, ferdi kaza** sigortası yaptırılmalı, **sigorta poliçesi konut kredisinin mütemmim cüz'i olmalıdır.**

6. Gayrimenkul fiyatlarında keskin düşüş olması durumunda kullanılan konut kredilerine istinaden alınan teminatların değerinde azalmanın zarara yol açacağı hususu göz önünde bulundurularak fiyatlandırma yapılmalıdır.
7. Kullanılan konut kredilerine ilişkin dahili onay, izleme, takip ve değerlendirme işlemleri etkin bir prosedür ve dokümantasyon sürecine tabi olmalıdır.
8. Bankalar konut kredilerinde hedef kitle olarak belgelenebilen düzenli bir gelire sahip bireysel müşterileri seçmeli ve genellikle konut kredilerinin aylık geri ödemeleri, müşterinin aylık net gelirinin belirli bir oranı ile ilişkilendirilmelidir.
9. Borçlanma Oranı Rasyosu, konut kredisi taksiti/ müşterinin net aylık geliri, teminat bedeli/ konut kredisi, kredi/ekspertiz değeri rasyolarına ilişkin bankalar tarafından limitler belirlenmeli, limit aşımına izin verecek kullanımlarda bulunulmamalıdır.
10. Krediyeye esas konuta **belli bir yaş sınırının** getirilmeli ve bu sınırın aşılması halinde ilave kriterler konulmalıdır.
11. Konut kredilerinden kaynaklanabilecek riskleri sınırlandırmaya yönelik işlemler yoğun olarak kullanılmalıdır. Ancak, bu işlemler genel anlamda risk teknikleri olarak değil özel konut kredisi riskleri ölçümü ile finans mühendisliğinden yararlanılarak ve ABD’de olduğu gibi bire bir ya da önemli ölçüde riskten korunulması yoluyla yapılmalıdır. Bankaların bu anlamda prosedürler oluşturmaları önem arz etmektedir.

Türk bankacılık sisteminde konut kredilerinin artış trendini devam ettirmesi dolayısıyla yukarıda ifade olunan öneriler paralelinde faaliyette bulunulmasının, konut finansmanı sisteminin daha sağlıklı işleminde yardımcı olacağı düşünülmektedir.

Kaynakça

Barta, S., Woods, M.D., “Constructing a Community Housing Profile: Estimate Supply and Demand in Your Local Housing Market”, “Division of Agricultural Sciences and Natural Resources”, Oklahoma State University.

Conjoncture, “Residential Property: Still Safe As a Castle?”, June-July 2005.

Çokaklı, S., “Bankacılık Sektöründe Yeniden Yapılandırma: Japonya Örneği”, BDDK Çalışma Raporu, Ağustos 2002.

European Central Bank, “Structural Factors in the EU Housing Markets”, March 2003.

European Central Bank, “EU Banking Structures”, October 2005.

Erdönmez, P., A., “Seçilmiş Ülkelerde Gayrimenkul Fiyatları ve Bankacılık Sektöründeki Gelişmeler”, “Bankacılar Dergisi”, Sayı 54, 2005.

Ernst Y. “Primary and Secondary Mortgage Markets Overview”, Moody’s Investors Service, November 2005.

Gujaratti, D.N., “Basic Econometrics”, 1995, McGraw- Hill International Editions” Third Edition.

Halicioğlu, F., “The Demand for New Housing in Turkey: An Application of ARDL Model”, July 2005.

Kahn and Yavaş, A., 1994, JREFE; Ambrose and Buttimer, 2000, JREFE.

Kılıçkaplan, S. İstatistik I, Alkım Yayınevi, İstanbul, 1991.

Moneta, A., “Retail Lending Growth and Household Financial Behaviour in New Europe Countries”, XV Economic Forum in Krynica- Pekao Lecture.

OECD, “Housing Finance Markets in Transition Economies- Trends and Challenges”, 2005.

World Bank & International Finance Corporation “Housing Finance in Emerging Economies”, 2005.

Quantitative Micro Software, LLC, “EViews 5 User’s Guide”, October 2004.

Yavaş, A. “A’dan Z’ye Mortgage” Elliot Professor of Real Estate and Resaearch Director of the Institute for Real Estate Studies, Pennsylvania State University, USA.

Yetim, Dr. S., Balcı A. “Basel- II Ulusal İnisiyatif Alanlarının Anlaşılmasına Yönelik Açıklayıcı Rehber”, BDDK ARD Çalışma Raporları 2005/8, Ekim 2005.

Yetim, Dr. S., Gülhan O., “Avrupa Birliği’ne Tam Üyelik Sürecinde Türk Bankacılık Sektörü”, BDDK ARD Çalışma Raporları 2005/8, Ekim 2005.

<http://www.bddk.org.tr>

<http://www.die.gov.tr>

<http://www.dpt.gov.tr>

<http://www.ecb.int>

<http://www.hazine.gov.tr>

<http://www.setimes.com>

<http://www.spk.gov.tr>

<http://www.tbb.org.tr/turkce/abmevzuati/87-102-EEC%20.doc>

<http://www.tcmbf40.tcmb.gov.tr/cbt.html>