

KİRA ÖDER GİBİ EV SAHİBİ OLABİLECEK MİYİZ? (MORTGAGE)

Cemal GÖKÇE
İMO İstanbul Şube Başkanı



Bugünlere Nasıl Geldik?

1950 sonrası yaşamış olduğumuz hızlı kentleşme ve sanayileşme süreci, göçü ve İstanbul gibi kentlerin nüfus artışını da önemli ölçüde etkilemiştir. Hızlı nüfus artışı, arsa ve konuta olan talebi de büyük ölçüde etkilemiştir. İstanbul gibi kentlerimize göçen insanların arsa ve konuta olan taleplerinin karşılanmaması, yerel düzeyde, merkezi düzeyde ve kurumsal yapılanmalar ölçeğinde talebin büyüklüğü ve çeşitliliğini dikkate alacak bir planlamanın yapılmaması, konut üretimi politikalarındaki yetersizlik, gerekli olan kaynak ve uygulama araçlarının geliştirilmesi konusundaki eksiklikler, 1980 yılının başlarına kadar olan süreçte, gecekondulaşma konusu barınma ihtiyacının önemli bir aracını oluşturmuştur. Bu bağlamda, 1980'li yıllara kadar özel mülk sahibine, küçük girişimciye, yapsatçı ve gecekondu sahiplerine bırakılan kentsel rantlara, 1980 sonrası dönemde sermaye kesimi ve arsa mafyası da talip olmuştur.

1980 yılı sonrası dönemde, kaçak yapılaşma, ticaret ve sanayi yapılarından, tarım ve turizm yapılarına kadar tüm sektörlerde yaygınlaşmıştır. Kent çeperlerinde ve kıyı kesimlerinde kamu arazilerinin yağmalanmasını, tarım ve orman alanlarının yok olmalarını; açıkçası, içme suyu havzaları da plan tadilleriyle ve yeni planlar yapılarak, (Bayındırlık Bakanlığı, Turizm Bakanlığı v.b) yapılaşmaya açılmıştır.

Ayrıca, orman alanları üzerine kurulan **lüks konut alanları, üniversite kampüsleri, tarım arazileri üzerine kurulan sanayi yapıları, yapılaşmaya kapalı kıyı alanlarında yapılan turizm tesisleri, kent merkezlerinde yapılan kaçak ticaret merkezleri, tapu kaydında inşaat izni olmayan, buna rağmen imar hukuku açısından bir dizi skandal yaratılarak yapımı tamamlanan gökdelenler ve bunlara benzer kaçak yapılar, toplumda ortaya çıkan yozlaşma ve yapı kalitesinin düşmesine önemli ölçüde katkı sağlamıştır.**

Bugün Neler Yapılmak İsteniyor?

Gerek planlı alanlarda, gerekse plan dışı olarak yapılaşan alanlardaki kaçak yapılara çeşitli dönemlerde af getirilerek, plan kapsamına alınmış ve yasal bir çerçeveye kavuşturul-

muştur. Bu anlayış, bugünkü yapı alanlarıdaki konut nitelikli, fakat deprem güvenliği olmayan yapıların ortaya çıkmasını sağlamıştır. Bugün, bu alanların "**Kentsel Dönüşüm Alanları**" olarak yeniden düzenlenmesi de gündeme gelmektedir.

Bugün, özellikle TOKİ kanalıyla ve Anakent Belediyesi'nin bir kuruluşu olan KIPTAŞ kanalıyla üretilen konutların satılmadığı bilinmektedir. Ayrıca, gerek konut üretimine giren firmalar, gerekse maketlerden satış yapmayı planlayan firmalar, bu yasanın çıkmasının temel altyapısını oluşturmuştur. 2006 yılının Mayıs ayında konut kredi faizlerindeki artış ve dövizin hızla yukarıya tırmanması, ekonominin bir krizle karşılaşma ihtimalini doğurmuştur. Ayrıca işsizliğin artması, çalışan emekçi kesimlerin ücretlerindeki yetersizlik, sanayi üretiminin giderek düşmesi, kredi faizlerindeki yüksek artışlar, başta İstanbul olmak üzere konut arzının fazlalığı ve bu arzın eritilememesi, yeni bir psikolojik ortamın yaratılmasına olan ihtiyacı da gündeme getirmiştir.

Ayrıca küresel sermayenin Türkiye'yi, özellikle de İstanbul'u bir yatırım alanı olarak seçmesi, konut alanının da yeniden düzenlenmesinin önünü açmıştır. Bir yandan krize girmesi muhtemel olan TOKİ ve benzeri konut üreticilerinin, konutlarını eritmek, ayrıca, bu yasadan önce kredi kullanılarak satılmış olan **ipotekli konutları tahvilleştirip dışarıya ihraç etmek, bu yasal düzenlemenin önemli bir parçası olarak görülebilir.**

Açıkçası,

- iç ve dış açığın giderek artması,
- iç talebin giderek azalması ve durması,
- dış satımların azalması ve durması,
- sanayi üretiminin giderek azalması ve durması (fabrikaların) gibi bir durumla karşı karşıyayız.

Seçim yılında, bu yasayla inşaat sektörünün durgunluğa girmesinin önlenmesi, siyaseti finanse eden inşaat sektörünün bir uzantısı olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bugüne kadar, ipoteğe dayalı kredi sistemiyle; "**kira öder gibi ev sahibi olma**" yolunun açılacağına ilişkin psikolojik bir ortam yaratıldı. Ayrıca, birçok yurttaşımız ipoteğe dayalı kredi yoluyla konut alınması sistemini, devletin yaptı-

racağı sosyal konutlarla karıştırıyor. Sanılıyor ki; ucuz, ucuz yaptırılacak konutlardan, kendileri de dışlarını birazcık sıkarak aylık taksitlerini ödeyebilecekleri konutlardan birini alabilecekler.

Sonuç Olarak

- Piyasa sisteminin geçerli olduğu bir düzende yaşıyoruz. Ekonomisi son derece kırılgan, dışa bağımlı, iç ve dış borçları son derece yüksek, küresel sermayenin yönlendirdiği bir siyasal yapı ve ekonomik düzenin istikrarlı olma şansı yoktur. Mortgage sistemi (ipoteğe dayalı kredi) ile konut sahibi olunması, ekonomisi kırılgan olmayan ülkelerde uygulanabilir.

- Yasanın yapılmış olması, konuta ihtiyacı olan herkesin bu yasadan yararlanabileceği anlamına gelmemelidir. Faiz maliyetlerinin yüksek olması, enflasyonla faizler arasında bir dengenin sağlanamaması, açıkçası, ihtiyaç sahiplerinin konut ihtiyacını karşılayacak bir uygulamadan uzaktır.

- Bugün, bankaların ve kredi verecek kuruluşların kaynakları yeterli düzeyde değildir. **İpoteğe Dayalı Kredi Yasası**; uzun vadeli ek bir para kaynağı yaratmayı temel alan bir düzen kurma amacını taşıyor. Bankalar, verdikleri kredi karşılığı alacakları borç senetlerine dayalı olarak, **“Varlığa Dayalı Menkul Kıymet”** çıkaracaktır. Bu tahvilleri de **Sermaye Piyasasında** satarak daha çok para kazanmayı hedeflemektedirler. İpotekli kredi karşılığı çıkarılan tahviller, hazine tahvillerinin faizinden her zaman yüksek olacaktır.

- Ülke ekonomisinin sürekli olarak inişli çıkışlı olması, çalışan kesimler açısından da her zaman sorun yaratmaktadır. Mevcut durumuna, çalıştığı işe ve aldığı ücrete bağlı olarak bankalardan bugüne kadar konut kredisi kullananlar, işlerini kaybetmeleri nedeniyle almış oldukları banka kredilerini de ödeyememektedirler. Ayrıca, ödeme güçlüğü nedeniyle kredilerini ödeyemeyenlerden bu paraların tahsil edilmesi, uzun bir zaman almaktadır. Yeni yasayla bu süre oldukça kısaltılmıştır.

- Yasa, konut kredisini kullananı korumaya yönelik bir düzenleme değildir. Bu kredilerin bir yatırım kredisi olduğu, kredi alandan çok, kredi verenini koruduğu bilinmelidir.

- Bu yasa çıkmadan önce, sadece bankalar kredi verebiliyorlardı. Bu yasanın yürürlüğe girmesiyle, özel finans kurumları ve tüketici finansman şirketleri de konut kredisi vereceklerdir.

- Kredi veren kuruluşların iflas etmesi halinde, tasfiye işlemlerini **“fon”** yürütecek, tasfiye kararı verilen kuruluşun ödemeleri durdurulacaktır.

- Bu yasadan önce konut kredisi alanlar, otomatik olarak bu yasa kapsamına alınacaklar. Konut kredisi kullanmış olanlar, bu yasanın yürürlüğe girmesiyle 3 ay içerisinde müracaat ettikleri takdirde, eski yasa hükümleri geçerli olacaktır. Bu süre içerisinde başvurmayanlar, otomatik olarak yeni yasa kapsamına alınacaklardır.

- Bu yasadan önce konut kredisi kullananlar, borçlarının tümünü kapatmak istediklerinde herhangi bir cezayla karşılaşmıyorlardı. Bu yasa ile birlikte kredi kullananlar, zamanından önce borçlarını kapatmak isterlerse, ana paranın %2 fazlasını (cezasını) ödeyeceklerdir.

- Konut sahibi olmak için, kredi kullananlara dairelerinin süresinde teslim edilmemesi, veya kusurlu olarak teslim edilmesi durumunda, kredi veren kuruluşun ve müteahhedin sorumluluğu bu yasayla, 1 yıl ve alınan kredi miktarıyla sınırlı bir hale getirilmiştir. Oysa, bu yasadan önce kredi kullananların tüm zararları karşılanıyordu.

- Bu yasayla, kredi alan kişinin kredi borcunu ödeyememesi durumunda; icra, iflas süreci hızlandırılmıştır. Ödenmeyen kredilerin tahsil edilme süresi daha hızlı bir hale getirilmiştir.

- Bu yasa kapsamında kredi kullanarak konut sahibi olmak isteyenlerin ödeyecekleri parayı, **Sermaye Piyasası Kurulu**'ndan lisansı olan eksperler belirleyecektir.

- Konut kredi kullanım süresinin 20 yıla kadar uzatılması önemli değildir. Bu vadenin yanında, kredi faizlerinin düşük, dolayısıyla kredi taksitlerinin daha kolay ödenebilir olması gerekiyor. Ülkemizde ortalama ücretlerin 600 ~ 700.- YTL olması, faizlerin aylık % 1.50, yıllık % 20'ler mertebesinde olması, orta ve üst gelir grubunun dışındakilerin bu yasa kapsamında kredi alarak konut sahibi olmalarını imkansız kılıyor.

- Bu yasayla birlikte konut fiyatlarında %15~20 mertebesinde bir artış olmuştur. Ayrıca, alınacak konut bedellerinin %25'inin biriktirilmiş olması gerekiyor. Aylık ödemelerin de 20 yıllık bir süre için, alınan krediye bağlı olarak ortalama 1500 YTL olması, orta ve üst gelir gruplarının bu sistemden ancak yararlanabileceklerini ortaya koyuyor.

Sonuç olarak, buraya kadar yazdıklarımın anlaşılması gereken; bu yasa ile dar gelirli insanların konut sahibi olmaları son derece zordur. İşçi, memur, emekli ve dar gelirli insanların konut sahibi olmaları için; ucuz arsa üretilmeli, üretilecek konutlardan alınan kamu harçlarının azaltılması (kaldırılması), kullanılacak kredilerin de son derece düşük faizli ve vergi muafiyeti kapsamına mutlaka alınması gerekiyor.