

MENKUL KIYMETLEŐTİRME

Prof. Dr. Güven SAYILGAN
Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakóltesi
İŐletme Bölümü Muhasebe-Finansman
Anabilim Dalı Öğretim Üyesi



KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİ

KONUT FİNANSMAN YÖNTEMLERİ

- * Kurumsal Finansman Yöntemleri;
 - * İpoteğe dayalı menkul kıymetlerle finanse edilen Amerikan modeli,
 - * Almanya ve Danimarka'da uygulanan ipotek bankacılığı modelleri,
- * Kurumsal Olmayan Finansman Yöntemleri;
 - * Doğrudan finansman yöntemi,
 - * Sözleşme yöntemi,
 - * Mevduat finansman yöntemi.

Doğrudan Finansman Yöntemi

- * Finansal aracılık şekilleri bakımından etkin olmayan bir yoldur.
- * Az gelişmiş yada gelişmekte olan ülkelerde mali piyasalar ve dolayısıyla konut finansman piyasaları yeterince gelişmediğinden, bu yol etkin bir konut finansmanı gibi kullanılmaktadır.
- * Konut satıcıları da bir pazarlama faaliyeti olarak bu yöntemi kullanmaktadırlar.

Sözleşme Yöntemi

- * Bu yöntemde göre, kişi başlangıçta tasarrufunu düşük bir faiz oranı ile değerlendirerek, alternatif maliyete katlanmakta ve kayba uğramaktadır.
- * Daha sonra ise düşük bir faiz oranından kredi elde etmekte ve piyasaya göre karlı duruma geçmektedir.
- * Bu sistemde, kişiler belli sürelerle, piyasa faiz hadlerinin altındaki maliyetlerle birbirini finanse etmektedir.

Mevduat Finansman Yöntemi

- * “Mevduat toplayan kuruluşların, toplamış oldukları mevduatların bir kısmını veya tamamını konut kredisi olarak dağıtması” esasına dayanır.
- * Mevduat finansmanı yöntemiyle toplanan kaynaklar konut finansmanı için çok önemli olmasına rağmen, bu kaynakların toplanabilmesi için toplanan mevduatlara reel faiz ödenmesi gibi bazı şartların oluşmuş olması gerekmektedir.

İpotek Bankası Sistemi

- * İpotek, halen mevcut veya ileride açılacak kredilerin teminatını oluşturmak için, belirli bir taşınmazın teminat gösterilmesidir.
- * İpotek bankası; krediye konu olan gayrimenkulleri ipotek altına alan ve bu ipotekleri bir havuzda biriktirerek, küçük parçalara bölen, daha sonra ise ikinci el piyasalarda menkulleştirilmiş bu ipotekleri satan uzman kuruluşlardır.

İpotek Bankası Sistemi

- * İpotek bankacılığı faaliyetlerini, klasik bankacılık faaliyetlerinden ayıran en önemli özellik, kredilerin vade sonuna kadar aktifte tutulmayıp, bu kredilerden doğan alacaklarına dayanarak sermaye piyasalarında menkul kıymet ihraç etmeleridir.

İpotek Bankası Sistemi

- * Klasik İpotek Kredisi
- * Fiyat Seviyesine Endeksli İpotek Kredisi
- * Çift Endeksli İpotek Kredisi
- * İpotek Kredisinde Diğer Seçenekler

Klasik İpotek Kredisi

- * Klasik ipotek kredisi, sabit faiz oranlı, eşit geri ödemeli, tamamen amortize edilen bir konut kredisi şeklinde verilmektedir.
- * Enflasyon oranları ve buna bağlı olarak faiz oranlarının çok değişken olmadığı ülkelerde başarılı bir şekilde uygulanabilecek bir sistemdir.
- * Yüksek ve değişken faiz oranları ve enflasyonun olduğu ekonomilerde uygulanabilme ihtimali çok düşüktür

Fiyat Seviyesine Endeksli İpotek Kredisi

- * Fiyat seviyesine endeksli ipotek kredisinde, reel faiz, ödeme süresi ve ayarlama dönemleri kredi anlaşması çerçevesinde belirlenir.
- * Bu ipotek kredisi türü, enflasyonist ortamlarda uygulanabilir bir kredi türü olmakla beraber, kişilerin gelirlerinin seçilen endekse paralel olarak artmaması halinde geri ödeme problemleri doğabilmektedir.

Çift Endeksli İpotek Kredisi

- * Bu ipotek kredisinde; ipotek bakiyesi enflasyon oranına göre düzeltilmekte, kredi almış olan kişilerin geri ödeme tutarları ise gelir düzeyindeki artışa göre hesaplanmaktadır.
- * En önemli avantajı, geri ödeme tutarlarının kişilerin gelirlerinin belirli bir oranı şeklinde belirlenmesi sebebiyle kişilerin gelirlerinin enflasyonun altında artması halinde bile geri ödeme problemine yol açmamasıdır.

İpotek Kredisinde Diğer Seçenekler

- * Artan geri ödeme tutarlı ipotek kredileri,
- * Karma ipotek kredileri,
- * Yüksek ödemeli ipotek kredileri,
- * Kaydırılabilir ipotekli krediler,
- * İki aşamalı ipotek kredileri.

Artan Geri Ödeme Tutarlı İpotek Kredileri

- * Faiz oranının vade boyunca sabit kaldığı, ancak kredi sözleşmesinde belirtilen dönemlerde, enflasyon ve gelir artış oranları dikkate alınarak belirlenen bir orana göre kredi geri ödeme tutarlarının artırıldığı ipotek kredisi türüdür.

Karma İpotek Kredileri

- * Bu kredi çeşidine göre; geri ödemeler belli bir süre sabit kaldıktan sonra faiz oranı, kredi sözleşmesinde belirlenen endekse göre yeniden belirlenerek değişken oranlı olarak devam ettirilir.

Yüksek Ödemeli İpotek Kredileri

- * Ön ödemeleri düşük olan yüksek ödemeli ipotek kredisinde uygulanan faiz oranları sabit yada değişken olabilir.
- * Kredi geri ödemeleri çok düşük düzeylerden başladığından, kredi geri ödemelerinin vadesinde tamamlanabilmesi için vade içinde bazı ara ödemeler yapılmalıdır. Ara ödemeler yüksek tutarlarda olabilir.

Kaydırılabilir İpotekli Krediler

- * Taşınmazın üzerine alınan kredi bakiyesinin başka bir taşınmaza kaydırıldığı kredilerdir.
- * Genelde ticari ipoteklerde uygulanan bir seçenektir.

İki Aşamalı İpotek Kredileri

- * Klasik ipotek kredisine benzeyen bu kredi çeşidinde faiz oranları vade boyunca bir kez değiştirilebilir.