

MENKUL KIYMETLEŐTİRME

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

İPOTEK ve İPOTEK TÜRLERİ

HUKUKİ ÇERÇEVEDE İPOTEK KAVRAMI

Mortgage, tutsat, tutu veya rehin olarak da bilinen ipotek :

1. Bir alacağın teminat altına alınmasını amaçlar,
2. Bir taşınmazın değerinden alacaklının alacağını elde etmesini sağlar,
3. Sınırlı bir aynî haktır.

HUKUKİ ÇERÇEVEDE İPOTEK KAVRAMI

4721 Sayılı Türk Medenî Kanun:

“Hâlen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir.”

HUKUKİ ÇERÇEVEDE İPOTEK KAVRAMI

Hükümden de anlaşılacağı üzere ipotek :

1. Halen mevcut veya gelecekte alınacak borçların teminatıdır.
2. Borçlu alacaklıya karşı tüm mal varlığı ile sorumludur.
3. İpoteğin ekonomik görevi, borcun teminat altına alınmasıdır.

İPOTEK TÜRLERİ

- * **Güvence Miktarının Belirlenış Tarzına Göre İpotek**
 1. Üst Sınır İpoteği
 2. Anapara İpoteđi
- * **Kaynağına Göre İpotek**
 1. Kanuni İpotek
 2. İradi İpotek

FİNANSAL ÇERÇEVEDE İPOTEK KAVRAMI

“İpotekli Konut Finansmanı”

- * Doğrudan Finansman Sistemi,
- * Sözleşme Karşılığında Birikim/Kredi Sistemi,
- * Mevduat Finansman Sistemi,
- * İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler Sistemi

İpotekli Konut Finansmanı

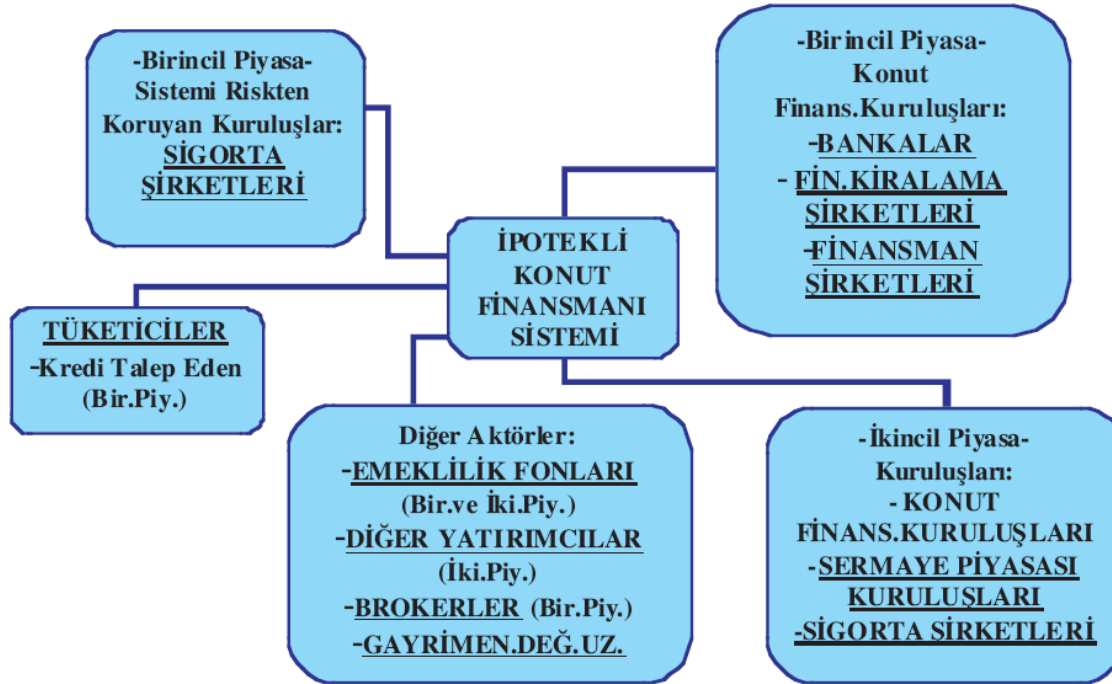
Etkin bir konut finansman sistemi:

- * Fon fazlası olan ekonomik birimlerden, bir getiri karşılığında, gerekli fonları toplayarak, bunları fon talebinde bulunan kişilere aktarma,
- * Bu fonları kullanarak borçlanan kesime geri ödeyebilecekleri kredi koşullarını sunabilme,
- * Piyasaya arz edilebilir yeterli hacimde uzun vadeli konut kredisinin varlığı,
- * Finansal piyasaların ve sermaye piyasasının gelişmişlik düzeyi,
- * Konut satın alınacak düzeyde kredinin arz edilebilmesi, ödeme koşullarının uygunluğu,
- * Yeterli konut üretim düzeyinin varlığı ve devamlılığı şeklinde sıralanan koşulları sağlamalıdır.

İpotekli Konut Finansmanında Yer Alan Taraflar

1. Borçlu,
2. Borç Veren Kuruluşlar,
3. Gayri Menkul Değerleme Şirketleri,
4. Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları,
5. Sigorta Şirketleri,
6. Emekli Sandıkları,
7. İpotek Finansman Kuruluşları,
8. Kamuya Ait İpotek Kuruluşları, Birlikleri ve Kuruluşları
9. Diğer İlgili Kamu Kurumları

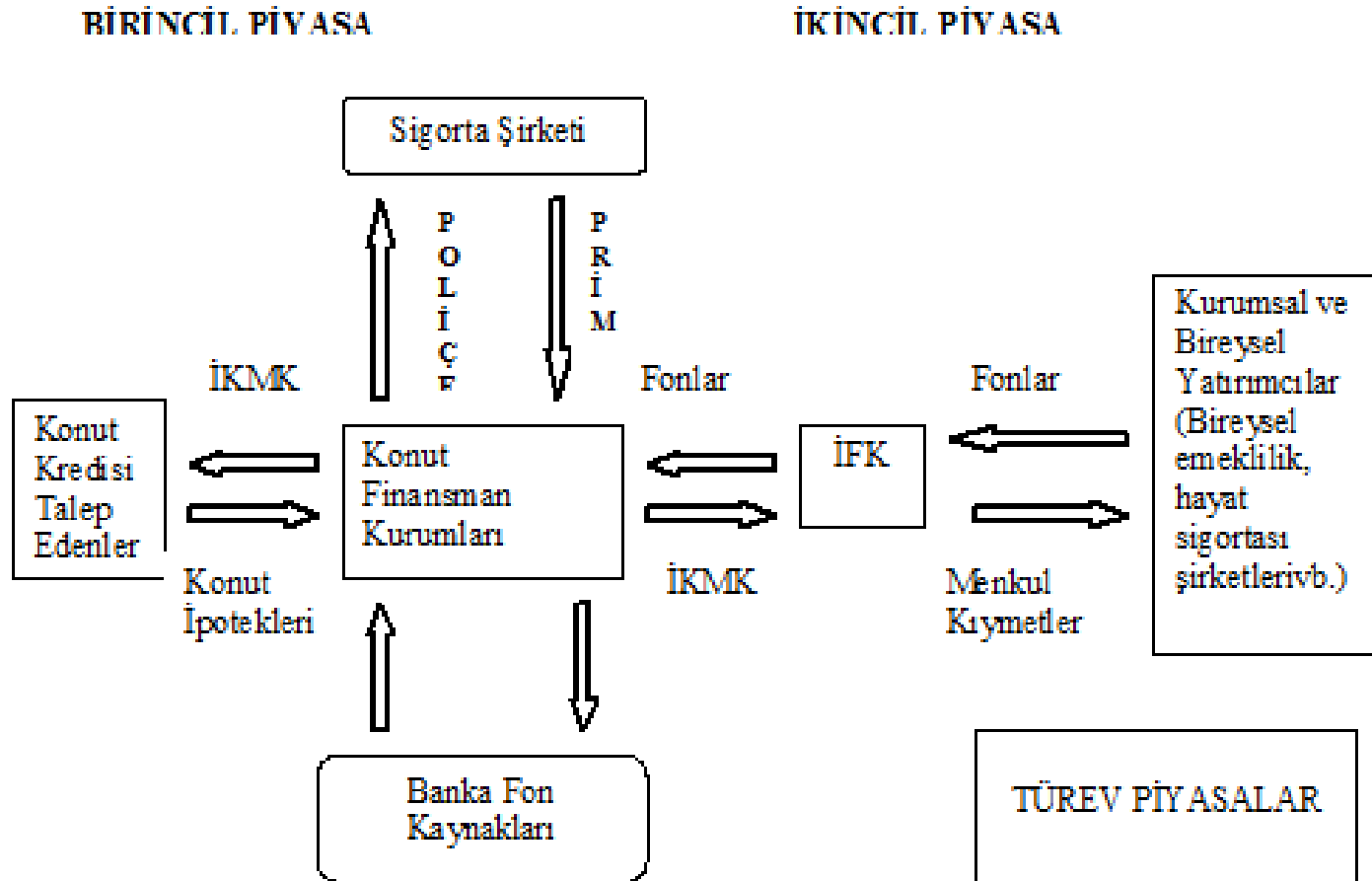
İpotekli Konut Finansmanında Yer Alan Taraflar



İPOTEK KREDİSİ TÜRLERİ

1. Klasik ipotek Kredisini
2. Artan Geri Ödemeli İpotek Kredileri (Graduated Payment Mortgages- GPM)
3. Değişken Oranlı İpotek Kredisini (Variable Rate Mortgages-VRM)
4. Fiyat Düzeyine Ayarlı İpotek Kredisini (Price Level Adjusted Mortgages- PLAM)
5. Çift Oranlı İpotek Kredileri (Dual Rate Mortgages- DRM)
6. Karma İpotek Kredileri
7. Yüksek Ödemeli İpotek Kredileri
8. Kazanç Paylaşımli İpotekler
9. Balon Krediler

İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler Kavramı ve Sistemin İşleyişi



İpotek Konut Finansmanının Fonksiyonları

1. **Kaynak Sağlama Fonksiyonu**
2. **Hizmet Verme Fonksiyonu**
3. **Sigortalama Fonksiyonu**

İpotek Konut Finansmanının Taşıdığı Riskler

1. Faiz Oranı Riski
2. Kredi Riski (Ödenmeme Riski)
3. Likidite Riski
4. Erken Ödeme Riski

DÜNYADA İPOTEK PİYASALARI (Amerika)

- * Amerika dünyadaki en etkin ipotek piyasalarına sahiptir.
 - * Federal İpotek Birliđi (Federal National Mortgage Association, Fannie Mae- FNMA)
 - * Hükümet İpotek Birliđi (Government Mortgage Association, Ginnie Mae- GMA)
 - * Federal Konut İpotek Kredisi Şirketi (Federal Home Loan Mortgage Corporation, Freddie Mac- FHLMC)

DÜNYADA İPOTEK PİYASALARI (Avrupa)

- * İpotek kredilerinin konut değerlerine oranı ortalama %75, vadeler de 30 yıla kadar uzayabilmektedir.
- * İpotek bankacılığı sistemi
 - * Pfanbrief Modeli
 - * Danimarka'da ipotek bankacılığı

DÜNYADA İPOTEK PİYASALARI (Amerika-Avrupa Karşılaştırması)

- * ABD'de 2007 sonu itibariyle 10 trilyon \$'a yaklaşan ipotekli kredi piyasasının %50'sinden fazla bir kısmının menkul kıymetleştirilmiştir.
- * Almanya'da 2007 yılı sonu itibariyle Pfanbrief Modeli 182,5 milyar \$'lık hacme ulaşmıştır ve ipotek kredilerinin ancak %24'lük bir kısmı menkul kıymetleştirilebilmiştir.
- * Fransa, 2007 yılı itibariyle ağırlıklı olarak değişken faizli ipotek kredilerinden oluşan 270 milyar Euro'luk ipotekli konut piyasasına sahiptir ve bu piyasanın 4,45 milyar \$'lık bir kısmı menkul kıymetleştirilebilmiştir.
- * İngiltere, ipotekli konut piyasasında 1,1 trilyon Euro'ya yaklaşan hacme sahip olmasına rağmen, bu piyasanın 2007 yılı itibariyle ancak %8'lik bir kısmı menkul kıymetleştirilebilmiştir.

DÜNYADA İPOTEK PİYASALARI (Türkiye)

Türkiye'nin 2004 yılı itibariyle konut finansmanı ile ilgili özellikler:

- * Toplam konutların %55'i ruhsatsız/izinsizdir.
- * Ev sahipleri oranı %60'lar seviyesindedir. (Uygunsuz yapılaşma dahil)
- * Her yıl 300 000 yeni konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.
- * Konut stokunun %60'ını 20 yaş üstü konutlar oluşturmaktadır.
- * Konutların %40'ının tadilata ihtiyacı vardır.
- * Konut alımlarının %1'den daha azı finansman yoluyla fonlanmaktadır.
- * 2004 yılı Haziran sonu itibariyle konut kredisi kullanan kişi sayısı 87 000'dir.
- * 2004 yılı Haziran sonu itibariyle konut kredilerinin bakiye toplam tutarı 1,925 trilyon TL'dir. (\$1 300 000 000)
- * Konut kredilerinin GSYİH'ye oranı %0,5'tir. Bu oran ABD'de %53 olup, AB üyesi ülkelerin ortalaması %39'dur. Gelişmekte olan ülkelerde ise bu oran %5 ile %15 arasındadır.

DÜNYADA İPOTEK PİYASALARI (Türkiye)

Türkiye’de konut finansmanı için bankaların verdiği kredilerin genel özellikleri:

- * Krediler, sabit faiz oranlı, TL veya döviz üzerinden verilmektedir.
- * Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında değişken faizli kredilerin verilmesi yasaktır.
- * TL kredilerde maksimum vade 60 ay, döviz kredilerinde ise 120 aydır.
- * Kredi fonlaması mevduat kaynaklıdır.
- * Kredi/Ev değeri oranı maksimum %75, Aylık Ödeme / Gelir Oranı ise % 50’dir.
- * En üst %10-15’lik gelir grubuna hitap edilmektedir.

Konut Kredilerinin Toplam Krediler İçindeki Payı ve GSMH' ya Oranı

	Konut Kredileri / Toplam Krediler				Konut Kredileri / GSYİH			
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
Belçika	22,8	25	26,5	26,1	24,4	26,6	27,9	31,8
Çek Cumhuriyeti	12	15,3	20,5	23,8	4,5	6	7,9	9,9
Estonya	18,6	21,6	25,4	32,4	7,9	11,7	16,6	24,7
Yunanistan	22,2	24	25,8	28,1	14,8	17,1	19,6	23,7
İrlanda	22,2	26,5	28,2	28,4	33,8	39,5	49,6	59,1
Letonya	11,2	16,2	21,1	25,1	4	7,3	11,8	19,4
Litvanya	11,1	14,2	18,3	21,3	1,9	3,4	5,5	9,1
Macaristan	13,8	19,5	21,1	19,8	5,3	8,4	10,2	10,3
Polonya	11,3	14,5	15,8	17	3,4	4,5	5,3	5,4
Portekiz	35,5	35,8	36,5	38	48,5	49	49,7	53,9
Slovenya	4,9	5,3	5,9	8,1	1,9	2,3	2,8	5
AB25	30	32,5	33,6	34,3	34,1	37,6	39,5	43,2
Türkiye ¹	0,9	1,3	2,7	7,8	0,2	0,2	0,6	2,5