

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**DÖNEM PROJESİ**

**BANKACILIK SİSTEMİNDE İPOTEKLİ KREDİ İŞLEMLERİ VE TAKİP  
SÜRECİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

**Nur Nehar KARAKAŞ**

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI**

**ANKARA  
2019**

**Her hakkı saklıdır.**

## ÖZET

Dönem Projesi

### BANKACILIK SİSTEMİNDE İPOTEKLİ KREDİ İŞLEMLERİ VE TAKİP SÜRECİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Nur Nehar KARAKAŞ

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Arzuhan Burcu GÜLTEKİN

Bankaların en önemli işlevlerinden biri topladıkları mevduat ve benzeri kaynakları kredi olarak kullanarak gelirlerini arttırarak kar elde ettikleri görülmektedir. Kredi kullanımda riskli bir işlem olup, bankalar kredi kullanımlarıyla birlikte faiz oranı riski ve geri ödememe riskini de üstlenmiş olmaktadır. Kredi alma yeterliliğine sahip olmayan bireylerin başvurularını değerlendirip kredilendirme kararını veren bankalar, kredi borcunun ödenmemesi durumunda donuk alacağa dönüşen kredileri için takip sürecini başlatmaktadırlar. Türkiye’de takipteki kredilerin her geçen gün artış göstermesi ve bankaların belirtilen nedenle krize sürüklenmesi takipteki kredi probleminin önemini ortaya koymaktadır. Bu sorun; bankalar için kredi riski borçlunun temerrüde düşmesiyle sınırlı değildir. Buna ilave olarak taşınmazın talebinin azalması ya da taşınmazın fiyatının düşmesi ile ipotekli konut kredisi takip sürecinde yaşanan gecikmeler, hem banka, hem de kredi borçlusu için büyük zarara neden olabilmektedir. Bu bağlamda yapılan çalışmanın amacı; bankacılık sisteminde ipotekli kredi işlemleri ile bu işlemlere ait takip sürecinin işleyişini analiz etmek ve bu süreçte karşılaşılan sorunları ortaya koymaktır. Belirtilen amaç çerçevesinde çalışma kapsamında, ipotekli kredi işlemlerinde temerrüt ve ipotegün nakde dönüştürülmesi işlemlerinde aksayan yönler tahlil edilmiş ve çözüm önerileri sıralanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre ipotekli taşınmazın nakde dönüştürülmesi 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu’nda (İİK) öngörülen hükümler doğrultusunda yapılmaktadır. İncelenen örnek olayların sonuçlarına göre taşınmazların icra müdürlükleri tarafından yapılan satış işlemlerinin nispeten uzun bir zaman aldığı ve taşınmaz satış değerinin genellikle takdir edilen değer ve piyasa değerinin altında kaldığı açıkça dikkati çekmektedir. Belirtilen koşullarda icra müdürlüklerinde taşınmazların kıymet takdirleri çalışmalarının değerlendirme bilimi ve standartları alanında uzmanlaşmış gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarınca yapılması, değerlendirme işlemlerinin uluslararası standartlar ve değerlendirme biliminin temel ilkelerine uygunluğunun sağlanması ile satış değerlerinin daha gerçekçi olması ve mali yönlerden sorunlarla karşılaşılan kişi ve kurumların kayıplarının asgari düzeye çekilmesinin mümkün olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

**Şubat 2019, 59 sayfa**

**Anahtar Kelimeler:** Bankacılık sistemi, ipotekli kredi, takip süreci, taşınmaz değerlendirme, icra dairelerinde satış işlemleri ve sonuçlarının değerlendirilmesi.

## ABSTRACT

Term Project

### EVALUATION OF MORTGAGE LOAN PROCESS AND MONITORING THE SYSTEM IN BANKING OPERATIONS

Nur Nehar KARAKAŞ

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Arzuhan Burcu GÜLTEKİN

One of the most important functions of the banks is that they make profit by using deposits and similar resources as loans and increasing their revenue and income. Using loans as an income source carries a risk. Lending is a risky transaction, and banks are also liable for interest rate risk and non-repayment risk. Banks, which evaluate the applications of individuals whether they have credit qualification and make the decision to lending, initiate the follow-up process for the loans that become non-performing loans if the loan is not paid. In Turkey, showing an increase of non-performing loans every day and therefore dragged into the crisis of the banks mentioned in the follow-up reveals the importance of credit problems. Credit risk for banks is not limited to the default of the debtor. In addition, the decrease in demand for the immovable property or the decrease in the price of the real estate and the delays experienced in the mortgage loan follow-up process can cause great losses for both the bank and the loan debtor. The aim of the study in this context is to analyze the functioning of mortgage loan transactions and the follow-up process of these transactions in the banking system and to reveal the problems encountered in this process. Within the framework of the stated aim, the aspects of default and conversion of mortgage into cash were analyzed and the proposed solutions were listed.

According to the results of the research, the conversion of the mortgaged real estate into cash is carried out in accordance with the provisions stipulated in the Execution and Bankruptcy Law (IİK) No. 2004 due to the examined examples and the results of the case studies, it is clearly pointed out that the sale of real estate by the executive directorates takes a relatively long time and that the sale value of real estate generally falls below the appreciated value and market value. Under the specified conditions, the valuation of real estate in the executive directorates could be carried out by real estate development and management experts specialized in the field of valuation science and standards, ensuring compliance with the basic principles and international standards of valuation, this will make the sales values of the properties more realistic hence minimize the losses of people and institutions encountered financial problems.

**February 2019, 59 pages**

**Key Words:** Banking system, mortgage loan, follow up process, real estate valuation, sales process in execution offices and evaluation of practices.

## TEŞEKKÜR

Birçok ülkede ve Türkiye’de gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlığının hızla geliştiği ve kurumsallaşma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bu alanda lisansüstü eğitim yapmama imkan veren, lisansüstü eğitim çalışmalarım esnasında bilgi ve tecrübeleri ile beni yönlendiren Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı başkanı sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ’e, proje çalışmalarım sırasında öneri ve desteğini esirgemeyen danışmanım sayın Doç. Dr. Arzuhan Burcu GÜLTEKİN’e, Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı öğretim elemanları ile çalışanlarına, manevi desteği ile yanımda olan sevgili aileme ve biricik oğlum Görkem KARAKAŞ’a teşekkür ederim.

Nur Nehar KARAKAŞ

Şubat 2019, Ankara

## İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT .....	ii
TEŞEKKÜR .....	iii
KISALTMALAR DİZİNİ .....	vii
ŞEKİLLER DİZİNİ .....	ix
ÇİZELGELER DİZİNİ .....	x
1. GİRİŞ .....	1
2. TÜRK BANKACILIK SİSTEMİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ .....	3
2.1 Osmanlı İmparatorluğu Döneminde Bankacılık Sistemi .....	3
2.2 Cumhuriyet Dönemi'nde Bankacılık Sistemi .....	5
2.2.1 1923- 1933 Dönemi: Yerel bankaların gelişmesi .....	5
2.2.2 1933-1943 Dönemi: Önemli devlet bankalarının kurulması .....	6
2.2.3 1944 – 1960 Dönemi: Çok şubeli özel bankaların gelişmesi .....	6
2.2.4 1961- 1980 Dönemi: Planlı dönemdeki gelişmeler.....	7
2.2.5 1980 Sonrası Dönem: Serbestleşme ve dışa açılma .....	8
3. KREDİLERİN SINIFLANDIRILMASI.....	11
3.1 Kredi Kavramının Tanımı .....	11
3.2 Kredilerin Sınıflandırılması .....	11
3.2.1 Vadelerine göre kredi çeşitleri .....	12
3.2.1.1 Kısa vadeli krediler .....	13
3.2.1.2 Orta ve uzun vadeli krediler .....	13
3.2.2 Kullanım amacına göre kredi çeşitleri .....	13
3.2.2.1 Bireysel krediler .....	14
3.2.2.2 Ticari krediler.....	17
3.2.3 Niteliklerine göre kredi çeşitleri .....	17
3.2.3.1 Nakdi krediler .....	17
3.2.3.2 Gayrinakdi krediler .....	18
3.2.4 Para cinsine göre kredi çeşitleri.....	18
3.2.4.1 Türk parası krediler .....	19
3.2.4.2 Yabancı para krediler.....	19
3.2.5 Güvencelerine göre krediler çeşitleri .....	19

3.2.5.1 Teminatsız (açık) krediler .....	19
3.2.5.2 Teminatlı krediler .....	20
3.2.6 Kaynağına göre kredi çeşitleri .....	24
3.2.6.1 Banka kaynaklı krediler .....	24
3.2.6.2 TCMB kaynaklı krediler .....	24
3.2.6.3 Türk Eximbank (Türkiye İhracat Kredi Bankası) kaynaklı krediler.....	25
3.2.6.4 Yurtdışı kaynaklı krediler .....	25
4. İPOTEK BANKACILIĞI YÖNTEMİ.....	29
4.1 İpotek Bankacılığı Tanımı.....	29
4.2 İpotekli Konut Kredisi Çeşitleri .....	29
4.2.1 Sabit faizli ve eşit taksitli konut kredisi .....	29
4.2.2 Değişken faizli konut kredisi.....	32
4.2.3 Karma ipotekli konut kredisi.....	34
4.2.4 Eşit anapara ödemeli (sabit amortismanlı) ipotekli konut kredisi .....	35
4.2.5 Artan ödemeli ipotekli konut kredisi .....	36
4.2.6 Ayarlanabilir faizli ipotekli konut kredisi .....	36
4.2.7 Balon ödemeli ipotekli konut kredisi.....	36
4.2.8 İndirimli ipotekli konut kredisi .....	37
4.3 Konut Finansmanı Kuruluşları .....	37
4.3.1 Bankalar.....	37
4.3.1.1 Mevduat bankaları.....	37
4.3.1.2 Katılım Bankaları .....	38
4.3.1.3 Kalkınma ve Yatırım Bankaları .....	38
4.3.2 Finansal kiralama şirketleri.....	39
4.3.3 Finansman şirketleri .....	40
4.4 İpotekli Konut Kredileri Sisteminde Karşılaşılan Riskler .....	40
4.4.1 Kredi riski (Geri ödememe riski/Temerrüt riski-Default risk) .....	40
4.4.2 Faiz oranı riski (Interest rate risk).....	41
4.4.3 Erken ödeme riski (Prepayment risk).....	42
4.4.4 Likidite riski (Liquidity risk) .....	42
5. İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİNİN TAKİP SÜRECİ .....	44
5.1 Karşılıklar Yönetmeliğine Göre Kredilerin Sınıflandırılması.....	44
5.1.1 I. Grup - Standart nitelikli krediler .....	44

<b>5.1.2 II. Grup - Yakın izlemedeki krediler .....</b>	<b>45</b>
<b>5.1.3 III. Grup - Tahsil imkanı sınırlı krediler .....</b>	<b>45</b>
<b>5.1.4 IV. Grup - Tahsili şüpheli krediler .....</b>	<b>45</b>
<b>5.1.5 V.Grup - Zarar niteliğindeki krediler .....</b>	<b>46</b>
<b>5.2 Donuk Alacaklar .....</b>	<b>46</b>
<b>5.3 İpotekli Konut Kredilerinde Temerrüt .....</b>	<b>47</b>
<b>5.4 İpotekli Konut Kredilerinde Muacceliyet .....</b>	<b>48</b>
<b>5.5 İpotekli Konut Kredilerinde Temerrüt Faizi .....</b>	<b>50</b>
<b>5.6 İpotekli Konut Kredilerinin Takip Sürecinde Karşılaşılan Sorunlar .....</b>	<b>51</b>
<b>6. SONUÇ VE ÖNERİLER.....</b>	<b>54</b>
<b>KAYNAKLAR .....</b>	<b>56</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>59</b>

## KISALTMALAR DİZİNİ

AYB	Avrupa Yatırım Bankası
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BKM	Bankalararası Kart Merkezi
BCH	Borçlu Cari Hesap
CEB	Council of Europe Development Bank (Avrupa Konseyi Kalkınma Bankası)
DİBS	Devlet İç Borçlanma Senedi
ECA	Export Credit Agency (İhracat Kredi Kuruluşları)
IBRB	International Bank for Reconstruction and Development (Uluslararası İmar ve Kalkınma Bankası)
IDA	International Development Association (Uluslararası Kalkınma Birliği)
IDB	Islamic Development Bank (İslam Kalkınma Bankası)
IFC	International Finance Corporation (Uluslararası Finans Kurumu)
ICSID	International Centre for Settlement of Investment Disputes (Uluslararası Yatırım Anlaşmazlıklarını Çözüm Merkezi)
İİK	İcra İflas Kanunu
KMH	Kredili Mevduat Hesabı
KOBİ	Küçük ve Orta Boy İşletmeler
LTV	Loan to Value Ratio (Kredi/Değer Oranı)
MIGA	Multilateral Investment Guarantee Agency (Çok Taraflı Yatırım Garanti Ajansı)
MK	Medeni Kanun
PTI	Payment to income ratio (Ödeme/Gelir Oranı)
SPK	Sermaye Piyasası Kanunu
TBB	Türkiye Bankalar Birliği
TBK	Türk Borçlar Kanunu
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
THP	Tekdüzen Hesap Planı
TKHK	Tüketiciyi Koruma Hakkında Kanun
TL	Türk Lirası
TMK	Türk Medeni Kanunu



TMSF	Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu
TP	Türk Parası
TSHK	Türk Sivil Havacılık Kurumu
TSKB	Türkiye Sınâî Kalkınma Bankası A.Ş.
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
vd.	ve diğerleri
YP	Yabancı Para

## ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1 Aralık /2018 itibariyle faaliyet gösteren banka sayısı.....	8
Şekil 2.2 Bankaların Eylül/2018 itibariyle şube sayıları.....	10
Şekil 2.3 Eylül/2018 itibariyle bankalarda çalışan kişi sayısı.....	10
Şekil 3.1 Kredilerin sınıflandırılması.....	12
Şekil 3.2 Kasım/2018 itibariyle bireysel krediler .....	16
Şekil 4.1 Sabit faizli eşit taksitli ipotek kredileri anapara-faiz ödemeleri .....	30
Şekil 4.2 Geri ödemelerin reel değeri .....	33
Şekil 4.3 TÜFE 2017/2018 Yıllık değişim oranları [2003=100].....	34
Şekil 5.1 Canlı ve takibe düşmüş konut kredileri .....	47

## ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1 1980 yılından sonra bankacılıkla ilgili gelişmelerin kronolojik sıralaması .....	9
Çizelge 3.1 Dünya Bankası Grubu içindeki kuruluşlar ve amaçları .....	26
Çizelge 4.1 Sabit faizli eşit taksitli ipotek kredisi geri ödeme tablosu .....	31
Çizelge 5.1 Karşılıklar yönetmeliğine göre kredilerin sınıflandırılması.....	44
Çizelge 5.2 2017 yılında icra dairelerinin dosya sayıları .....	53

## 1. GİRİŞ

Türkiye’de 1950 yılı ve sonrasında sosyoekonomik sorunların etkisiyle köylerden kentlere doğru yoğun bir göç başlamıştır. Göç ile birlikte kentsel nüfusun hızla artış göstermesi sonucunda, kültürel değişim yaşanması, ailelerin bölünmesi, hane halkının geliri ve yaşam düzeyinin yükselmesi konut talebinde artışa neden olmuştur. Belirtilen eğilim kentlerde gayrimenkul talebinin artması ve doğal olarak konut kredisi talebinin yükselmesine yol açmıştır. Kredi kurumlarının topladıkları mevduat ve benzeri kaynakları kredi olarak kullanarak gelirlerini arttırarak kar elde etme eğiliminde oldukları bilinmektedir. Esasen kredi kullanılmak riskli bir işlem olup, bankalar kredi kullanarak faiz oranı riski ve geri ödememe riski gibi riskleri de üstlenmiş oldukları bilinmekte ve sırf belirtilen riskleri nedeni ile bankaların teminatlı kredilere yöneldikleri dikkati çekmektedir.

Türkiye’de mevduat bankaları, konut edinmede uzun vadeli fon ihtiyacını karşılamak üzere 1989 yılından itibaren konut kredisi vermeye başlamışlardır. Bankaların en önemli işlevlerinden birisi, topladıkları mevduat ve benzeri kaynakları kredi olarak kullanarak, gelirlerini arttırmak suretiyle kar elde etmeleridir. Kredi kullanılmak riskli bir işlem olup, bankalar kredi kullanılmakla birlikte faiz oranı riski ve geri ödememe riskini de üstlenmiş olurlar. Kredi taksitlerinin vadesinde ödenmemesi, tahsilatlarında gecikme olması ile birlikte zarara yol açma ihtimali olan krediler, bankaların ikincil piyasalardaki sorumluluklarını yerine getirmesini sıkıntıya sokmaktadır. Bu krediler, bankalar tarafından donuk alacaklar olarak sınıflandırılmakta ve kredi borcunun tasfiye edilmesi için alınan teminatlar nakde dönüştürülmektedir. Takipteki kredilerin gün geçtikçe artış göstermesi sonucunda bankaların krize sürüklenmesi takipteki kredi probleminin önemini vurgulamaktadır.

Bankacılık sisteminde ipotekli kredi işlemleri, takibe düşen krediler ve bu kredilerin takip süreci ile ilgili yeterli sayıda çalışmanın olmadığı tespit edilmiştir. Konu ile ilgili olarak Yücememiş ve Sözer (2011) tarafından yapılan “Bankalarda Takipteki Krediler: Türk Bankacılık Sektöründe Takipteki Kredilerin Tahminine Yönelik Bir Model Uygulaması” adlı çalışmada; tasarruf açığı bulunan kişilerin kredi borçlarını vadesi 90 günü geçmesine

rağmen kısmen veya tamamen ödenmeyerek takibe düşmeleri sonucunda ekonominin genel durumu açısından öncü gösterge niteliği taşıyan takipteki kredilerin aylık bazda tahminine yönelik bir model uygulaması sunulmuştur. Bu model, takipteki kredilerin önemli ölçüde stok sorunu olduğuna işaret etmekte ve belirli bir dönemde iyi yönetildiğinde sonraki dönemlerde ekonomik koşullar bozulsun bile takipteki kredilerin artışının görece sınırlı kaldığı belirtilmiştir.

Hepşen (2010) tarafından yapılan “Gayrimenkul Piyasaları ve Finansmanı” konulu çalışmada, İpotekli konut kredilerinin Türk bankacılık sektöründeki yeri ve önemine yönelik değerlendirmeler yapılmıştır. Yalçiner’in (2018) “Gayrimenkul Finansmanı” konulu çalışmasında; özellikle konut piyasası, konut finansman yöntemleri, ipotekli konut finansman sistemi, risk unsurları ve sigorta mekanizmalarıyla birlikte detaylı olarak incelenmiştir.

Önceki çalışmalardan farklı olarak bu çalışmanın amacı, bankacılık sisteminde ipotekli kredi işlemleri ve takip sürecinin işleyişi ile bu süreçte karşılaşılan sorunları analiz etmektir. Bu bağlamda yapılan çalışma ile bankacılık sisteminde ipotekli kredi işlemleri ile bu işlemlere ait takip sürecinin işleyişini analiz etmek ve bu süreçte karşılaşılan sorunları irdelenmiştir. Belirtilen amaç çerçevesinde çalışma kapsamında, ipotekli kredi işlemlerinde temerrüt ve ipoteğin nakde dönüştürülmesi işlemlerinde aksayan yönler tahlil edilmiş ve çözüm önerileri ortaya konulmuştur. Konunun önemi ve amaçlarının açıklandığı giriş bölümünü izleyen ikinci bölümünde Türk bankacılık sisteminin tarihsel gelişimi, Osmanlı imparatorluğu dönemi ve Cumhuriyet dönemi bankacılık sistemi olarak iki dönemde ele alınmış ve bu alandaki gelişmeler değerlendirilmiştir. Üçüncü bölümde bankaların temel işlevi olan kredilerin sınıflandırılması yapılarak, özellikleri ele alınmıştır. Dördüncü bölümde ipotek bankacılığı yöntemi ve ipotekli konut kredileri sistemde karşılaşılan riskler incelenmiştir. Beşinci bölümde ipotekli konut kredilerinin takip süreci ve takibe düşen kredilerde karşılaşılan sorunlar analiz edilmiştir. Çalışmanın son bölümünde ise beşinci bölümde yapılan değerlendirmenin sonuçları ilgili çözüm ve önerilerde bulunmaktadır.

## **2. TÜRK BANKACILIK SİSTEMİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ**

Osmanlı İmparatorluğu döneminde bankerlik ve sarraflıkla başlayan, tanzimatın ilanından sonra gelişme gösteren, güçlü sermaye yapısına sahip, çağdaş bankacılık anlayışıyla binlerce kişiye istihdam olanağı sağlayan Türk bankacılık sisteminin tarihsel gelişimi Osmanlı İmparatorluğu ve Cumhuriyet Dönemi olarak iki başlıkta ele alınmıştır.

### **2.1 Osmanlı İmparatorluğu Döneminde Bankacılık Sistemi**

Osmanlı tarihi ile ilgili önemli eserler, kitap ve makalelerin hemen hemen tümünde Karlofça Antlaşması ile ortaya çıkan, Osmanlı Devleti'nin gerileme, çöküş ve bir bakıma geri kalmışlık sürecinin başlıca sebepleri içinde ekonomik sebepler göz ardı edilmiştir. Oysa, Karlofça Antlaşması'nın sebep olduğu askeri yenilginin başlıca sebebi teknolojik üstünlüğü rakiplerine kaptırmış olan Osmanlı Devleti'nin para yaratma gücünü rakipleri kadar arttıracak bir banka sistemine kavuşmamış olmasıdır (Kazgan 1997).

XVIII. asrın başında Avrupa'da Sanayi Devrimi'nin yapılmasıyla ortaya çıkan devlet politikası gereği, alt yapıların finansman talebi büyük ölçüde artmıştır. Bu gelişmeler büyük sanayi işletmelerinin finansman ihtiyacının karşılanması için bir banka sisteminin kurulmasını gerektirmiştir.

Osmanlı İmparatorluğu'nda bankacılık Fatih Sultan Mehmet döneminde başlamıştır. Fatih Sultan Mehmet bölgedeki tüccarlar ile ticaret yapmaya başlamış, karşısında banka ve bankerleri bulmuştur. Galata'daki banker ve banka temsilcilerine kanunlarına riayet etmek ve gerekli vergileri ödemek koşuluyla mesleklerine devam edebilecekleri yolunda bir ferman yayımlamıştır.

Osmanlı İmparatorluğu'nda ilk banka olan ve iki Galata banker tarafından 1847 yılında kurulan. İstanbul Bankası, tüketimi finanse eden ilk kağıt parayı çıkarmış ve 1852 yılında borçlarını ödeyemediği için kapanmıştır. Bu gelişmelerin ardından 24 Mayıs 1856 tarihinde Ottoman Bank kurulmuştur. Bankanın yönetim merkezi Londra olmakla birlikte

bankacılık merkezi olarak İstanbul seçilmiştir. Bankaya 1863 yılında Fransız sermayesi katılımı olmuş, böylece bir İngiliz - Fransız ortaklığı olarak “Osmanlı Bankası” haline dönüşmüştür.

Osmanlı Bankası “Borçlanma Bankacılığı” biçiminde de olsa Türkiye’de bankacılığın başlangıcıdır. Bankanın kurulmasındaki temel amaç; Kırım Savaşı’ndan sonra Paris ve Londra piyasalarından sağlanmaya başlanan borçlar için Osmanlı Devleti ile yabancı sermayedarlar arasında aracılık görevinin yerine getirilmesiydi (Artun 1983). Osmanlı İmparatorluğu’nun 1863 yılından sonra sağladığı dış borçların hemen hemen tamamına yakın bir bölümü Osmanlı Bankası aracılığıyla sağlanmıştır. Banka bir taraftan Merkez Bankası gibi hareket etmiş, diğer taraftan yatırım ve ticari bankacılık alanlarında faaliyet göstermiştir.

Türkiye’de yabancı bankalar ile başlayan bankacılık uğraşına, katkıda bulunan yerli sermayeli ilk banka olan Memleket Sandıkları, 1863 yılında ticari bankacılık işlemleri yapmaktan ziyade yalnız tarımsal kredi vermek amacıyla kurulmuştur. Örgütün bu işlevini, 15.08.1888 tarihinden itibaren Ziraat Bankası yüklenmiştir.

1867 yılında Rusçuk’ta kurulan Emniyet Sandığı, tüketicilere düşük faizle tüketim kredisi vermeyi ve halkın tasarruflarını toparlamayı amaçlayan ulusal ikinci bankadır. Kaynaklarını tasarruf sahiplerinden toplanan paraların oluşturduğu Emniyet Sandığı, kuruluşunda ayrı sermayesi bulunmayan bir banka olup, 1907 yılında Ziraat Bankası’na bağlanmıştır.

Osmanlı İmparatorluğu döneminde tümüyle yabancı banka niteliğinde olmayan bazı bankalar da kurulmuş olup, Midilli Bankası ve Selanik Bankası bunlardan en önemlilerindedir. İkinci Meşrutiyet’i izleyen yıllardan, Cumhuriyet’in kuruluşuna kadar 7 yabancı banka ve 2 azınlık bankasına karşılık, ulusal nitelikte 21 banka kurulmuştur.

## **2.2 Cumhuriyet Dönemi'nde Bankacılık Sistemi**

1923 yılında Cumhuriyet'in ilan edilmesinden sonra Türk bankacılık sistemi incelendiğinde, faaliyette olan bankaların mevduat ve kredi rakamlarıyla ilgili sağlıklı bilgilere ulaşılamamakla birlikte; 18'i ulusal banka ve 13'ü yabancı banka olmak üzere toplam 31 bankanın faaliyette bulunduğu, tasarruf mevduatının %60'ının ulusal bankalarda toplandığı çeşitli kaynaklarca ifade edilmektedir. Toplam mevduat içindeki yabancı bankalardaki mevduat payının da %50 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

Cumhuriyet Dönemi'nde bankacılığın gelişmesi, özellikleri literatürde farklı dört döneme ayrılarak incelenmektedir (Akgüç 1975). Bu çalışmada 1980 ve sonrası dönem de bu başlık kapsamında ele alınmıştır.

1923 – 1933 Dönemi: Yerel bankaların gelişmesi

1933 – 1943 Dönemi: Önemli Devlet bankalarının kurulması

1944 – 1960 Dönemi: Çok şubeli özel bankaların gelişmesi

1961 – 1980 Dönemi: Planlı dönemdeki gelişmeler

1980 ve sonrası Dönem: Serbestleşme ve dışa açılma

### **2.2.1 1923- 1933 Dönemi: Yerel bankaların gelişmesi**

1923 yılında İzmir İktisat Kongresi'nde alınan kararlar doğrultusunda, Cumhuriyet döneminde özel sermayeli ilk büyük banka olan İş Bankası kurulmuş, klasik ticari bankacılığın yanında, sınai ve ticari yatırımlarıyla da ülkenin kalkınmasına katkı sağlamıştır. 1925 yılında ilk kalkınma bankası olarak kurulan Türkiye Sınai ve Maadin Bankası, kamu sektöründen özel sektöre kaynak transferinin kurumsallaşmasını sağlamış olup, 1933 yılında Sümerbank'a devredilmiştir. 1927 yılında konut ve ticari bankacılık sektörünün gelişmesine katkıda bulunmak üzere Emlak ve Eytam Bankası kurulmuş, 1946 yılında Emlak ve Kredi Bankası'na dönüşmüştür. 1930 yılında en önemli gelişme T.C. Merkez Bankası'nın kurulmuş olmasıdır. Kuruluş amacı Türkiye'nin ekonomik



kalkınmasına yardımcı olmaktır. Banknot ihracı ve Türk Parasının (TP) değerinin korunmasına yönelik tüm tedbirleri almak görevleri arasındadır.

### **2.2.2 1933-1943 Dönemi: Önemli devlet bankalarının kurulması**

Devlet müdahalelerinin ve devlet öncülüğünde kalkınma deneyimlerinin tartışıldığı bu dönemde Türkiye’de de iktisadi kalkınmanın sağlanabilmesi için devletin sınaî yatırımlar yapılmasında daha aktif bir rol oynaması gerektiği konusundaki görüşlerin tartışmaya açılmasına neden olmuştur (Anonim 2012).

Devlet öncülüğünde planlı sanayi gelişiminin hedeflendiği 1934-1938 dönemi için Birinci Beş Yıllık Sanayi Planı (BBYSP) hazırlanmıştır. Yatırım programının finansmanını sağlamak amacıyla devlet bankaları olan Sümerbank, Belediyeler Bankası (İller Bankası), Etibank, Denizbank ve Türkiye Halk Bankası kurulmuştur.

1933 yılı sonunda Türkiye’de 47’si ulusal ve 10’u yabancı banka olmak üzere toplam 57 banka faaliyette bulunurken, 1929 yılında tüm dünya ekonomilerinde çöküntüye yol açan büyük buhranın etkisiyle banka sayısında devamlı bir azalma olmuş, 33’ü ulusal ve 9’u yabancı banka olmak üzere toplam banka sayısı 42’ye inmiştir. Bu dönemde, 2999 sayılı Bankalar Kanunu’nun<sup>1</sup> 26. maddesi ile munzam karşılık ayırma zorunluluğu getirilmiş, böylece devlet tarafından yapılacak kamu yatırımları için düşük maliyetli finansman kaynağı sağlanmıştır.

### **2.2.3 1944 – 1960 Dönemi: Çok şubeli özel bankaların gelişmesi**

Çok şubeli özel bankaların gelişme döneminde sanayileşme stratejisi olarak ekonomide devletçiliğin yerini özel kesimin öncülüğünde ekonomik kalkınma politikaları yer almıştır. İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra ekonomide başlayan canlanma bankacılık

---

<sup>1</sup> T.C. Resmi Gazete, Tarihi: 9-06-1936, Sayısı:3325

sektöründe de etkisini göstermiş Denizcilik Bankası, Türkiye Öğretmenler Bankası ve Türkiye Vakıflar Bankası gibi kamu bankaları ile 2000'lerdeki özel sektör bankacılığının temelini oluşturan ve etkinliklerini sürdüren Akbank, Yapı ve Kredi Bankası, Pamukbank, Türkiye Garanti Bankası, Şekerbank kurulmuştur. 1950 yılında da Türkiye'de ilk özel sermayeli kalkınma ve yatırım bankası olan Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (TSKB) ve daha sonra 1958 yılında kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Bankalar Birliği (TBB) kurulmuştur. 1960 yılında yürürlüğe giren 153 sayılı Kanun<sup>2</sup> ile T.C. Merkez Bankası bünyesinde bir Bankalar Tasfiye Fonu oluşturulmuştur. Bu fon 1983 yılında idare ve temsili TCMB tarafından yapılan Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na (TMSF) devredilmiştir. 1944 yılına kadar geçen sürede banka şube sayısında önemli bir artış tespit edilmezken, 1944-1960 döneminde banka şube sayısı büyük bir artış kaydederek, 405'den 1759'a yükselmiştir (Akgüç 1975).

#### **2.2.4 1961- 1980 Dönemi: Planlı dönemdeki gelişmeler**

Türkiye ekonomisi 1954 yılından itibaren krize sürüklenmiş, 1958 yılında alınan önlemler istikrar kazandırılmasında başarılı olamamıştır. Ekonomiye kalkınma planları ile yön verilmeye başlanmıştır. Bunun sonucunda liberal ekonomi politikaları yerine ithal ikameci sanayileşme politikası modeli izlenmiştir. Bankacılık sektörü planlı dönemde devlet kontrolü ve etkisi altında kalmış ve yeterli ölçüde ticaret bankası bulunduğu, orta ve uzun vadeli kredi verecek ihtisas bankalarına öncelik verilmesi gerektiği gerekçesiyle, yeni yabancı banka ve özel durum haricinde ticaret bankası kuruluşuna izin verilmemiştir.

T.C. Turizm Bankası (1962), Sınai Yatırım ve Kredi Bankası (1963), Devlet Yatırım Bankası (1964), Türkiye Maden Bankası (1968) ve Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası (1976), Ticaret Bankaları ise Anadolu Bankası (1962), Amerikan Türk Dış Ticaret Bankası (1964) bu dönemde kurulan bankalardır. Planlı dönemdeki en önemli düzenleme, 1211 sayılı T.C. Merkez Bankası Kanunu'dur<sup>3</sup>. II. Beş Yıllık Kalkınma Planında (BYKP)

---

<sup>2</sup> T.C. Resmi Gazete, Tarihi:13.12.1960, Sayı:10679

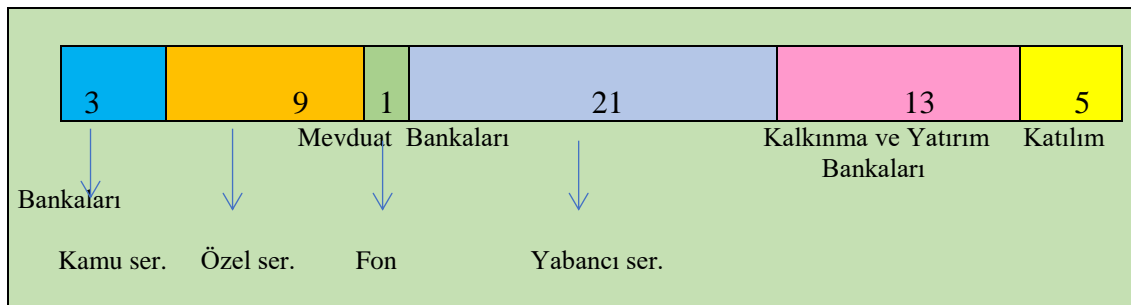
<sup>3</sup> T.C. Resmi Gazete, Tarihi:26.01.1970, Sayı:13409

öngörülen esaslara uygun olarak Banka, günün ve planlı ekonominin şartlarına uygun olarak yeniden organize edilerek görev ve yetkileri genişletilmiştir.

### 2.2.5 1980 Sonrası Dönem: Serbestleşme ve dışa açılma

Türkiye’de 1970’li yılların ortasından itibaren ekonomide başlayan bunalım belirtileri iç etmenlerin yanında petrol fiyatlarındaki artış, Kıbrıs Barış Harekatı ve ekonomik ilişkide bulunulan ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar gibi dış etmenlerin etkisiyle derinleşmiştir.

24.01.1980 tarihinde, “24 Ocak Kararları” olarak anılacak olan yeni bir ekonomi politikası uygulamaya başlanmış, ithal ikameci sanayileşme politikası yerine esnek döviz kuru ve “Temmuz Bankacılığı” olarak da bilinen uygulama ile mevduata ve kredilere verilen faiz oranları serbest bırakılmıştır. Yeni ticaret bankaları ve yabancı bankaların kuruluşuna izin verilmesi, Türk bankacılığının dışa açılması, bankalara ana kaynak olarak TL. mevduat dışında kaynakların yaratılması ve bankaların gelişen teknolojinin yardımıyla, yeni hizmetler geliştirmesi, finansal ürünlerin elektronik ortamda yapılmaya başlanması önemli olan gelişmelerden bazılarıdır. Yeniden yapılandırma programından sonra bankacılık sektörü yapısal ve finansal göstergeleri sağlıklı bir yapıya kavuştuğundan, 2008 yılında yaşanan küresel krizden daha az etkilenmiştir. Bankacılık sektöründe, Aralık/2018 itibariyle 34 adet mevduat, 13 adet kalkınma ve yatırım, 5 adet katılım bankası olmak üzere toplam 52 banka faaliyette bulunmakta olup, şekil 2.1’de gösterilmektedir.



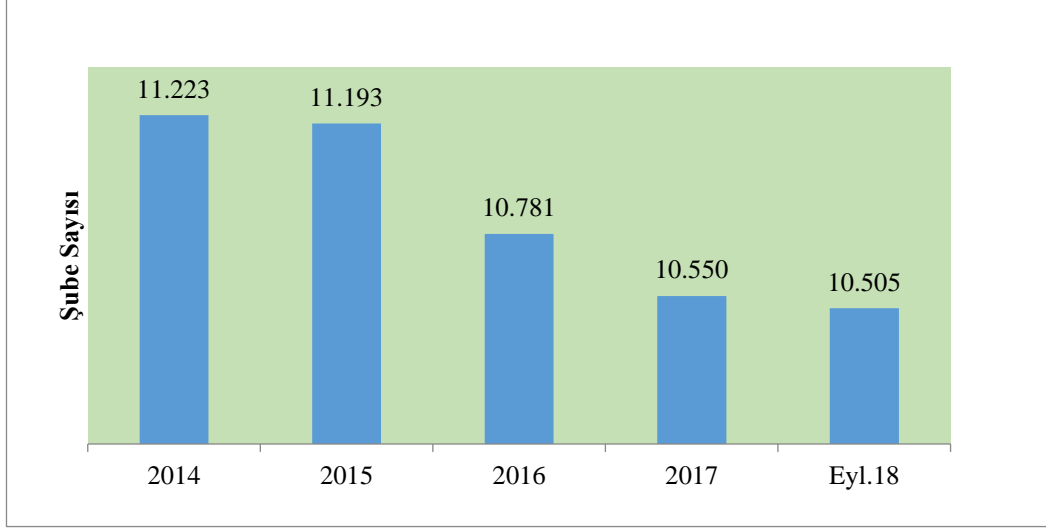
Şekil 2.1 Aralık /2018 itibariyle faaliyet gösteren banka sayısı (Anonim 2018f)

1980 yılından günümüze kadar olan dönemde bankacılıkla ilgili diğer gelişmeler aşağıdaki kronolojik olarak verilmiştir (Çizelge 2.1):

Çizelge 2.1 1980 yılından sonra bankacılıkla ilgili gelişmelerin kronolojik sıralaması

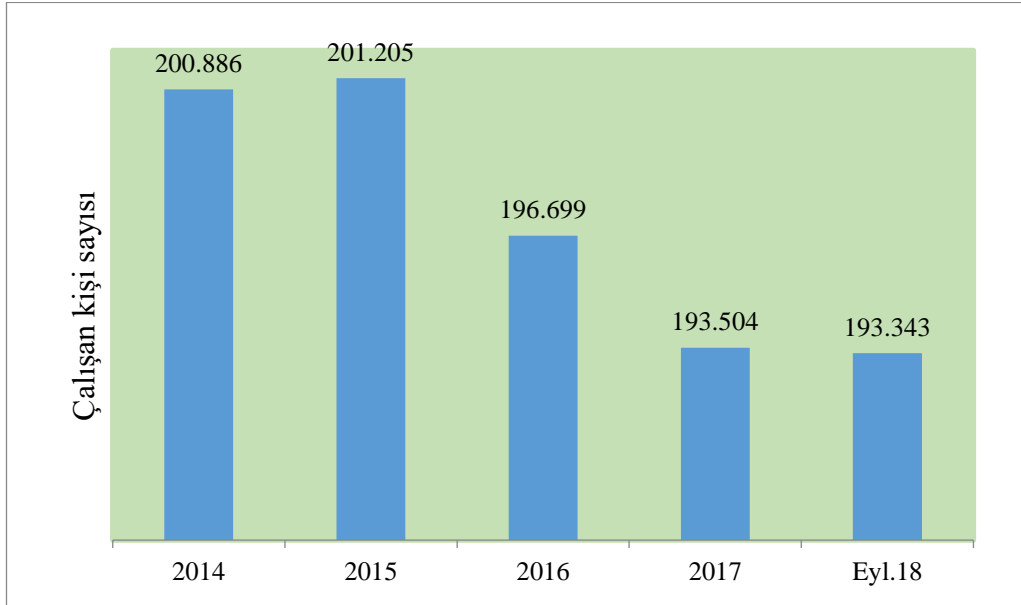
YIL	BANKACILIKLA İLGİLİ GELİŞMELER
1982	Türkiye'nin ilk düzenleyici ve denetleyici üst kurulu olan Sermaye Piyasası Kurulu kuruldu.
1983	Hisarbank, İstanbul Bankası, Ortadoğu İktisat Bankası, T.C. Ziraat Bankası'na devredildi. İşçi Kredi Bankası'nın bankacılık faaliyeti durduruldu. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu kuruldu.
1984	1984 yılında İstanbul Emniyet Sandığı T.C. Ziraat Bankası ile birleşti, Türkiye Bağcılar Bankası'nın bankacılık yapma yetkisi kaldırıldı.
1985	3182 sayılı Bankalar Kanunu ile uluslararası muhasebe standartlarına uyumlu THP sistemi ile bankaların şeffaflaştırılması yönünde önemli adımlar atıldı. Kamunun iç borçlanmaya önem vermesi sonucunda piyasaya sürülen Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) bankalar için de ideal bir yatırım aracı oldu.
1986	İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın (İMKB) etkinliğe başlamasıyla finansal yenilikler ve yeni finansal araçlar da bankacılık sisteminin yeni kaynakları arasına girdi. Aynı yılda TCMB'nin bünyesinde Bankalararası Para Piyasası (BPP) faaliyetine başladı.
1987	Devlet Yatırım Bankası, Türkiye İhracat Kredi Bankası (Türk Eximbank) şekline dönüştürüldü.
1988	Türkiye Emlak Kredi Bankası ile Anadolu Bankası, Türkiye Emlak Bankası adı altında birleştirildi. Çaybank'ın bankacılık faaliyeti yapması durduruldu.
1989	Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı kararname ile TL'nin konvertibilitesi sağlanarak sermaye hareketleri serbest bırakıldı, para ve döviz piyasaları kuruldu, yatırımcılar TL'den çıkıp dövize yönelmeye başladı.
1992	Türkiye Öğretmenler Bankası, Türkiye Halk Bankası'na devredildi.
1994	Rekabet Kurumu kuruldu. 5 Nisan Kararları olarak bilinen ekonomik istikrar programı uygulanmaya konuldu. Bütün mevduatların sigorta kapsamına alınması, disponibiliteler oranları ve hazinenin avans kullanma yetkisi ile ilgili düzenlemeler finansal piyasalar için alınan önlemlerden bazılarıdır
1995	Sümerbank özelleştirildi. Türkiye Turizm Yatırım ve Dış Ticaret Bankası A.Ş., Marmara Bankası A.Ş., Türkiye İthalat ve İhracat Bankası (Impexbank) A.Ş.'nin bankacılık yapma ve mevduat kabul etme izni kaldırıldı
1999	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) kuruldu. Bank Kapital Türk A.Ş. ve Birleşik Türk Körfez Bankası sermaye dağılımındaki değişikliklerden dolayı ulusal banka statüsüne dönüştürüldü.
2001	Şubat ayında yaşanan, "Kara Çarşamba" olarak da adlandırılan, Türkiye Cumhuriyeti tarihinin en büyük ekonomik krizi yaşandı. Krizin ardından Mayıs/2001'de IMF'ye yeni bir niyet mektubu verilerek 15 Mayıs /2001'den itibaren "Güçlü Ekonomiye Geçiş Programı" (GEGP) uygulanmaya konuldu.

Bankacılık alanındaki gelişmelere bağlı olarak birim ve şube sayısında hızlı artışın olduğu görülmektedir. Eylül/2018 itibariyle bankaların K.K.T.C. ve yabancı ülkelerdeki şubeler dahil toplam şube sayısı 10.505 adet olarak gerçekleşmiştir (Şekil 2.2).



Şekil 2.2 Bankaların Eylül/2018 itibariyle şube sayıları (Anonim 2018f)

Eylül/2018 itibariyle bankalarda çalışan sayısı 193.343 kişi olarak tespit edilmiş olup, Eylül/2017 dönemine göre % 1 oranında azalma göstermiştir.



Şekil 2.3 Eylül/2018 itibariyle bankalarda çalışan kişi sayısı (Anonim 2018f)

### **3. KREDİLERİN SINIFLANDIRILMASI**

Bir lke ekonomisinde kalkınmanın sağlanmasında krediler büyük rol oynamaktadır. İşletmeler faaliyetlerini sürdürebilmek, büyüyebilmek ve gelişmelerini sağlayabilmek için ihtiyaı olan finansmanı bankalardan karşılamaktadırlar. Krediler bankaların en temel işlevi olup, bankacılık gelirlerinin büyük bir bölümünü kredi gelirleri oluşturmaktadır.

#### **3.1 Kredi Kavramının Tanımı**

Gerçek veya tüzel kişilere belirli bir süre sonra ödenme vaadi ile mal, hizmet ve satın alma gücü sağlanması şeklinde tanımlanabilir. Güven, saygınlık ve itibar anlamlarına da gelen kredi işleminde iki taraf bulunmaktadır. Birinci taraf kredi talebinde bulunan gerçek veya tüzel kişi, belirli bir süre sonunda ödeme vaadinde bulunmakta, diğer taraf ise krediyi tahsis eden kuruluş satın alma gücünün kullanım hakkını devretmektedir.

5411 sayılı Kanunu'nun 48. maddesinde nelerin kredi sayılacağı tanımlanmıştır. Bankalar tarafından verilen nakdi ve gayrinakdi krediler (teminat mektupları, kontrgarantiler, kefaletler, ciro, aval ) ve bu niteliği sahip taahhütler, satın alınan tahvil ve benzeri sermaye piyasası araçları, tevdiatta bulunmak suretiyle ya da herhangi bir şekil ve surette verilen dnler, varlıkların vadeli satışından doğan alacaklar, vadesi geçmiş nakdi krediler, tahakkuk etmekle birlikte tahsil edilmemiş faizler, gayrinakdi kredilerin nakde tahvil olan bedelleri, ters repo işlemlerinden alacaklar, vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile benzeri diğer sözleşmeler nedeniyle üstlenilen riskler, ortaklık payları ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından kredi olarak kabul edilen işlemler kredi sayılmıştır.

#### **3.2 Kredilerin Sınıflandırılması**

Kredilerin sınıflandırılmasında kesin bir sınır bulunmayıp, farklı açıdan bakıldığında kredi birden fazla gruba dahil olabilmektedir. Kredilerin sınıflandırılması vadelerine göre

krediler, kullanım amaçlarına göre krediler, niteliklerine göre krediler, para cinsine göre krediler, güvencelerine göre krediler ve kaynağına göre krediler olarak altı grupta ele alınmıştır (Şekil 3.1):

Vadelerine Göre Krediler	→	Kısa Vadeli Krediler
		Orta ve Uzun Vadeli Krediler
Kullanım Amaçlarına Göre Krd.	→	Bireysel Krediler
		Ticari Krediler
Niteliklerine Göre Krediler	→	Nakit Krediler
		Gayrinakdi Krediler
Para Cinsine Göre Krediler	→	T.P.Krediler
		Y.P.Krediler (Döviz Krd.)
Güvencelerine Göre Krediler	→	Teminatsız (Açık) Krediler
		Teminatlđ Krediler
Kaynağına Göre Kredi Çeşitleri	→	Banka Kaynaklı Krediler
		TCMB Kaynaklı Krediler
		Türk Eximbank Kaynaklı Krd
		Yurtdışı Kaynaklı Krediler

Şekil 3.1 Kredilerin sınıflandırılması

### 3.2.1 Vadelerine göre kredi çeşitleri

Kredi işlemi belirlenen bir süre ile sınırlıdır. Vade, kredi borçlusu tarafından krediyi tahsis eden kuruluşa borcun fer'ileri ile birlikte ödeneceğı zamanı ifade etmektedir. Gelecekte yaşanacak olan olası risklerin belirsizliğı nedeniyle kredinin vadesi uzadıkça geri dönüş riski de artmaktadır.

Vadesi 1 yıla kadar olan krediler kısa vadeli kredi; vadesi 1 ile 5 yıl arası olan krediler orta vadeli kredi ve vadesi 5 yıldan uzun olan krediler ise uzun vadeli kredi kategorisinde yer almaktadır.

BDDK tarafından düzenlenen, Tekdüzen Hesap Planı (THP) ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ’de kredi vadeleri, kısa vadeli krediler ile orta ve uzun vadeli krediler olarak iki grupta izlenmektedir.

### **3.2.1.1 Kısa vadeli krediler**

Kısa vadeli krediler kategorisinde vadeleri en fazla 1 yıla kadar olan (istisnai durumlarda 18 ay) krediler yer almaktadır. Kredi borçlusu tarafından, 1 yıllık süre içinde anaparanın diğer fer’ileriyle birlikte geri ödenmesi gerekmektedir. Bu kategoride vadesi 1 yıla kadar olan tüketici kredileri, taksitli ticari krediler, spot krediler, Banka veya TCMB / Eximbank kaynaklı krediler yer almaktadır.

### **3.2.1.2 Orta ve uzun vadeli krediler**

Orta vadeli krediler, vadesi 1 ile 5 yıl arasında olan kredilerdir. Uzun vadeli kredilerin vadesi ise 5 yıl ve daha uzun vadeli olabilmektedir. 2003 yılından önceki dönemde bankalar tarafından orta ve uzun vadeli krediler yatırım ve proje kredileri ile sınırlı iken, günümüzde bankalar tarafından tüketici kredilerinin finansmanından, ticari kredi müşterilerin işletme sermayesi finansmanına kadar geniş bir alanda kullanım yapılabilmektedir.

Vadesi 1 yıldan uzun olan bireysel krediler ile ticari müşterilere kullanılan ticari krediler, taksitli ticari krediler, işletme sahiplerine kullanılan yatırım kredileri bu kategorideki kredi türlerindedir.

### **3.2.2 Kullanım amacına göre kredi çeşitleri**

Bankalarca kullanılan krediler, bireysel krediler ve ticari krediler olmak üzere iki gruba ayrılmaktadır. Tüketim harcamalarını karşılamak üzere kullanılan krediler bireysel krediler, üretim ve dağıtım faaliyetlerinin finansmanına yönelik krediler ise ticari krediler olarak sınıflandırılmaktadır.



### 3.2.2.1 Bireysel krediler

Bankalar tarafından ülke ekonomisindeki tüketim harcamalarının finansmanına yönelik kullanılan krediler, “Tüketici Kredisi” olarak da bilinmektedir. Tüketici kavramının iki koşulu bulunmaktadır. Birinci koşul tüketicinin gerçek veya tüzel kişi olması, ikinci koşul ise edinilen bir mal veya hizmetin mesleki faaliyetlerde kullanılmaması ve mesleki faaliyetler için tüketiminin yapılmamış olmasıdır. Tüketici kredileri, taşıt kredileri, konut kredileri, kredi kartları ve kredili mevduat hesabı (KMH) bu kategoride yer alan kredilerdir.

**Tüketici kredileri:** Tüketici kredisi, herhangi bir mal veya hizmetin satın alınması/ tedarik edilmesi amacıyla ve mutlaka ticari amaçlar dışında istifade etmek kaydıyla, gerçek veya tüzel kişilere, onlara duyulan kişisel güven ve gelir ile malvarlıksal durumları dikkate alınarak, banka veya finans kurumları tarafından, ödünç, avans veya mali yardım şeklinde, önceden üzerinde anlaşılmış koşullarla geri ödenmek üzere verilen kredidir (Akipek 1999). Tüketici kredilerini diğer kredilerden ayıran en önemli özelliği, ticari ve sınai amaçlar dışındaki tüketim ihtiyaçlarına yönelik mal ve hizmet satın alımlarında kullanılmasıdır.

**Taşıt kredileri:** Taşıt kredisi, tüketicilere binek araç edinimi amacıyla yeni (0 km) veya ikinci el taşıt alımlarının finanse edilmesi amacıyla kullanılan kredilerdir. BDDK tarafından düzenlenen, Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik<sup>4</sup> gereği; taşıt kredileri ve taşıt teminatlı kredilerde veya yapılacak finansal kiralama işlemlerinde, kredi/değer oranı taşıtın nihai fatura değeri 120.000 TL ve altında olanlar için % 70’i aşamayacağı, fatura değeri 120.000 TL’nı aşan binek araçlarda, bedelin 120.000 TL’na kadar olan kısmı için % 70, 120.000 TL’nın üstünde olan kısım için % 50 olarak ve ikinci el binek araçlarda taşıtın değerinin

---

<sup>4</sup> T.C. Resmi Gazete, Tarihi:25.01.2019 Sayısı:30666

tespitinde, kasko değerinin esas alınması gerektiği belirtilmiş olup, en fazla 5 yaşındaki taşıtlar için kredi kullanılmaktadır.

**Konut kredileri:** Ticari ve mesleki olmayan amaçlarla, konut ve işyeri alımları için konut finansman kuruluşları tarafından tüketicilere nakit ihtiyaçlarını karşılamak üzere kullanılan kredilerdir. Eğer bir gerçek ya da tüzeli kişi ticari veya mesleki içinde kullanmak amacıyla krediyle almışsa tüketicisi sayılmamaktadır. Örneğin, bir doktor muayenehane olarak kullanmak için konut kredisiyle konut satın alması durumunda tüketicisi sayılmamaktadır. Ticari işlerle uğraşan gerçek ve tüzeli kişiler de tüketicisi olarak kabul edilmemektedir.

İpotekli konut kredisi, ilgili taşınmazlar teminat gösterilerek güvence altına alınmakta olup, kredi borçlusunu da dönemlik geri ödemeleri yapmakla yükümlü kılılmaktadır.

BDDK tarafından düzenlenen Yönetmelik'te, tüketicilere konut edinmeleri amacıyla kullanılacak kredilerde ve taşıt kredileri hariç konut teminatlı kredilerde kredi/değer oranının % 80'i aşamayacağı ifade edilmiştir. Bu oran, 2007 yılında yayımlanan 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu<sup>5</sup> ile alt düzenlemelerine istinaden Enerji Kimlik Belgesi bulunan; enerji performansı A sınıfı olan konutlar için % 90'ı, enerji performansı B sınıfı olan konutlar için % 85'i aşamayacağı belirtilmiştir.

BDDK'nın 2010 yılında yayımlanan 3980 sayılı kararı<sup>6</sup> gereğince, ipotek kredilerinde konutun değerinin % 80'ini aşan kısma kredi kullanılması halinde tüketicisi kredisi olacağı belirtilmektedir.

Bankalar tarafından kullanılan konut kredilerinin faizi sabit veya değişken oranlı olarak belirlenebilmektedir. Değişken faizli kredilerin sözleşmelerinde kullanılacak referans endeks, içinde bulunulan aydan iki ay önceki TÜİK tarafından açıklanan

---

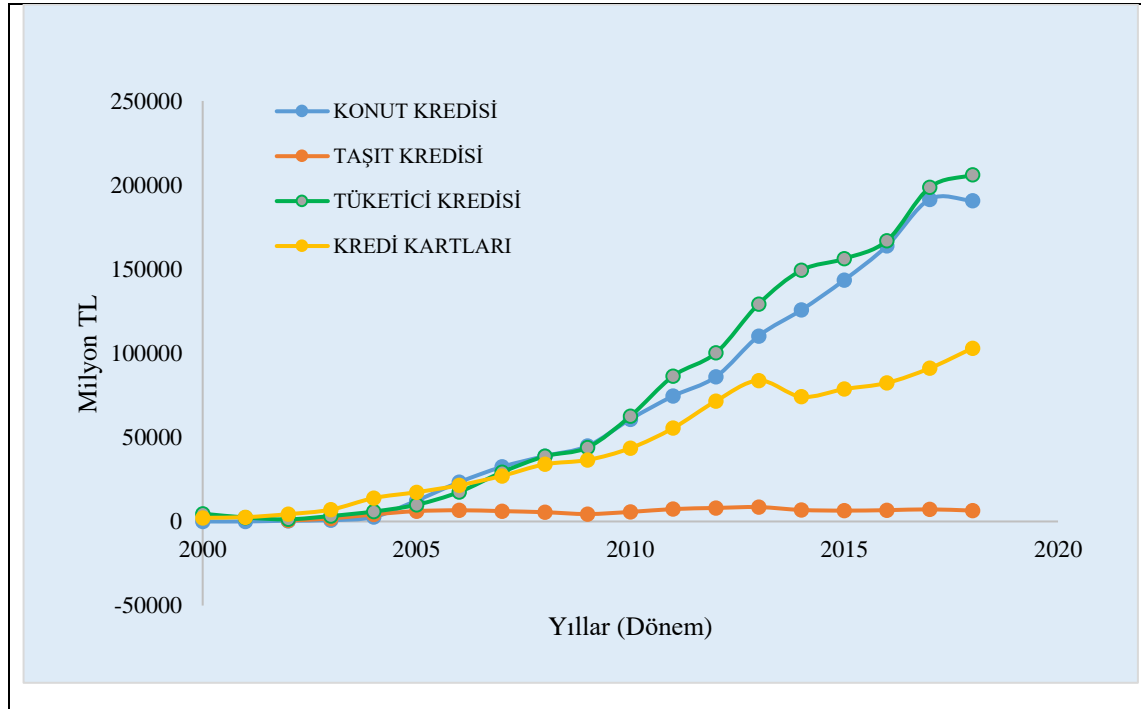
<sup>5</sup> T.C. Resmi Gazete. Tarihi, 02.05.2007 Sayısı: 26510

<sup>6</sup> T.C. Resmi Gazete Tarihi, 18.12.2010 Sayısı: 27789

TÜFE'nin yıllık yüzde değişim oranı olarak belirlenmiş olup, değişken oranlı konut kredilerinin referans faizleri ve endekslerini belirlemede TCMB yetkilidir.

**Kredi Kartları:** Kredi kartı, kullanıcıya nakit harcama yapmadan mal ve hizmet satınalma veya nakit çekme olanağı sağlayan bir ödeme aracıdır. 1990 yılında Bankalararası Kart Merkezi'nin (BKM) kurulmasından sonra kredi kartları yaygın olarak kullanılmaya başlanmıştır. BKM'nin faaliyetleri, nakitsiz ödemeleri kolaylaştırmak için belirli kurallar koyarak uygulamak, sistem içinde bulunan bankalar arasında güvenli, hızlı düşük maliyetli altyapıları kurarak geliştirmek, işletmek ve tek bir merkezden yürütmek şeklinde sıralanabilir.

Nakit taşıma zorunluluğunu ortadan kaldırması, kredilendirme ve vade farksız taksitli alışveriş yapılabilmesi, acil durumlarda nakit çekilebilmesi, hırsızlık ve kaybedilme durumlarına karşı sigorta yapılabilmesi veya gerektiğinde iptal edilebilmesi kredi kartı kullanımının sağladığı faydaların bazılarıdır. TBB'nin internet sitesindeki istatistiki verilerden yararlanılarak oluşturulan, Kasım/2018 itibariyle bireysel kredi rakamları şekil 3.2'de gösterilmektedir.



Şekil 3.2 Kasım/2018 itibariyle bireysel krediler (Anonim 2018a)

**Kredili mevduat hesapları:** Kredili mevduat hesapları (KMH) gerçek kişilerin vadesiz mevduat hesaplarına, kısa vadeli nakit ihtiyaçlarını karşılamak üzere tanımlanmış, borçlu cari hesap (BCH) niteliğinde teminatsız (açık) kredilerdir. Çift karakterli yani alacak veya borç bakiye verebilen hesaplardır.

İstenildiği anda banka kartı aracılığı ile ATM'lerden kredi kullanılabilmesi, düzenli ödeme tanımlanması durumunda kurumların fatura ödemelerini gerçekleştirmesi KMH'nın faydalarından bazılarıdır. Teminatsız kredi olması nedeniyle geri ödememe riski taşınması faiz oranının yüksek olmasına neden olmaktadır. Faizi dönemsel olarak ve hesap eksi bakiyede bulunduğu süre için borç bakiyesi üzerinden hesaplanmaktadır.

### **3.2.2.2 Ticari krediler**

Bankalar tarafından ticari müşterilerin sınai ve ticari faaliyetlerine finansman desteği sağlamak amacıyla kullanılan krediler bu kategoriğe yer almaktadır. Açık krediler, teminatlı ve sermaye benzeri krediler, taşıt kredileri, işyeri kredileri, ticari kredi kartları, ihtisas kredileri, Eximbank tarafından kullanılan krediler bu grupta yer alan kredi türlerinden bazılarıdır.

### **3.2.3 Niteliklerine göre kredi çeşitleri**

Niteliklerine göre krediler, nakdi olabileceği gibi gayrinakdi de olabilir. Nakdi krediler nakit çıkışı gerektirmekte ve para ödöncü olarak, gayrinakdi krediler ise itibar ödöncü olarak nitelenmektedir (Altıntaş 2006).

#### **3.2.3.1 Nakdi krediler**

Bankalarca gerçek ve tüzel kişilere mal ve hizmet alımı için belirli bir vade sonunda faiziyle birlikte ödenmek üzere TL veya döviz cinsinden kullanılan ve nakit çıkışı gerektiren ödünç paradır. Tüketici kredileri, ticari krediler grubunda yer alan açık

krediler, teminatlı krediler, taksitli ticari krediler, ithalat ve ihracatın finansmanında nakit olarak kullanılan krediler bu kategoride yer alan kredi türlerinden bazılarıdır.

### **3.2.3.2 Gayrinakdi krediler**

Gayrinakdi kredilerin tanımı bankacılık kanununda yapılmamış olup, Kanun'un 48. maddesinde "teminat mektupları, kontrgarantiler, kefaletler, aval, ciro, kabul gibi" şeklinde sayılarak belirtilmiştir.

Bankalar tarafından, kredi müşterileriyle ilgili olarak bir işin yapılması, bir malın teslimi ya da bir borcun ödenmesi taahhüt etmeleri, bu taahhütlerini sözleşmedeki koşullara uygun olarak yerine getireceklerine ya da borçlandıkları paraları vadesinde ödeyeceklerine güvence vermek üzere, muhataba hitaben taahhütte bulunulması ya da garanti verilmesi tarzında kullanılan kredilerdir.

Gayrinakdi krediler için banka herhangi bir ödemede bulunmaz, bilanço dışı işlemlerdir, doğrudan bilanço içinde yer almadan bankayı kar zarar hesabı aracılığıyla etkilemektedirler (Aydın 2000). Kredi borçlusunun sözleşme ile belirlenen koşullara uymaması sonucunda üçüncü şahısların garantinin nakde dönüştürülmesi talebinde bulunması ve bankanın bu talebi uygun görmesi sonucunda nakde dönüşürler.

### **3.2.4 Para cinsine göre kredi çeşitleri**

Para cinsine göre kredi çeşitleri, kredinin kullanıldığı ülke para cinsine göre, Türk Parası (TP) krediler ve Yabancı Para (YP) krediler olarak iki başlıkta ele alınmıştır.

#### **3.2.4.1 Türk parası krediler**

Bankalar tarafından kredi müşterilerine Türk Lirası (TL) olarak kullanılan, muhasebe kayıtlarında TL olarak izlenen kredilerdir. Faiz ya da kar payı TL cinsinden hesaplanmakta ve borçlusu tarafından TL olarak ödenmektedir.

#### **3.2.4.2 Yabancı para krediler**

Bankalar tarafından kredi müşterilerine konvertibl yabancı ülke parası (döviz) cinsinden veya kullanım tarihindeki döviz kuru üzerinden TL olarak kullanılan kredi türüdür. Muhasebe kayıtlarında kullanılan döviz cinsi üzerinden izlenen kredinin geri ödemeleri de kullanılan döviz cinsi veya döviz kuru karşılığı TL. olarak yapılmaktadır. Dövizde endekli TL veya YP olarak kullanılan kredilerdir.

#### **3.2.5 Güvencelerine göre krediler çeşitleri**

Güvencelerine göre krediler, teminatsız (açık) krediler ve teminatlı krediler olmak üzere iki şekilde kullanılan kredilerdir. Teminatlı krediler ise kefalet karşılığı krediler ve maddi teminatlı krediler olmak üzere iki gruba ayrılmaktadır. Müşterinin kredi değerliliği ne kadar yüksekse banka tarafından kredi kullanımı için öngörülecek karşı teminatın niteliği o kadar esnek ve soyut; kredi değerliliği ne kadar düşükse de öngörülen teminatın niteliği o kadar somut ve likit (nakde dönüşümü kolay) olmaktadır (Vurucu ve Arı 2017).

##### **3.2.5.1 Teminatsız (açık) krediler**

Bankalar tarafından, kredibilitesi yüksek mevduat müşterilerine teminat alınmaksızın kişisel imzası karşılığında kullanılan kredilerdir. Genellikle kısa vadeli nakit ihtiyacını karşılamak üzere kullanılmaktadır.

### 3.2.5.2 Teminatlı krediler

Teminatlı krediler, kefalet karşılığı ve maddi teminatlı olmak üzere iki şekilde kullanılan kredilerdir. Bankaların kullandıkları kredilerin sorunsuz olarak geri dönüşünün sağlanması bakımından teminat alınması son derece önemlidir. Banka tarafından; tanınan, güvenilen ve ödemelerinde sorun yaşanmayan kişilere kefalet karşılığı, ilk defa kredi kullanılacak kişilere ise maddi teminat karşılığında kredi verilmektedir.

**Kefalet karşılığı krediler:** Kefalet, şahsi güvence demektir. Kefalet karşılığı krediler, kredi borçlunun kişisel taahhüdüne ek olarak, borçlunun itibarını güçlendiren üçüncü bir şahsın kefalet imzası ile kullanılan kredilerdir. Üçüncü şahısların bu kefaleti borçlu ile eşit sorumluluk taşıyan “müteselsil kefalet” türüdür.

Müteselsil kefalet, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun<sup>7</sup> (TBK) 586. maddesinde “alacaklı, borçluyu takip etmeden veya taşınmaz rehinini paraya çevirmeden kefil takip edebilir” şeklinde ifade edilmiştir. Ancak; alacaklının müteselsil kefile başvurabilmesi için borcun muaccel olması, esas borçlunun gecikmeden dolayı ihtar edilmesi, bu ihtarın sonuçsuz kalması veya açıkça ödeme güçsüzlüğü içinde olması gerekir. Bankalar tarafından kefalet karşılığı kredi sözleşmeleri tesis edilirken, krediye kefil olan üçüncü şahıslardan “müşterek borçlu müteselsil kefil” olarak kefalet imzası alınmaktadır.

TBK'nun 598. maddesine göre, “bir gerçek kişi tarafından verilmiş olan her türlü kefalet, buna ilişkin sözleşmenin kurulmasından başlayarak on yılın geçmesiyle kendiliğinden ortadan kalkar”. Kefalet sözleşmesi, kefaletin sona ermesinden en erken 1 yıl önce olmak kaydıyla, kefalet sözleşmesinin şekil ve şartlarına uygun olarak, azami 10 yıllık yeni bir dönem için uzatılabilmektedir. Kefil olacak kişinin evli olması durumunda kefalet

---

<sup>7</sup> T.C. Resmi Gazete, Tarih: 04.02.2011, Sayısı: 27836

sözleşmesinin geçerliliği için eşinin bu kefalete, sözleşmenin kurulmasından önce ya da en geç kurulması anında rıza göstermesi gerekmektedir

**Maddi teminath krediler:** Bankalar tarafından kredi teminatı olarak maddi değeri olan bir varlığın rehini karşılığında kullanılan kredi türüdür. Bankacılık Kanunu'nun 55/a maddesi uyarınca karşılığı nakit, nakit benzeri kıymet ve hesaplar ile kıymetli maden olan işlemler anılan kanunun 54. maddesinde düzenlenen kredi sınırlamalarına tabi olmayan işlemler arasında sayılmıştır. Nakit blokesi, mevduat rehni, menkul kıymet rehni, taşınır rehni, gemi ipoteği ve hava araçları ipoteği maddi teminath kredilerdendir.

**Nakit blokesi:** Nakit blokesi karşılığında kredi, müşteriye kullanılan kredinin anapara, faiz, komisyon ve diğer masraflarıyla birlikte geri dönüşünü sağlayacak tutarda TL veya YP cinsi nakit tutarın bloke edilmesi karşılığında kullanılan kredilerdir. Bankacılık Kanunu'nun 55. maddesine göre kredi sınırlamalarına tabi olmayan, en risksiz kredi türüdür.

**Mevduat rehni:** Mevduat rehini karşılığında kullanılan krediler de nakit blokesi gibi kredi sınırlamalarına tabi olmayan ve bankalar için risksiz teminath kredi türüdür. Müşteri veya müşteri lehine teminat veren şahısların mevduat hesaplarında kredinin anapara faiz, komisyon ve diğer masraf toplamını karşılayacak kadar tutarın rehin tutulması karşılığında kullanılan kredilerdir.

TMK' nun 955. maddesi senede bağlanmış olan veya olmayan alacakların rehni için rehin sözleşmesinin yazılı şekilde yapılmasını hükme bağladığından, rehin sözleşmelerinin yazılı şekilde yapılması gerekmektedir. Mevduat rehni karşılığı kredilerde, kredi borcu tahsil edilene kadar rehin alınan mevduat hesabına faiz işlemeye devam etmektedir.

**Menkul kıymet rehni:** Bu çeşit krediler, anapara ve banka tarafından uygulanacak ilave marj tutarının toplamı kadar TL veya Döviz cinsinden menkul kıymet tutarının banka tarafından rehin edilmesi karşılığında kullanılan kredilerdir. Yurtiçi ve yurt dışında ihraç edilmiş hisse senetleri, bono - tahvil veya kambiyo senetleri menkul kıymet rehini alınabilmektedir.



Bankacılık Kanunu'nun 55/b maddesi gereği, Hazine Müsteşarlığı, Merkez Bankası, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'yla yapılan işlemler ile bu kurumlarca çıkarılan ya da ödenmesi garanti edilen bono, tahvil ve benzeri menkul kıymetler karşılığı yapılan işlemler 54. maddede sıralanan kredi sınırlamalarına tabi değildir.

**Taşınır rehni:** Taşınır rehni karşılığında kullanılan krediler, kullanılacak kredinin anaparası ve uygulanacak marjın toplamına yetecek kadar ekspertiz değeri olan bir taşınır malın kredi sürecinde banka tarafından rehini karşılığı kullanılan kredilerdir. TMK'nun "taşınır rehni" ile ilgili 2. kısım 3. bölümde "taşınır rehni banka ile taşınırın sahibi arasında imzalanacak bir rehin sözleşmesiyle kurulur." şeklinde ifade edilmektedir. TMK'nun 939. maddesinde "kanunda öngörülen ayrık durumlar dışında taşınırlar, ancak zilyetliğin alacaklıya devri suretiyle rehnedilebilir" denilmektedir. Ayrık durumlar, TMK'nun 940. maddesinin 2. fıkrası gereği kanunen bir sicile tescil edilmesi zorunlu olan taşınır mallar üzerinde, zilyetlik devredilmeden taşınır malın kayıtlı bulunduğu sicile tescil edilmesiyle rehin kurulabilmesini uygun hale getirmiştir.

**Gemi ipoteği:** Gemi ipoteği, kullanılacak kredinin anaparası ve bankanın uygulayacağı marj toplamı kadar bir kısmının bankaya ipotek verilmesi karşılığında kullanılan kredi türüdür. Gemi, gemi siciline kayıtlıysa, taşınmaza benzeyen özel bir rejime tabi kılınmıştır. Ancak, gemi siciline kayıtlı olmayan gemiler üzerindeki mülkiyet ve sınırlı aynı haklara Medeni Kanun'un taşınırlara ilişkin hükümleri uygulanır. Medeni Kanun bakımından taşınır eşya olan gemi üzerinde rehin kurulması 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun<sup>8</sup> (TTK) 1014 vd. maddelerinde "gemi ipoteği" başlığı altında düzenlenmiştir. Kanun'un 1015. maddesine göre ipoteğin gemi siciline tescil edilmesi ile ipoteğin kurulmasına ilişkin sözleşmelerin yazılı olarak yapılarak imzaların noterce onaylanması gerekmektedir.

**Hava araçları ipoteği:** Hava aracı, 14.10.1983 tarihli ve 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu'nda<sup>9</sup> (TSHK) 3. maddesinde havalanabilen ve havada seyredabilen her türlü

<sup>8</sup> T.C. Resmi Gazete, Tarihi :14.02.2011, Sayısı: 27846

<sup>9</sup> T.C. Resmi Gazete, Tarih : 19.10.1983, Sayısı: 18196

araç, hava aracı olarak tanımlanmıştır. Medeni Kanuna göre taşınır eşya olan hava araçlarının üzerinde rehin kurulması TSHK' nun 69 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Malikin hava aracını rehinli alacaklıya teslim etmesini gerektirmeyen bir sicilli taşınır rehni tipidir.

Ticari işletme rehni: Bankalar tarafından, ticari kredi müşterilerine, kredilerin teminatı olarak, ticari işletmesinin rehnedilmesi karşılığında kullanılan kredilerdir. 1447 sayılı Ticari İşletme Rehni Kanunu<sup>10</sup>, bir ticari işletmeye dair unsurlar üzerinde ayrı ayrı rehin kurmaya gerek olmadan ticari işletmenin bir bütün olarak ticaret sicili veya esnaf ve sanatkar siciline yapılacak bir tescille rehin edilmesini düzenlemiştir. Rehin sözleşmesi işletmenin kayıtlı bulunduğu sicil çevresindeki noter tarafından re'sen düzenlenir. Rehin hakkı sicile tescille doğmaktadır (Sirmen 2016).

Taşınmaz rehni: Medeni Kanun'da üç tip taşınmaz rehni düzenlenmiştir. İpotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi. Bunlardan ipotek, alacağa teminat sağlama görevini gerçekleştirir. İpotekli borç senedi ve irat senedi ise ön planda, Taşınmazın değerinin tedavül etmesini sağlayan rehin tipleridir (Sirmen 2016). Türkiye'de en sık kullanılan taşınmaz rehni yöntemi olarak ipotek karşımıza çıkmaktadır. İpotek karşılığı kullanılan krediler, kredinin anaparası ile banka tarafından uygulanan marj toplamını karşılayacak tutarda ekspertiz değeri olan taşınmazın, bankaya ipotek teminatı olarak verilmesi karşılığında kullanılan kredilerdir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun<sup>11</sup> 881. maddesi gereği, halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak için ipotek kurulabilir (Sirmen 2016). İpoteğin en önemli özelliği fer'i nitelikte sınırlı bir aynı hak olması yani bir kişisel alacağa güvence sağlama amacını taşıması ile doğumu ve varlığı teminat altına aldığı alacağa bağlı olmasıdır. İpoteğe konu olacak taşınmazın mülkiyetinin borçluda bulunması gerekmemektedir.

---

<sup>10</sup>T.C. Resmi Gazete, Tarihi: 28.07.1971, Sayısı :13909

<sup>11</sup> T.C. Resmi Gazete, Tarihi: 08.12.2001, Sayısı: 24607

İpotek teminatı, Kanun'un 858. maddesi gereği, tapuya kayıtlı taşınmaz üzerine geçerli bir hukuki nedene dayanarak taşınmazın maliki ve banka arasında imzalanan ipotek sözleşmesinin, taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu siciline tescili ile kurularak, tescilin terkini veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona ermektedir.

### **3.2.6 Kaynağına göre kredi çeşitleri**

Kaynağına göre kredi türleri, banka kaynaklı krediler, TCMB kaynaklı krediler, Türk Eximbank kaynaklı krediler ve Yurtdışı kaynaklı krediler olmak üzere dört başlıkta ele alınmıştır.

#### **3.2.6.1 Banka kaynaklı krediler**

Bankalar tarafından müşterilerine kendi öz kaynaklarını kullanarak açılan kredilerdir. Banka kaynaklı kredilerde, krediden elde edilen tüm gelirler bankanın kar hesaplarına intikal etmekte olup, geri ödemelerinde sorun yaşanan kredilerin anapara ve faizleri ise zarar kaydedilmektedir. Ticari krediler, bireysel krediler, banka kaynaklı TL ve Döviz kredileri bu grupta yer almaktadır.

#### **3.2.6.2 TCMB kaynaklı krediler**

Merkez Bankası, 1990'lı yılların başına kadar ekonominin üretim kapasitesinin artırılabilmesi için birçok sektöre yatırım, tevsii ve işletme kredileri ile ihracatı teşvik kredileri vermiştir. Ancak son yıllarda modern Merkez Bankacılığı anlayışı çerçevesinde, uzun bir süredir bankacılık sisteminin açık piyasa işlemleri ile fonlanması nedeniyle, reeskont kredisi kullanılmamaktadır. Günümüzde halen geçerliliğini koruyan tek örneği, yalnızca ihracatın finansmanında kullanılmak üzere Türk Eximbank ve diğer aracı bankalara tahsis ettiği İhracat Reeskont Kredisi limitleridir.

İhracat Reeskont Kredisi, TCMB tarafından ihracatın finansman yoluyla teşviki amacına yönelik olarak ve aracı bankalar kanalı ile yalnızca ihracatçılara kullanılan bir kredi türüdür (Vurucu ve Arı 2017).

### **3.2.6.3 Türk Eximbank (Türkiye İhracat Kredi Bankası) kaynaklı krediler**

24 Ocak 1980 tarihli istikrar kararlarının uygulanmasıyla birlikte ihracatta yaşanan önemli gelişmeler sonucunda, dış ticaretteki finansmanını sağlamak üzere, 21.08.1987 tarihli ve 87/11914 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile Devlet Yatırım Bankası, Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş. (Türk Eximbank) adıyla yeniden düzenlenmiştir.

Amacı ihracatın geliştirilmesi, ihraç edilen mal ve hizmetlerin çeşitlendirilmesi, ihraç mallarına yeni pazarlar kazandırılması, ihracatçıların uluslararası ticarete paylarının artırılması, girişimlerinde gerekli desteğin sağlanması, ihracatçılar ve yurtdışında faaliyet gösteren müteahhitler ve yatırımcılara uluslararası piyasalarda rekabet gücü ve güvence sağlanması, yurtdışında yapılacak yatırımlar ile ihracat amacına yönelik yatırım malları üretim ve satışının desteklenerek teşvik edilmesidir.

Türk Eximbank, ihracatçıları, ihracata yönelik üretim yapan imalatçıları ve yurt dışında faaliyet gösteren müteahhit ve girişimcileri kısa, orta ve uzun vadeli nakdi ve gayrinakdi kredi, sigorta ve garanti programları ile desteklemektir. Türk Eximbank’ın, gelişmiş birçok ülkenin resmi destekli ihracat kredi kuruluşlarından farklı olarak kredi, garanti ve sigorta işlemlerini aynı çatı altında toplamış olması, ihracatçı firmalara verilen hizmetlerde bir bütünlük oluşturulmasına imkan tanımaktadır (Anonim 2018g).

### **3.2.6.4 Yurtdışı kaynaklı krediler**

Doğrudan yabancı sermaye yatırımları ve portföy yatırımları, yurtdışı tasarruf sahiplerinde oluşan kar etme amacıyla harekete geçmektedir. Kaynak ihtiyacı bulunan ülkelerin bu kaynakları kullanabilmesi için, yurtdışı tasarruf sahiplerinin karlarını artıracak politikaları belirleyerek uygulaması gerekmektedir. Ülkeye gelen bu yatırımların, tekrar çıkmalarına neden olacak olumsuzlukların yaşanmamasını teminen sürekli politikalar geliştirilmeli ve uygulanmalıdır. Yurtdışı kaynaklı krediler kullanımının daha kolay ve sonraki sürecin daha basit olması gibi durumlardan dolayı ülke ekonomileri için alternatif bir yöntem olmaktadır.

**Dünya Bankası Grubu kaynaklı krediler:** Dünya Bankası (World Bank) diğer adıyla Uluslararası İmar ve Kalkınma Bankası (International Bank for Reconstruction and Development-IBRD) II. Dünya Savaşı'ndan sonra ülkelerin yeniden inşa ve kalkınma çabalarını desteklemek amacıyla 1944 yılında kurulmuştur. 189 üye ülkesi, 170'den fazla ülkeden personel ve 130'dan fazla yerde ofisleri bulunan Dünya Bankası Grubu'nun temel amacı düşük ve orta gelirli ülkelerde yoksulluğun azaltılmasıdır. Türkiye Dünya Bankası'na 1947 yılında üye olmuştur.

Gelişmekte olan ülkeler için dünyanın en büyük finansman ve bilgi kaynaklarından birisi olan Dünya Bankası Grubu (World Bank Group - WBG) çatısı altında beş kuruluş bulunmakta olup, en büyük kuruluş IBRD'dir. IBRD, IDA ve IFC İcra Direktörleri Kurulu'nda ve MIGA Direktörler Kurulu'nda üye ülkeler, genellikle ülke grupları halinde temsil edilmektedir (Anonim 2018c). Dünya Bankası Grubu içindeki kuruluşlar ve amaçları aşağıdaki çizelge 3.1'de gösterilmektedir.

Çizelge 3.1 Dünya Bankası Grubu içindeki kuruluşlar ve amaçları

KURULUŞLAR	AMAÇLAR
IBRD-Uluslararası İmar ve Kalkınma Bankası (International Bank for Reconstruction and Development)	Düşük ve orta gelirli ülkelere borç vermek sürdürülebilir kalkınmayı sağlamak yoluyla yoksulluğu azaltmak.
IDA-Uluslararası Kalkınma Birliği (International Development Association)	En az gelişmiş seviyede olan ülkelere düşük faizli krediler ve hibeler sağlamak.
IFC-Uluslararası Finans Kurumu (International Finance Corporation – IFC)	Özel sektör yatırımlarına proje kredileri sağlamak, üye ülkelerin yatırım projelerine ortaklık yoluyla katılmak, özel kuruluşlarının hisse senetleri ve tahvilleri içeren fonlar kurarak, uluslararası sermaye piyasalarına sunmak.
MIGA Çok Taraflı Yatırım Garanti Ajansı Multilateral Investment Guarantee Agency	Politik risklere karşı yatırım garantisi sağlamak, yabancı yatırım girişini artırmaya yönelik teknik yardımlarda bulunmak.
ICSID-Uluslararası Yatırım Anlaşmazlıklarını Çözüm Merkezi (International Center for Settlement of Investment Disputes)	Uluslararası yatırım uyuşmazlıklarının çözümünde hakemlik yapmak,

**Avrupa Yatırım Bankası kaynaklı krediler:** Avrupa Yatırım Bankası (AYB /European Investment Bank), Avrupa Birliği'ne üye ülkeler tarafından 1958 yılında Roma Antlaşması ile kurulmuş bir finans kuruluşu olup, merkezi Lüksemburg'da

bulunmaktadır. Üye ülkelerin istihdam, büyüme, ekonomik ve sosyal uyum ile çevresel sürdürülebilirliğe önemli bir katkı sağlayan projeleri desteklemektedir.

Kamu ve özel sektör projelerini uygun şartlarda ve uzun vadeli finanse eden AYB, kullandıracağı krediler için fon ihtiyacını üye ülkelerin katkıları ve yüksek kredibilitesi ile uluslararası sermaye piyasalarında borçlanarak karşılayabilmektedir.

Türkiye’de yerleşik KOBİ’lerin ihracatına ve döviz kazandırıcı hizmetlerine yönelik olarak yurt içinde gerçekleştirecekleri yatırım projeleri (yeni yatırım, tevsi ve modernizasyon) ile işletme sermayesi ihtiyaçları için harcama belgelerine dayalı finansman desteği sağlamaktadır (Anonim 2018b).

**Avrupa Konseyi Kalkınma Bankası kaynaklı krediler:** Avrupa Konseyi Kalkınma Bankası (Council of Europe Development Bank, CEB), 1956 yılında sosyal amaçlı projeleri destekleyerek sosyal bütünleşmenin güçlendirilmesine katkıda bulunulması amacıyla kurulmuş bir kalkınma bankasıdır. Üye ülkelerin sosyal etki yaratan projelerini finansman ve teknik uzmanlık sağlayarak, sosyal uyumu aktif olarak destekler ve Avrupa’da sosyal bütünleşmeyi güçlendirir.

Ülkemizde Avrupa Konseyi Kalkınma Bankası kredilerini kullanılabilen sorumlu aracı bankalar ise banka ile periyodik olarak küresel kredi anlaşması imzalayan çeşitli kamu ve özel sektör bankalarıdır. Bu şekilde imzalanan kredi anlaşmaları da ağırlıklı olarak KOBİ sektörüne yönelik kredi paketlerini içermektedir. CEB kredisi ile toplam yatırımın % 50’si finanse edilmekte olup, kredi vadesi ise maksimum ödemesiz dönem dahil 12 yıla kadar olabilmektedir. CEB kredileri işletmeler için sermaye finansmanı sağlamaya yönelik bir kredi türü değildir (Vurucu ve Arı 2017).

**İslam Kalkınma Bankası (Islamic Development Bank) kaynaklı krediler:** İslam Kalkınma Bankası (IDB), 1975 yılında Türkiye’nin de içinde bulunduğu İslam Konferansı Teşkilatının (Örgütün ismi 2011 yılında İslam İşbirliği Teşkilatı (İİT) olarak değiştirilmiştir) bir ihtisas organı olarak uluslararası düzeyde kurulan ilk İslam bankasıdır. Kuruluş amacı, İslami prensipler doğrultusunda, İslam ülkelerinin ekonomik

kalkınmasına, ve aralarındaki iktisadi işbirliğini geliştirmesine katkıda bulunmaktadır. Ortaklık kurmak, çeşitli projeleri desteklemek, üyelere mali yardımda bulunmak, özel fon tahsis etmek, dış ticarete yardım etmek, teknik yardım sağlamak, eğitim hizmetleri sunmak ve araştırma projelerini desteklemek İslam Kalkınma Bankası'nın en önemli fonksiyonları olarak sayılabilir (Zaim 2005).

**Ülke kredileri:** Bazı ülkelerin ihracatlarını teşvik etmek amacıyla, kendi ülkelerinden ithalat yapacak firmalara ihracat kredi kuruluşları (Export Credit Agency - ECA) tarafından sağlanan kredilerdir. Kuruluşların amacı yurt dışındaki ithalatçılara mal alımına yönelik kredi sağlayarak kendi ülkelerinden yapılan ihracatı arttırmaktır.

Ülke kredilerini, faizinin banka kredilerine oranla düşük ve vadesinin de daha uzun olması nedeniyle ithalatçı firmalar için cazip hale gelmektedir. Ülke kredileri her çeşit yatırım malları için verilmekte iken ABD'de Eximbank tarafından verilen, GSM ülke kredileri buğday, tahıl, pamuk, mısır gibi tarım ürünleri ile damızlık çiftlik ve kümes hayvanlarını da kapsamaktadır.

## **4. İPOTEK BANKACILIĞI YÖNTEMİ**

Taşınmaz finansman piyasalarının gelişmiş olduğu ülkelerde ipotek bankaları sadece taşınmaz piyasasının finansman ihtiyacını karşılamaya yönelik fon temini ve tahsisi amacıyla kurulmuşlardır. Bu tür kurumlar “kişilerin ipotekli konut kredisi başvurularını toplamak ve değerlendirmek, sonra da gerekli fonları bularak kredi vermek (kredilendirme işlemi); kredi havuzları oluşturarak, ipotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymet ihraç etmek (menkul kıymetleştirme işlemi); ipotekli konut kredilerinin geri ödemelerini tahsil etmek ve ihraç ettikleri menkul kıymetlere ilişkin anapara ve faiz ödemelerini yapmak (kredi hizmetlerine yönelik işlemler)” şeklinde üç grup işlemde yoğunlaşmaktadırlar (Hepşen 2010).

### **4.1 İpotek Bankacılığı Tanımı**

Bir borcun ödenmesi için taşınmazın ipotek alınması karşılığında uzun vadeli, sabit veya değişken faizli aylık taksitli ödemeli, bir taşınmazın satın alınmasını ve borç sona erece kadar taşınmazın mülkiyetinin konut finansman kurumunda, kullanımının ise satın alan kişide kalmasını sağlayan ve alacak haklarına dayanarak menkulleştirme işleminin yapıldığı sistemdir.

### **4.2 İpotekli Konut Kredisi Çeşitleri**

İpotekli konut kredilerinde temel ayırım faiz oranının değişken olup olmamasına göre yapılmıştır. Kredi sözleşmeleri sabit faizli ve değişken faizli olabilecekleri gibi, bu iki çeşit faizin bir arada bulunabileceği şekilde de olabilmektedir.

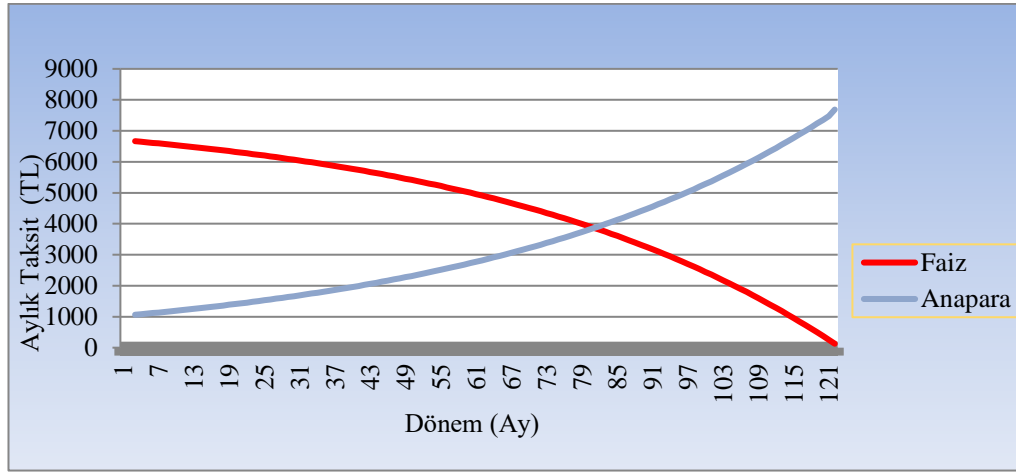
#### **4.2.1 Sabit faizli ve eşit taksitli konut kredisi**

Sabit faizli konut kredileri uzun vadeli olarak kullanılan, sabit faiz oranlı ve geri ödemeleri eşit olan kredilerdir. Sözleşme yapılırken belirlenen faiz oranı vade bitimine kadar sabit kalmakta olup, başlangıçta sabit geri ödeme içerisinde faizin payı yüksek,



anapara payı düşük olmakta, vade sonuna yaklaşıldıkça geri ödemelerdeki anapara payı artmakta faizin payı azalmaktadır (Şekil 4.1). Bankacılık bakımından sabit faizli kredi uygulaması, ipotek kredilerinin vadelerinin uzun olmaları nedeniyle kredi tarafları için enflasyon riski de taşımaktadır. Piyasadaki faiz oranlarının yükselmesi durumunda, vade/faiz uyumsuzluğu yaşanması sonucunda, bankaların kar marjının düşmesine, faiz oranlarının düşmesi durumunda ise kredi kullananların gelir kaybına sebep olmaktadır.

Sabit faizli konut kredilerinde tüketici, sözleşmede yer alması kaydıyla, 6502 sayılı TKHK'un<sup>12</sup> 37.maddesi gereği, vadesi gelmemiş bir veya birden çok taksit ödemesinde bulunabilir veya konut finansmanı borcunun tamamını erken ödeyebilir. Erken ödenen tutarın, kalan vadesi 36 aydan fazla olan kredilerde % 2'si, kalan vadesi 36 ayı aşmayan kredilerde ise % 1 oranında erken ödeme tazminatı talep edilebilir. Sabit faizli ve eşit ödemeli konut kredileri, enflasyon ve faiz oranlarındaki değişimin çok olmadığı ülkelerde başarıyla uygulanabilmektedir.



Şekil 4.1 Sabit faizli eşit taksitli ipotek kredileri anapara-faiz ödemeleri

Sabit faizli eşit taksitli ipotek kredisi geri ödeme tablosu incelendiğinde başlangıçta dönem taksitleri içindeki anapara payının düşük faiz payının ise yüksek olduğu, vade sonuna doğru ise anaparanın payı artmakta, faizin payı ise azalmaktadır (Çizelge 4.1).

<sup>12</sup> T.C.Resmi Gazete , Tarihi:28.11.2013,Sayısı:28835

Konutun değeri : 500.000.TL Kredi tutarı: 400.000.TL

Faiz oranı: % 20

Vade: 120 ay

Çizelge 4.1 Sabit faizli eşit taksitli ipotek kredisi geri ödeme tablosu

Dönem	Taksit	Faiz	Anapara	Borç Bakiye
0				400.000
1	7.730	6.667	1.063	398.937
2	7.730	6.649	1.081	397.856
3	7.730	6.631	1.099	396.757
4	7.730	6.613	1.117	395.639
5	7.730	6.594	1.136	394.503
6	7.730	6.575	1.155	393.348
7	7.730	6.556	1.174	392.174
8	7.730	6.536	1.194	390.980
9	7.730	6.516	1.214	389.767
10	7.730	6.496	1.234	388.533
11	7.730	6.476	1.254	387.278
12	7.730	6.455	1.275	386.003
13	7.730	6.433	1.297	384.706
14	7.730	6.412	1.318	383.388
15	7.730	6.390	1.340	382.048
16	7.730	6.367	1.363	380.685
17	7.730	6.345	1.385	379.300
18	7.730	6.322	1.408	377.892
19	7.730	6.298	1.432	376.460
20	7.730	6.274	1.456	375.004
.				
.				
105	7.730	1.797	5.933	101.914
106	7.730	1.699	6.031	95.882
107	7.730	1.598	6.132	89.750
108	7.730	1.496	6.234	83.516
109	7.730	1.392	6.338	77.178
110	7.730	1.286	6.444	70.734
111	7.730	1.179	6.551	64.183
112	7.730	1.070	6.660	57.523
113	7.730	959	6.771	50.752
114	7.730	846	6.884	43.868
115	7.730	731	6.999	36.869
116	7.730	614	7.116	29.753
117	7.730	496	7.234	22.519
118	7.730	375	7.355	15.164
119	7.730	253	7.477	7.687
120	7.730	128	7.687	0

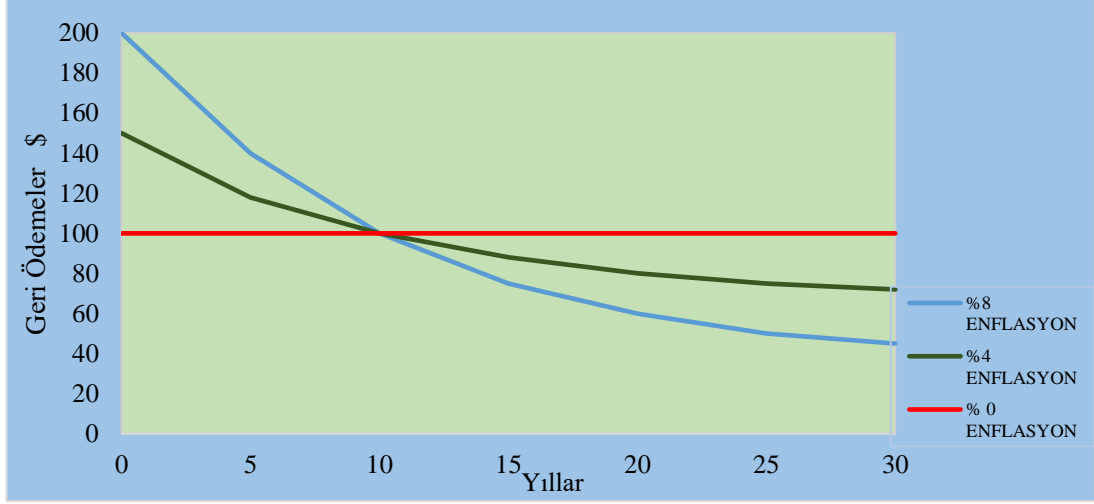
#### 4.2.2 Değişken faizli konut kredisi

1981 Yılından sonra ABD’de sabit faizli ve eşit taksitli konut kredilerine alternatif olarak uygulanmaya başlanan değişken faizli konut kredilerinin en önemli özelliği, kredi faiz oranının bir endekse bağlanması ve kredinin vadesi süresince endeksteeki değişimlere göre yeniden belirlenmesidir. Enflasyonun yüksek olduğu ülkelerde, bankalar sabit faizli konut kredisi kullandırmaları halinde, vade uyumsuzluğu sorunu ve enflasyonun olumsuz etkileriyle karşılaşmaktadırlar.

Vade uyumsuzluğu sorunu, enflasyonun ve faiz oranlarının yüksek olduğu istikrarsız ekonomilerde, kısa vadeli toplanan mevduatlar ile uzun vadeli ipotekli konut kredilerinin fonlanmasıdır (Hepşen 2010). Enflasyonist bir ortamda piyasa faiz oranlarının yükseldiği durumlarda, nominal faizle hesaplanan taksitlerin reel değeri vade sonuna kadar azalmakta ve krediyi kullandıran kurumun kar marjının düşmesine neden olmaktadır.

Faiz oranlarındaki değişme riskini gidermek için ipotek kredilerinin sözleşmelerin düzenlenme aşamasında, faiz oranlarını belirleme dönemleri ile hangi ölçütlere göre yapılacağına sözleşmede açıkça belirtilmesi gerekmektedir. Bu ölçütleri enflasyon oranı, döviz kurları, çeşitli yatırım araçlarının getirileri ile bazı büyük ve önemli kurumlar arasındaki borçlanma oranları şeklinde sıralayabiliriz. Sonuç olarak; ipotek kredisi veren kurumların sonradan karşılaşabilecekleri faiz riskini gidermeleri için sözleşme aşamasında gerekli önlemleri almaları gerekmektedir.

Yalçiner (2018) tarafından yapılan geri ödemelerin reel değeri çalışmasına göre, sabit faizli ve eşit taksitli ipotekli konut kredisinin ödemelerinin reel değerinde enflasyonsuz bir ortamda değişiklik olmamakta, vade sonuna kadar aynı kalmaktadır. Enflasyonun %8 olduğu ortamda ise, enflasyonun olmadığı ortamdaki geri ödemelerin iki katı olan bir noktadan başlayan geri ödemenin reel değeri vade sonunda başlangıçtaki taksit tutarının  $\frac{1}{4}$ 'ü olmaktadır (Şekil 4.2).



Şekil 4.2 Geri ödemelerin reel değeri (Fabozzi 1992, Yalçınar 2018)

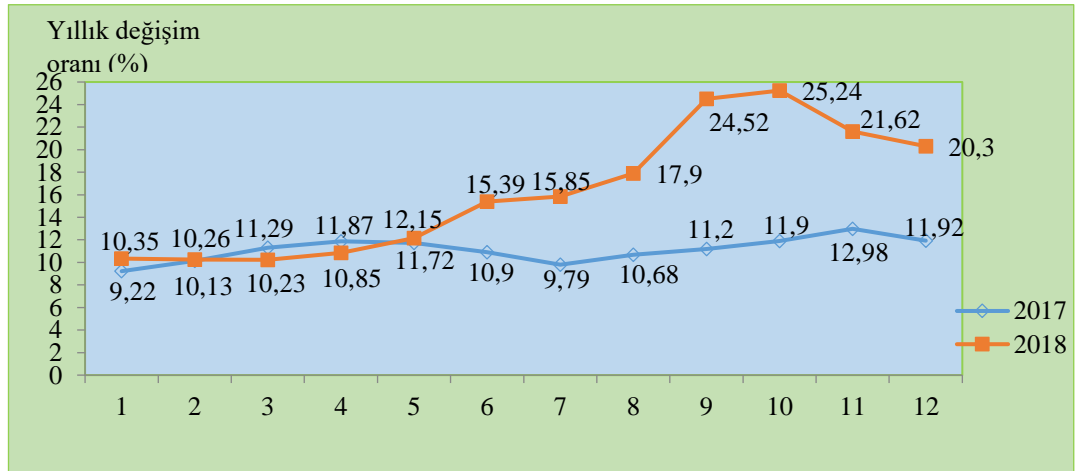
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından düzenlenen 2007/1 sayılı Değişken Faizli Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Kullanılabilecek Referans Faizler ve Endekslere Dair Tebliğ<sup>13</sup> gereği, değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde kullanılacak referans endeks Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) olarak belirlenmiştir. Uluslararası uygulamalarda bu tür kredilerde yaygın olarak kullanılan referans endeksler ise, 1 yıl vadeli hazine bonusu faiz oranı, 1 yıl vadeli LIBOR (The London Interbank Offered Rate) ya da ülke genelinde önde gelen uzman taşınmaz finansman kurumlarının uyguladığı sabit faizli ipotekli konut kredilerinin faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasıdır (Anonim 2018d).

Sözleşmelerin düzenleneceği veya faiz oranı ayarlamasının yapılacağı tarihlere göre kullanılabilecek tüketici fiyat endeksi yıllık yüzde değişim oranı incelenmiş ve sonuçları aşağıda sunulmuştur (Çizelge 4.1). TKHK'un 37/2 maddesi gereği, değişken faizli konut kredilerinde erken ödeme yapılması durumunda erken ödeme ücreti talep edilmemektedir. TÜFE'nin 2017/2018 yıllık değişim oranları aşağıda verilmiştir (Şekil 4.3).

<sup>13</sup> T.C. Resmi Gazete : Tarih: 05.05.2007, Sayı :26513

Çizelge 4.1 TÜFE yıllık yüzde değişim oranı (Anonim 2019)

Geçerlilik dönemi	TÜFE değişim oranları (%)
Aralık.07	7,12
Aralık.08	11,13
Aralık.09	5,27
Aralık.10	9,24
Aralık.11	6,15
Aralık.12	9,19
Aralık.13	7,88
Aralık.14	8,86
Aralık.15	7,95
Aralık.16	7,28
Aralık.17	11,20
Aralık.18	24,52



Şekil 4.3 TÜFE 2017/2018 Yıllık değişim oranları [2003=100] (Anonim 2019a)

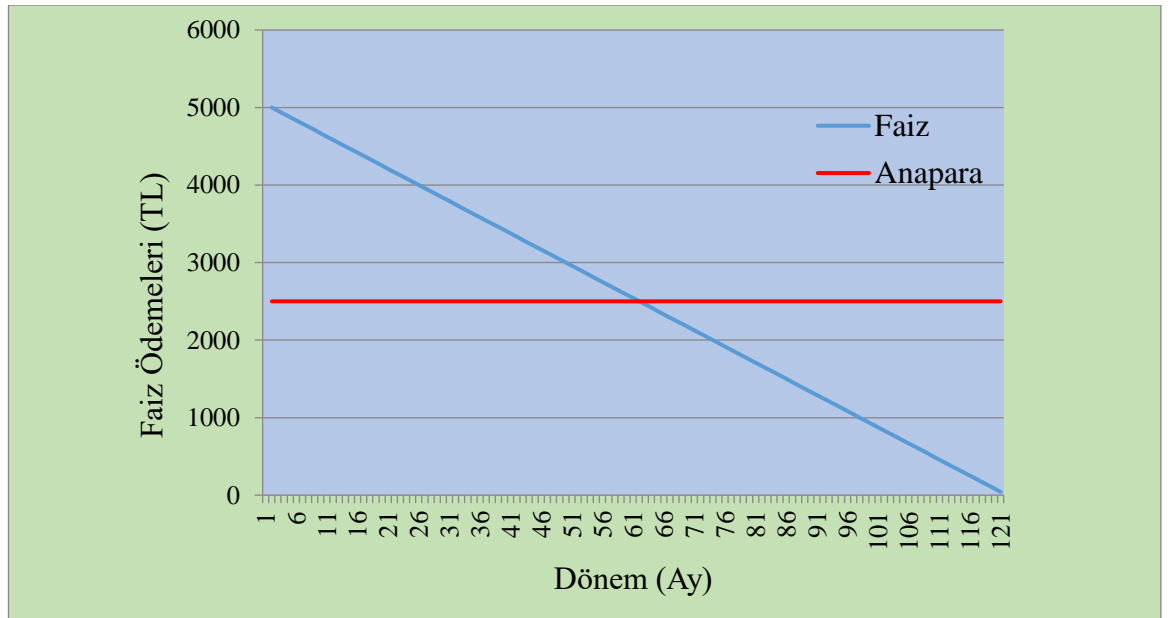
#### 4.2.3 Karma ipotekli konut kredisi

Karma faizli konut kredileri, konut finansman kuruluşlarını faiz oranı riskine karşı korumak amacıyla ortaya çıkmıştır. Karma faizli ipotekli konut kredilerinde vade dönemi içerisinde başlangıçta belirli bir dönem sabit faizle başlayıp, daha sonra belirli aralıklarla kredi faiz oranları belirlenen endeksler kullanılarak değişken yapıda belirlenmektedir. Karma kredilerin değişken faizli yapısında faiz oranları ise bulunulan aydan iki önceki

ayda TÜİK tarafından açıklanan TÜFE yıllık yüzde değişim oranı baz alınarak hesaplanmaktadır. Kanun'un 36/2 maddesi gereği; "başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı başlangıçta sözleşmede belirlenen azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan endekslerden en düşük olanı baz alınarak değiştirilebilir. Bu amaçlarla kullanılacak referans faizler ve endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenir"

#### 4.2.4 Eşit anapara ödemeli (sabit amortismanlı) ipotekli konut kredisi

Eşit anapara ödemeli ipotekli konut kredisinin aylık anapara tutarı eşit taksitlerle, sabit olarak kredinin vadesi boyunca geri ödenmektedir. Başlangıçta ödenen taksit miktarı en yüksek taksit olup, ödemeler devam ettiği sürece taksit miktarları azalmaktadır. Aylık faiz miktarı değişken olan kredi yapısının diğer özelliği ise kredi faiz oranının sabit olarak belirlenmesidir. Eşit anapara ödemeli ipotekli konut kredisi geri ödemelerinde anapara tutarının vade süresince sabit kaldığı aşağıda gösterilmektedir (Şekil 4.4).



Şekil 4.4 Eşit anapara ödemeli ipotekli konut kredisi

#### **4.2.5 Artan ödemeli ipotekli konut kredisi**

Kredi kullananların ödemelerini mevcut gelirlerinden olduğu kadar, gelecekte artan gelirleriyle ödemelerdeki artışları karşılayabilecekleri düşünülmektedir (Yalçiner 2018). Bu nedenle bu kredilerin aylık taksit tutarları başlangıçta düşük tutulmakta, ilerideki dönemlerde ise kademeli olarak arttırılmaktadır.

Artan ödemeli ipotekli konut kredisi, sabit faiz oranı nedeniyle sabit faizli ipotekli konut kredisine benzemekte olup, geri ödeme tutarlarının kademeli olarak arttırılması nedeniyle de sabit faizli ipotekli konut kredisinden farklılaşmaktadır (Anonim 2018e). İlk defa ipotekli konut kredisi almak isteyen kişiler ile gelir ya da tasarruf düzeylerinin yıllar geçtikçe artacağına inanılan taşınmaz alıcıları için iyi bir alternatif olmaktadır (Anonim 2014).

#### **4.2.6 Ayarlanabilir faizli ipotekli konut kredisi**

Bu tür kredilerde vade uzun tutulmakla birlikte kredi faiz oranları 3-5 yıl gibi dönemler itibariyle periyodik olarak taraflarca yeniden pazarlık konusu edilmekte ve ayarlanmaktadır. Burada faiz oranları değiştikçe geri ödemelerde değişmektedir (Eriş 1997).

#### **4.2.7 Balon ödemeli ipotekli konut kredisi**

Bu uygulama, kira yerine faiz ödemeyi tercih eden ya da gelecekte toplu miktarda para beklentisi olan kişiler için uygun görülmektedir. Balon krediler kullandırdıktan sonra piyasa faiz oranlarının yükselmesi kredi verenleri faiz oranı riskiyle karşı karşıya bırakmaktadır. Fakat bu risk uzun bir süre taşınması gereken bir risk değildir. Vade boyunca 3-5 yıl gibi ara dönemlerde balon ödemelerin yapılması kredi kurumlarının kredi kullananları finanse edecekleri süreyi, dolayısıyla faiz oranı riskine maruz kalacakları süreyi sınırlandırmaktadır (Yalçiner 2018).

#### **4.2.8 İndirimli ipotekli konut kredisi**

İndirimli ipotekli konut kredisinde kredi kullanım aşamasında belirlenen değişen komisyon tutarı (örneğin % 1 ile % 5 arasında) ödenerek kredi faiz oranının daha düşük oranda belirlenmesi söz konusu olup, tüketici bu sayede indirimli faiz oranından kredi kullanarak taksit tutarlarını da düşürebilecektir. Kredi faiz oranı sabittir.

#### **4.3 Konut Finansmanı Kuruluşları**

Türkiye’de 2007 yılına kadar yalnızca bankalar tarafından kullanılabilen konut kredileri, 5582 sayılı Kanun<sup>14</sup> ile konut kredilerinde çeşitli düzenlemeler yapılması sonucunda ilgili Kanun’un 38/A maddesi ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun<sup>15</sup> (SPK) 57/2 maddesine göre konut finansmanı kuruluşları, tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile BDDK tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketleri olarak tanımlanmıştır.

##### **4.3.1 Bankalar**

Tüketicilere konut finansmanı sağlayan finansal kuruluşlardan biri olan bankalar, Bankacılık Kanunu’nda mevduat bankaları, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankaları olarak üç grupta ele alınmıştır.

##### **4.3.1.1 Mevduat bankaları**

5411 Sayılı Bankacılık Kanunu’nun “Tanımlar ve Kısaltmalar” başlıklı 3. maddesinde mevduat bankaları “kendi nam ve hesabına mevduat kabul etmek ve kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubeleri” olarak tanımlanmıştır. Mevduat bankaları, Kanun’ un

---

<sup>14</sup> T.C. Resmi Gazete, Tarih:06.03.2007 Sayısı:26454

<sup>15</sup> T.C. Resmi Gazete, Tarih:30.12.2012 Sayısı:28513



4. maddesine istinaden; katılım fonu kabulü ve finansal kiralama faaliyetleri yapamamaktadır. Türkiye’de Aralık/2018 itibariyle 34 adet mevduat bankası faaliyetini sürdürmektedir.

#### **4.3.1.2 Katılım Bankaları**

Katılım Bankacılığı (Participation Banking) ya da diğer adıyla Faizsiz Bankacılık (Interest-free Banking) veya İslami Bankacılık (Islamic Banking) faizsizlik prensiplerine göre çalışan, bu prensiplere uygun her türlü bankacılık faaliyetlerini gerçekleştiren, kar ve zarara katılma esasına göre fon toplayıp, ticaret, ortaklık ve finansal kiralama yöntemleriyle fon kullandıran bir bankacılık modelidir.

Katılım bankacılığı Bankacılık Kanunu’na göre “özel cari ve katılma hesapları yoluyla fon toplamak ve kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini” ifade etmektedir. Kanun’un 4. maddesi gereği, katılım bankaları mevduat kabulü faaliyetinde bulunamazlar. Aralık/2018 itibariyle Türkiye’de 5 adet katılım bankası faaliyet göstermektedir.

#### **4.3.1.3 Kalkınma ve Yatırım Bankaları**

Yatırım bankaları (Investment banks), sermaye piyasasının gelişmiş olduğu ülkelerde atıl fonlara sahip kurumsal yatırımcılara, fonlarını menkul değer alım ve satımı ile değerlendirmelerinde aracılık ve danışmanlık yapan; işletmelere doğrudan kredi vermeyen ancak işletmelerin orta ve uzun vadeli fon gereksinimlerini karşılayan finansal kuruluşlardır (Vurucu ve Arı 2017).

Bankacılık Kanununa göre “mevduat veya katılım fonu kabul etme dışında; kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren ve/veya özel kanunlarla kendilerine verilen görevleri yerine getiren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye' deki şubeleri” olarak tanımlanmıştır.

Yatırım bankacılığının gelişimi, para ve sermaye piyasalarının büyümesi ve gelişmesi ile söz konusu piyasalarda kullanılan ürün ve mekanizmaların gelişimine bağlıdır. Türkiye'deki yatırım bankalarının oluşumu ve gelişimi yakın bir geçmişte başlayarak, Kalkınma ve Yatırım Bankaları başlığı altında gruplandırılmış ve 1980 sonrasında faaliyetlerini genişletmişlerdir (Anonim 2015). Aralık/2018 itibariyle Türkiye'de 13 adet Kalkınma ve Yatırım Bankası faaliyet göstermektedir.

#### **4.3.2 Finansal kiralama şirketleri**

Uygulamada "leasing" olarak kullanılan terimin İngilizce anlamı "bir malın uzun süreli olarak ve belirli bir kira bedeli karşılığında, kiracı tarafından kullanılmak amacıyla kiracıya devredilmesidir" (Özdemir 2017). Finansal kiralama, bir yatırım malının mülkiyeti leasing şirketinde kalarak, belirlenen kiralara karşılığında, kullanım hakkının kiracıya verilmesi ve sözleşmede belirtilen süre sonunda mülkiyetinin kiracıya verilmesini sağlayan bir finansman yöntemidir (Topuz 2013).

Konut finansmanını düzenleyen, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın 57/2 maddesinde finansal kiralama şirketlerinin tüketicilere sadece finansal kiralama yapmak suretiyle konut finansmanı sağlamaya yetkili olduğu belirtilmiştir. 5582 sayılı Kanun' da finansal kiralama, konut finansmanı tanımına dahil edilmiştir.

Bankalar konut finansmanı amacıyla tüketicilere kredi kullanılabilecekleri gibi finansal kiralama yapabileceklerdir. Finansal kiralama şirketlerinin ve finans şirketlerinin konut finansmanı kapsamında tüketicilere finansal kiralama yoluyla konut kiralayabilmesi için BDDK'nın uygun görmesi koşulu getirilmiştir. BDDK'nın 07.06.2007 tarih ve 2204 sayılı kararına göre konut finansmanı faaliyetinin bu şirketlerin ana sözleşmelerinde iştegal konusu olarak belirtilmesi ve ödenmiş sermayelerinin, kalkınma ve yatırım bankalarının kuruluşu için aranan asgari tutardan az olmaması gerekmektedir (Can 2014).

### **4.3.3 Finansman şirketleri**

Gerçek ve tüzel kişilerin her türlü mal ve hizmet alımlarının finansmanını sağlayan kredi kuruluşlarıdır. SPK'nun 57. maddesinde, BDDK tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansman şirketlerinin de konut finansmanı kredisi verebileceği belirtilmiştir.

### **4.4 İpotekli Konut Kredileri Sisteminde Karşılaşılan Riskler**

Bankacılık anlamında risk, yapılan bir faaliyet veya işlemle ilgili parasal bir kaybın ortaya çıkması veya bir gider ya da zararın meydana gelmesi sonucunda o faaliyetin ekonomik faydasının ortadan kalkması olasılığıdır.

Birinci el ipotek piyasalarında kredi veren kurumların kullandıkları ipotekli konut kredileri çeşitli risklerle karşılaşabilmektedir. Risklerin olumsuz etkilerinden kurtulmak, riskten korunma yöntemleriyle mümkün olabilmektedir. Bu riskler; kredi riski (geri ödememe riski-default risk), faiz oranı riski (interest rate risk), erken ödeme riski (prepayment risk) ve likidite riski (liquidity risk) olarak sıralanabilir.

#### **4.4.1 Kredi riski (Geri ödememe riski/Temerrüt riski-Default risk)**

Kredi riski, ipotekli konut kredisi borçlusunun, taraflar arasında yapılan sözleşme hükümlerine uymaması nedeniyle borcun vadesinde ödenmemesi ya da geç ödenmesi sonucunda ortaya çıkmaktadır. İpotekli konut kredilerinde ödeme/gelir oranı (Payment to Income Ratio - PTI) ile kredi/değer oranı (Loan to Value Ratio - LTV) kredi riskini etkileyen nedenler arasında yer almaktadır. Ödeme/gelir oranı (PTI), kredi başvurusunda bulunan kişinin kullanmak istediği kredinin aylık ödemelerinin kişinin aylık gelirine oranıdır. Diğer bir ifadeyle kişinin aylık gelirindeki taksit ödemelerinin payını gösteren orandır. Bu oranın yüksek olması kredinin geri ödemelerinde aksamalara neden olabilmekte ve kredi riskini arttırabilmektedir. Kredi/değer oranı (LTV) ise kredi başvurusunda bulunan kişinin kullanacağı kredi tutarının, satın alınmak istenen

taşınmazın değerine oranı olup, kredinin hangi oranda kullanıldığını göstermektedir. Banka açısından bu oranların düşük olması kredi riskini azaltmaktadır.

Tüketicilere konut edinmeleri amacıyla kullanılacak kredilerde ve konut teminatlı kredilerde BDDK tarafından düzenlenen, “Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik’te kredi/değer oranının % 80’i aşamayacağı<sup>16</sup> ifade edilerek LTV oranına sınırlama getirilmiştir. Kalan % 20’lik kısmı ise kişilerin kendi tasarrufları ile karşılaması hedeflenerek risk azaltma stratejisi geliştirilmiş olmaktadır.

İpotekli konut kredilerinde kredi riski, ipotekli konut kredilerinin ya da bu kredilere dayalı menkul kıymetlerin alınıp satıldığı ikinci el ipotek piyasasının nakit akışlarında düzensizliğe neden olmaktadır. Bankalar ve finansman şirketlerinin finansal sistemde sürdürülebilir istikrarı sağlayacak sınırlar dâhilinde kredi kullanması, kredi başvurusunda bulunan kişilerin kredilendirilebilir finansman yapısına sahip olmaları ve ödemelerini tam olarak zamanında yapmaları çok önemlidir. Konut kredilerinin takibe düşme oranı 2018 yılı eylül ayı itibariyle % 0,44 olarak tespit edilmiştir. Temerrüt riski, sabit faizli kredilerde olduğu gibi değişken faizli krediler için de geçerli olan bir risk unsurudur.

#### **4.4.2 Faiz oranı riski (Interest rate risk)**

Faiz oranı riski, piyasadaki faiz oranlarının değişmesi nedeniyle kredi kullandıran finansman kuruluşlarının ve kredi kullanan borçlunun karşılaşılabileceği zararı ifade etmektedir. Bankalar kısa vadelerde topladıkları mevduatlarını, uzun vadeli ve sabit faizli ipotek kredisi olarak kullandıkları için, piyasadaki faiz oranlarının yükselmesi durumunda kredi faiz oranı sabit kalacak şekilde belirlendiğinde, bankaların kar marjının düşmesine sebep olmaktadır. Kısa vadelerle toplanan mevduatın maliyetinin artmasına

---

<sup>16</sup>Bu oran Enerji Kimlik Belgesi bulunan, enerji performansı A sınıfı olan konutlar için %90, enerji performansı B sınıfı olan konutlar için % 85’i geçemez.

karşılık, uzun vadede kullanılan kredilerin geliri vade sonuna kadar aynı kalmaktadır. Kredi borçlusu açısından ise faiz oranlarının düşmesi durumunda ipotekli konut kredisi sözleşmesi sabit taksitli olarak düzenlendiğinden, kullandığı kredinin vade sonuna kadar aynı taksit tutarını ödemek zorunda kalarak gelir kaybına uğramaktadır. İpotek kredileri uzun vadeli olmaları nedeniyle kredi tarafları için ayrıca enflasyon riski de taşımaktadır.

5582 sayılı Kanun'un 24. maddesinde “sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir.” şeklinde değişikliğe gidilerek değişken faizli ipotekli konut kredisi kullanılması mümkün hale getirilmiş ve faiz oranı riskinin olumsuz etkisi azaltılmaya çalışılmıştır.

#### **4.4.3 Erken ödeme riski (Prepayment risk)**

Erken ödeme riski, faiz oranlarındaki düşüş nedeniyle kredi müşterilerinin yüksek faiz oranıyla kullanmış oldukları kredilerini, daha düşük maliyetle sağladıkları finansmanla kapatmaları ihtimalidir. Piyasadaki faiz oranlarının düşük olduğu dönemlerde kredi borçlularının refinansmana gitmeleri nedeniyle erken ödeme riski yüksek olmaktadır.

Bu durumda banka erken tahsil ettiği parayı artık daha düşük faiz (getiri) oranıyla kullanılabilecek ve aradaki getiri farkından mahrum kalacaktır. Bu durum, bu kredilere dayalı olarak üretilmiş menkul kıymetlerin getirisinin de düşmesine neden olacaktır (Ayan 2014). Değişken faizli ipotekli konut kredisi kullanılması mümkün hale getirilmesi ile erken ödeme riski azaltılmaktadır. Bankalar ve diğer finansman kuruluşlarının kredi kullanan kişilerden beklentileri, taksit ödemelerini sözleşmedeki şartlara uygun olarak tam ve zamanında yapmalarınıdır.

#### **4.4.4 Likidite riski (Liquidity risk)**

Likidite bankaların borçlarını ödeyebilme kapasitesidir. Likidite riski ise bankanın taahhütlerini zamanında ve makul bir maliyetle karşılayamaması tehlikesidir. Küçük

miktarlarda ve kısa vadelerle toplanan kaynakları büyük miktarlarda ve uzun vadelerle kullandırabilmeleri bankaların en önemli ve vazgeçilmez fonksiyonlarıdır. Her bankanın kısa vadeli fonları uzun vadeli olarak kullanıma sunma suretiyle üstlenebileceği riskin bir limiti vardır. Bu limit aşıldığında, likiditenin yönetilememesi nedeniyle bankanın itibarının yitirilmesine neden olur. İtibar yitirildiğini ise denetim otoritesi tarafından banka sistem dışına alınır (Altıntaş 2006).

Bankalarca uzun vadeli kullanılan kredilerin borçlusu tarafından anapara ve taksit ödemelerinin gününde yapılmaması, kredi teminatı olan taşınmazların satışının kısa sürede gerçekleşmemesi veya kredi değerinin altındaki bedelle satışı ile yurt içinde ve yurt dışında meydana gelen olağanüstü durumlarda öngörülmeven nakit çıkışları likidite riski nedenleridir.

## 5. İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİNİN TAKİP SÜRECİ

Bankacılıkta kredi uygulamaları aynı zamanda risk taşımaktadır. Kullandırılan bir kredinin takibe düşmesinde birçok faktör etkili olsa da temel neden krediyi kullananın gelirlerinde içsel veya ekonominin genelinden kaynaklanan dışsal nedenlerle önceden öngörülemeyen bir boyutta düşüş olmasıdır. Öte yandan bankanın tahsil yetkinliğini zayıflatan bazı operasyonel sorunlar da kredilerin takibe düşme nedeni olabilir (Anonim 2011).

### 5.1 Karşılıklar Yönetmeliğine Göre Kredilerin Sınıflandırılması

BDDK Tarafından düzenlenen “Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik<sup>17</sup> ile düzenlenen “kredilerin sınıflandırılması” başlıklı 4. maddesi gereği, bankalar ve yurt dışı şubeleri kredilelerini Karşılıklar Yönetmeliği’nde belirtilen esaslara göre gösterilen beş gruba ayırarak sınıflandırmaktadır (Çizelge 5.1).

Çizelge 5.1 Karşılıklar yönetmeliğine göre kredilerin sınıflandırılması

1. GRUP KREDİLER	2.GRUP KREDİLER	3.GRUP KREDİLER	4.GRUP KREDİLER	5.GRUP KREDİLER
Standart nitelikli krediler	Yakın izlemedeki krediler	Tahsil imkanı sınırlı krediler	Tahsili şüpheli krediler	Zarar niteliğindeki krediler
Tahsili 30 güne kadar geciken krediler	Tahsili 30 - 90 gün geciken krediler	Tahsili 91-180 gün geciken krediler	Tahsili 181günden fazla geciken krediler	Tahsili 1 yıldan fazla geciken krediler

#### 5.1.1 I. Grup - Standart nitelikli krediler

Kredilendirilebilir nitelikte finansman yapısına sahip, ödemelerini süresinde veya 30 günden fazla geciktirmeden yapan ve gelecekte de ödemelerinde sorun yaşanması

<sup>17</sup> T.C. Resmi Gazete, Tarih: 22.06.2016, Sayı:29750

beklenmeyen, kredi değerliliğinde zayıflama olmayan gerçek ve tüzel kişilere kullanılan kredilerdir.

### **5.1.2 II. Grup - Yakın izlemedeki krediler**

Kredilendirilebilir nitelikte finansman yapısında iken kullanılmış, makroekonomik şartlar, bulunduğu sektör veya borçluya ilişkin olumsuz şartlar nedeniyle ödeme gücünde veya nakit akımında olumsuz gelişmeler gözlenen, anapara ve faiz ödemelerinde teminatlara başvurmaksızın tahsil edilememe riski bulunan, kredi değerliliğinde kredinin verildiği güne göre zayıflama ihtimali bulunan, vadelerinde veya ödenmesi gereken tarihten itibaren 30 günden fazla geciken ancak 90 günü geçmeyen gerçek ve tüzel kişilere kullanılan kredilerdir.

### **5.1.3 III. Grup - Tahsil imkanı sınırlı krediler**

Kredi değerliliği bozulmuş olan borçlunun, vadesinde ödeyemediği ve zarara yol açması muhtemel olan borcunun teminata başvurulmaksızın tamamının tahsil imkanı sınırlı, anapara ve/veya faizin vadesinden veya ödenmesi gereken tarihten itibaren 90 günden fazla gecikeceğine kanaat getirilen ve 90 günden fazla geciken ancak 180 günü geçmeyen veya yeniden yapılandırılma sonucunda bir yıllık izleme süresi içinde anapara ve/veya faizin vadesinden veya ödenmesi gereken tarihten itibaren 30 günden fazla geciken krediler ile diğer alacaklardır.

### **5.1.4 IV. Grup - Tahsili şüpheli krediler**

Borçlusunun kredi değerliliğinin ciddi şekilde bozulması ancak birleşme, yeni finansman bulma imkanı veya sermaye artırımını gibi olanakların yapılması beklenen katkı nedeniyle, henüz zarar niteliği taşımadığı düşünülen, anaparanın ve/veya faizin tamamının teminata başvurulmaksızın tahsilinin sağlanamayacağı muhtemel olan ve vadesinden veya ödenmesi gereken tarihten itibaren tahsilindeki gecikmenin 180 günü geçmesi beklenen veya tahsilinin gecikmesi 180 günü geçen ancak 1 yılı geçmeyen kredilerdir.



### **5.1.5 V.Grup - Zarar niteliğindeki krediler**

Borçlusunun kredi değerliliğinin tümüyle ortadan kalkması nedeniyle, vadesi gelen ve ödenmesi gereken alacak tutarlarının tamamının 1 yılı aşacak bir sürede tahsilinin sağlanamayacağı muhtemel olan veya ödenmesi gereken tarihten itibaren tahsili 1 yıldan fazla gecikmiş olan kredilerdir.

### **5.2 Donuk Alacaklar**

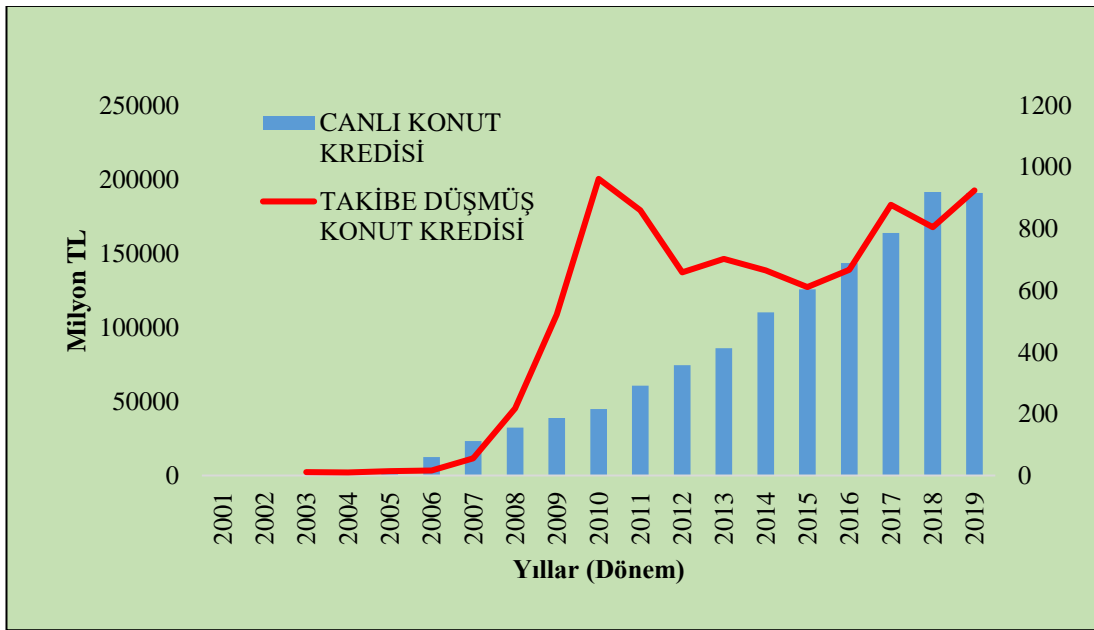
Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 4. maddesinde belirtilen, üçüncü, dördüncü ve beşinci grupta yer alan krediler ve borçlusunun temerrüde düştüğü kabul edilen krediler veya FRS 9 kapsamında borçlusunun temerrüdü dolayısıyla ömür boyu beklenen kredi zarar karşılığı uygulamasına tabi olan kredilerdir.

Finansal garantiler, alacaklının tazmin talebi riskinin ortaya çıkması veya finansal garantiye esas teşkil eden borçlusunun alacaklıya olan yükümlülüğünün birinci maddedeki koşulları taşıması durumunda nominal tutarları üzerinden donuk alacak olarak sınıflandırılır.

BCH şeklinde kullanılan ve herhangi bir vade kaydı bulunmayan nakdi krediler ile dönem faizleri ve diğer alacaklar;

- Vadesinden veya ödenmesi gereken tarihten itibaren 90 günden daha uzun sürede ödenmeyerek anaparaya ilave edilmesi,
- Hesabın kesilmesini izleyen 90 günden fazla sürede borcun ödenmemesi,
- Kredi borçlusuna bir başka kredi açılarak tahsili gecikmiş olan anaparanın ve/veya faizlerinin yeniden finanse edilmesi,
- Hesap limitinin 90 günden daha fazla kesintisiz olarak aşılması durumunda bu krediler donuk alacak olarak kabul edilirler ve ilgili donuk alacak gruplarında sınıflandırılır.

- Bir borçlunun kredilerinden herhangi birisinin donuk alacak olarak kabul edilmesi durumunda, söz konusu borçlunun aynı bankadan kullanmış olduğu tüm krediler donuk alacak olarak aynı grupta sınıflandırılır. Ancak tüketici kredileri borçlu yerine kredi bazında değerlendirilebilir. Bir borçlunun birden fazla tüketici kredisi kullanmış olması halinde, kredilerinden birinin donuk alacak olarak sınıflandırılması durumunda, diğer tüketici kredileri banka tarafından I. Grup haricindeki gruplar altında sınıflandırılabilir. Canlı ve takibe düşmüş konut kredileri şekil 5.1’de dönemsel olarak gösterilmektedir. (Şekil TBB internet sitesindeki istatistiki verilerden yararlanılarak oluşturulmuştur).



Şekil 5.1 Canlı ve takibe düşmüş konut kredileri

### 5.3 İpotekli Konut Kredilerinde Temerrüt

Konut finansmanı sözleşmeleri kurulduktan sonra sözleşmenin tarafları, tüketici ve konut finansmanı kuruluşlarının sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirmesi gerekmektedir. Sözleşmenin kurulması ile konut finansmanı kuruluşunun ilk ve önemli borcu kararlaştırılmış olan krediyi tüketici ya da tüketici adına satıcıya ödenmesidir.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun<sup>18</sup> (TBK) 90. maddesi gereği, sözleşmenin kurulmasıyla birlikte, kredi bedelinin derhal, kural olarak tüketicinin kendisine ödenmesi gerekmektedir. Konut finansmanı kuruluşu, sözleşmede kararlaştırılan tarihte krediyi tüketiciye ödemezse ihtara gerek olmadan temerrüde düşer. Ayrıca, kredi kendisine ödenmeyen tüketicinin kredi taksitlerini ödeme yükümlülüğü de başlamaz. Hatta, konut finansman kuruluşunun tahsis ettiği krediyi ödemeksizin tüketici adına özel bir hesaba alması bile geri ödeme borcunun doğması için yeterli değildir<sup>19</sup> (Tokbaş ve Kurşun 2017).

Konut finansmanı kuruluşunun diğer yükümlülüğü ise konut finansmanı sözleşmelerinin koşullarını içeren sözleşme öncesi bilgi formunu tüketiciye sözleşmenin kurulmasından makul bir süre önce vermesidir. Tüketicinin borcu ise, kullanmış olduğu kredi taksitlerini zamanında konut finansman kuruluşuna ödemesidir.

TBK 117/II. maddesi gereği kredi taksitlerini vadesinde ödemeyen borçlu ayrı bir ihtara gerek kalmaksızın temerrüdü söz konusu olur.<sup>20</sup>

#### **5.4 İpotekli Konut Kredilerinde Muacceliyet**

Muacceliyet (Acceleration), temerrüt durumunda geriye kalan ve sonraki tarihlerde ödenmesi gereken tüm borç tutarının vadesinin gelmesi olarak tanımlanabilir. Mortgage sözleşmelerine genellikle temerrüt halinde anapara borcunun muaccel olacağına dair hükümler konulmaktadır. Bu şart muacceliyet şartı olarak adlandırılmaktadır. Muacceliyet uyarısına rağmen verilen süre içinde ödeme yapılmaz ise, geri kalan borcun tahsili için sözleşme feshedilmelidir. Geri kalan tüm bakiyenin tahsili amacıyla

---

<sup>18</sup> T.C. Resmi Gazete Tarihi: 4.02.2011 Sayısı:27836

<sup>19</sup> Yargıtay 13.Hukuk Dairesinin E:2012/23815, K:2013/705 sayılı kararında; ipoteğin tesis edilememesi nedeniyle kullandırılmayan ve tamamlanmayan kredide davalı banka kredi tutarını davacının geçici hesabına blokeli olarak yatırmış bilahare satın alınacak konut üzerine ipotek konulamaması üzerine banka tarafından kredi sözleşmesi sonlandırılmış ise de bu süreye kadar işlemiş olan kredi geri ödemeleri, faiz ve fer'ilerinden davacı tüketicinin sorumlu olduğu ileri sürülerek takibe geçilmiştir. Davalı bankanın kredinin tesisi sırasında kusurunun bulunması nedeni ile...

<sup>20</sup>4077 Sayılı TKHK'da 10/B maddesinde; "borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu borçluya temerrüt tarihinden itibaren 5 iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlüdür" hükmü temerrüdün gerçekleşmesi için zorunlu olmayıp, konut finansman kuruluşunca bu bildirim yapmamasının yaptırımını olarak 291 TL idari para cezası ödemesidir.

sözleşmenin feshi halinde de, ipotekli konutun derhal satışa çıkarılması gerekir (Önal ve Yıldırım 2007).

TKHK'nun 34/1 maddesi gereği tüketicinin taksitleri ödemede temerrüde düşmesi durumunda, kalan taksitlerinin muaccel olması ve konut finansmanı kuruluşunun bu tutarları tüketiciden talep etmesi aşağıda belirtilen şartlara bağlanmıştır.

a) Konut finansmanı kuruluşunun sözleşmede muacceliyet hakkını saklı tutmuş ve bütün edimlerini ifa etmiş olması ile tüketicie en az 30 gün süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması<sup>21</sup> (Bu süre 4077 sayılı TKHK'a göre 1 aydır).

b) Tüketicinin birbirini izleyen en az iki taksiti ödememiş olması gerekmektedir.

Konut kredisi taksiti dışında diğer yan borçlarını yerine getirmeyen tüketicie karşı muacceliyet şartından doğan hak kullanılamaz. Muacceliyet şartının işleyebilmesi için muacceliyet bildiriminden sonra 30 gün süre verilmelidir. Bu bildirim herhangi bir şekilde tabi olmadığından, noter aracılığıyla bildirimde bulunulacağı gibi, borçlunun kayıtlı elektronik posta adresine veya sürekli irtibat halinde bulunulan elektronik posta adresine de yapılabilmektedir<sup>22</sup>. Yargıtay'a göre muacceliyet bildiriminde sadece ödenmeyen taksit tutarlarının istenmesi gerekir. Kredi borcunun tamamı talep edilmişse, muacceliyet bildirimi muacceliyet şartının gerçekleşmesini sağlayamaz. Bu şekilde gönderilen

---

<sup>21</sup> İpotekli konut finansman kredisinde en az 30 gün süre verilerek muacceliyet uyarısında bulunulması gerektiği (Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, E:2010/22870, K: 2011/4139 T: T.22.03.2011), muacceliyet şartı gerçekleştirilmeden hesap kat ihtarnamesi gönderilemeyeceği, borcun tamamı istenemeyeceği (Yargıtay 13. H.D. 2009/10613 E.,2010/2575 K.

<sup>22</sup> Davacı banka, tüketici kredisi borçlusu olan davalı Murat'ın borcunu ödememesi nedeniyle, muaccel olan alacağın tamamı için icra takibinde bulunmuştur.4822 Sayılı muacceliyet şartının gerçekleşmesi için bunun sözleşmede kararlaştırılmış olması, tüketicinin birbirini izleyen en az 2 taksiti ödememesi ve en az 1 hafta süre verilerek muacceliyet uyarısında bulunulması gerekmektedir. Sözleşmenin 8. maddesinde muacceliyet hakkı düzenlenmiş dosya içeriği itibariyle davalının taksit ödemelerini yapamadığı belirlenmiş ise de bankaca çekilen ihtarnamede de borcun tamamının istendiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle muacceliyet şartı gerçekleşmemiştir. Ancak icra takibi 15.08.2008 tarihinde yapılmış olup, davacı bankanın bu tarihe kadar ödenmeyen taksitlerini talep etme hakkı vardır. Hal böyle olunca mahkemece taraflardan bu konuya ilişkin delilleri sorulup, davalının takip tarihine kadar ödemediği taksitler belirlenerek bu miktar üzerinden itirazın iptaline karar verilmesi gerekirken, yazılı hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir (Yargıtay 13.Hukuk Dairesi, E:2011/2000, K:2011/8256 sayılı kararı).

muacceliyet bildirimini sadece o tarihe kadar vadesi gelmiş taksitlerin istendiği şekilde yorumlanmaktadır.

### **5.5 İpotekli Konut Kredilerinde Temerrüt Faizi**

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından düzenlenen, 28.5.2015 Tarihli ve 29369 sayılı Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği'nde, konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit veya değişken olarak ya da aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebileceği ifade edilmiştir.

Sabit faizli konut finansmanı sözleşmelerinde, temerrüt veya geç ödeme durumunda tüketiciden akdi faiz oranının, değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerde ise cari faiz oranının %30 fazlasından daha yüksek bir oranda gecikme faizi tahsil edilemez. Aksi halde, konut finansmanı kuruluşu, fazla tahsil ettiği tutar ile fazla tahsil edilen tutarın tahsil edildiği tarihle fiilen tüketiciye geri ödendiği tarih arasındaki süre için sözleşmede yer alan akdi veya cari faiz oranının % 30 fazlası üzerinden hesaplanacak faizi tüketiciye ödemekle yükümlüdür. Temerrüt hâli de dâhil olmak üzere, tüketici işlemlerinde bileşik faiz uygulanmaz.

Tüketicinin temerrüde düşmesi ya da geç ödemede bulunması durumunda, geç ödenen tutar içinde yer alan anapara tutarı üzerinden gecikme faiz oranı ile geç ödenen gün sayısı dikkate alınarak bulunacak faiz hesaplanırken tüketicinin ödemeyi yaptığı tarih esas alınır ve bu faiz üzerinden hesaplanacak vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler toplamını tüketiciden talep edebilir.

Tüketici sözleşmede kararlaştırıldığı zamanda borcunu ödemezse temerrüde düşer ve konut finansman kredisi, para borcu olduğu için TBK 120. maddesi uyarınca temerrüt faizi ödemek zorunda kalır (Tokbaş ve Kurşun 2017).

Sözleşmede temerrüt faizi oranı belirtilmemişse, uygulanacak faiz oranı faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümlerine göre belirlenir. Sözleşme ile

kararlaştırılacak yıllık temerrüt faizi oranı, birinci fıkra uyarınca belirlenen yıllık faiz oranının %100 fazlasını aşamaz. Akdî faiz oranı kararlaştırılmakla birlikte sözleşmede temerrüt faizi kararlaştırılmamışsa ve yıllık akdî faiz oranı da birinci fıkrada belirtilen faiz oranından fazla ise, temerrüt faizi oranı hakkında akdî faiz oranı geçerli olur. Arkan (2014) tarafından bildirildiğine göre; 6102 sayılı TTK 19/2 maddesi uyarınca, bir taraf için ticari sayılan sözleşme diğer taraf için de ticari olduğu için konut finansman kredileri ticari iş niteliğindedir. Dolayısıyla konut finansmanı işlemine öncelikle tüketici mevzuatı uygulanacaktır. Tüketici mevzuatında hüküm bulunmayan hallerde de TTK hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

## **5.6 İpotekli Konut Kredilerinin Takip Sürecinde Karşılaşılan Sorunlar**

Bireyler, yeterli birikimi olmaması, iş güvencesi bulunmaması ya da gelirlerinde meydana gelen azalma nedeniyle, kullanmış oldukları ipotekli konut kredisi geri ödemelerini zamanında yapamamaktadırlar. Kredi alma yeterliliğine sahip olmayan bireylerin başvurularını değerlendirip kredilendirme kararını veren bankalar, geri ödemelerin yapılmaması nedeniyle, donuk alacağa dönüşen kredileri için takip sürecini başlatmaktadırlar. Alacaklarının tahsilini teminen, alacağın teminatı olan taşınmazın nakde dönüştürülmesi için borçlu ve kefillerin mal varlıklarının icra müdürlüğü aracılığıyla satışına karar verilmektedir.

İcra müdürlüğü tarafından yapılan satışlar oldukça uzun ve yorucu bir süreçte gerçekleşmektedir. Bu sürecin başlıca adımları, muhammen bedelin tespiti, mükellefiyet listesinin oluşturulması, satışın ilanı ve ihalenin gerçekleştirilmesidir (Topaloğlu 2013). Muhammen bedelin tespiti için konu taşınmazın kıymet takdirini yapacak kişi ve kurumların şartlarını belirlemek ile bu şartlara uyanları listeler halinde ilan etmek, 2499 sayılı kanunun 22. maddesinin<sup>23</sup> (r) bendi ile SPK'nun görevleri arasında sayılmış ve

---

<sup>23</sup>21.02.2007 tarih ve 5582 sayılı kanunun 10. maddesi ile eklenen,

kıymet takdirlerinin SPK tarafından yetkilendirilen taşınmaz değerlendirme uzmanları tarafından yapılması zorunlu kılınmıştır.

İİK 128. maddesi gereği, kıymet takdiri için iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez (Anonim 2016). Ancak, doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hallerde yeniden kıymet takdiri istenebilmektedir<sup>24</sup>.

Konut kredilerinin tahsili amacıyla ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takipler ile TOKİ tarafından yapılan takiplerdeki taşınmazların kıymet takdirleri, İİK 128/3 maddesi gereğince SPK'dan "Taşınmaz Değerleme Uzmanlığı" lisansını almış bilirkişilerden başka lisansı olmayan kişi veya kurumlara hazırlatıldığında, bu raporlara itiraz halinde İcra Hakimliği tarafından bilirkişi raporunun iptali söz konusu olmaktadır (Süphandağ 2016). Esasen 2004 Sayılı Kanunda 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15. maddesinde hükme bağlandığı üzere değerlendirme çalışmalarının; gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinin lisans ve lisansüstü programlarından mezun olan uzmanlarca yapılması ve bunların olmaması halinde lisanslı değerlendirme uzmanları tarafından değerlendirme çalışmasının yapılmasına izin verilmelidir. Bunun yapılamaması halinde değerlendirme hizmetlerinin kalitesinin yükseltilmesi ve raporlama hizmetlerinin uluslararası standartlara uygun olarak tamamlanması olanakları sınırlı düzeyde kalacak ve icra müdürlüklerinde taşınmaz ve taşınır değerlendirme çalışmalarına ilişkin sorunların azaltılması da mümkün olmayacaktır.

Mükellefiyet listesinin hazırlanması aşamasında, her türlü irtifak hakkı, tapu siciline şerh verilmiş olan kişisel haklar gibi icra müdürü tarafından satışa başlamadan önce taşınmaz üzerindeki ilgili tapu siciline kayıtlı veya resmi senede bağlanmış olan mükellefiyetlerin bir listesi yapılarak ilgili taraflara tebliğ edilmektedir.

---

<sup>24</sup>Yargıtay 12 Hukuk Dairesi, E:2015/1755, K:2015/4011, T:26.02.2015 sayılı kararı ile ihaleye esas kıymet takdiri 05.03.2013 tarihinde yapılan taşınmaza 18.11.2013 tarihinde yeniden haciz konulduğu ve 15.05.2014 tarihinde ihale gerçekleştiği ancak 2 yıl geçmeden kıymet takdiri istenmese de 18.11.2013 tarihli hacze dayanarak yeniden kıymet takdiri yapılmasını gerekli görmektedir. Yargıtay 12.Hukuk Dairesi, E:2007/902, K:2007/3664, T: 01.03.2007 sayılı kararı gereği, borçluya satış ilanının usulüne uygun tebliğ edilmemesi başlı başına ihalenin fesih sebebidir.

Satış ilanı birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı yer, gün ve saat daha önceden ilân edilir. İlânın yurt düzeyinde yayımlanan bir gazete ile yapılmasına karar verilmesi hâlinde bu ilân satış talebi tarihinde tirajı ellibinin (50.000) üzerinde olan ve yurt düzeyinde dağıtım yapılan gazetelerden biriyle yapılır.

İcra hukukunda taşınmazlar pazarlık suretiyle satılamamaktadır. Taşınmaz satışı ancak açık artırma (ihale) ile yapılmaktadır (madde 114). Elektronik ortamda verilen teklifler haczedilen malın kıymet takdirinde belirtilen tutarın %50'sinden düşük olamayıp, teklif veren tarafından kıymet takdirinde belirtilen tutarın %20'si nispetinde teminat yatırılması zorunlu bulunmaktadır. İcra müdürlüklerinde yeterli sayıda nitelikli eleman bulunmaması hizmet kalitesini düşürmekte ve hacizli malların satışı uzun bir süreçte gerçekleşmektedir. Yaşanan iş yoğunluğu aşağıda verilen çizelgeden açıkça anlaşılmaktadır (Çizelge 5.2).

Çizelge 5.2 2017 yılında icra dairelerinin dosya sayıları (Anonim 2018)

İş Türü	Gelen			İşlemden Giden			Bir Sonraki Yıla Devredilen	Çıkanın Gelene Oranı (%)	Ortalama Görülme Süresi (Gün)
	Geçen Yııldan Devren Gelen	Yıl İçinde Açılan	Toplam	Sonuçlandırılan	Kaldırılan	Toplam			
<b>İlamlı Takip</b>	1.457.120	831.130	<b>2.288.250</b>	410.492	464.858	<b>875.350</b>	1.412.900	38,3	605
<b>İlamsız Takip</b>	16.597.100	7.360.207	<b>23.957.307</b>	2.018.164	4.367.354	<b>6.385.698</b>	17.571.609	26,7	895
<b>İflas</b>	3.071	544	<b>3.615</b>	353	46	<b>399</b>	3.216	11,0	2.400
<b>Talimat</b>	1.331.845	455.340	<b>1.787.185</b>	52.159	318.475	<b>370.634</b>	1.416.551	20,7	1.198
<b>İzale-i Şuyu</b>	365	16	<b>381</b>	16	30	<b>46</b>	335	12,1	4.065
<b>Toplam</b>	<b>19.389.501</b>	<b>8.647.237</b>	<b>28.036.738</b>	<b>2.481.184</b>	<b>5.150.943</b>	<b>7.632.127</b>	<b>20.404.611</b>	<b>27,2</b>	<b>880</b>

İİK 106. maddesi gereği hacizli malların satışında alacaklıya tanınan ve taşınmazlar için iki yıl olan satış talebinde bulunma süresi bir yıla indirilmiştir. Ancak Kanun'un 100. maddesinde belirtilen bilgilerin toplanması, kıymet takdirlerinin yapılması ve ilgililere tebliğ edilmesi için en az bir yıllık sürede gerçekleşmekte olduğu göz önüne alındığında takibe düşen kredilerin teminatını oluşturan taşınmazın icra müdürlükleri tarafından satış işlemleri uzun bir süreçte gerçekleştirilmektedir.



## 6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bankalar topladıkları mevduat ve benzeri kaynakları kredi olarak kullanarak, gelirlerini arttırmak suretiyle kar elde etmeyi amaçlamaktadırlar. Türkiye’de ilk defa 1989 yılında bankalarda kullanılmaya başlanan konut kredileri, 2004 yılından itibaren yaygın olarak kullanılmaya başlanmıştır.

Bankalar ve finansman şirketlerinin finansal sistemde sürdürülebilir istikrarı sağlayacak sınırlar dahilinde kredi kullandırması gerekmektedir. Kredi başvurusunda bulunan kişilerin ödeme/gelir oranının yüksek olması kredinin geri ödemelerinde aksamalara neden olabilmekte, kredi/değer oranının yüksek olması kredi riskini yükseltmektedir. Kredi müşterilerinin kredilendirilebilir finansman yapısına sahip olmaları, ödemelerini tam olarak ve zamanında yapmaları çok önemlidir. İpotekli konut kredileri geri ödemelerinde yaşanan aksamlar ipotekli konut kredilerinin ya da bu kredilere dayalı menkul kıymetlerin alınıp satıldığı ikinci el ipotek piyasasının nakit akışlarında da düzensizliğe neden olmaktadır.

Bankalar tarafından kredi başvurularını değerlendirme aşamasında gereken titizliğin gösterilerek bireylerin ödeme/gelir oranı ve kredi/değer oranına bağlı kalınarak kredi kullandırılması takibe dönüşüm oranını azaltmaktadır. Kredi kullananların geri ödemelerini zamanında yapmamaları halinde kullanılan kredinin tahsil olasılığını arttıran en önemli unsur, alınan ipotek teminatının nakde dönüşebilme kabiliyeti olmaktadır. İpotekli taşınmazın nakde dönüştürülmesi İİK’nda ön görülen hükümler doğrultusunda yapılmaktadır. Ancak taşınmazların icra müdürlükleri tarafından satışı, uzun bir süreçte gerçekleşmekte ve değerinin çok altındaki fiyattan satılmaktadır.

İcra müdürlükleri tarafından gerçekleştirilen ipotekli taşınmazların haczedilerek nakde dönüştürülme işlemlerinin, ipotekli konut kredileri konusuna hakim uzman bir ekip ve organizasyonla, bankalar üzerinden gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Kredi borçlusunun da ipotekli taşınmazını satış yapabilmesini sağlayacak yasal düzenlemelerin yapılması durumunda, bankaya olan borcunu kapatma olanağı sağlanacaktır.

Bankaların ipotekli konut kredilerinin başvuru aşamasında, başvuru sahiplerinin mali analizlerini yaparak yeterli kredibiliteye sahip olanları işleme almaları gerekmektedir. Sonraki süreçte kullanılacak kredinin teminatı olarak alınacak taşınmaz için, lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından düzenlenen değerlendirme raporları esas alınarak kredi tahsis edilmesi gerekmektedir. Kredinin geri ödeme sürecinde, kredi ve risk izleme bölümü tarafından kredi borçlularının ödemelerinin zamanında yapılıp yapılmadığı izlenmelidir. Bu nedenle, gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinden mezun uzmanların, başta bankalar olmak üzere özellikle finansal kurumların istihbarat, krediler, risk izleme ve takip yönetiminde istihdam edilmesi gerekmektedir.

İnceleme sonuçlarına göre ipotekli taşınmazın nakde dönüştürülmesi 2004 Sayılı Kanun'da öngörülen hükümler doğrultusunda yapılmaktadır. Gerek kaynak araştırması sonuçları, gerekse yargı kararları ve uygulama sonuçlarının birlikte değerlendirilmesi neticesinde; taşınmazların icra müdürlükleri tarafından yapılan satış işlemlerinin nispeten uzun bir zaman aldığı ve taşınmaz satış değerinin genellikle takdir edilen değer ve piyasa değerinin altında kaldığı ortaya konulmuştur. Belirtilen koşullarda icra müdürlüklerinde taşınmazların kıymet takdirleri çalışmalarının değerlendirme bilimi ve standartları alanında uzmanlaşmış gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarınca yapılması, değerlendirme işlemlerinin uluslararası standartlar ve değerlendirme biliminin temel ilkelerine uygunluğunun sağlanması ile satış değerlerinin daha gerçekçi olması ve mali yönlerden sorunlarla karşılaşılacak kişi ve kurumların kayıplarının asgari düzeye çekilmesinin mümkün olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Buna ilave olarak icra müdürlüklerinde, sadece gayrimenkullerin değil, aynı zamanda bütün varlıkların değerlendirme çalışmasının yapılması gerekmekte olup, bütün değerlendirme çalışmalarının gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarınca yapılmasının sağlanmasında genel kamu yararı ve hatta toplumun genel menfaatinin olduğunun vurgulanması gerekmektedir.

## KAYNAKLAR

- Akipek, Ş. 1999. Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi. Seçkin Yayınevi, 144 s., Ankara.
- Akgüç, Ö. 1975. Cumhuriyet Döneminde Bankacılık Alanında Gelişmeler. TBB Yayınları, 15 s., 33 s., Ankara.
- Altıntaş, M.A. 2006. Bankacılıkta Risk Yönetimi ve Sermaye Yeterliliği. Turhan Kitabevi, 111-112, 355 s., Ankara.
- Anonim.2010. Web Sitesi: [http://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/mevzuat\\_0276.pdf](http://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/mevzuat_0276.pdf) Erişim Tarihi: 02.01.2019
- Anonim. 2012.Web Sitesi:<https://www.tbb.org.tr/Content/Upload/Dokuman/796/rekabeKitap.pdf> Erişim Tarihi: 25.7.2018
- Anonim. 2013.Web Sitesi: <http://dergipark.gov.tr/erusosbilder/issue/23748/253009> Erişim Tarihi: 10.12.2018
- Anonim. 2014.Web Sitesi: <http://serpam.org/wp-content/uploads/Taşınmaz.pdf> Erişim Tarihi: 31.12.2018
- Anonim.2015.<http://doczz.biz.tr/doc/226994/t%C3%BCrkiye-de-ve-d%C3%BCnya-dayat%C4%B1r%C4%B1m-bankac%C4%B1l%C4%B1%C4%9F%C4%B1> Erişim Tarihi: 6.12.2018
- Anonim. 2016.<http://www.turkhukuksitesi.com/mevzuat.php?mid=6788> Erişim Tarihi: 04.01.2019
- Anonim.2018. Web Sitesi : [http://www.adliscil.adalet.gov.tr/istatistik\\_2017/istatistik2017.pdf](http://www.adliscil.adalet.gov.tr/istatistik_2017/istatistik2017.pdf) Erişim Tarihi :29.01.2019
- Anonim. 2018a Web Sitesi: [https://www.tbb.org.tr/Content/Upload/istatistikraporlar/ekler/1094/Tuketici\\_Kredileri-Eylul\\_2018.pdf](https://www.tbb.org.tr/Content/Upload/istatistikraporlar/ekler/1094/Tuketici_Kredileri-Eylul_2018.pdf) Erişim Tarihi:30.12.2018
- Anonim.2018b. Web Sitesi: <https://www.eximbank.gov.tr/tr/urun-ve-hizmetlerimiz/krediler/orta-uzun-vadeli-ihracat-kredileri/avrupa-yatirim-bankasi-ayb-kredisi> Erişim Tarihi: 11.12.2018
- Anonim. 2018c Web Sitesi: <https://www.hazine.gov.tr/File/Index?id=8d106925-b3af-4d31-b510-287bce8c3f96> Erişim Tarihi:12.12.2018
- Anonim.2018d.WebSitesi:[https://www.spl.com.tr/spl/eep/Specific/OEP/Upload/SINAV/CalismaNotlari/MKT\\_30%20Haziran%202018/1014](https://www.spl.com.tr/spl/eep/Specific/OEP/Upload/SINAV/CalismaNotlari/MKT_30%20Haziran%202018/1014) Erişim Tarihi : 04.1.2019
- Anonim.2018e.Taşınmaz%20Degerleme%20Esaslar%C4%B1\_3002018.pdf.Erişim Tarihi:16.12.2018

- Anonim. 2018f. Web Sitesi: <https://www.tbb.org.tr/Content/Upload/İstatistikraporlar/ekler/1061> Erişim Tarihi: 21.10.2018
- Anonim. 2018g. Web Sitesi: <https://www.eximbank.gov.tr> Erişim Tarihi: 11.12.2018
- Anonim.2019a.Web Sitesi: <http://www.tuik.gov.tr/HbGetirHTML.do?id=30848> Erişim Tarihi: 11.01.2019
- Anonim.2019.WebSitesi:<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/coconnect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Enflasyon+Verileri/Tuketici+Fiyatlari> ErişimTarihi:11.01.2019
- Ayan, E. 2014. Konut Finansmanı ve Değerlemesi. Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş.,7 s., İstanbul.
- Aydın, A. 2000. Web Sitesi: <http://tbb.org.tr>, Bankacılar Dergisi, Sayı: 34 [google. com/search?q=aydin+a+bilanço+dışı+işlemler&rlz=1C1SQJL\\_trTR812TR812&oq=aydin+a+bilanço+dışı+işlemler&aqs=chrome..69i57.13496j0j8&sourceid=chrome&ie=UTF-8](https://www.google.com/search?q=aydin+a+bilanço+dışı+işlemler&rlz=1C1SQJL_trTR812TR812&oq=aydin+a+bilanço+dışı+işlemler&aqs=chrome..69i57.13496j0j8&sourceid=chrome&ie=UTF-8) Erişim Tarihi: 08.12.2018
- Bal, H. 1994. Gelişme Sürecinde Dış Finansman Kullanımı ve Türkiye. Çukurova Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi. Adana.
- Can, B. 2014. İpotekli Konut Kredileri ve Tüketicinin Korunması. Seçkin Yayıncılık, 84 s., Ankara.
- Eriş, H. 1997. Konut Sektörünün Finansmanında İpoteğe Dayalı Menkul Değerler. Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Bankacılık Anabilim Dalı, Doktora Tezi. İstanbul.
- Fabozzi, J.F. and Modigliani, F.1992. Mortgage and Mortgage-Backed Securities Markets, Harvard Business School Press, s. 119 Boston, Massachusetts.
- Hepşen, A. 2010. Gayrimenkul Piyasaları ve Finansmanı. Literatür Yayıncılık Dağ. Paz.San.ve Tic.Ltd.Şti., 23 s., İstanbul.
- Kazgan, H. 1997. Osmanlı'dan Cumhuriyete Türk Bankacılık Tarihi. Nadir Kitap, 13 s., TBB Ankara.
- Özdemir, G. 2017. Konut Kredileri ve Konut Kredilerinde Teminat İşlemleri. Seçkin Yayıncılık, 68 s., Ankara.
- Önal, Y. B. Topaloğlu M. 2007. İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku Mortgage (Tutsat). Karahan Kitabevi, 324-325 s., Adana.
- Seval, B. 1990. Kredilendirme Süreci ve Kredi Yönetimi, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Yayınları, 275-276 s., İstanbul.

- Sirmen, L. 2016. Eşya Hukuku. Yetkin Basım Yayım ve Dağıtım A.Ş., 566-567 s., Ankara
- Süphandağ, Y. 2016. İcra El Kitabı Açıklamalı ve 1917 Adet Özel İçtihatlarla. Bilge Yayınevi, 497 s., Ankara.
- Topaloğlu, M. 2017. Konut Finansmanı Mortgage Hukuku ile İlgili Makaleler. Vedat Kitapçılık, 291 s., İstanbul.
- Tokbaş, H., Kurşun, A.S. ve Öcal Akipek Ş. 2017. Bankacılık Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları. Aristo Yayınevi 110-114 s., İstanbul.
- Topaloğlu, E. 2013. Web Sitesi: <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/150710> Erişim Tarihi: 24.01.2019
- Topuz, M. 2013. 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu Çerçevesinde Finansal Kiralama Sözleşmesi, Adalet Yayınevi, 104-106 s., Ankara.
- Vurucu, M. Arı, U. 2017. Bankacılıkta Kredi Bilgisi. Seçkin Yayıncılık San. ve Tic. A.Ş. Ankara
- Yalçiner, K.2018. Taşınmaz Finansmanı. Detay Yayıncılık, 163-175-212 s., Ankara
- Yücememiş, B.T. ve Sözer İ.A. 2011.Web Sitesi: [https://dergipark.org.tr /marufacd /issue/505/4587](https://dergipark.org.tr/marufacd/issue/505/4587) Erişim Tarihi: 22.01.2019
- Zaim, S. 2005 Web Sitesi: <http://dergipark.gov.tr/iusskd/issue/897/10057> Erişim Tarihi:11.12.2018

## ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Nur Nehar Karakaş

Doğum Yeri : Osmaniye

Doğum Tarihi : 21.10.1960

Yabancı Dili : İngilizce

### **Eğitim Durumu**

Lise : Osmaniye Atatürk Lisesi- (1978)

Ön Lisans : İçel Eğitim Enstitüsü - Sınıf öğretmenliği (1980)

Lisans : Anadolu Üniversitesi AÖF-İktisat (1985)

Yüksek Lisans: Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2019)

### **Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl**

Etibank B.A.O. : 1980 - 1998

T. Emlak Bankası A.Ş. : 1998 - 2001

T.C. Ziraat Bankası A.Ş. : 2001 - 2009