

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

**KONUT KREDİLERİNDE ÖDENMEME RİSKİ SONRASI SÜRECİN HUKUKİ
VE EKONOMİK AÇIDAN DEĞERLENDİRİLMESİ**

Reyhan AYTAÇ

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2017**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Dönem Projesi

KONUT KREDİLERİNDE ÖDENMEME RİSKİ SONRASI SÜRECİN HUKUKİ VE EKONOMİK AÇIDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Reyhan AYTAÇ

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Kürşat YALÇINER

Ekonominin dinamiklerinden biri olan konut sektörü, dünyada olduğu gibi Türkiye’de de ekonomik ve sosyal yönlerden yaşamsal önem taşımaktadır. Bu nedenle konut sektörünün finanse edilmesi ve sağlanan finansmanın geri dönüşü, etkin bir konut finansman sisteminin varlığı ile mümkün görülmekte ve bu alanda hemen her ülkede düzenleme yapılmaktadır. Bu çalışmada, Türkiye’deki konut finansmanında kullanılan kredilerin ödenmeme riskinin ortaya çıkması sonrası süreç, hukuki ve ekonomik açıdan incelenmiştir. Çalışmada öncelikle konut finansman sistemleri ve yapıları araştırılmış ve ayrıca Türkiye’de konut finansman sisteminin hukuksal yapısı içinde kısaca değerlendirilmiştir.

5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un kabul edildiği 2007 yılından günümüze hukuksal yapının gelişimi ile konut kredisi kullanım durumu, takipteki konut kredilerinin oranlarının illere ve nüfusa göre dağılımı, müşterinin temerrüde düşme nedenleri ile yatırım ilişkileri değerlendirilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre 2010-2016 döneminde finansal kurumların kullandıkları konut kredilerinin parasal tutarı artmış iken, takipteki kredilerin toplam konut kredileri hacmi içindeki payı % 1,40’dan % 0,50 düzeyine gerilemiştir. Yasal düzenlemeler ile konut finansmanının günümüz ihtiyaçlarına uygun hale getirilmesinin yanında, finansal kurumların müşteri analizi, teminat olarak alınan konutun değerlendirme işlemlerinin standartlara ve taşınmazların

özelliklerine uygun yapılması ve müşterilerin de kredi taksitlerini zamanında ödeme alışkanlığını kazanmalarına bağlı olarak incelenen dönemde yaşanan küresel ve ulusal risklere karşın, kullanılan kredi miktarının cari fiyatlarla artış göstermesi yanında takipteki kredi oranının düşmesi anlamlı bulunmaktadır.

Türkiye’de konut ve ticari krediler gibi gayrimenkul ipoteline dayalı kredilendirme uygulamalarında teminatın değerlendirme çalışmasına ilişkin standartların geliştirilmesi, gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının finansal kurumlarda kredi bölümleri ve ekspertiz – inşaat bölümlerinde istihdam edilmelerine özen gösterilmesi, değerlendirme alanında hizmet veren bağımsız uzmanların değerlendirme uzmanlığı lisansı yanında gayrimenkul geliştirme alanında uzmanlık bilgisine sahip olmalarının zorunlu olması, müşteri analizine özen gösterilmesi ve kredinin geri ödenmemesi riskinin azaltılmasına çalışılması da zorunlu olacaktır. Konut kredilerinde geri ödenmeme riskinin ortaya çıkmasından sonraki dönemde gayrimenkulün nakde dönüştürülme sürecinin uzun olduğu, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile 5582 Sayılı Kanunda değerlendirme çalışmalarının kapsamı ve raporlama esaslarının kapsamlı olarak düzenlenmesi ve ayrıca gayrimenkul satışlarına ilişkin sürecin kısaltılması ve etkinliğinin artırılmasına yönelik yeni düzenleme yapılmasına ihtiyacının olduğu vurgulanmalıdır.

Temmuz 2017, 75 Sayfa

Anahtar Kelimeler: Konut sahipliği, konut yatırım, konut finansmanı, ipotek ve icra takip süreci.

ABSTRACT

Term Project

A LEGAL AND ECONOMIC ASSESSMENT OF THE PROCESS FOLLOWING THE NON-PAYMENT RISK IN HOUSING LOANS

Reyhan AYTAÇ

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Kürşat YALÇINER

The housing sector, which is among the main dynamics of the economy, is vital from economic and social aspects in Turkey as it is all around the world. Thus, financing of the housing sector and return of the financing provided is possible with the availability of an efficient housing financing system, which is regulated in almost every country. In this study, the process after the emergence of the risk of non-payment of the loans used in housing financing in Turkey has been examined from a legal and economic point of view. In the study, firstly housing financing systems and structures were researched and briefly evaluated within the legal structure of the housing financing system in Turkey.

The evolution of the legal structure since the enactment of the Law No. 5582 Amending Various Laws Related to the Housing Financing System in 2007 was examined and the situation of housing loan usage, the distribution of nonperforming housing loans in provinces and based on population, the reasons for customers being in default, and investment relations were evaluated. According to the results of the study, while the monetary amount of the housing loans extended by the financial institutions increased in the period of 2010-2016, the share of the nonperforming loans in the total volume of the housing loans decreased from 1.40% to 0.50%. The increase in the amount of the utilized loans with the current prices versus the decrease in the ratio of the nonperforming loans despite the global and national risks in the examined period – which is in association with the legal arrangements aimed at making housing financing

meet the needs of today as well as financial institutions' due diligence in customer analysis and conducting the valuation of the immovable taken as guarantee as per the standards and the properties of the immovable and customers' gaining the habit of paying the loan installments in time – is meaningful.

In Turkey, there is also a requirement to develop standards related to valuation of guarantees and collaterals in real estate mortgage lending applications such as housing and commercial loans; to particularly employ real estate development and management specialists in loan departments and appraisal - construction departments in financial institutions; to make it compulsory that independent experts serving in the field of valuation have expert knowledge in the field of real estate development in addition to valuation expertise licenses; to pay attention to customer analysis; and to work towards reducing the risk of non-payment of the loans. It should be emphasized that the period of conversion of real estate to cash in the period after the emergence of the risk of non-payment is long and the scope and reporting principles of valuation studies should be comprehensively regulated in the Law on Execution and Bankruptcy No. 2004 as well as in Law No. 5582, and in addition, new arrangements for shortening the process and increasing efficiency of real estate sales are required.

July 2017, 75 Pages

Key Words: Home ownership, housing investment, housing financing, mortgage and execution follow-up process.

TEŞEKKÜR

Gayrimenkul bilimleri alanında lisans ve lisansüstü eğitim-öğretim programlarından mezun olan uzmanlara birçok kamu ve özel kurumda şiddetli gereksinim bulunmaktadır. Bunlara ilave olarak yerel düzeyde mahkemeler ile para ve sermaye piyasası kurumlarının gayrimenkul geliştirme uzmanlarına büyük ölçüde gereksinimlerinin olduğu görülmektedir. Özellikle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Maliye Bakanlığı ve Belediyelerde gayrimenkul geliştirme ve imar konularında önemli sorunlarla karşılaşmakta ve bu alanda kariyer uzmanlarına önemli roller düşmektedir. Bu çerçevede Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda yüksek lisans yapma imkânı tanıyan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne, bana ayırmış olduğu zaman ve katkılarından dolayı danışman hocam Sayın Prof. Dr. Kürşat Yalçın'er'e, Anabilim Dalı Başkanı Sayın Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş'e, başladığım günden itibaren verdikleri destek, özveri ve sabırları için eşim ve çocuklarıma teşekkür ederim.

Reyhan Aytaç

Ankara, Temmuz 2017

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT	iii
TEŞEKKÜR	v
ÇİZELGELER DİZİNİ	viii
1. GİRİŞ	1
2. KONUT FİNANSMANI VE KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ.....	4
2.1 Konut Finansman Sistemleri.....	4
2.1.1 Doğrudan finansman sistemi.....	4
2.1.2 Sözleşme sistemi	5
2.1.3 Mevduat finansman sistemi.....	5
2.1.4 İpotek bankası sistemi ve ipotek karşılığı menkulleştirilmiş krediler sistemi..	5
2.2 Konut Kredileri	6
2.2.1 Sabit faizli konut kredisi.....	6
2.2.2 Değişken faizli konut kredisi.....	7
2.3 Konut Kredileri ve Riskler	7
2.3.1 Erken ödeme riski	7
2.3.2 Faiz oranı riski	8
2.3.3 Likidite riski	8
2.3.4 Kredi riski (Geri ödememe riski).....	8
3. KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN HUKUKSAL YAPISI	10
3.1 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemi Kanunu.....	10
3.2 Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda Yapılan Değişiklikler	11
3.2.1 Konut finansmanı sözleşmeleri	11
3.2.2 Sözleşme öncesi bilgilendirme yükümlülüğü	12
3.2.3 Temerrüt	12
3.2.4 Bağlı krediler	13
3.2.5 Faiz oranı	14
3.2.6 Erken ödeme	15
3.2.7 Sigorta yaptırılması.....	16
3.2.8 Ön ödemeli konut satış sözleşmeleri.....	16
3.2.9 Teminat	16
3.2.10 Cayma hakkı.....	17

3.2.11 Konutun teslimi	17
3.2.12 Sözleşmeden dönme	18
3.3 Sermaye Piyasası Kanununda Yapılan Değişiklikler	18
3.4 2004 sayılı İcra Ve İflas Kanununda Yapılan Değişiklikler.....	19
4. KONUT KREDİLERİNDE ÖDENMEME RİSKİNİN ORTAYA	
ÇIKMASI SONRASI TAKİP SÜRECİ	20
4.1 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanununda Haciz Yoluyla Takip ve Rehnin	
Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip.....	20
4.1.1 Haciz yoluyla takip.....	20
4.1.2 Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip.....	22
4.2 5582 Sayılı Kanunla Haciz Yoluyla Takip ve Rehnin Paraya Çevrilmesi	
Yoluyla Takipte Yapılan Düzenlemeler	26
4.2.1 Haciz yolu ile takip düzenlemesi	26
4.2.2 Kıymet takdiri (Değerleme) işlemleri.....	27
4.2.3 İhale nin feshi	28
4.2.4 İcranın geri bırakılması.....	29
4.3 Taşınmazın Nakde Dönüştürülmesinin Sonuçları	30
4.4 Uygulamada Takipteki Kredi Oranları	30
4.5 Uygulamada İcra Takip Süreci ve Değerleme İlişkileri	57
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	59
KAYNAKLAR	63
EKLER.....	65
EK 1 İlk Takip Talebi.....	66
EK 2 İcra Emri.....	67
EK 3 Kadastro Müdürlüğüne Yazılan Müzekkere.....	68
EK 4 Belediyeye Yazılan Müzekkere	69
EK 5 Bilirkişi Raporu (Kıymet Takdiri).....	70
EK 6 Açık Artırma İlanı.....	72
EK 7 Açık Artırma Sonucu Belgesi	74
ÖZGEÇMİŞ.....	75

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 4.4.a 2010 Yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması.....	31
Çizelge 4.4.b 2011 Yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması.....	33
Çizelge 4.4.c 2012 Yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması.....	35
Çizelge 4.4.d 2013 Yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması.....	36
Çizelge 4.4.e 2014 Yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması.....	38
Çizelge 4.4.f 2015 Yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması	40
Çizelge 4.4.g 2016 Yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması.....	42
Çizelge 4.5.a 2010 Yılı illere göre takip oranı sıralaması.....	44
Çizelge 4.5.b 2011 Yılı illere göre takip oranı sıralaması.....	46
Çizelge 4.5.c 2012 Yılı illere göre takip oranı sıralaması.....	48
Çizelge 4.5.d 2013 Yılı illere göre takip oranı sıralaması.....	50
Çizelge 4.5.e 2014 Yılı illere göre takip oranı sıralaması.....	51
Çizelge 4.5.f 2015 Yılı illere göre takip oranı sıralaması	53
Çizelge 4.5.g 2016 Yılı illere göre takip oranı sıralaması.....	55

1. GİRİŞ

Barınma, insanların önemli ihtiyaçlarından biri olmakla birlikte aynı zamanda temel bir haktır. Konut sorununun çözülmesi, daha iyi şartlarda yaşama arzusunun karşılanmasına yönelik sosyal bir yön içerdiği gibi, yatırım amaçlı olarak tercih edilmesi ve diğer sektörlerle olan yakın ilişkisi sebebiyle ekonomik hayatta da önemli bir yer almaktadır. Konut yatırım, hanelerin toplam yatırımları veya finansal varlıkları içinde önemli yer tutmakta ve ayrıca hanelerin toplam harcamaları içinde konut giderlerinin payının % 25 ile %31 arasında değişim gösterdiği gelir-tüketim araştırmalarının sonuçlarından anlaşılmaktadır (Tanrıvermiş 2016, Hatipoğlu ve Tanrıvermiş 2017). Gerek konut satış fiyatları ile kira paralarının yüksek olması, gerekse hane geliri ve tasarruf düzeylerinin yetersizliği nedenleri ile konut sahipliği oranlarının gelişmekte olan ülkeler ve Türkiye’de daha düşük düzeyde kaldığı dikkati çekmektedir.

Dünyada insan hakkı olarak kabul edilen konut hakkı, TC Anayasası’nın üçüncü bölümü 57’inci maddesinde “sosyal ve ekonomik haklar ve ödevler” başlığı altında; “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” şeklinde düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile kamu kurumlarının halkın konut ihtiyaçları ve barınma sorunlarının çözümlenmesine ilişkin önlem almaları ve düzenleme yapılması zorunluluğu vurgulanmıştır. Merkezi kamu kurumları ve yerel idarelerinin konut üretimi ve gayrimenkul geliştirme şirketlerinin konut yatırımları içinde orta ve üstü gelir grubuna yönelik imalatın yüksek pay aldığı, dar gelirli hanelere yönelik konut ile sosyal konut üretiminin yetersiz düzeyde kaldığı görülmektedir.

Hanelerin konut yatırımı; peşin satış, taşınmaz taşınmaz ile finanse etme, yardım gibi yollar ile özkaynak ve yabancı kaynak kullanılarak yapılmaktadır. Ancak son 10 yılda yabancı kaynak kullanımı ile konut yatırımları hızlı artış göstermekte ve hatta finansal kurumlarda konut kredileri departmanının iş yoğunluğu hızla artmaktadır. Konut alıcılarının daha uygun koşullarda borçlanabilmesi, tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında bağlantının kurulması ile mümkün olabilmektedir. Bu bağlantıyı sağlayan konut finansman sisteminin başarısı, kredilerin geri ödemelerinin sürekliliğinin sağlanması, uzun vadede oluşabilecek risklerin kredi alan ve veren taraflar arasında

paylaştırılması, gayrimenkullerin değerleme çalışmalarının uluslararası değerleme standartları ve bilimsel esaslara uygun olarak yapılması, takip sürecinin çabuk sonuçlanması ve sermaye piyasası kurum ve araçlarının geliştirilmesi gibi faktörlerin etkisi altındadır. Konut finansmanı kuruluşlarını temkinli davranmaya yönelten ve bu sebeple piyasanın gelişimine olumsuz tesir eden faktörlerden biri de icra takip sürecidir. Sistemin karşılaştığı risklerden biri olan ödenmeme riskinin ortaya çıkması durumunda, finansman kuruluşlarının kullandıkları fonları geri alabilmesi gerekmektedir. Aksi halde finansman kuruluşlarının iflasına kadar giden bir sürece girilebilir.

Türkiye’de konut finansmanı 21.02.2007 tarih ve 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin eşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile hukuki olarak düzenlenmiştir. Ancak konut kredileri uygulamaları ve özellikle teminatın değerlemesi ile uygulama sonuçlarının analiz edilmesine ilişkin çalışmaların yeterli olmadığı gözlenmektedir. Kocameşe (2009) tarafından yapılan çalışmada Türkiye’de 2007 yılında yasalaşarak yürürlüğe giren 5582 sayılı Kanun ile getirilen ipotekli konut finansman sistemi önemli bir aşama olduğu, gelişmiş ülkelerde mevcut ipotekli konut finansman sisteminin hukuki altyapısının Türkiye’de de kurulduğu, kredilendirilen konutların değerlemelerinin bağımsız ekspertiz şirketlerince gerçeğe uygun olarak yapılması, kredi kullandırılan bireylerin kredi değerliliklerinin ve ödeme kabiliyetlerinin doğru analiz edilmesi, kredilendirme öncesinde bireylere karşılaşabilecekleri riskler hakkında yeterli bilgi verilmesi ve kredi değerliliği yeterli olmayan bireylere kredi kullandırılmaması gerektiği vurgulanmıştır.

Can (2013) tarafından yapılan başka çalışmada ise, konut finansmanı ile ilgili olarak yapılan çalışmaların büyük kısmının finansman yönü ile konuyu ele aldığı, tüketicinin yönünden konuyu ele alan çalışmaların yetersiz olduğu, ancak yapılan düzenlemelerin temelinde tüketicileri ilgilendirdiği vurgulanmıştır. Konunun bu yönden ele alınması hem ipotekli konut finansmanı sisteminin sağlam temellere oturması, hem de konut edinmenin tüketicinin işlemleri arasında en büyüğü olması nedeni ile yaşamsal önem taşımaktadır. Bununla birlikte esasen konut kredilerinin odağında müşterinin satın alma işteği, ödeme gücü ve alınmak istenen konutun özellikleri ile değerine ilişkin çalışmalar bulunmakta olup, bütün bu çalışmalar da gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının ilgi alanına girmektedir.

Ekonominin dinamiklerinden biri olan konut sektörü, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde ve Türkiye’de ekonomik ve sosyal yönlerden önem taşıyan bir nitelik kazanmıştır. Konut sektörünün finanse edilmesi ve sağlanan finansmanın geri dönüşü, etkin bir konut finansman sisteminin varlığı ile mümkün görülmektedir. Bu çerçevede araştırmanın temel amacı; Türkiye’deki konut finansmanında kullanılan kredilerin ödenmeme riskinin ortaya çıkması sonrası süreç, hukuki ve ekonomik açıdan incelenmesi yanında konut finansman sistemleri içinde kullanılan krediler ve takipteki kredi oranlarının incelenmesi ve bunun nedenlerinin analiz edilmesidir. Çalışmanın birinci bölümünde konut finansmanının tanımı yapılmış ve konut finansman sistemleri incelenmiştir. İkinci bölümde Türkiye’de konut finansman sisteminin hukuksal yapısı ele alınmıştır. 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un kabul edildiği 2007 yılından günümüze hukuksal yapının gelişimi ortaya konmuştur. Üçüncü bölümde ise konut kredilerinde ödenmeme riskinin ortaya çıkması sonrası sürecin hukuki ve ekonomik değerlendirilmesi yapılmıştır.

2. KONUT FİNANSMANI VE KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ

Konut finansmanının kurumsal bir yapıya kavuşturulması ülkelerin gelişmişlik düzeyine paralel olarak değişmektedir. Fon fazlası olan ekonomik birimlerden bu fazlanın alınarak, fona ihtiyacı olan birimlere aktarılması ve aktarılan bu fonun geri ödemesinin sağlanması gerekmektedir. Etkili bir konut finansman sistemi ile konut sorununun çağdaş yöntemlerle çözümü ekonomik kalkınma ve planlı kentleşmenin sağlanmasında da rol alacaktır. Sistemin etkinliği ödenebilecek koşullara sahip yeterli düzeydeki kredinin varlığı ile mümkün olabilecektir. Konut finansman sistemi, ekonomik istikrarsızlık, toplanan kısa vadeli fonların uzun vadeli kredi olarak kullanılması, hukuksal ve teknik altyapının yetersizliğinden olumsuz etkilenmektedir.

2.1 Konut Finansman Sistemleri

Konut finansmanının işleyiş mekanizması konut finansman sistemlerine göre farklılık gösterir. Konut finansman sistemleri; doğrudan finansman sistemi, sözleşme sistemi, mevduat finansman sistemi, ipotek bankası sistemi ve ipotek karşılığı menkulleştirilmiş krediler sisteminden oluşmaktadır.

2.1.1 Doğrudan finansman sistemi

Kurumsal konut finansman sisteminin yetersiz kaldığı az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde konut finansmanı geleneksel yöntemlerle yapılmaktadır. Geleneksel yöntemden kastedilen, bireylerin konut finansmanında ihtiyaç duydukları kaynağı, aracı olmaksızın yakın çevrelerinden karşılamalarıdır.

Yeterli tasarrufa sahip olmayan bireylerin finansman sorununun çözülmesi gerekmektedir. Doğrudan finansman sistemi olan bu uygulamada genellikle herhangi bir kullanım bedeli istenilmemektedir. Fon kapasitesi son derece kısıtlı olup konut finansmanı sorununa çözüm olma niteliğine sahip değildir. Konut sahibi olmak isteyenlerin, konut arz edenlerle (müteahhitler-yap satçılar) yapmış oldukları ödeme ilişkileri de bu şekilde değerlendirilebilir.

2.1.2 Sözleşme sistemi

Bir başka konut finansman sistemi olan sözleşme sistemi ile sisteme en son giren bireyler sisteme daha önce giren bireyleri finanse etmektedir. Türkiye’de sınırlı derece ve sürede uygulama imkânı bulmuş bir sistem olup, Türkiye Emlak Bankası tarafından hayata geçirilmiştir. Yöntemin konut kredisi vermede kullandığı fonlar, potansiyel konut alıcılarının tasarruflarıdır. Bireyler belirli bir süre piyasa faiz oranlarının altındaki getiriyle tasarruflarda bulunur ve belli bir tasarruf seviyesine ulaştıklarında yapmış oldukları tasarrufları ile orantılı bir miktarda krediye hak kazanırlar (Şahin 2007).

2.1.3 Mevduat finansman sistemi

Mevduat finansman sistemi, mevduat olarak toplanan finansmanın kredi olarak ihtiyaç sahiplerine kullandırılması esasına dayanmaktadır. Bu sistemdeki sıkıntı vade uyumsuzluğu olarak ortaya çıkmaktadır. Konut finansmanında en yaygın olarak kullanılan yöntemdir. Ticari bankalar, tasarruf bankaları, tasarruf ve kredi birlikleri, emeklilik fonları yapı toplulukları gibi pek çok kurumu kapsamaktadır. Bu finansal kurumlar, piyasa faizi ile topladıkları fonları yine piyasa faizi ile fon açığı olanlara kredi olarak kullandırır (Özgün 2010). Ancak Türkiye’de bankacılık sistemi hariç, mevduat finansman sistemi vasıtasıyla konut finansmanı sağlayan kurumsal bir yapı tesis edilememiştir. Çünkü mevduat finansman sisteminin mevcudiyeti için gerekli uzmanlaşmış finansal kurumlar Türkiye’de oluşturulamamıştır (Yalçiner 2006).

2.1.4 İpotek bankası sistemi ve ipotek karşılığı menkulleştirilmiş krediler sistemi

İpotek bankası sistemi gayrimenkuller üzerine tesis edilen ipoteklerin bir havuzda toplanması ve ipoteğe dayalı olarak tahvil ihraç edilmesi esasına dayanır.

İpotek karşılığı menkulleştirilmiş krediler sistemi, gelecekte nakit girişi doğuracak alacaklar, bireysel krediler ve benzeri borçlanma araçlarının bir araya getirilerek bir havuz oluşturulması ve bu havuzlara dayalı olarak menkul kıymetler türetilmesi işleminin ipotek kredilerine dayalı olarak yapılmasıdır. İhraç edilen menkul kıymetler sermaye piyasalarında satılmaktadır.

Sistemde ipotek finansman kuruluşları, kredi veren kurumlara kaynak oluşturarak sistemin döngüsü sağlanmaktadır. Gelişmiş bir sermaye piyasasının varlığına bağlıdır (Yalçınar 2006).

2.2 Konut Kredileri

Konut kredileri sahip oldukları özelliklere göre çeşitli isimler altında sınıflandırılır. Bu sınıflandırmalardan birkaçı aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Artan geri ödeme tutarlı ipotekli konut kredileri,
- Karma (Hybrid) ipotekli konut kredileri,
- Sabit faiz oranlı/basamaklı ödemeli ipotekli konut kredileri,
- Değişken faiz oranlı ipotekli konut kredileri
- Yüksek ödemeli ipotekli konut kredileri,
- İki aşamalı ipotekli konut kredileri,
- Balon ödemeli konut kredileri,

Bununla beraber uygulamada en çok görülen konut kredileri; sabit faizli konut kredisi ve değişken faizli konut kredisidir.

2.2.1 Sabit faizli konut kredisi

Klasik ipotek kredisi olarak ifade edilen bu ipotek türünün arkasındaki temel düşünce, ipotek kredisinin dönemi ya da süresi olarak ifade edilen ve üzerinde anlaşmaya varılan zaman içinde, ödünç alınan borcun, faiz, anapara olarak eşit taksitlerle geri ödenmesidir. Böylece dönem sonunda kredi tamamen ödenmiş olur (Kantar 2010). Sabit faizli konut kredilerinde faiz oranlarının yükselmesi durumunda krediyi kullananlar korunmakta, risk tamamen kredi veren kuruluş tarafından üstlenilmektedir. Sabit faizli kredilerde başlangıçta tespit edilen faiz vade boyunca sabit kalmaktadır. Piyasa faiz oranlarının yükselmesi kredi kuruluşu açısından risk oluştururken, düşmesi halinde tüketici kredisini erken ödeme yoluyla kapatmak istemekte veya yeniden yapılandırma yolunu seçmektedir. Her iki durumda kredi kuruluşu açısından risk oluşturmaktadır.

2.2.2 Değişken faizli konut kredisi

Faiz ve geri ödemeleri, kredi sözleşmesi esnasında belirlenen endekslere göre belirli dönemlerde değiştirilerek ayarlanan ipotek kredisi türüdür. Faiz oranındaki değişim endekse bağlı olarak değiştirilmektedir. Daha çok kısa vadeli konut kredileri kullanılırken tercih edilir. Kredinin taşıdığı risk, tüketiciler ve kredi veren kurumlar arasında paylaşılmaktadır.

2.3 Konut Kredileri ve Riskler

İpotek kredisi düzenleme süreci, kredi için başvurunun yapılıp, finansman kurumları tarafından gerekli incelemenin yapılması ve kredi vermenin kabul edilmesiyle bitmemektedir. Konut kredisi verildikten sonra, bu kredinin vadesi içinde ve belli koşullarla geri ödemelerinin yapılıp, kredinin kapatılması gerekmektedir. Kredi geri ödemelerinin yapılmaması halinde ipotekli konutun haczedilerek satılması ve bu satış gelirinden kalan kredi geri ödemelerinin tahsil edilmesi ile kredi süreci tamamlanır. Konut kredisi almak için finansman kurumuna başvurulması ve bu başvurunun kabul edilmesi ile verilmiş olan kredinin kapatılmasına kadar, finansman kurumunun üzerinde kredi düzenlemekten kaynaklanan riskler mevcuttur (Bayar 2008).

Bu riskler;

- Erken ödeme riski,
- Faiz oranı riski,
- Likidite riski,
- Temerrüt ve geri ödenmeme riski olarak sayılabilir.

2.3.1 Erken ödeme riski

Sabit faizli kredi kullanan borçlunun faiz oranların düşmesi nedeniyle krediyi vadesinden önce kapatması riskidir. Faiz oranlarının yüksek seyrettiği dönemlerde bu risk düşük olmaktadır. Kredinin değişken faizli olması halinde bu risk kredi tarafları

arasında paylaşılmaktadır. Erken ödeme riski, nakit akımlarında ortaya çıkardığı düzensizlik sebebiyle arzu edilmeyen sonuçlara neden olmaktadır.

2.3.2 Faiz oranı riski

Sabit faizli kredi ödemelerinde piyasa faiz oranlarının yükselmesi sonucu ortaya çıkan risktir. Finans kurumu daha düşük bir getiri ile krediyi vermekte ve zarara uğramaktadır. Piyasa faiz oranlarının düşmesi durumunda ise, kredi kullananlar açısından bu etki ters olarak yaşanmaktadır. Değişken faizli kredi uygulamasıyla risk taraflar arasında dağıtılmaktadır.

2.3.3 Likidite riski

Krediye konu gayrimenkulün nakde dönüştürülememesidir. Hukuki düzenlemelerin yetersizliği, konut fiyatlarının seyri, konut arz ve talebi bu riskle karşılaşılmasına neden olmaktadır.

2.3.4 Kredi riski (Geri ödememe riski)

Kredi kullanan kişinin ödeme güçlüğü yaşaması ya da ödeme alışkanlığını kaybetmesi gibi nedenlerle, kredi ödeme koşullarına uymayarak yükümlülüklerini yerine getirememesidir. Bu risk, finansal kuruluş açısından anapara, faiz kaybının yanı sıra tahsilat için gerekli olan zaman ve masraf kaybına neden olur. Kredi riskinin en aza indirilebilmesi için kredi ödemelerinin kişinin gelirine oranı (Payment-to-Income-PTI) ve alınan kredi tutarının, gayrimenkulün değerine olan oranı (Loan-to-Value-LTV) çok iyi değerlendirilmelidir.

Kredi kullanan tarafın borç ödeme yeteneğinin zaman içinde farklılaşması finansal kuruluşlar açısından risk olabilmektedir. Belirli dönemlerde yapılan yeniden değerlendirmeler ile borç ödeme yeteneği ölçülmeli ve gerekirse ek önlemler alma yoluna gidilmelidir (Yalçın 2006).

Kredi geri ödemelerinde aksaklıkların çıkması halinde, kredi veren kuruluş gayrimenkulü satarak mevcut borç bakiyesini tahsil etme yoluna gidebilmektedir. Dolayısıyla Türkiye'deki mevcut yasal takip sürecinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Sürecin hızlı işlenmesi kredi riskinin finansal kuruluşlar açısından yönetilebilir olmasını sağlayacaktır (Sezer 2011).

3. KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN HUKUKSAL YAPISI

5582 sayılı Konut Finansmanı Kanunu'nun kabul edilmesi ile tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında köprü vazifesi gören konut finansman sistemi, konut alıcılarının daha yaygın ve daha uygun koşullarda borçlanabilmesini sağlamıştır. Ayrıca, inşaat sektöründe gerçekleşen kayıt dışılığın önüne geçilmesine yardımcı olmuştur. Kurulacak konut finansman sistemi ile konut alımlarının finans kurumlarının kaydı altında gerçekleşmesi, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı fonları tarafından ihraç edilecek sermaye piyasası araçları vadelerinin, kişilerin kullandıkları konut kredilerinin vadelerine paralel bir şekilde oluşturulması amaçlanmıştır.

5582 Sayılı Kanun ile konut finansmanına yönelik bir menkul kıymetleştirme aracı olarak varlık teminatlı ve ipotek teminatlı menkul kıymetler düzenlenmekte, ayrıca eklenen maddeler ile varlık finansman fonları ve konut finansman fonları tanımlanmaktadır.

3.1 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemi Kanunu

Türkiye'de konut finansman sistemine kurumsal bir yapı kazandırmak için 21.2.2007 tarih ve 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir. 5582 Sayılı Kanun ile oluşturulan sistem iki aşamadan oluşmaktadır.

Anılan düzenleme ile oluşturulan sistemin ilk aşaması, tüketicilerin konut edinmek için aldıkları krediler karşılığında, satın alınan taşınmazın kredi veren kuruluş lehine ipotek ettirilmesine veya ileride mülkiyeti elde etmek amacıyla tüketicinin finansal kiralama yoluyla konut kiralamasına dayanmaktadır. İkinci aşama ise kredi alacağının veya finansal kiralamada varlık olarak gözüken taşınmaz değerinin fonlar (konut finansman veya varlık finansman fonu) aracılığıyla menkul kıymete bağlanarak (ipoteğe veya varlığa dayalı menkul kıymet elde edilmesi), bu menkul kıymetlerden elde edilen gelirin tekrar kredi vermek için kullanılmasına dayanmaktadır. Görüldüğü gibi ilk aşama, kredi karşılığında ipotek alınması (ipotek karşılığı kredi) veya finansal kiralama yoluyla

kiralama aşaması, ikinci aşama ise kredi alacağının veya finansal kiraya verilen taşınmazın fonlar aracılığıyla menkul kıymete bağlanarak bu menkul kıymetlerden gelir elde edilmesidir. Kredi karşılığında ipotek alınması aşamasında, önemli olan kredi alacağının ipoteye (teminata) bağlanması olduğundan, tüketicinin mutlaka konut almak için kredi kullanmasına gerek olmayıp, tüketici başka bir ihtiyacı için de kredi kullanabilir. Keza, konutların finansal kiralama yoluyla kiralanması da sisteme dâhil edilmiştir. Finansal kiralama şirketleri, öncelikle konutu satın almakta, tüketicilere bu konutları kiralamakta, ödemeler sona erdiğinde, konutun mülkiyetini tüketiciye devretmektedir (Aydoğdu 2007).

Konut finansman sistemlerinde, sağlıklı işleyiş mekanizmasının oluşturulması ve tarafların haklarının garanti altına alan bir sistemin oluşturabilmesi kapsamlı bir hukuki düzenlemeyi gerektirmektedir (Yalçiner 2006). 5582 Sayılı Kanun ile İcra ve İflas Kanunu ile Sermaye Piyasası Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Finansal Kiralama Kanunu, Harçlar Kanunu, Damga Vergisi Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu ve Gider Vergileri Kanunu'nda değişiklikler yapılmıştır.

3.2 Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda Yapılan Değişiklikler

5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile yürürlükte bulunan 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'unda çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. 4077 sayılı Kanun, 28.05.2014 tarihinde yeni 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır. Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun günümüz ihtiyaçlarına uygun hale getirilmesine özen gösterilmiştir.

3.2.1 Konut finansmanı sözleşmeleri

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da konut finansmanı sözleşmeleri önceki Kanun'dan farklı olarak açık bir şekilde tanımlanmıştır. Konut finansmanı sözleşmesi konut edinmeleri amacıyla; tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı

altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasına yönelik sözleşmelerdir.

4077 sayılı Kanun'da olduğu gibi konut finansmanı sözleşmesi yazılı olarak kurulmadıkça geçerli olmaz. Geçerli bir sözleşme yapmamış olan konut finansmanı kuruluşu, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremeyecektir. 4077 sayılı Kanun'da düzenlenen Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Asgari Unsurları, 6502 sayılı Kanun'a göre ikincil mevzuat düzenlemesi ile belirleneceği açıktır.

3.2.2 Sözleşme öncesi bilgilendirme yükümlülüğü

Kanun'un 33'üncü maddesine göre konut finansmanı kuruluşları, tüketiciye, konut finansmanı sözleşmesinin koşullarını içeren sözleşme öncesi bilgi formunu, sözleşmenin kurulmasından makul bir süre önce vermek zorundadır. Eski Kanun'a göre ön bilgilendirme formu ile sözleşmenin yapılması arasında bulunması gereken 1 günlük süre şartı, yeni kanunda "Makul Bir Süre" şeklinde esnek bir kriterle düzenlenmiştir.

3.2.3 Temerrüt

Tüketicinin taksitleri ödemede temerrüde düşmesi durumunda konut finansmanı kuruluşu, kalan borcun tamamının ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak konut finansmanı kuruluşunun bütün edimlerini ifa etmiş olması ve tüketicinin de birbirini izleyen en az iki taksidi ödemede temerrüde düşmesi hâlinde kullanılabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için tüketiciye en az otuz gün süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir. Muaccel kılınan taksitlerin hesaplanmasında faiz, komisyon ve benzeri masraflar dikkate alınmaz.

Finansal kiralama işlemlerinde, muacceliyet uyarısında verilen süre içinde tüketicinin edimini yerine getirmemesi hâlinde, bu sürenin sona ermesini takiben konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere konut finansmanı sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhâl satışa çıkarmakla yükümlüdür. Konut finansmanı kuruluşu satış öncesinde konut için 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye

Piyasası Kanunu uyarınca yetki verilmiş olan kişi veya kurumlara kıymet takdiri yaptırır. Takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketiciye bildirilir. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir. Konutun satışından elde edilen bedelin, kalan borcu aşması hâlinde aşan kısım tüketiciye derhâl ödenir. Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 33'üncü maddesi uygulanmaz.

Konutun satışının bu maddenin üçüncü fıkrası kapsamında gerçekleştirilmesi ve varsa elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmının tüketiciye ödenmesini takiben tüketici veya zilyetliğin devredilmiş olması hâlinde zilyetliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar konutu tahliye etmekle yükümlüdür. Konutun tahliye edilmemesi hâlinde konut sahibi, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 26'ncı ve 27'inci maddeleri uyarınca tüketici veya zilyetliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar aleyhine icra yoluna başvurabilir (Madde 34). Eski yasada muacceliyet uyarısı için öngörülen süre, yeni yasada da aynen korunmuş, ancak gün olarak hesaplanmasına yer verilmiştir.

3.2.4 Bağlı krediler

Bağlı kredi sözleşmesi; konut finansmanı kredisinin münhasıran belirli bir konutun satın alınması durumunda bir sözleşmenin finansmanı için verildiği ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik bir birlik oluşturduğu sözleşmedir.

Bağlı kredilerde, konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle tüketicinin bu Kanun'un 11'inci maddesinde belirtilen seçimlik haklarından birini kullanması hâlinde, satıcı ve konut finansmanı kuruluşu müteselsilen sorumludur. Ancak, konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu; konutun teslim edilmemesi durumunda konut satış sözleşmesinde veya bağlı kredi sözleşmesinde belirtilen konut teslim tarihinden, konutun teslim edilmesi durumunda konutun teslim edildiği tarihten itibaren, kullanılan kredi miktarı ile sınırlı olmak üzere bir yıldır.

Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması hâlinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

Konut finansmanı kuruluşu ile satıcı arasında belirli bir konutun tedarikine ilişkin bir sözleşme olmaksızın, tüketicinin kendisi tarafından belirlenen konutun bedelinin kredi veren konut finansmanı kuruluşu tarafından ödenmesi suretiyle kullanılan krediler bağlı kredi sayılmaz.

6502 sayılı Kanun'un getirdiği değişikliklerden bir başkası kredi verenin belli şartlar dâhilinde ayıplı maldan dolayı satıcı ile birlikte müteselsilen sorumluluğuna ilişkin hükümlerin 6502 sayılı Kanun'da ayıplı mallara ilişkin düzenlemelerin içinde yer almamasıdır. 4077 sayılı Kanun'un 4'üncü madde 3'üncü fıkrasında mevcut "İmalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ve 10'uncu maddenin beşinci fıkrasına veya 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren, ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı müteselsilen sorumludur. 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ve kullandığı kredi miktarı ile sınırlıdır. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz." hükmü, 6502 sayılı Kanun'da bağlı kredileri düzenleyen 35'inci maddede yer almıştır.

3.2.5 Faiz oranı

Kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı bu madde kapsamında faiz olarak kabul edilir.

Sözleşmede belirtilmek suretiyle 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 belirlenebilir. Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, sözleşmenin kurulduğu tarihte belirlenen oran tarafların rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi hâlinde ise, 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. Oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılacak referans faizler ve endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenir. Düzenleme 4077 sayılı Kanun'daki haliyle korunmuştur.

3.2.6 Erken ödeme

Tüketici, vadesi gelmemiş bir veya birden çok taksit ödemesinde bulunabileceği gibi, konut finansmanı borcunun tamamını erken ödeyebilir. Bu hâllerde, konut finansmanı kuruluşu, erken ödenen miktara göre gerekli tüm faiz ve diğer maliyet unsurlarına ilişkin indirim yapmakla yükümlüdür.

Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilebilir. Erken ödeme tazminatı gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın kalan vadesi otuz altı ayı aşmayan kredilerde yüzde birini, kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde ise yüzde ikisini geçemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilemez.

4077 sayılı Kanun'da erken ödeme tazminatının vade ayırımı yapılmaksızın yüzde ikiyi geçemeyeceği halindeki düzenleme, yeni kanunda kalan vadeye göre, iki farklı tazminat oranı olarak belirlenmiştir.

3.2.7 Sigorta yaptırılması

Tüketicinin yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı aracılığıyla açık talebi olmaksızın kredi ile ilgili sigorta yaptırılamaz. Tüketicinin sigorta yaptırmak istemesi hâlinde, istediği sigorta şirketinden sağladığı teminat, konut finansmanı kuruluşu tarafından kabul edilmek zorundadır. Bu sigortanın kredi konusuyla, meblağ sigortalarında kalan borç tutarıyla ve vadesiyle uyumlu olması gerekir.

3.2.8 Ön ödemeli konut satış sözleşmeleri

6502 sayılı Kanun'un 40'inci maddesine göre, ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir.

Tüketicilere sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce, Bakanlık'ça belirlenen hususları içeren ön bilgilendirme formu verilmek zorundadır. Yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamaz.

Ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. Aksi hâlde satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez.

Satıcı, geçerli bir sözleşme yapılmış olmadıkça tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemez (Madde 41).

3.2.9 Teminat

Bakanlıkça projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığı'nca

belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırmaması veya Bakanlık'ca belirlenen diğer teminat ve şartları sağlamaması zorunludur.

Bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvenceler iflas veya tasfiye masasına dâhil edilemez, hacz olunamaz, üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamaz.

3.2.10 Cayma hakkı

Tüketici, on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirim bu süre içinde satıcıya yöneltilmiş olması yeterlidir. Satıcı, cayma hakkı konusunda tüketicinin bilgilendirildiğini ispat etmekle yükümlüdür.

Taşınmazın kısmen veya tamamen bağlı krediyle alınması durumunda bağlı kredi sözleşmesi, sözleşmenin kurulduğu tarihte hüküm doğurmak üzere bu maddede öngörülen cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe girer. Konut finansmanı kuruluşu cayma hakkı süresi içinde tüketiciden faiz, komisyon, yasal yükümlülük ve benzeri isimler altında hiçbir masraf talep edemez.

Satıcının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edinimlerini iade eder.

3.2.11 Konutun teslimi

Ön ödemeli konut satışında devir veya teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemez. Kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte, zilyetliğin devri hâlinde de devir ve teslim yapılmış sayılır.

3.2.12 Sözleşmeden dönme

Ön ödemeli konut satışında, devir veya teslim tarihine kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcı; konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar tazminatın ödenmesini isteyebilir.

Satıcı, yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmezse tüketiciden herhangi bir bedel talep edemez. Tüketicinin ölmesi veya kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle ön ödemeleri yapamayacak duruma düşmesi ya da sözleşmenin yerine olağan koşullarla yapılacak bir taksitle satış sözleşmesinin konulmasına ilişkin önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesi yüzünden sözleşmeden dönülmesi hâllerinde tüketiciden herhangi bir bedel talep edilemez.

Sözleşmeden dönülmesi durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildirimimin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içinde tüketiciye geri verilir. Satıcının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edinimlerini iade eder.

3.3 Sermaye Piyasası Kanunu'nda Yapılan Değişiklikler

İpotekli sermaye piyasası aracı, ipotek teminatlı menkul kıymetler, varlık teminatlı menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçları tanımlanmıştır. Konut finansmanı kuruluşları, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları ve sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerlendirme kurumları da sermaye piyasası kurumları olarak belirtilmiştir. Birincil konut kredisi piyasasının yanı sıra ikincil piyasanın oluşturulmasına çalışılmıştır. Kanunda uzun vadeli konut edindirme bakımından menkul kıymet ihracı ve menkul kıymetleştirme yöntemleri yer almaktadır.

5582 Sayılı Kanununun 22'inci maddesinde yapılan düzenleme ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun görevleri arasında gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerlendirme kurumlarını listeler halinde ilan etmek, konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, taşınmazlar için değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek sayılmıştır (6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu 2 ve 57 ila 60'ıncı maddelerinde yer almaktadır).

3.4 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nda Yapılan Değişiklikler

5582 sayılı Kanun ile 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nda yapılan değişiklikler, ipotek teminatlı konut finansmanı kaynaklarının geri ödenmemesi durumunda başlayan ve söz konusu ipoteklerin paraya çevrilmesi süreci ile ilgili değişiklikleri içermektedir (Sezer 2011).

2004 sayılı Kanununun 45'inci maddesinde konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacakların takibinde, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip ya da haciz yolu ile takip yapılabileceği, 128'inci maddesinde kıymet takdiri ve kıymet takdirine şikâyet üzerine yapılacak bilirkişi incelemesinin Sermaye Piyasası Kanunu'nca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırılabilceği, 134'üncü maddesinde ihalenin feshinin talebinin reddi halinde uygulanacak ceza oranı ve 149'uncu maddede icranın geri bırakılması talebinde yatırılması gereken teminat miktarı düzenlenmiştir (Anonim 2013b).

4. KONUT KREDİLERİNDE ÖDENMEME RİSKİNİN ORTAYA ÇIKMASI SONRASI TAKİP SÜRECİ

Konut kredilerinde ödenmeme riskinin ortaya çıkması durumunda takip sürecinin hızlandırılmasına yönelik düzenlemeler ile alacağın daha kısa sürede tahsil edilmesi amaçlanmaktadır. Konut finansmanı kuruluşu haciz ya da rehnin paraya çevrilmesi yolu ile alacağını en kısa sürede nakde dönüştürebilecektir.

4.1 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nda Haciz Yoluyla Takip ve Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip

4.1.1 Haciz yoluyla takip

Haciz kesinleşmiş bir icra takibi konusu olan belli bir para alacağının ödenmesini sağlamak için bu yolda talepte bulunan alacaklı lehine söz konusu alacağı karşılayacak miktar ve değerdeki borçluya ait mal ve haklara icra dairesi tarafından hukuken el konulmasıdır. Ödeme emri kesinleşmiş olmasına rağmen borçlu borcunu ödemezse alacaklı takibe devam edilmesini yani haczi isteyebilir. Borçlu ödeme emrine 7 gün içinde itiraz edebilir. İtiraz edilirse alacaklının itirazın iptali davası açık kazanması veya icra mahkemesinin itirazın kaldırılmasına karar vermesi gerekir.

Genel haciz yolunun ödeme emrinin kesinleşmesinden sonraki aşamaları şunlardır:

- 1- Haciz,
 - 2- Hacizli malların paraya çevrilmesi,
 - 3- Elde edilen paranın alacaklı/alacaklılara ödenmesi,
- Alacaklının haciz isteme hakkı ödeme emrinin tebliği tarihinden itibaren bir yıldır. Hacizli taşınmazın satılmasını isteme süresi de bir yıldır. İcra dairesinin satış talebinden itibaren üç ay içinde hacizli taşınmazı açık artırma yolu ile satması gerekmektedir (Madde 123).
 - Satış talebini alan icra dairesi açık artırma ilanının şeklini belirler. Uygulamada taşınmaz satış ilanları gazetede yayınlanma ve elektronik ortamda yayınlanma yolu ile yapılmaktadır. İlanın birer örneği borçluya alacaklıya ve tapu sicilinde kayıtlı olan

ilgililerine (ipotek alacaklıları gibi) tebliğ edilir. Gazete ile elektronik ortamda yapılan satış ilanı tebligat yerine geçer.

- Artırmaya katılacak olanlar taşınmazın tahmin edilen yüzde 20'si oranında teminat yatırırlar. Satılığa çıkarılan taşınmaz üzerinde hakkı olan alacaklının, alacağı yüzde 20 oranını karşılıyorsa teminat yatırması istenmez.
- Artırma şartnamesi ve onun bölümü olan mükellefiyetler listesi icra dairesi tarafından hazırlanır. Her ikisi de tapu sicili hükmündedir. Mükellefiyet listesi kapsamına taşınmaz üzerindeki her türlü irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyetleri, taşınmaz rehinleri ve tapu siciline şerh verilmiş olan kişisel haklar dâhildir. Mükellefiyetler listesi haciz koydurmuş alacaklılarla, borçluya tebliğ edilir ve itiraz için üç günlük süre verilir. İtiraz halinde dosya icra mahkemesine gönderilir. Mükellefiyetler listesinin kesinleşmesi için üç günlük sürenin itirazsız geçmesi veya itiraz üzerine yedi gün içinde istihkak davası açılmamış olması veya açıldı ise sonuçlanmış olması gerekir.
- Kesinleşme üzerine icra dairesi taşınmazın kıymet takdiri yeniden yaptırır. Bu takdir edilen kıymet ihaledeki yüzde elli hesabına esas teşkil eder. Kıymet takdiri ilgililere tebliğ edilir.
- Yedi gün içinde kıymet takdirine şikâyet icra dairesinin bağlı olduğu icra mahkemesine yapılabilir. Şikâyet tarihinden itibaren yedi gün içerisinde gerekli gider ve ücretin yatırılması halinde yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılır. Kesinleşen kıymet takdirinin kesinleştiği tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeni kıymet takdiri istenemez. Takibin yapıldığı icra dairesi yalnız kendi bölgesindeki malları haczedebilir.
- İcra ve İflas Kanunu'nun 129'uncu maddesine göre; birinci ve ikinci ihale icra memuru tarafından, ilanda belirlenen yer, gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlatılır. Taşınmaz üç defa bağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif değerlendirilerek, en çok artırana ihale edilir. Şu kadar ki, artırma bedelinin malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve

satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse bu suretle rüçhanı olan alacakların mecmuundan fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaşılması masraflarını aşması gerekir.

Birinci ihalede, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı miktara ulaşılmazsa satış icra memuru tarafından geri bırakılır. İkinci ihalede, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı şartlar gerçekleşmezse satış talebi düşer.

- Satış bedeli peşin ödenir. Ancak icra memuru alıcıya on günü geçmemek üzere bir mühlet verebilir (Kuru ve Arslan 2013).

02.07.2012 tarihinde kabul edilen 6352 sayılı Yargı Hizmetlerinin Etkinleştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Ve Basın Yayın Yoluyla İşlenen Suçlara İlişkin Dava Ve Cezaların Ertelenmesi Hakkında Kanun ile 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nda da değişiklikler yapılmıştır.

Kanun'un önceki halinde birinci artırmada kıymet takdirinin yüzde altmış ve ikinci artırmada yüzde kırkının teklif edilmesi halinde satış yapılırken bu oranlama her iki artırmada yüzde elli olarak değiştirilmiştir. Elektronik ortamda ihaleye katılabilme sağlanmıştır. Daha önce taşınır rehni satışında 1 yıl, taşınmaz rehni satışında 2 yıl olarak mevcut düzenlemeler, taşınır rehnin satışını ödeme veya icra emrinin tebliğinden itibaren altı ay içinde, taşınmaz rehnin satışını da aynı tarihten itibaren 1 yıl içinde şeklinde değiştirilmiştir.

6352 Sayılı Kanun ile satışı yapılacak taşınmazın daha çok kişiye duyurulması, taşınmazın değerinde satılması, alıcıların satış mahalline gelmeksizin elektronik ortamda teklif verebilmeleri ve satışın daha kısa sürede gerçekleşmesi amaçlanmıştır.

4.1.2 Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip

İcra ve İflas Kanunu'na göre, rehinle temin edilmiş bir alacak, öncelikle rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip edilebilir. 5582 sayılı Kanun'la haciz yolu ile takip seçeneği olarak verilmişse de ipotek teminatlı alacakların takibinde seçilen yol rehnin paraya

çevrilmesi ile takip yoludur. Daha uzun sürede sonuçlanmakla beraber takibin ilam hükmündeki resmi senet belgesine dayanılarak yapılması, ödeme emrine itiraz edilememesi gibi yanları ile güçlü bir takip yoludur. Rehin hakkı, bir alacak yerine getirilmediği takdirde, hak sahibine bir taşınmaz veya taşınır mülkiyetini veya bir başka hakkı paraya çevirmek ve elde edilen meblağdan öncelikle alacağını almak yetkisini veren sınırlı bir ayni haktır.

Taşınmazın rehin edilmesi yollarından biri olan ipotek taşınmazın değerinden alacaklının alacağını elde etmesini sağlar. İpotek tesisi sadece tapuda kaydı olan gayrimenkuller üzerine mümkündür. İpotek diğer rehin hakları gibi bir alacağı güvence altına alır. İlgili güvence alacak ödenmediğinde taşınmazı paraya çevirme hakkı veren bir güvencedir. İpotek hakkı alacağa bağlı bir haktır. Alacak hakkı sona erdiğinde ipotek hakkı da kendiliğinden sona erer (Demirci 2009).

Türk Medeni Kanunu'nun 881'inci maddesine göre, ipotek halen mevcut veya henüz doğmamış olmakla beraber ileride doğması kesin yahut olası olan bir alacağı teminat altına almak için kurulur.

Kural olarak mevcut bir alacak için kurulan ipotek bir anapara ipoteğidir. Alacağın doğmuş olduğu hallerde ipotek kurulurken, borçlunun borcu kayıtsız şartsız kabul beyanı resmi senede şerh edilir. Alacağın henüz doğmadığı, ileride doğacağı ya da doğması muhtemel olan hallerde ise ipotek bir üst sınır ipoteğidir ve ipotek akit tablosu denilen resmi senede kayıtsız şartsız borç kabulünün geçirilmesi söz konusu olmayacaktır. İşbu halde, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılacak olan takip, ancak ilamsız bir takip olabilir (Yücel 2009).

Konut kredilerinde ipotekler mevcut ve miktarı belli bir alacak için tesis edilmekte olup, anapara ipoteğidir. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip yapılır.

- İcra ve İflas Kanunu'nun 148'inci maddesine göre taşınmaz ipotek alacaklısı, yetkili veya taşınmazın bulunduğu yer icra dairesine elindeki ipotek belgesinin akit tablosunun tapu idaresince verilmiş resmi bir örneğini ibrazla alacağın miktarını

bildirir ve 58'inci maddeye göre takip talebinde bulunur. Buna göre, takip talebi icra dairesine yazılı veya sözlü olarak ya da elektronik ortamda yapılır.

- İcra memuru, ibraz edilen akit tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını ihtiva ettiğini ve alacağın muaccel olduğunu anlarsa, borçluya ve taşınmaz üçüncü şahıs tarafından rehnedilmiş veya taşınmazın mülkiyeti üçüncü şahsa geçmişse ayrıca bunlara birer icra emri gönderir.
- İcra müdürü tarafından gönderilecek olan bu icra emrinde şunlar yer alır:
 - 1) Takip talebindeki kayıtlar,
 - 2) Taşınmaz, üçüncü bir kişi tarafından rehnedilmiş ya da mülkiyeti üçüncü bir kişiye geçmişse, bunun adı soyadı ve ikametgâhı,
 - 3) Borcun otuz gün içinde ödenmesi gereği,
 - 4) Otuz gün içerisinde borç ödenmez veya icra mahkemesinden icranın geri bırakılmasına ilişkin bir karar getirilmezse, alacaklının, madde 150/e'ye göre taşınmazın satışını isteyebileceği ihtarı yazılır.
- İcra ve İflas Kanunu'nun 150/c maddesine göre icra memuru, ipoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takibin başladığını tapu idaresine haber vermeye mecburdur. Tapu memuru, taşınmazın siciline şerh verir. Taşınmazı bu şerh tarihinden sonra iktisap edenlere icra veya ödeme emri tebliğ olunmaz.
- İcra ve İflas Kanunu'nun 150/d maddesine göre icra dairesi, takip talebi üzerine satış hazırlıklarına başlar. Bu maksatla tapudan kayıt örneklerini ve belediyeden imar durumunu getirir, takibin kesinleşmesini beklemeden kıymet takdirini yaptırır.
- Kıymet takdiri yeminli bilirkişilere yaptırılır. Kıymet takdirine 7 gün içinde icra mahkemesine itiraz edilebilir. Ancak keşif ücretleri ve bilirkişi giderlerinin yatırılması gerekir. Aksi halde itiraz etmemiş sayılır. İcra mahkemesinin verdiği karar kesindir.
- İcra ve İflas Kanunu'nun 126'ncı maddesine göre satış, açık artırma ile yapılır. Birinci ve ikinci ihalenin yapılacağı yer, gün ve saat önceden ilan edilir. İlan, birinci ihale tarihinden en az bir ay önce yapılır. Bu icra emrinde borcun otuz gün içinde ödenmesi ve bu müddet içinde borç ödenmez ve icra mahkemesinden icranın geri

bırakılmasına dair bir karar getirilmezse, alacaklının taşınmazın satışını isteyebileceği bildirilir.

- İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip talebini alan icra müdürünün, ilamsız takiptekinin aksine, İcra ve İflas Kanunu madde 149/I uyarınca alacağın muaccel olup olmadığını araştırması gerekir. Zira burada kredi borçlusuna bir icra emri gönderilecek, yani takibin itirazla durması söz konusu olmayacaktır.
- İcra ve İflas Kanunu'nun 149/a maddesi gereği, borçlu borcun ödendiği veya ertelendiğini iddia ediyorsa, icra mahkemesinden icranın geri bırakılmasını isteyebilir.
- İcra ve İflas Kanunu'nun 149/a maddesi ek fıkrası gereği icra mahkemesinin geri bırakılma isteminin reddine ilişkin kararına karşı istinaf yoluna başvuran borçlu veya üçüncü şahıs, takip konusu alacağın yüzde otuzu nispetinde teminat yatırmadığı takdirde satış durmaz. Bölge adliye mahkemesince talebin reddi hâlinde bu teminat, ayrıca hükme hacet kalmaksızın alacaklıya tazminat olarak ödenir.
- İcra ve İflas Kanunu'nun 129'uncu maddesine göre; birinci ve ikinci ihale icra memuru tarafından, ilanda belirlenen yer, gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlatılır.

Taşınmaz üç defa bağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif değerlendirilerek, en çok artırana ihale edilir. Artırma bedelinin malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse bu suretle rüçhanı olan alacakların mecmuundan fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaşılması masraflarını aşması gerekir.

Birinci ihalede, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı miktara ulaşılmazsa satış icra memuru tarafından geri bırakılır. İkinci ihalede alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı şartlar gerçekleşmezse satış talebi düşer.

- Taşınmazın satışı ile elde edilen miktar başta ipotek alacaklısı olmak üzere daha evvel icra müdürlüğü tarafından tanzim edilen sıra cetveli ve derece kararına göre alacaklılara dağıtılır.

Taşınmazın satış bedeli borç miktarından fazla ise kalan kısım malike ödenir. Aksi halde rehin açığı belgesi düzenlenerek alacağın haciz ya da iflas yolu ile tahsil edilmesi yoluna gidilir (Anonim 2014b).

4.2 5582 sayılı Kanun’la Haciz Yoluyla Takip ve Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte Yapılan Düzenlemeler

4.2.1 Haciz yolu ile takip düzenlemesi

5582 sayılı Kanunu’nun 1’inci maddesi ile icra takip sürecinin hızlandırılması amacıyla düzenleme yapılmıştır. İcra ve İflas Kanunu’nun, rehinle temin edilmiş bir alacağın öncelikle rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip edilebileceğini öngören genel kuralına istisna getirilmiştir.

“2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilir veya haciz yoluna başvurulabilir”(Madde 1).

Konut finansman sisteminin işleyişinin hızlandırılması konut finansmanı kuruluşlarının etkinliğini artıracaktır. İpotek teminatlı alacakların geri ödenmemesi durumunda takip sürecini kısaltmak ve alacaklının alacağını tahsil edebilmesini kolaylaştırmak amacıyla, alacağın takibinde haciz yoluna başvurabilme seçeneği de sunulmuştur. Alacağını haciz yoluyla takip eden alacaklı varsa kalan alacak için rehnin paraya çevrilmesi yoluna da başvurabilecektir.

Borçlu yönünden bakıldığında ise, sahip olduğu taşınmaz satılmadan diğer varlıkları ile borcunu ödeyebilmektedir. Uygulamada rehnin paraya çevrilmesi yolu sıklıkla kullanılmakta, haciz yolu ile takip özellikle borç bakiyesinin azaldığı kredi ödemelerinde, alacaklı tarafından tercih edilmektedir.

4.2.2 Kıymet takdiri (Değerleme) işlemleri

5582 sayılı Kanununun 2'inci ve 3'üncü maddelerinde konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini (değerleme çalışmasını) ve kıymet takdirine ilişkin şikâyet üzerine yeniden yapılacak bilirkişi incelemesinin; Sermaye Piyasası Kanunu'nca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırılabilceği düzenlemiştir.

Konut finansman sisteminin sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi, alacakların takip sürecinin hızlı ve sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesini gerektirmektedir. Bu süreçte hak sahiplerinin haklarının doğru ve süratli olarak belirlenebilmesi açısından, kıymet takdiri yapan kişi ve kurumların taşımaları gereken nitelikler ile çalışma usul ve esaslarının sağlam kurallara bağlanması zorunludur. Bu görev değerlendirme kurumlarına verilebileceği gibi herhangi bir kuruma bağlı olmayan değerlendirme uzmanları tarafından da yapılabilir (Anonim 2013a).

Kıymet takdirinin nitelikli kurum ya da kişilerce yapılması sağlanarak, kıymet takdirine yapılan itirazların azaltılması ile takip sürecinin kısaltılması ve konut finansman sistemine duyulan güvenin artırılması amaçlanmaktadır.

Uygulamada kıymet takdirine itiraz, genellikle ticari alacakların konusunu oluşturan taşınmazlar için olmakta, takip sürecin uzamasını sağlamak amacıyla yapılmaktadır. Kıymet takdirine itiraz 2 ila 6 ay gibi sürelerle süreci uzatmaktadır. Konut kredilerinde kıymet takdiri kanundaki düzenleme ile Sermaye Piyasası Kanunu'nca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırıldığından değerler gerçeğe yakın olmakta, genel olarak itiraz konusu oluşturmamaktadır.

Kıymet takdirinin tebliğ edildiği ilgililer, raporun tebliğinden itibaren yedi gün içinde raporu düzenleyen icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesinde şikâyette bulunabilirler. Şikâyet tarihinden itibaren yedi gün içinde gerekli masraf (keşif giderleri, gazete ilan ücreti gibi) ve ücretin mahkeme veznesine yatırılması halinde yeniden

bilirkişi incelemesi yaptırılabilir; aksi halde başka bir işleme gerek olmaksızın şikâyet kesin olarak reddedilir.

Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez. Ancak, doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hallerde yeniden kıymet takdiri istenebilir.

Kıymet takdirine ilişkin şikâyet yetkisiz icra mahkemesine yapılırsa, icra mahkemesi evrak üzerinde inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde yetkisizlik kararı verir. İcra mahkemesinin verdiği kararlar kesindir (Anonim 2014a).

4.2.3 İhalenin feshi

İhalenin feshini, Borçlar Kanunu'nun 226'ncı maddesinde yazılı sebepler de dâhil olmak üzere yalnız satış isteyen alacaklı, borçlu, tapu sicilindeki ilgililer ve pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenler yurt içinde bir adres göstermek koşuluyla icra mahkemesinden şikâyet yolu ile ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde isteyebilirler. Talebin reddine karar verilmesi halinde, icra mahkemesi davacıyı feshi istenilen ihale bedelinin yüzde onu oranında para cezasına mahkûm eder.

5582 sayılı Kanunun 4'üncü maddesine göre; alacaklı, borçlu, tapu sicilindeki ilgililer ihalenin feshini talep edebilirler. İcra mahkemesi tarafından talebin reddine karar verilmesi halinde icra mahkemesi davacıyı feshi istenilen ihale bedelinin yüzde onu oranında para cezasına mahkûm eder. Ancak bu oran, Sermaye Piyasası Kanunu'nda tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ihale bedelinin yüzde yirmisidir.

Türkiye koşullarında ipoteğin paraya çevrilmesi sürecinde, taşınmazın satışına ilişkin ihalenin feshi talepleri, bu taleplerin görüşüldüğü mahkeme sürecinin uzun olması nedeniyle ipoteklerin paraya çevrilme sürecini uzatmakta ve alacaklıların zarara uğramasına neden olmaktadır. Bu nedenle, ihalenin feshi taleplerinde geçerli olan para cezası oranı artırılarak, bu tür taleplerin kötü niyetli olarak kullanılmasının önlenmesi

amaçlanmaktadır (Anonim 2013a). Ancak, icra takip sürecinin kötü niyetli olarak uzamasının önüne geçilmesi amaçlanmakla beraber, iyi niyetli tüketicilerin dava açmaları konusunda caydırıcı olmaktadır.

4.2.4 İcranın geri bırakılması

Kanunda icranın geri bırakılması durumu da düzenlenmiştir. İcra emrinin tebliği üzerine borçlu yedi gün içinde dilekçe ile icra mahkemesine başvurarak borcun zamanaşımına uğradığı veya imha veya itfa edildiği itirazında bulunabilir. Bu nedenler belgelendiği takdirde icra geri bırakılır.

İcra mahkemesinin geri bırakılma isteminin reddine ilişkin kararına karşı istinaf yoluna başvuran borçlu veya üçüncü şahıs, takip konusu alacağın yüzde onbeşi nispetinde teminat yatırmadığı takdirde satış durmaz. Bölge adliye mahkemesince talebin reddi hâlinde bu teminat, ayrıca hükme hacet kalmaksızın alacaklıya tazminat olarak ödenir.

Konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, takip konusu alacağın yüzde otuzu nispetinde teminat olarak istenilmektedir.

Konut finansmanı amacıyla ipotekle temin edilmiş alacakların tahsilatının hızlandırılabilmesi amacıyla, ipoteğin paraya çevrilmesi sürecinde icranın geri bırakılması hakkındaki talebin reddine ilişkin tetkik mercii kararını temyiz eden borçlunun, satışı durdurabilmesi için yatırması gereken teminat oranı takip konusu alacağın yüzde onbeşi nispetinden, yüzde otuz nispetine artırılmıştır. Bu suretle, bu tür taleplerin kötü niyetli olarak kullanılmasının önlenmesi amaçlanmaktadır.

Temyiz talebinin reddedilmesi durumunda, takdir edilen ve kesinleşen değerinin alacağı karşılamaya yetmeyeceğinin anlaşılması halinde, kalan tutar, yatırılan teminattan karşılanacak, varsa teminatın kalan kısmı teminatı yatırıma iade edilecektir (Anonim 2013a).

Genel hükümlere tabi bir borç için sözü edilen teminat yüzde onbeş oranında iken, 5582 sayılı Kanun kapsamındaki borç için bu oran yüzde otuz olmuştur. Bu husus da tıpkı 5582 sayılı Kanunun 4'üncü maddesi gibi tüketicinin korunması ilkesine ve Anayasanın eşitlik ilkesine aykırı bulunmaktadır (Tezcan 2007). Bu madde de iyi niyetli tüketiciler açısından olumsuz bir duruma neden olmaktadır.

4.3 Taşınmazın Nakde Dönüştürülmesinin Sonuçları

Taşınmaz satışlarının gerçek değerler üzerinden yapılmayarak emlak beyan değerinin tapu müdürlüklerinde satış değeri olarak gösterilmesi nedeniyle sağlıklı bir değerlendirme yapılamamakla beraber, teminat altına alınmış bir gayrimenkulün kıymet takdirinin yüzde ellisi ile ihaleye girilebilmesi taşınmazların gerçek değerlerinden düşük olarak satılması sonucunu beraberinde getirmektedir.

Kredi kuruluşu açısından verilmiş olan kredinin anapara para ve faizlerini tahsil edilmesinin sağlanması yeterlidir. Genellikle konut kredilerinde ödenmeme riskinin ortaya çıkmasıyla gayrimenkullerin satışına gidilmesi halinde, kredi alacaklısı alacağı mahsuben taşınmazı almaktadır. Satılan gayrimenkulün satış fiyatı borçtan fazla ise kalan miktar ilgiliye ödenmekte aksi halde kredi borçlusunun nakde dönüşebilecek diğer varlıklarına haciz konulması yolu ile alacak tahsil edilmeye çalışılmaktadır. Taşınmazın krediye esas değerinin doğru tespit edilmesi, ödenmeme riskinin ortaya çıkması sonrası taşınmazın satışı ile kredinin tasfiye edilmesi söz konusu olduğunda önemini artırmaktadır.

4.4 Uygulamada Takipteki Kredi Oranları

Türkiye’de konut kredileri kullanımı ve takipteki kredi oranları Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yayımlanan veriler kullanılarak incelenmiş ve elde edilen sonuçları kısa irdelenmiştir. Bu çalışmada 2010 - 2016 dönemi verileri kullanılarak konut kredi hacmi, takipteki konut kredileri tutarları, toplam konut kredileri hacmi içinde takipteki kredilerin payı ile konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı ve illere göre takip oranı sıralaması yapılmıştır (Anonim 2017a). İnceleme sonuçlarına göre 2010-2016 döneminde konut kredisi kullanımının cari fiyatlarla artış gösterdiği, konut

kredilerinin toplam tüketici kredileri içindeki payının arttığı görülmektedir. Kullanılan toplam konut kredisi bakiyesinin 2010 yılında 60.793.473.000 TL iken, 2016 yılında 163.899.395.000 TL'na ulaştığı (Çizelge 4.4.a – Çizelge 4.4.g), takipteki kredilerin oransal olarak azaldığı ve 2016 yılında takipteki kredi tutarının 877.431.000 TL olarak gerçekleştiği ve bunun da toplam konut kredisi içindeki payının % 0,5 gibi bir düzeye gerilediği saptanmıştır.

Çizelge 4.4.a Türkiye’de 2010 yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması (krediler x 1.000 TL)

Şehir	Şube Sayısı	Şubeye Düşen Nüfus	Toplam Nüfus	Konut Kredisi Bakiyesi	Takip Bakiyesi	Takip Oranı	Konut Kredisinin Nüfusa Oranı
ANKARA	988	4.707	4.650.516	8.174.580	112.792	0,01380	1,7578
İSTANBUL	2.994	4.313	12.913.122	22.209.130	274.379	0,01235	1,7199
İZMİR	718	5.387	3.867.866	4.521.819	60.447	0,01337	1,1691
ANTALYA	401	4.787	1.919.587	2.056.682	48.219	0,02345	1,0714
TEKİRDAĞ	104	7.531	783.224	779.919	14.075	0,01805	0,9958
KOCAELİ	198	7.688	1.522.224	1.482.731	18.624	0,01256	0,9741
MUĞLA	173	4.638	802.374	741.832	21.730	0,02929	0,9245
YALOVA	26	7.789	202.514	172.361	3.027	0,01756	0,8511
ESKİŞEHİR	91	8.301	755.391	616.671	4.055	0,00658	0,8164
AYDIN	130	7.531	979.030	772.080	21.025	0,02723	0,7886
MERSİN	172	9.540	1.640.880	1.196.576	17.199	0,01437	0,7292
BURSA	359	7.104	2.550.336	1.846.092	25.948	0,01406	0,7239
ÇANAKKALE	69	6.923	477.687	332.951	6.039	0,01814	0,6970
KIRKLARELİ	46	7.243	333.178	223.095	3.339	0,01497	0,6696
ADANA	235	8.775	2.062.125	1.360.907	15.085	0,01108	0,6600
EDİRNE	61	6.483	395.463	253.865	4.261	0,01678	0,6419
MANİSA	148	8.999	1.331.852	822.538	13.460	0,01636	0,6176
KIRŞEHİR	21	10.623	223.083	130.043	542	0,00417	0,5829
KIRIKKALE	27	10.401	280.827	162.959	2.150	0,01319	0,5803
BOLU	38	7.145	271.510	156.822	1.525	0,00972	0,5776
ÇORUM	57	9.486	540.702	309.841	3.974	0,01283	0,5730
BALIKESİR	136	8.382	1.139.952	639.729	9.644	0,01508	0,5612
KAYSERİ	137	8.801	1.205.737	668.252	5.788	0,00866	0,5542
DENİZLİ	119	7.784	926.296	499.197	8.428	0,01688	0,5389
SAKARYA	94	9.165	861.510	461.876	13.137	0,02844	0,5361
ÇANKIRI	24	7.709	185.016	98.662	1.229	0,01246	0,5333
ARTVİN	30	5.519	165.570	88.054	2.337	0,02654	0,5318
BİLECİK	28	7.216	202.048	107.158	1.796	0,01676	0,5304
KARABÜK	29	7.536	218.544	113.995	2.283	0,02003	0,5216
AMASYA	38	8.533	324.254	167.872	2.110	0,01257	0,5177
SAMSUN	124	10.081	1.250.044	645.096	11.369	0,01762	0,5161
ZONGULDAK	66	9.391	619.806	317.848	7.510	0,02363	0,5128
TRABZON	100	7.651	765.100	390.924	7.173	0,01835	0,5109

Çizelge 4.4.a Türkiye’de 2010 Yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması
(devam)

ISPARTA	56	7.514	420.784	207.488	2.191	0,01056	0,4931
BURDUR	37	6.798	251.526	123.455	2.116	0,01714	0,4908
SİNOP	25	8.045	201.125	96.925	1.374	0,01418	0,4819
MALATYA	46	16.019	736.874	351.083	2.818	0,00803	0,4764
TUNCELİ	13	6.389	83.057	38.988	219	0,00562	0,4694
KASTAMONU	50	7.196	359.800	166.858	2.376	0,01424	0,4638
KARAMAN	22	10.539	231.858	106.341	564	0,00530	0,4586
RİZE	43	7.431	319.533	145.817	2.390	0,01639	0,4563
HATAY	109	13.288	1.448.392	626.258	6.784	0,01083	0,4324
KONYA	209	9.534	1.992.606	835.615	12.297	0,01472	0,4194
ELAZIĞ	42	13.111	550.662	230.262	2.063	0,00896	0,4182
TOKAT	60	10.407	624.420	257.208	5.153	0,02003	0,4119
GAZİANTEP	150	11.024	1.653.600	680.162	7.409	0,01089	0,4113
NİĞDE	24	14.163	339.912	139.715	1.741	0,01246	0,4110
NEVŞEHİR	37	7.676	284.012	116.700	2.257	0,01934	0,4109
UŞAK	35	9.596	335.860	133.383	1.911	0,01433	0,3971
SİVAS	66	9.596	633.336	248.461	2.441	0,00982	0,3923
BARTIN	21	8.973	188.433	73.186	1.004	0,01372	0,3884
AKSARAY	27	13.959	376.893	145.366	1.335	0,00918	0,3857
GİRESUN	47	8.975	421.825	159.326	2.551	0,01601	0,3777
ORDU	65	11.130	723.450	269.841	4.999	0,01853	0,3730
AFYONKARAHİSAR	76	9.227	701.252	251.474	3.754	0,01493	0,3586
YOZGAT	44	11.076	487.344	173.856	1.873	0,01077	0,3567
ERZİNCAN	27	7.899	213.273	74.372	1.329	0,01787	0,3487
DÜZCE	33	10.156	335.148	111.779	4.938	0,04418	0,3335
KÜTAHYA	55	10.396	571.780	182.436	1.984	0,01088	0,3191
ÇANKIRI	55	11.140	616.375	212.487	2.927	0,01378	0,3447
ARTVİN	55	11.232	621.928	211.392	2.900	0,01372	0,3399
BİLECİK	55	11.325	627.489	210.297	2.873	0,01366	0,3351
GÜMÜŞHANE	14	9.355	130.970	34.275	513	0,01497	0,2617
ADİYAMAN	35	16.813	588.455	153.690	2.765	0,01799	0,2612
KARS	22	13.933	306.526	77.696	1.476	0,01900	0,2535
KİLİS	10	12.210	122.100	30.550	582	0,01905	0,2502
KAHRAMANMARAŞ	61	17.008	1.037.488	242.642	2.515	0,01037	0,2339
IĞDIR	12	15.290	183.480	38.191	288	0,00754	0,2081
ŞANLIURFA	58	27.823	1.613.734	312.730	2.880	0,00921	0,1938
BAYBURT	8	9.338	74.704	14.208	244	0,01717	0,1902
SİİRT	15	20.241	303.615	56.030	262	0,00468	0,1845
ARDAHAN	10	10.816	108.160	17.657	253	0,01433	0,1632
BATMAN	26	19.153	497.978	74.374	1.017	0,01367	0,1494
BİTLİS	17	19.322	328.474	48.813	348	0,00713	0,1486
VAN	36	28.397	1.022.292	132.818	1.327	0,00999	0,1299
MARDİN	40	18.446	737.840	92.053	1.286	0,01397	0,1248
BİNGÖL	12	21.312	255.744	23.709	324	0,01367	0,0927
AĞRI	22	24.439	537.658	44.766	513	0,01146	0,0833
HAKKARİ	10	25.676	256.760	19.323	354	0,01832	0,0753
ŞIRNAK	20	21.521	430.420	31.952	952	0,02979	0,0742
MUŞ	12	33.707	404.484	23.645	327	0,01383	0,0585

Çizelge 4.4.b Türkiye’de 2011 yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması
(krediler x 1.000 TL)

Şehir	Şube Sayısı	Şubeye Düşen Nüfus	Toplam Nüfus	Konut Kredisi Bakiyesi	Takip Bakiyesi	Takip Oranı	Konut Kredisinin Nüfusa Oranı
ANKARA	1.033	4.619	4.771.427	9.911.986	83.554	0,00843	2,0774
İSTANBUL	3.112	4.259	13.254.008	26.660.734	221.858	0,00832	2,0115
İZMİR	748	5.279	3.948.692	5.599.391	46.859	0,00837	1,4180
ANTALYA	417	4.744	1.978.248	2.505.814	37.567	0,01499	1,2667
TEKİRDAĞ	108	7.389	798.012	992.877	10.949	0,01103	1,2442
KOCAELİ	215	7.256	1.560.040	1.838.396	13.640	0,00742	1,1784
YALOVA	27	7.545	203.715	227.503	1.655	0,00727	1,1168
MUĞLA	179	4.567	817.493	838.770	17.543	0,02092	1,0260
ESKİŞEHİR	96	7.964	764.544	765.652	3.415	0,00446	1,0014
AYDIN	136	7.278	989.808	947.660	17.461	0,01843	0,9574
MERSİN	181	9.104	1.647.824	1.551.471	13.365	0,00861	0,9415
BURSA	377	6.911	2.605.447	2.394.376	18.522	0,00774	0,9190
ADANA	242	8.616	2.085.072	1.741.091	11.633	0,00668	0,8350
ÇANAKKALE	68	7.211	490.348	405.189	4.664	0,01151	0,8263
EDİRNE	60	6.507	390.420	315.964	3.112	0,00985	0,8093
KIRKLARELİ	46	7.234	332.764	266.641	2.731	0,01024	0,8013
BOLU	39	6.954	271.206	196.615	955	0,00486	0,7250
BALIKESİR	142	8.114	1.152.188	831.256	7.796	0,00938	0,7215
MANİSA	146	9.448	1.379.408	993.532	8.273	0,00833	0,7203
ÇORUM	64	8.365	535.360	382.477	3.088	0,00807	0,7144
KAYSERİ	145	8.514	1.234.530	879.705	4.239	0,00482	0,7126
KIRŞEHİR	22	10.085	221.870	155.177	434	0,00280	0,6994
DENİZLİ	123	7.575	931.725	641.651	5.658	0,00882	0,6887
KIRIKKALE	28	9.880	276.640	190.331	1.703	0,00895	0,6880
KARABÜK	29	7.848	227.592	153.083	1.468	0,00959	0,6726
SAKARYA	98	8.906	872.788	571.527	9.445	0,01653	0,6548
SAMSUN	128	9.786	1.252.608	819.053	8.504	0,01038	0,6539
BİLECİK	29	7.771	225.359	145.269	1.064	0,00732	0,6446
ARTVİN	32	5.148	164.736	104.440	2.094	0,02005	0,6340
TRABZON	105	7.273	763.665	480.868	5.935	0,01234	0,6297
AMASYA	38	8.810	334.780	209.687	1.235	0,00589	0,6263
MALATYA	52	14.243	740.636	454.834	1.690	0,00372	0,6141
KARAMAN	23	10.114	232.622	142.338	227	0,00159	0,6119
SİNOP	25	8.109	202.725	123.643	738	0,00597	0,6099
ÇANKIRI	25	7.162	179.050	108.549	859	0,00791	0,6062
ZONGULDAK	68	9.113	619.684	374.211	4.614	0,01233	0,6039
KASTAMONU	51	7.082	361.182	208.942	1.738	0,00832	0,5785
TUNCELİ	14	5.478	76.692	44.046	103	0,00234	0,5743
ISPARTA	55	8.150	448.250	246.616	1.870	0,00758	0,5502
RİZE	47	6.800	319.600	174.442	866	0,00496	0,5458
ELAZIĞ	42	13.158	552.636	292.894	1.573	0,00537	0,5300
HATAY	113	13.102	1.480.526	782.374	6.883	0,00880	0,5284
NEVŞEHİR	38	7.429	282.302	148.382	1.478	0,00996	0,5256
KONYA	228	8.832	2.013.696	1.054.152	10.158	0,00964	0,5235

Çizelge 4.4.b Türkiye’de 2011 Yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması
(devam)

GAZİANTEP	155	10.972	1.700.660	888.528	5.312	0,00598	0,5225
BURDUR	38	6.812	258.856	134.789	1.885	0,01398	0,5207
TOKAT	63	9.806	617.778	321.054	3.343	0,01041	0,5197
UŞAK	39	8.667	338.013	168.301	1.085	0,00645	0,4979
BARTIN	22	8.534	187.748	92.631	529	0,00571	0,4934
GİRESUN	49	8.556	419.244	206.571	2.082	0,01008	0,4927
SİVAS	66	9.730	642.180	315.893	2.068	0,00655	0,4919
NİĞDE	27	12.515	337.905	162.238	1.076	0,00663	0,4801
AKSARAY	30	12.583	377.490	177.290	801	0,00452	0,4697
ORDU	65	11.064	719.160	324.680	3.168	0,00976	0,4515
AFYONKARAHİSAR	78	8.943	697.554	308.331	2.928	0,00950	0,4420
DÜZCE	32	10.568	338.176	148.223	3.680	0,02483	0,4383
ERZINCAN	26	8.651	224.926	97.975	1.031	0,01052	0,4356
DİYARBAKIR	85	17.987	1.528.895	629.834	4.988	0,00792	0,4120
YOZGAT	44	10.820	476.080	194.914	1.777	0,00912	0,4094
OSMANIYE	31	15.458	479.198	183.978	664	0,00361	0,3839
KÜTAHYA	55	10.736	590.480	224.826	1.774	0,00789	0,3808
ERZURUM	62	12.404	769.048	276.515	2.179	0,00788	0,3596
GÜMÜŞHANE	15	8.641	129.615	45.851	410	0,00894	0,3537
KİLİS	10	12.313	123.130	42.504	372	0,00875	0,3452
ADİYAMAN	35	16.883	590.905	198.697	2.312	0,01164	0,3363
KAHRAMANMARAŞ	63	16.584	1.044.792	317.290	1.759	0,00554	0,3037
KARS	23	13.120	301.760	86.130	1.238	0,01437	0,2854
İĞDIR	12	15.368	184.416	45.590	241	0,00529	0,2472
ŞANLIURFA	62	26.828	1.663.336	400.882	2.426	0,00605	0,2410
BAYBURT	8	9.301	74.408	17.579	118	0,00671	0,2363
SİİRT	15	20.046	300.690	68.141	287	0,00421	0,2266
BATMAN	28	18.221	510.188	95.549	652	0,00682	0,1873
ARDAHAN	11	9.586	105.446	19.135	128	0,00669	0,1815
BİTLİS	21	15.655	328.755	56.851	293	0,00515	0,1729
MARDİN	43	17.316	744.588	118.876	872	0,00734	0,1597
VAN	42	24.652	1.035.384	165.095	915	0,00554	0,1595
BİNGÖL	13	19.628	255.164	35.844	157	0,00438	0,1405
AĞRI	25	21.680	542.000	56.201	328	0,00584	0,1037
HAKKARİ	10	25.130	251.300	23.002	306	0,01330	0,0915
ŞIRNAK	21	20.481	430.101	35.817	951	0,02655	0,0833
MUŞ	12	33.907	406.884	28.572	199	0,00696	0,0702

Çizelge 4.4.c Türkiye’de 2012 yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması
(krediler x 1.000 TL)

Şehir	Şube Sayısı	Şubeye Düşen Nüfus	Toplam Nüfus	Konut Kredisi Bakiyesi	Takip Bakiyesi	Takip Oranı	Konut Kredisinin Nüfusa Oranı
ANKARA	1.084	4.511	4.889.924	11.146.707	93.097	0,00835	2,2795
İSTANBUL	3.272	4.163	13.621.336	30.247.934	238.071	0,00787	2,2206
İZMİR	772	5.136	3.964.992	6.481.574	44.471	0,00686	1,6347
TEKİRDAĞ	114	7.279	829.806	1.186.119	12.354	0,01042	1,4294
ANTALYA	436	4.686	2.043.096	2.853.414	36.707	0,01286	1,3966
KOCAELİ	232	6.903	1.601.496	2.137.525	14.189	0,00664	1,3347
YALOVA	28	7.376	206.528	268.308	1.856	0,00692	1,2991
ESKİŞEHİR	104	7.511	781.144	926.151	3.777	0,00408	1,1856
MERSİN	191	8.732	1.667.812	1.840.364	15.797	0,00858	1,1035
MUĞLA	181	4.631	838.211	922.936	13.408	0,01453	1,1011
BURSA	398	6.663	2.651.874	2.856.437	21.748	0,00761	1,0771
AYDIN	138	7.240	999.120	1.073.125	16.750	0,01561	1,0741
ÇANAKKALE	71	6.851	486.421	472.385	4.024	0,00852	0,9711
EDİRNE	63	6.338	399.294	381.038	2.643	0,00694	0,9543
KIRKLARELİ	46	7.395	340.170	323.137	2.579	0,00798	0,9499
ADANA	257	8.205	2.108.685	1.984.540	14.481	0,00730	0,9411
BİLECİK	30	6.794	203.820	180.743	1.328	0,00735	0,8868
MANİSA	151	8.874	1.339.974	1.151.231	7.934	0,00689	0,8591
KAYSERİ	154	8.151	1.255.254	1.071.755	5.507	0,00514	0,8538
KIRŞEHİR	25	8.840	221.000	188.286	856	0,00455	0,8520
BALIKESİR	151	7.644	1.154.244	972.948	7.862	0,00808	0,8429
KIRIKKALE	30	9.166	274.980	230.702	1.522	0,00660	0,8390
DENİZLİ	130	7.248	942.240	786.534	6.793	0,00864	0,8347
BOLU	40	6.912	276.480	230.729	548	0,00238	0,8345
ÇORUM	67	7.978	534.526	438.341	3.167	0,00722	0,8201
KARABÜK	31	7.088	219.728	176.317	1.390	0,00788	0,8024
AMASYA	39	8.284	323.076	258.184	1.491	0,00577	0,7991
SAMSUN	134	9.341	1.251.694	967.966	9.578	0,00989	0,7733
ARTVİN	33	5.042	166.386	127.148	1.394	0,01096	0,7642
SAKARYA	106	8.382	888.492	662.794	9.831	0,01483	0,7460
ÇANKIRI	26	6.815	177.190	129.122	761	0,00589	0,7287
KARAMAN	24	9.750	234.000	170.090	604	0,00355	0,7269
TRABZON	111	6.823	757.353	543.885	5.640	0,01037	0,7181
MALATYA	58	13.067	757.886	537.337	2.251	0,00419	0,7090
SİNOP	25	8.121	203.025	141.378	775	0,00548	0,6964
ISPARTA	55	7.477	411.235	283.332	1.844	0,00651	0,6890
ZONGULDAK	71	8.625	612.375	420.298	5.887	0,01401	0,6863
KASTAMONU	51	7.054	359.754	237.623	1.485	0,00625	0,6605
RİZE	50	6.460	323.000	208.635	803	0,00385	0,6459
TOKAT	64	9.504	608.256	387.837	3.227	0,00832	0,6376
NEVŞEHİR	39	7.262	283.218	176.985	1.073	0,00606	0,6249
HATAY	122	12.083	1.474.126	917.039	8.619	0,00940	0,6221
GAZİANTEP	173	10.136	1.753.528	1.086.908	6.882	0,00633	0,6198
ELAZIĞ	48	11.636	558.528	343.253	2.342	0,00682	0,6146
ERZİNCAN	26	8.279	215.254	131.970	1.063	0,00805	0,6131
BARTIN	23	8.143	187.289	114.545	575	0,00502	0,6116
KONYA	251	8.121	2.038.371	1.239.488	9.931	0,00801	0,6081
TUNCELİ	14	6.075	85.050	51.376	166	0,00323	0,6041
GİRESUN	51	8.225	419.475	249.448	1.706	0,00684	0,5947
SIVAS	71	8.831	627.001	369.143	1.756	0,00476	0,5887

Çizelge 4.4.c Türkiye’de 2012 Yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması (devam)

BURDUR	39	6.423	250.497	141.824	1.620	0,01142	0,5662
NİĞDE	27	12.501	337.527	190.784	1.128	0,00591	0,5652
UŞAK	40	8.493	339.720	190.854	1.268	0,00664	0,5618
ORDU	69	10.353	714.357	389.008	2.734	0,00703	0,5446
DİYARBAKIR	87	18.056	1.570.872	835.274	7.480	0,00896	0,5317
AKSARAY	31	12.220	378.820	200.981	671	0,00334	0,5305
DÜZCE	36	9.504	342.144	178.178	2.866	0,01609	0,5208
AFYONKARAHİSAR	82	8.519	698.558	355.486	3.379	0,00951	0,5089
OSMANİYE	32	15.167	485.344	230.928	1.218	0,00527	0,4758
YOZGAT	49	9.504	465.696	221.127	2.191	0,00991	0,4748
KÜTAHYA	59	9.563	564.217	263.256	2.754	0,01046	0,4666
ERZURUM	64	12.200	780.800	334.467	2.109	0,00631	0,4284
KİLİS	10	12.445	124.450	50.655	455	0,00898	0,4070
GÜMÜŞHANE	15	8.824	132.360	53.517	324	0,00605	0,4043
ADİYAMAN	37	16.052	593.924	217.817	2.782	0,01277	0,3667
KARS	24	12.739	305.736	110.400	908	0,00822	0,3611
KAHRAMANMARAŞ	69	15.278	1.054.182	378.393	2.611	0,00690	0,3589
ŞANLIURFA	75	22.883	1.716.225	488.619	3.003	0,00615	0,2847
İĞDIR	13	14.527	188.851	53.750	422	0,00785	0,2846
BAYBURT	9	8.524	76.716	20.158	156	0,00774	0,2628
SİİRT	18	17.248	310.464	80.134	477	0,00595	0,2581
ARDAHAN	11	9.768	107.448	25.299	149	0,00589	0,2355
BATMAN	29	18.086	524.494	116.622	721	0,00618	0,2224
BİNGÖL	13	20.174	262.262	55.875	79	0,00141	0,2131
MARDİN	47	16.256	764.032	155.351	1.467	0,00944	0,2033
BİTLİS	22	15.301	336.622	68.061	695	0,01021	0,2022
VAN	43	23.779	1.022.497	162.967	1.286	0,00789	0,1594
AĞRI	25	22.219	555.475	69.942	663	0,00948	0,1259
HAKKARİ	12	22.680	272.160	31.259	158	0,00505	0,1149
MUŞ	14	29.621	414.694	42.703	222	0,00520	0,1030
ŞIRNAK	22	20.818	457.996	43.459	1.007	0,02317	0,0949

Çizelge 4.4.d Türkiye’de 2013 yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması (krediler x 1.000 TL)

Şehir	Şube Sayısı	Şubeye Düşen Nüfus	Toplam Nüfus	Konut Kredisi Bakiyesi	Takip Bakiyesi	Takip Oranı	Konut Kredisinin Nüfusa Oranı
ANKARA	1.159	4.284	4.965.156	14.144.351	86.618	0,00612	2,8487
İSTANBUL	3.492	3.967	13.852.764	37.993.141	218.877	0,00576	2,7426
İZMİR	826	4.849	4.005.274	8.202.982	44.595	0,00544	2,0480
TEKİRDAĞ	138	6.176	852.288	1.530.120	12.129	0,00793	1,7953
ANTALYA	472	4.433	2.092.376	3.630.342	33.544	0,00924	1,7350
KOCAELİ	259	6.311	1.634.549	2.719.330	15.198	0,00559	1,6637
YALOVA	29	7.303	211.787	339.181	1.890	0,00557	1,6015

Çizelge 4.4.d Türkiye’de 2013 Yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması
(devam)

ESKİŞEHİR	117	6.750	789.750	1.247.087	3.576	0,00287	1,5791
MERSİN	212	7.937	1.682.644	2.366.235	16.788	0,00709	1,4063
BURSA	427	6.295	2.687.965	3.735.187	21.705	0,00581	1,3896
MUĞLA	193	4.410	851.130	1.182.290	12.385	0,01048	1,3891
AYDIN	149	6.755	1.006.495	1.358.640	13.442	0,00989	1,3499
ÇANAKKALE	78	6.329	493.662	596.729	3.310	0,00555	1,2088
KIRKLARELİ	50	6.824	341.200	409.068	2.122	0,00519	1,1989
ADANA	282	7.537	2.125.434	2.543.132	13.033	0,00512	1,1965
BİLECİK	32	6.378	204.096	243.901	1.269	0,00520	1,1950
EDİRNE	67	5.965	399.655	461.692	3.674	0,00796	1,1552
DENİZLİ	152	6.253	950.456	1.088.881	7.032	0,00646	1,1456
KIRŞEHİR	28	7.900	221.200	250.607	543	0,00217	1,1329
KAYSERİ	174	7.327	1.274.898	1.435.302	6.429	0,00448	1,1258
KIRIKKALE	32	8.585	274.720	306.023	1.602	0,00523	1,1139
MANİSA	166	8.109	1.346.094	1.488.679	8.354	0,00561	1,1059
BOLU	44	6.388	281.072	309.581	698	0,00225	1,1014
KARABÜK	32	7.035	225.120	247.036	1.791	0,00725	1,0974
BALIKESİR	163	7.121	1.160.723	1.255.958	7.124	0,00567	1,0820
TUNCELİ	14	6.162	86.268	92.080	136	0,00148	1,0674
AMASYA	42	7.673	322.266	341.958	1.438	0,00421	1,0611
ÇORUM	69	7.680	529.920	549.368	3.195	0,00582	1,0367
ARTVİN	34	4.914	167.076	169.573	1.223	0,00721	1,0149
SAMSUN	148	8.457	1.251.636	1.256.555	8.629	0,00687	1,0039
ÇANKIRI	28	6.585	184.380	179.105	415	0,00232	0,9714
KARAMAN	31	7.594	235.414	228.345	839	0,00367	0,9700
SAKARYA	121	7.456	902.176	846.283	8.910	0,01053	0,9380
MALATYA	67	11.378	762.326	705.080	1.890	0,00268	0,9249
SİNOP	28	7.189	201.292	184.100	731	0,00397	0,9146
TRABZON	120	6.315	757.800	677.516	3.899	0,00575	0,8941
KASTAMONU	53	6.788	359.764	312.660	1.132	0,00362	0,8691
GAZİANTEP	189	9.521	1.799.469	1.533.875	5.625	0,00367	0,8524
NEVŞEHİR	44	6.481	285.164	242.991	949	0,00391	0,8521
ERZİNCAN	26	8.380	217.880	184.696	1.027	0,00556	0,8477
ZONGULDAK	73	8.308	606.484	509.225	3.580	0,00703	0,8396
KONYA	270	7.601	2.052.270	1.691.993	9.769	0,00577	0,8244
RİZE	54	6.002	324.108	266.698	903	0,00339	0,8229
ISPARTA	59	7.062	416.658	342.009	2.188	0,00640	0,8208
BARTIN	24	7.851	188.424	154.576	612	0,00396	0,8204
ELAZIĞ	51	11.033	562.683	457.521	1.679	0,00367	0,8131
GİRESUN	53	7.916	419.548	335.200	2.262	0,00675	0,7990
TOKAT	68	9.029	613.972	484.153	3.471	0,00717	0,7886
HATAY	135	10.990	1.483.650	1.164.028	10.791	0,00927	0,7846
DÜZCE	41	8.451	346.491	263.431	2.389	0,00907	0,7603
SİVAS	78	7.994	623.532	472.633	1.985	0,00420	0,7580
UŞAK	45	7.605	342.225	248.998	860	0,00345	0,7276
NİĞDE	31	10.976	340.256	244.467	879	0,00360	0,7185
DİYARBAKIR	101	15.764	1.592.164	1.129.938	7.000	0,00620	0,7097
AKSARAY	33	11.512	379.896	267.589	1.106	0,00413	0,7044
ORDU	75	9.884	741.300	515.993	3.123	0,00605	0,6961

Çizelge 4.4.d Türkiye’de 2013 Yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması (devam)

BURDUR	39	6.521	254.319	171.554	1.628	0,00949	0,6746
KÜTAHYA	64	8.959	573.376	367.462	2.449	0,00666	0,6409
OSMANIYE	39	12.618	492.102	314.337	1.577	0,00502	0,6388
AFYONKARAHİSAR	85	8.281	703.885	447.977	2.979	0,00665	0,6364
YOZGAT	53	8.551	453.203	286.771	2.255	0,00786	0,6328
ERZURUM	69	11.278	778.182	463.973	2.237	0,00482	0,5962
KİLİS	11	11.301	124.311	73.157	1.023	0,01398	0,5885
GÜMÜŞHANE	20	6.760	135.200	71.887	275	0,00383	0,5317
KAHRAMANMARAŞ	81	13.125	1.063.125	532.450	2.707	0,00508	0,5008
KARS	25	12.192	304.800	147.610	475	0,00322	0,4843
ADİYAMAN	42	14.172	595.224	277.986	2.729	0,00982	0,4670
ŞANLIURFA	83	21.229	1.762.007	718.018	2.957	0,00412	0,4075
BAYBURT	10	7.579	75.790	27.686	61	0,00220	0,3653
İĞDIR	14	13.600	190.400	67.572	163	0,00241	0,3549
ARDAHAN	13	8.203	106.639	37.079	219	0,00591	0,3477
SİİRT	20	15.543	310.860	105.888	370	0,00349	0,3406
BİTLİS	23	14.663	337.249	106.636	797	0,00747	0,3162
MARDİN	54	14.315	773.010	227.840	1.841	0,00808	0,2947
BATMAN	33	16.188	534.204	154.741	850	0,00549	0,2897
BİNGÖL	14	18.750	262.500	64.889	90	0,00139	0,2472
VAN	49	21.468	1.051.932	215.742	1.078	0,00500	0,2051
AĞRI	29	19.048	552.392	102.332	859	0,00839	0,1853
HAKKARİ	13	21.537	279.981	43.034	291	0,00676	0,1537
MUŞ	14	29.518	413.252	61.557	178	0,00289	0,1490
ŞIRNAK	26	17.960	466.960	59.681	585	0,00980	0,1278

Çizelge 4.4.e Türkiye’de 2014 yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması (krediler x 1.000 TL)

Şehir	Şube Sayısı	Şubeye Düşen Nüfus	Toplam Nüfus	Konut Kredisi Bakiyesi	Takip Bakiyesi	Takip Oranı	Konut Kredisinin Nüfusa Oranı
ANKARA	1.176	4.290	5.045.040	15.881.309	82.127	0,00517	3,1479
İSTANBUL	3.520	4.022	14.157.440	42.957.621	184.483	0,00429	3,0343
İZMİR	837	4.851	4.060.287	9.253.759	48.015	0,00519	2,2791
TEKİRDAĞ	146	5.989	874.394	1.760.769	10.516	0,00597	2,0137
ANTALYA	471	4.582	2.158.122	4.209.347	30.257	0,00719	1,9505
KOCAELİ	270	6.208	1.676.160	3.115.049	15.874	0,00510	1,8584
ESKİŞEHİR	121	6.609	799.689	1.450.686	4.909	0,00338	1,8141
YALOVA	29	7.590	220.110	386.943	1.831	0,00473	1,7580
BURSA	430	6.374	2.740.820	4.312.994	17.130	0,00397	1,5736
MUĞLA	196	4.421	866.516	1.362.371	8.539	0,00627	1,5722
MERSİN	215	7.933	1.705.595	2.633.928	13.658	0,00519	1,5443
AYDIN	159	6.421	1.020.939	1.535.314	9.954	0,00648	1,5038
BİLECİK	33	6.329	208.857	295.928	885	0,00299	1,4169

Çizelge 4.4.e Türkiye’de 2014 Yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması
(devam)

ADANA	280	7.675	2.149.000	2.914.684	15.640	0,00537	1,3563
KIRKLARELİ	51	6.677	340.527	461.615	2.281	0,00494	1,3556
ÇANAKKALE	85	5.909	502.265	673.473	3.869	0,00574	1,3409
DENİZLİ	157	6.136	963.352	1.282.877	3.241	0,00253	1,3317
KARABÜK	35	6.578	230.230	304.891	1.283	0,00421	1,3243
TUNCELİ	14	6.102	85.428	111.613	153	0,00137	1,3065
KIRIKKALE	34	8.078	274.652	358.806	1.905	0,00531	1,3064
KIRŞEHİR	29	7.706	223.474	291.620	409	0,00140	1,3049
EDİRNE	67	5.948	398.516	516.929	2.897	0,00560	1,2971
MANİSA	173	7.858	1.359.434	1.757.455	8.466	0,00482	1,2928
BOLU	45	6.299	283.455	362.503	834	0,00230	1,2789
KAYSERİ	182	7.117	1.295.294	1.651.082	6.606	0,00400	1,2747
BALIKESİR	168	6.921	1.162.728	1.420.782	5.272	0,00371	1,2219
AMASYA	43	7.487	321.941	384.132	1.154	0,00300	1,1932
ÇANKIRI	28	6.818	190.904	226.725	255	0,00112	1,1876
ARTVİN	35	4.838	169.330	196.492	1.347	0,00686	1,1604
ÇORUM	69	7.711	532.059	616.534	2.800	0,00454	1,1588
KARAMAN	31	7.675	237.925	267.314	889	0,00333	1,1235
SAMSUN	151	8.356	1.261.756	1.405.858	7.609	0,00541	1,1142
SAKARYA	119	7.709	917.371	957.087	8.305	0,00868	1,0433
MALATYA	71	10.739	762.469	783.645	4.032	0,00515	1,0278
SİNOP	28	7.306	204.568	207.796	920	0,00443	1,0158
GAZİANTEP	199	9.268	1.844.332	1.865.434	7.328	0,00393	1,0114
KASTAMONU	57	6.457	368.049	368.354	1.200	0,00326	1,0008
BARTIN	24	7.880	189.120	185.445	694	0,00374	0,9806
TRABZON	123	6.164	758.172	742.936	4.357	0,00586	0,9799
NEVŞEHİR	45	6.343	285.435	278.301	1.467	0,00527	0,9750
İSPARTA	61	6.848	417.728	397.905	2.502	0,00629	0,9525
ERZİNCAN	28	7.857	219.996	208.473	897	0,00430	0,9476
ZONGULDAK	74	8.129	601.546	568.574	3.342	0,00588	0,9452
RİZE	55	5.967	328.185	307.846	1.343	0,00436	0,9380
KONYA	280	7.425	2.079.000	1.916.105	12.779	0,00667	0,9216
TOKAT	68	8.804	598.672	549.086	2.636	0,00480	0,9172
GİRESUN	54	7.870	424.980	388.104	1.627	0,00419	0,9132
DÜZCE	41	8.573	351.493	320.177	2.797	0,00874	0,9109
ELAZIĞ	56	10.147	568.232	495.209	2.279	0,00460	0,8715
HATAY	133	11.301	1.503.033	1.309.855	10.078	0,00769	0,8715
SİVAS	77	8.101	623.777	543.171	1.554	0,00286	0,8708
UŞAK	46	7.532	346.472	289.099	1.159	0,00401	0,8344
NİĞDE	32	10.739	343.648	282.734	422	0,00149	0,8227
DİYARBAKIR	108	14.883	1.607.364	1.298.757	6.718	0,00517	0,8080
ORDU	77	9.499	731.423	586.667	2.928	0,00499	0,8021
KÜTAHYA	67	8.538	572.046	449.456	2.084	0,00464	0,7857
AKSARAY	35	10.937	382.795	299.408	1.081	0,00361	0,7822
BURDUR	40	6.431	257.240	198.273	983	0,00496	0,7708
YOZGAT	54	8.226	444.204	332.099	1.824	0,00549	0,7476
AFYONKARAHİSAR	92	7.686	707.112	521.713	2.105	0,00403	0,7378
OSMANİYE	40	12.474	498.960	363.258	1.755	0,00483	0,7280
ERZURUM	73	10.503	766.719	551.849	1.851	0,00335	0,7198

Çizelge 4.4.e Türkiye’de 2014 Yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması (devam)

KİLİS	11	11.689	128.579	91.211	636	0,00697	0,7094
KAHRAMANMARAŞ	85	12.655	1.075.675	655.537	2.136	0,00326	0,6094
KARS	25	12.034	300.850	181.419	602	0,00332	0,6030
GÜMÜŞHANE	20	7.070	141.400	79.485	163	0,00205	0,5621
ADİYAMAN	45	13.270	597.150	319.100	2.141	0,00671	0,5344
İĞDIR	14	13.601	190.414	96.533	300	0,00311	0,5070
ŞANLIURFA	86	20.953	1.801.958	880.914	3.545	0,00402	0,4889
BAYBURT	10	7.562	75.620	34.917	35	0,00100	0,4617
ARDAHAN	13	7.906	102.778	46.627	312	0,00669	0,4537
SİİRT	21	14.959	314.139	128.167	630	0,00492	0,4080
BİTLİS	23	14.658	337.134	126.600	1.328	0,01049	0,3755
BATMAN	32	17.111	547.552	194.797	1.540	0,00791	0,3558
MARDİN	57	13.679	779.703	271.851	2.160	0,00795	0,3487
BİNGÖL	14	18.965	265.510	78.856	8	0,00010	0,2970
HAKKARİ	13	21.003	273.039	72.218	64	0,00089	0,2645
VAN	51	20.982	1.070.082	270.998	1.856	0,00685	0,2532
AĞRI	29	19.006	551.174	130.476	1.248	0,00956	0,2367
MUŞ	16	25.784	412.544	78.542	283	0,00360	0,1904
ŞIRNAK	25	19.010	475.250	83.883	336	0,00401	0,1765

Çizelge 4.4.f Türkiye’de 2015 yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması (krediler x 1.000 TL)

Şehir	Şube Sayısı	Şubeye Düşen Nüfus	Toplam Nüfus	Konut Kredisi Bakiyesi	Takip Bakiyesi	Takip Oranı	Konut Kredisinin Nüfusa Oranı
ANKARA	1.170	4.401	5.149.170	17.974.378	95.142	0,00529	3,4907
İSTANBUL	3.505	4.101	14.374.005	48.634.323	199.477	0,00410	3,3835
İZMİR	824	4.991	4.112.584	10.405.240	53.323	0,00512	2,5301
TEKİRDAĞ	145	6.253	906.685	2.062.671	9.328	0,00452	2,2750
ANTALYA	477	4.659	2.222.343	4.870.432	25.859	0,00531	2,1916
ESKİŞEHİR	121	6.713	812.273	1.711.979	4.610	0,00269	2,1076
KOCAELİ	273	6.310	1.722.630	3.512.316	16.398	0,00467	2,0389
YALOVA	31	7.306	226.486	434.076	1.565	0,00361	1,9166
MERSİN	218	7.923	1.727.214	3.070.612	16.547	0,00539	1,7778
BURSA	439	6.349	2.787.211	4.932.756	17.623	0,00357	1,7698
MUĞLA	193	4.634	894.362	1.558.905	11.737	0,00753	1,7430
AYDIN	163	6.392	1.041.896	1.768.155	11.189	0,00633	1,6971
BİLECİK	32	6.560	209.920	345.856	1.135	0,00328	1,6476
DENİZLİ	161	6.078	978.558	1.526.680	3.886	0,00255	1,5601
KIRIKKALE	33	8.214	271.062	422.465	2.538	0,00601	1,5586
KARABÜK	33	7.010	231.330	358.490	812	0,00227	1,5497
ADANA	271	7.991	2.165.561	3.333.363	17.846	0,00535	1,5393
ÇANAKKALE	87	5.882	511.734	787.667	3.263	0,00414	1,5392
MANİSA	181	7.557	1.367.817	2.074.884	9.909	0,00478	1,5169

Çizelge 4.4.f Türkiye’de 2015 Yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması
(devam)

KIRKLARELİ	55	6.249	343.695	518.994	3.243	0,00625	1,5100
BOLU	45	6.328	284.760	421.410	1.256	0,00298	1,4799
EDİRNE	67	5.974	400.258	581.791	2.896	0,00498	1,4535
KIRŞEHİR	29	7.679	222.691	323.218	607	0,00188	1,4514
KAYSERİ	183	7.226	1.322.358	1.898.867	9.238	0,00487	1,4360
TUNCELİ	14	6.180	86.520	120.842	176	0,00146	1,3967
AMASYA	47	6.849	321.903	448.617	1.467	0,00327	1,3936
ÇANKIRI	29	6.329	183.541	253.458	512	0,00202	1,3809
ARTVİN	34	4.990	169.660	233.704	1.111	0,00475	1,3775
BALIKESİR	174	6.833	1.188.942	1.635.697	5.724	0,00350	1,3758
ÇORUM	70	7.531	527.170	699.669	3.556	0,00508	1,3272
KARAMAN	30	8.012	240.360	307.841	1.039	0,00338	1,2807
SAMSUN	153	8.300	1.269.900	1.533.499	8.191	0,00534	1,2076
SİNOP	29	7.052	204.508	242.242	1.014	0,00419	1,1845
BARTIN	24	7.891	189.384	222.917	763	0,00342	1,1771
GAZİANTEP	197	9.591	1.889.427	2.213.705	14.163	0,00640	1,1716
SAKARYA	125	7.461	932.625	1.081.399	8.444	0,00781	1,1595
KASTAMONU	59	6.252	368.868	426.000	1.046	0,00246	1,1549
MALATYA	72	10.688	769.536	860.024	4.787	0,00557	1,1176
ZONGULDAK	74	8.091	598.734	660.865	3.405	0,00515	1,1038
NEVŞEHİR	45	6.361	286.245	315.156	1.816	0,00576	1,1010
ISPARTA	62	6.754	418.748	457.491	1.406	0,00307	1,0925
TRABZON	125	6.134	766.750	820.205	4.090	0,00499	1,0697
DÜZCE	43	8.268	355.524	377.105	2.587	0,00686	1,0607
GİRESUN	56	7.678	429.968	441.745	2.155	0,00488	1,0274
TOKAT	69	8.665	597.885	612.434	2.391	0,00390	1,0243
HATAY	132	11.513	1.519.716	1.554.763	11.119	0,00715	1,0231
KONYA	290	7.271	2.108.590	2.143.747	9.411	0,00439	1,0167
RİZE	56	5.888	329.728	334.910	581	0,00173	1,0157
SİVAS	77	8.092	623.084	628.999	2.144	0,00341	1,0095
ERZİNCAN	30	7.454	223.620	225.499	808	0,00358	1,0084
UŞAK	48	7.280	349.440	350.888	1.427	0,00407	1,0041
KÜTAHYA	69	8.283	571.527	547.640	2.148	0,00392	0,9582
ELAZIĞ	58	9.806	568.748	544.217	2.510	0,00461	0,9569
NİĞDE	33	10.421	343.893	324.829	662	0,00204	0,9446
BURDUR	41	6.265	256.865	241.362	1.197	0,00496	0,9396
ORDU	77	9.406	724.262	670.452	3.357	0,00501	0,9257
DİYARBAKIR	110	14.864	1.635.040	1.494.543	8.162	0,00546	0,9141
YOZGAT	56	7.724	432.544	385.456	1.927	0,00500	0,8911
KİLİS	12	10.731	128.772	111.654	772	0,00691	0,8671
AFYONKARAHİSAR	95	7.435	706.325	605.341	2.873	0,00475	0,8570
AKSARAY	39	9.852	384.228	327.697	674	0,00206	0,8529
OSMANİYE	43	11.786	506.798	415.451	2.136	0,00514	0,8198
ERZURUM	74	10.315	763.310	624.040	2.640	0,00423	0,8175
KAHRAMANMARAŞ	85	12.812	1.089.020	819.657	2.705	0,00330	0,7527
KARS	26	11.402	296.452	220.231	676	0,00307	0,7429
GÜMÜŞHANE	19	7.702	146.338	95.410	316	0,00331	0,6520
ADİYAMAN	45	13.285	597.825	374.583	2.187	0,00584	0,6266
ARDAHAN	13	7.754	100.802	63.043	310	0,00492	0,6254

Çizelge 4.4.f Türkiye’de 2015 Yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması (devam)

İĞDIR	14	13.718	192.052	118.133	271	0,00229	0,6151
ŞANLIURFA	87	21.214	1.845.618	1.039.956	5.512	0,00530	0,5635
BAYBURT	10	8.060	80.600	43.616	17	0,00039	0,5411
SİİRT	21	15.160	318.360	146.758	1.009	0,00688	0,4610
BİTLİS	25	13.520	338.000	151.550	1.746	0,01152	0,4484
BATMAN	32	17.424	557.568	231.938	1.344	0,00579	0,4160
MARDİN	56	14.089	788.984	325.136	2.887	0,00888	0,4121
HAKKARİ	14	19.734	276.276	98.586	174	0,00176	0,3568
BİNGÖL	15	17.734	266.010	94.790	195	0,00206	0,3563
VAN	49	22.153	1.085.497	330.041	1.735	0,00526	0,3040
AĞRI	29	18.946	549.434	162.015	794	0,00490	0,2949
ŞIRNAK	24	20.373	488.952	107.270	478	0,00446	0,2194
MUŞ	17	24.189	411.213	88.888	360	0,00405	0,2162

Çizelge 4.4.g Türkiye’de 2016 yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması (krediler x 1.000 TL)

Şehir	Şube Sayısı	Şubeye Düşen Nüfus	Toplam Nüfus	Konut Kredisi Bakiyesi	Takip Bakiyesi	Takip Oranı	Konut Kredisinin Nüfusa Oranı
ANKARA	1.092	4.826	5.269.992	19.868.769	118.062	0,00594	3,7702
İSTANBUL	3.308	4.430	14.654.440	54.550.767	265.381	0,00486	3,7225
İZMİR	785	5.310	4.168.350	11.915.388	65.936	0,00553	2,8585
TEKİRDAĞ	138	6.796	937.848	2.491.695	10.736	0,00431	2,6568
ESKİŞEHİR	121	6.832	826.672	2.045.823	7.104	0,00347	2,4748
ANTALYA	453	5.051	2.288.103	5.461.924	36.994	0,00677	2,3871
KOCAELİ	266	6.691	1.779.806	4.098.167	18.041	0,00440	2,3026
YALOVA	30	7.766	232.980	492.148	2.153	0,00437	2,1124
MERSİN	211	8.271	1.745.181	3.571.172	18.492	0,00518	2,0463
BURSA	427	6.657	2.842.539	5.746.145	21.730	0,00378	2,0215
AYDIN	162	6.503	1.053.486	2.123.592	13.069	0,00615	2,0158
MUĞLA	190	4.783	908.770	1.817.007	11.909	0,00655	1,9994
BİLECİK	30	7.078	212.340	387.704	1.640	0,00423	1,8259
ÇANAKKALE	84	6.111	513.324	935.501	5.169	0,00553	1,8224
DENİZLİ	154	6.450	993.300	1.806.237	5.273	0,00292	1,8184
MANİSA	174	7.933	1.380.342	2.493.997	13.311	0,00534	1,8068
ADANA	260	8.396	2.182.960	3.875.346	22.382	0,00578	1,7753
KIRIKKALE	32	8.445	270.240	479.307	3.003	0,00627	1,7736
KIRKLARELİ	53	6.546	346.938	602.722	2.892	0,00480	1,7373
KARABÜK	32	7.405	236.960	409.054	2.198	0,00537	1,7263
BOLU	42	6.930	291.060	498.831	1.628	0,00326	1,7138
ÇANKIRI	29	6.239	180.931	303.109	1.012	0,00334	1,6753
KAYSERİ	180	7.450	1.341.000	2.235.073	11.171	0,00500	1,6667
AMASYA	44	7.321	322.124	523.810	2.901	0,00554	1,6261
ARTVİN	34	4.952	168.368	271.521	1.933	0,00712	1,6127

Çizelge 4.4.g Türkiye’de 2016 Yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması
(devam)

EDİRNE	63	6.389	402.507	644.133	3.086	0,00479	1,6003
KIRŞEHİR	27	8.354	225.558	359.097	1.486	0,00414	1,5920
TUNCELİ	13	6.621	86.073	136.881	170	0,00124	1,5903
BALIKESİR	166	7.148	1.186.568	1.886.882	7.110	0,00377	1,5902
ÇORUM	65	8.079	525.135	802.882	4.204	0,00524	1,5289
KARAMAN	28	8.649	242.172	363.135	1.852	0,00510	1,4995
SAKARYA	124	7.686	953.064	1.365.437	8.948	0,00655	1,4327
BARTIN	22	8.668	190.696	269.812	1.155	0,00428	1,4149
SİNOP	28	7.290	204.120	279.310	902	0,00323	1,3684
SAMSUN	152	8.420	1.279.840	1.741.986	11.399	0,00654	1,3611
GAZİANTEP	185	10.442	1.931.770	2.589.737	20.808	0,00803	1,3406
KASTAMONU	57	6.537	372.609	484.711	1.475	0,00304	1,3009
ZONGULDAK	70	8.512	595.840	771.263	6.258	0,00811	1,2944
SİVAS	75	8.248	618.600	787.950	4.403	0,00559	1,2738
MALATYA	67	11.535	772.845	967.390	4.014	0,00415	1,2517
İSPARTA	61	6.914	421.754	526.568	2.041	0,00388	1,2485
DÜZCE	41	8.789	360.349	445.487	2.994	0,00672	1,2363
RİZE	55	5.981	328.955	402.233	1.061	0,00264	1,2228
TRABZON	121	6.350	768.350	931.809	5.475	0,00588	1,2127
NEVŞEHİR	42	6.827	286.734	347.690	2.236	0,00643	1,2126
GİRESUN	55	7.757	426.635	503.030	2.894	0,00575	1,1791
HATAY	128	11.980	1.533.440	1.804.432	16.024	0,00888	1,1767
KONYA	277	7.691	2.130.407	2.488.869	13.236	0,00532	1,1683
UŞAK	44	8.023	353.012	410.350	2.059	0,00502	1,1624
TOKAT	66	8.999	593.934	688.569	3.967	0,00576	1,1593
KÜTAHYA	68	8.403	571.404	649.353	4.213	0,00649	1,1364
BURDUR	41	6.300	258.300	291.730	1.011	0,00347	1,1294
NİĞDE	30	11.537	346.110	384.609	1.016	0,00264	1,1112
ORDU	73	9.985	728.905	808.529	4.666	0,00577	1,1092
ERZİNCAN	28	7.961	222.908	241.027	1.096	0,00455	1,0813
YOZGAT	56	7.490	419.440	443.553	2.863	0,00645	1,0575
DİYARBAKIR	108	15.316	1.654.128	1.724.244	10.386	0,00602	1,0424
ELAZIĞ	54	10.635	574.290	594.830	2.745	0,00461	1,0358
AFYONKARAHİSAR	91	7.791	708.981	706.392	3.118	0,00441	0,9963
AKSARAY	39	9.910	386.490	384.066	1.493	0,00389	0,9937
ERZURUM	71	10.736	762.256	719.122	4.913	0,00683	0,9434
KAHRAMANMARAŞ	83	13.212	1.096.596	1.008.108	4.738	0,00470	0,9193
KİLİS	12	10.887	130.644	119.663	840	0,00702	0,9159
OSMANIYE	43	11.927	512.861	467.036	3.767	0,00807	0,9106
KARS	25	11.706	292.650	257.129	2.081	0,00809	0,8786
ARDAHAN	13	7.635	99.255	82.724	553	0,00668	0,8334
İĞDIR	14	13.745	192.430	150.291	1.083	0,00721	0,7810
ADİYAMAN	42	14.351	602.742	459.682	3.003	0,00653	0,7627
GÜMÜŞHANE	19	7.971	151.449	112.066	264	0,00236	0,7400
BAYBURT	10	7.855	78.550	56.159	193	0,00344	0,7149
ŞANLIURFA	91	20.794	1.892.254	1.175.219	12.340	0,01050	0,6211
BİTLİS	24	14.185	340.440	177.653	2.623	0,01476	0,5218
SİİRT	20	16.017	320.340	158.426	1.563	0,00987	0,4946
BATMAN	30	18.887	566.610	279.983	2.339	0,00835	0,4941

Çizelge 4.4.g Türkiye’de 2016 Yılı konut kredisi bakiyesinin nüfusa oranı sıralaması (devam)

MARDIN	55	14.483	796.565	384.197	3.807	0,00991	0,4823
BİNGÖL	16	16.699	267.184	114.635	683	0,00596	0,4290
HAKKARİ	15	18.585	278.775	109.645	760	0,00693	0,3933
VAN	52	21.084	1.096.368	417.448	4.011	0,00961	0,3808
AĞRI	29	18.869	547.201	187.587	1.138	0,00607	0,3428
MUŞ	18	22.707	408.726	111.683	241	0,00216	0,2732
ŞIRNAK	23	21.312	490.176	118.154	507	0,00429	0,2410

Konut kredilerinin zamanında ödenmemesi ve muacceliyet süresinin dolmasından sonra kredi kurumu alacağın tahsili için teminatın parasal değere dönüştürülmesini talep etmektedir. Araştırma sonuçlarına göre 2010-2016 döneminde finansal kurumların kullandıkları konut kredilerinin parasal tutarı artmış iken, takipteki kredilerin toplam konut kredileri hacmi içindeki payı % 1,40’dan % 0,50 düzeyine gerilemiş olduğu görülmektedir (Çizelge 4.5.a – Çizelge 4.5.g). Yasal düzenlemeler ile konut finansmanının günümüz ihtiyaçlarına uygun hale getirilmesinin yanında, finansal kurumların müşteri analizi, teminat olarak alınan konutun değerlendirme işlemlerinin standartlara ve taşınmazların özelliklerine uygun yapılması ve müşterilerin de kredi taksitlerini zamanında ödeme alışkanlığını kazanmalarına bağlı olarak incelenen dönemde yaşanan küresel ve ulusal risklere karşın, kullanılan kredi miktarının cari fiyatlarla artış göstermesi yanında takipteki kredi oranının düşmesi anlamlı bulunmaktadır.

Çizelge 4.5.a Türkiye’de 2010 yılında illere göre takip oranı sıralaması (krediler x1.000 TL)

Şehir	Konut Kredisi Değer	Konut Kredisi Takip Değer	Takip Oranı
DÜZCE	111.779	4.938	0,04418
ŞIRNAK	31.952	952	0,02979
MUĞLA	741.832	21.730	0,02929
SAKARYA	461.876	13.137	0,02844
AYDIN	772.080	21.025	0,02723
ARTVİN	88.054	2.337	0,02654
ZONGULDAK	317.848	7.510	0,02363
ANTALYA	2.056.682	48.219	0,02345
TOKAT	257.208	5.153	0,02003
KARABÜK	113.995	2.283	0,02003
NEVŞEHİR	116.700	2.257	0,01934

Çizelge 4.5.a Türkiye’de 2010 Yılı illere göre takip oranı sıralaması (devam)

KİLİS	30.550	582	0,01905
KARS	77.696	1.476	0,01900
ORDU	269.841	4.999	0,01853
TRABZON	390.924	7.173	0,01835
HAKKARİ	19.323	354	0,01832
ÇANAĞKALE	332.951	6.039	0,01814
TEKİRDAĞ	779.919	14.075	0,01805
ADİYAMAN	153.690	2.765	0,01799
ERZİNCAN	74.372	1.329	0,01787
SAMSUN	645.096	11.369	0,01762
YALOVA	172.361	3.027	0,01756
BAYBURT	14.208	244	0,01717
BURDUR	123.455	2.116	0,01714
DENİZLİ	499.197	8.428	0,01688
EDİRNE	253.865	4.261	0,01678
BİLECİK	107.158	1.796	0,01676
RİZE	145.817	2.390	0,01639
MANİSA	822.538	13.460	0,01636
GİRESUN	159.326	2.551	0,01601
ERZURUM	231.099	3.596	0,01556
BALIKESİR	639.729	9.644	0,01508
DİYARBAKIR	479.179	7.179	0,01498
GÜMÜŞHANE	34.275	513	0,01497
KIRKLARELİ	223.095	3.339	0,01497
AFYONKARAHİSAR	251.474	3.754	0,01493
KONYA	835.615	12.297	0,01472
MERSİN	1.196.576	17.199	0,01437
ARDAHAN	17.657	253	0,01433
UŞAK	133.383	1.911	0,01433
KASTAMONU	166.858	2.376	0,01424
SİNOP	96.925	1.374	0,01418
BURSA	1.846.092	25.948	0,01406
Toplam Ortalama	60.793.473	854.313	0,01405
MARDİN	92.053	1.286	0,01397
MUŞ	23.645	327	0,01383
ANKARA	8.174.580	112.792	0,01380
BARTIN	73.186	1.004	0,01372
BATMAN	74.374	1.017	0,01367
BİNGÖL	23.709	324	0,01367
İZMİR	4.521.819	60.447	0,01337
KIRIKKALE	162.959	2.150	0,01319
ÇORUM	309.841	3.974	0,01283
AMASYA	167.872	2.110	0,01257
KOCAELİ	1.482.731	18.624	0,01256
NİĞDE	139.715	1.741	0,01246
ÇANKIRI	98.662	1.229	0,01246
İSTANBUL	22.209.130	274.379	0,01235
AĞRI	44.766	513	0,01146
ADANA	1.360.907	15.085	0,01108
GAZİANTEP	680.162	7.409	0,01089
KÜTAHYA	182.436	1.984	0,01088

Çizelge 4.5.a Türkiye’de 2010 Yılı illere göre takip oranı sıralaması (devam)

HATAY	626.258	6.784	0,01083
YOZGAT	173.856	1.873	0,01077
ISPARTA	207.488	2.191	0,01056
KAHRAMANMARAŞ	242.642	2.515	0,01037
VAN	132.818	1.327	0,00999
SİVAS	248.461	2.441	0,00982
BOLU	156.822	1.525	0,00972
ŞANLIURFA	312.730	2.880	0,00921
AKSARAY	145.366	1.335	0,00918
ELAZIĞ	230.262	2.063	0,00896
KAYSERİ	668.252	5.788	0,00866
MALATYA	351.083	2.818	0,00803
İĞDIR	38.191	288	0,00754
BİTLİS	48.813	348	0,00713
ESKİŞEHİR	616.671	4.055	0,00658
TUNCELİ	38.988	219	0,00562
KARAMAN	106.341	564	0,00530
OSMANIYE	145.561	742	0,00510
SİİRT	56.030	262	0,00468
KIRŞEHİR	130.043	542	0,00417

Çizelge 4.5.b Türkiye’de 2011 yılında illere göre takip oranı sıralaması (krediler x1.000 TL)

Şehir	Konut Kredisi Değer	Konut Kredisi Takip Değer	Takip Oranı
ŞIRNAK	35.817	951	0,02655
DÜZCE	148.223	3.680	0,02483
MUĞLA	838.770	17.543	0,02092
ARTVİN	104.440	2.094	0,02005
AYDIN	947.660	17.461	0,01843
SAKARYA	571.527	9.445	0,01653
ANTALYA	2.505.814	37.567	0,01499
KARS	86.130	1.238	0,01437
BURDUR	134.789	1.885	0,01398
HAKKARİ	23.002	306	0,01330
TRABZON	480.868	5.935	0,01234
ZONGULDAK	374.211	4.614	0,01233
ADIYAMAN	198.697	2.312	0,01164
ÇANAKKALE	405.189	4.664	0,01151
TEKİRDAĞ	992.877	10.949	0,01103
ERZİNCAN	97.975	1.031	0,01052
TOKAT	321.054	3.343	0,01041
SAMSUN	819.053	8.504	0,01038
KIRKLARELİ	266.641	2.731	0,01024
GİRESUN	206.571	2.082	0,01008
NEVŞEHİR	148.382	1.478	0,00996
EDİRNE	315.964	3.112	0,00985
ORDU	324.680	3.168	0,00976

Çizelge 4.5.b Türkiye’de 2011 Yılı illere göre takip oranı sıralaması (devam)

KONYA	1.054.152	10.158	0,00964
KARABÜK	153.083	1.468	0,00959
AFYONKARAHİSAR	308.331	2.928	0,00950
BALIKESİR	831.256	7.796	0,00938
YOZGAT	194.914	1.777	0,00912
KIRIKKALE	190.331	1.703	0,00895
GÜMÜŞHANE	45.851	410	0,00894
DENİZLİ	641.651	5.658	0,00882
Toplam Ortalama	74.587.786	657.550	0,00882
HATAY	782.374	6.883	0,0087976
KİLİS	42.504	372	0,00875
MERSİN	1.551.471	13.365	0,00861
ANKARA	9.911.986	83.554	0,00843
İZMİR	5.599.391	46.859	0,00837
MANİSA	993.532	8.273	0,00833
İSTANBUL	26.660.734	221.858	0,00832
KASTAMONU	208.942	1.738	0,00832
ÇORUM	382.477	3.088	0,00807
DİYARBAKIR	629.834	4.988	0,00792
ÇANKIRI	108.549	859	0,00791
KÜTAHYA	224.826	1.774	0,00789
ERZURUM	276.515	2.179	0,00788
BURSA	2.394.376	18.522	0,00774
ISPARTA	246.616	1.870	0,00758
KOCAELİ	1.838.396	13.640	0,00742
MARDİN	118.876	872	0,00734
BİLECİK	145.269	1.064	0,00732
YALOVA	227.503	1.655	0,00727
MUŞ	28.572	199	0,00696
BATMAN	95.549	652	0,00682
BAYBURT	17.579	118	0,00671
ARDAHAN	19.135	128	0,00669
ADANA	1.741.091	11.633	0,00668
NİĞDE	162.238	1.076	0,00663
SİVAS	315.893	2.068	0,00655
UŞAK	168.301	1.085	0,00645
ŞANLIURFA	400.882	2.426	0,00605
GAZİANTEP	888.528	5.312	0,00598
SİNOP	123.643	738	0,00597
AMASYA	209.687	1.235	0,00589
AĞRI	56.201	328	0,00584
BARTIN	92.631	529	0,00571
KAHRAMANMARAŞ	317.290	1.759	0,00554
VAN	165.095	915	0,00554
ELAZIĞ	292.894	1.573	0,00537
İĞDIR	45.590	241	0,00529
BİTLİS	56.851	293	0,00515
RİZE	174.442	866	0,00496
BOLU	196.615	955	0,00486
KAYSERİ	879.705	4.239	0,00482
AKSARAY	177.290	801	0,00452

Çizelge 4.5.b Türkiye’de 2011 Yılı illere göre takip oranı sıralaması (devam)

ESKİŞEHİR	765.652	3.415	0,00446
BİNGÖL	35.844	157	0,00438
ŞİİRT	68.141	287	0,00421
MALATYA	454.834	1.690	0,00372
OSMANIYE	183.978	664	0,00361
KIRŞEHİR	155.177	434	0,00280
TUNCELİ	44.046	103	0,00234
KARAMAN	142.338	227	0,00159

Çizelge 4.5.c Türkiye’de 2012 yılında illere göre takip oranı sıralaması (krediler x1.000 TL)

Şehir	Konut Kredisi Değer	Konut Kredisi Takip Değer	Takip Oranı
ŞIRNAK	43.459	1.007	0,02317
DÜZCE	178.178	2.866	0,01609
AYDIN	1.073.125	16.750	0,01561
SAKARYA	662.794	9.831	0,01483
MUĞLA	922.936	13.408	0,01453
ZONGULDAK	420.298	5.887	0,01401
ANTALYA	2.853.414	36.707	0,01286
ADİYAMAN	217.817	2.782	0,01277
BURDUR	141.824	1.620	0,01142
ARTVİN	127.148	1.394	0,01096
KÜTAHYA	263.256	2.754	0,01046
TEKİRDAĞ	1.186.119	12.354	0,01042
TRABZON	543.885	5.640	0,01037
BİTLİS	68.061	695	0,01021
YOZGAT	221.127	2.191	0,00991
SAMSUN	967.966	9.578	0,00989
AFYONKARAHİSAR	355.486	3.379	0,00951
AĞRI	69.942	663	0,00948
MARDİN	155.351	1.467	0,00944
HATAY	917.039	8.619	0,00940
KİLİS	50.655	455	0,00898
DİYARBAKIR	835.274	7.480	0,00896
DENİZLİ	786.534	6.793	0,00864
MERSİN	1.840.364	15.797	0,00858
ÇANAKKALE	472.385	4.024	0,00852
ANKARA	11.146.707	93.097	0,00835
TOKAT	387.837	3.227	0,00832
KARS	110.400	908	0,00822
Toplam Ortalama	86.042.212	699.546	0,00813
BALIKESİR	972.948	7.862	0,00808
ERZİNCAN	131.970	1.063	0,00805
KONYA	1.239.488	9.931	0,00801
KIRKLARELİ	323.137	2.579	0,00798
VAN	162.967	1.286	0,00789
KARABÜK	176.317	1.390	0,00788

Çizelge 4.5.c Türkiye’de 2012 Yılı illere göre takip oranı sıralaması (devam)

İSTANBUL	30.247.934	238.071	0,00787
İĞDIR	53.750	422	0,00785
BAYBURT	20.158	156	0,00774
BURSA	2.856.437	21.748	0,00761
BİLECİK	180.743	1.328	0,00735
ADANA	1.984.540	14.481	0,00730
ÇORUM	438.341	3.167	0,00722
ORDU	389.008	2.734	0,00703
EDİRNE	381.038	2.643	0,00694
YALOVA	268.308	1.856	0,00692
KAHRAMANMARAŞ	378.393	2.611	0,00690
MANİSA	1.151.231	7.934	0,00689
İZMİR	6.481.574	44.471	0,00686
GİRESUN	249.448	1.706	0,00684
ELAZIĞ	343.253	2.342	0,00682
UŞAK	190.854	1.268	0,00664
KOCAELİ	2.137.525	14.189	0,00664
KIRIKKALE	230.702	1.522	0,00660
ISPARTA	283.332	1.844	0,00651
GAZİANTEP	1.086.908	6.882	0,00633
ERZURUM	334.467	2.109	0,00631
KASTAMONU	237.623	1.485	0,00625
BATMAN	116.622	721	0,00618
ŞANLIURFA	488.619	3.003	0,00615
NEVŞEHİR	176.985	1.073	0,00606
GÜMÜŞHANE	53.517	324	0,00605
SİİRT	80.134	477	0,00595
NİĞDE	190.784	1.128	0,00591
ÇANKIRI	129.122	761	0,00589
ARDAHAN	25.299	149	0,00589
AMASYA	258.184	1.491	0,00577
SİNOP	141.378	775	0,00548
OSMANİYE	230.928	1.218	0,00527
MUŞ	42.703	222	0,00520
KAYSERİ	1.071.755	5.507	0,00514
HAKKARİ	31.259	158	0,00505
BARTIN	114.545	575	0,00502
SİVAS	369.143	1.756	0,00476
KIRŞEHİR	188.286	856	0,00455
MALATYA	537.337	2.251	0,00419
ESKİŞEHİR	926.151	3.777	0,00408
RİZE	208.635	803	0,00385
KARAMAN	170.090	604	0,00355
AKSARAY	200.981	671	0,00334
TUNCELİ	51.376	166	0,00323
BOLU	230.729	548	0,00238
BİNGÖL	55.875	79	0,00141

Çizelge 4.5.d Türkiye’de 2013 yılında illere göre takip oranı sıralaması (krediler x1.000 TL)

Şehir	Konut Kredisi Değer	Konut Kredisi Takip Değer	Takip Oranı
KİLİS	73.157	1.023	0,01398
SAKARYA	846.283	8.910	0,01053
MUĞLA	1.182.290	12.385	0,01048
AYDIN	1.358.640	13.442	0,00989
ADİYAMAN	277.986	2.729	0,00982
ŞIRNAK	59.681	585	0,00980
BURDUR	171.554	1.628	0,00949
HATAY	1.164.028	10.791	0,00927
ANTALYA	3.630.342	33.544	0,00924
DÜZCE	263.431	2.389	0,00907
AĞRI	102.332	859	0,00839
MARDİN	227.840	1.841	0,00808
EDİRNE	461.692	3.674	0,00796
TEKİRDAĞ	1.530.120	12.129	0,00793
YOZGAT	286.771	2.255	0,00786
BİTLİS	106.636	797	0,00747
KARABÜK	247.036	1.791	0,00725
ARTVİN	169.573	1.223	0,00721
TOKAT	484.153	3.471	0,00717
MERSİN	2.366.235	16.788	0,00709
ZONGULDAK	509.225	3.580	0,00703
SAMSUN	1.256.555	8.629	0,00687
HAKKARİ	43.034	291	0,00676
GİRESUN	335.200	2.262	0,00675
KÜTAHYA	367.462	2.449	0,00666
AFYONKARAHİSAR	447.977	2.979	0,00665
DENİZLİ	1.088.881	7.032	0,00646
ISPARTA	342.009	2.188	0,00640
DİYARBAKIR	1.129.938	7.000	0,00620
ANKARA	14.144.351	86.618	0,00612
ORDU	515.993	3.123	0,00605
Toplam Ortalama	110.285.971	661.036	0,00599
ARDAHAN	37.079	219	0,00591
ÇORUM	549.368	3.195	0,00582
BURSA	3.735.187	21.705	0,00581
KONYA	1.691.993	9.769	0,00577
İSTANBUL	37.993.141	218.877	0,00576
TRABZON	677.516	3.899	0,00575
BALIKESİR	1.255.958	7.124	0,00567
MANİSA	1.488.679	8.354	0,00561
KOCAELİ	2.719.330	15.198	0,00559
YALOVA	339.181	1.890	0,00557
ERZİNCAN	184.696	1.027	0,00556
ÇANAKKALE	596.729	3.310	0,00555
BATMAN	154.741	850	0,00549
İZMİR	8.202.982	44.595	0,00544

Çizelge 4.5.d Türkiye’de 2013 Yılı illere göre takip oranı sıralaması (devam)

KIRIKKALE	306.023	1.602	0,00523
BİLECİK	243.901	1.269	0,00520
KIRKLARELİ	409.068	2.122	0,00519
ADANA	2.543.132	13.033	0,00512
KAHRAMANMARAŞ	532.450	2.707	0,00508
OSMANIYE	314.337	1.577	0,00502
VAN	215.742	1.078	0,00500
ERZURUM	463.973	2.237	0,00482
KAYSERİ	1.435.302	6.429	0,00448
AMASYA	341.958	1.438	0,00421
SİVAS	472.633	1.985	0,00420
AKSARAY	267.589	1.106	0,00413
ŞANLIURFA	718.018	2.957	0,00412
SİNOP	184.100	731	0,00397
BARTIN	154.576	612	0,00396
NEVŞEHİR	242.991	949	0,00391
GÜMÜŞHANE	71.887	275	0,00383
KARAMAN	228.345	839	0,00367
ELAZIĞ	457.521	1.679	0,00367
GAZİANTEP	1.533.875	5.625	0,00367
KASTAMONU	312.660	1.132	0,00362
NİĞDE	244.467	879	0,00360
SİİRT	105.888	370	0,00349
UŞAK	248.998	860	0,00345
RİZE	266.698	903	0,00339
KARS	147.610	475	0,00322
MUŞ	61.557	178	0,00289
ESKİŞEHİR	1.247.087	3.576	0,00287
MALATYA	705.080	1.890	0,00268
İĞDIR	67.572	163	0,00241
ÇANKIRI	179.105	415	0,00232
BOLU	309.581	698	0,00225
BAYBURT	27.686	61	0,00220
KIRŞEHİR	250.607	543	0,00217
TUNCELİ	92.080	136	0,00148
BİNGÖL	64.889	90	0,00139

Çizelge 4.5.e Türkiye’de 2014 yılında illere göre takip oranı sıralaması (krediler x1.000 TL)

Şehir	Konut Kredisi Değer	Konut Kredisi Takip Değer	Takip Oranı
BİTLİS	126.600	1.328	0,01049
AĞRI	130.476	1.248	0,00956
DÜZCE	320.177	2.797	0,00874
SAKARYA	957.087	8.305	0,00868
MARDİN	271.851	2.160	0,00795
BATMAN	194.797	1.540	0,00791
HATAY	1.309.855	10.078	0,00769

Çizelge 4.5.e Türkiye’de 2014 Yılı illere göre takip oranı sıralaması (devam)

ANTALYA	4.209.347	30.257	0,00719
KİLİS	91.211	636	0,00697
ARTVİN	196.492	1.347	0,00686
VAN	270.998	1.856	0,00685
ADİYAMAN	319.100	2.141	0,00671
ARDAHAN	46.627	312	0,00669
KONYA	1.916.105	12.779	0,00667
AYDIN	1.535.314	9.954	0,00648
ISPARTA	397.905	2.502	0,00629
MUĞLA	1.362.371	8.539	0,00627
TEKİRDAĞ	1.760.769	10.516	0,00597
ZONGULDAK	568.574	3.342	0,00588
TRABZON	742.936	4.357	0,00586
ÇANAKKALE	673.473	3.869	0,00574
EDİRNE	516.929	2.897	0,00560
YOZGAT	332.099	1.824	0,00549
SAMSUN	1.405.858	7.609	0,00541
ADANA	2.914.684	15.640	0,00537
KIRIKKALE	358.806	1.905	0,00531
NEVŞEHİR	278.301	1.467	0,00527
İZMİR	9.253.759	48.015	0,00519
MERSİN	2.633.928	13.658	0,00519
DİYARBAKIR	1.298.757	6.718	0,00517
ANKARA	15.881.309	82.127	0,00517
MALATYA	783.645	4.032	0,00515
KOCAELİ	3.115.049	15.874	0,00510
ORDU	586.667	2.928	0,00499
BURDUR	198.273	983	0,00496
KIRKLARELİ	461.615	2.281	0,00494
ŞİRT	128.167	630	0,00492
OSMANİYE	363.258	1.755	0,00483
Toplam Ortalama	125.750.350	607.458	0,00483
MANİSA	1.757.455	8.466	0,00482
TOKAT	549.086	2.636	0,00480
YALOVA	386.943	1.831	0,00473
KÜTAHYA	449.456	2.084	0,00464
ELAZIĞ	495.209	2.279	0,00460
ÇORUM	616.534	2.800	0,00454
SİNOP	207.796	920	0,00443
RİZE	307.846	1.343	0,00436
ERZİNCAN	208.473	897	0,00430
İSTANBUL	42.957.621	184.483	0,00429
KARABÜK	304.891	1.283	0,00421
GİRESUN	388.104	1.627	0,00419
AFYONKARAHİSAR	521.713	2.105	0,00403
ŞANLIURFA	880.914	3.545	0,00402
UŞAK	289.099	1.159	0,00401
ŞIRNAK	83.883	336	0,00401
KAYSERİ	1.651.082	6.606	0,00400
BURSA	4.312.994	17.130	0,00397
GAZİANTEP	1.865.434	7.328	0,00393

Çizelge 4.5.e Türkiye’de 2014 Yılı illere göre takip oranı sıralaması (devam)

BARTIN	185.445	694	0,00374
BALIKESİR	1.420.782	5.272	0,00371
AKSARAY	299.408	1.081	0,00361
MUŞ	78.542	283	0,00360
ESKİŞEHİR	1.450.686	4.909	0,00338
ERZURUM	551.849	1.851	0,00335
KARAMAN	267.314	889	0,00333
KARS	181.419	602	0,00332
KAHRAMANMARAŞ	655.537	2.136	0,00326
KASTAMONU	368.354	1.200	0,00326
IĞDIR	96.533	300	0,00311
AMASYA	384.132	1.154	0,00300
BİLECİK	295.928	885	0,00299
SİVAS	543.171	1.554	0,00286
DENİZLİ	1.282.877	3.241	0,00253
BOLU	362.503	834	0,00230
GÜMÜŞHANE	79.485	163	0,00205
NİĞDE	282.734	422	0,00149
KIRŞEHİR	291.620	409	0,00140
TUNCELİ	111.613	153	0,00137
ÇANKIRI	226.725	255	0,00112
BAYBURT	34.917	35	0,00100
HAKKARİ	72.218	64	0,00089
BİNGÖL	78.856	8	0,00010

Çizelge 4.5.f Türkiye’de 2015 yılında illere göre takip oranı sıralaması (krediler x1.000 TL)

Şehir	Konut Kredisi Değer	Konut Kredisi Takip Değer	Takip Oranı
BİTLİS	151.550	1.746	0,01152
MARDİN	325.136	2.887	0,00888
SAKARYA	1.081.399	8.444	0,00781
MUĞLA	1.558.905	11.737	0,00753
HATAY	1.554.763	11.119	0,00715
KİLİS	111.654	772	0,00691
SİİRT	146.758	1.009	0,00688
DÜZCE	377.105	2.587	0,00686
GAZİANTEP	2.213.705	14.163	0,00640
AYDIN	1.768.155	11.189	0,00633
KIRKLARELİ	518.994	3.243	0,00625
KIRIKKALE	422.465	2.538	0,00601
ADİYAMAN	374.583	2.187	0,00584
BATMAN	231.938	1.344	0,00579
NEVŞEHİR	315.156	1.816	0,00576
MALATYA	860.024	4.787	0,00557
DİYARBAKIR	1.494.543	8.162	0,00546
MERSİN	3.070.612	16.547	0,00539
ADANA	3.333.363	17.846	0,00535

Çizelge 4.5.f Türkiye’de 2015 Yılı illere göre takip oranı sıralaması (devam)

SAMSUN	1.533.499	8.191	0,00534
ANTALYA	4.870.432	25.859	0,00531
ŞANLIURFA	1.039.956	5.512	0,00530
ANKARA	17.974.378	95.142	0,00529
VAN	330.041	1.735	0,00526
ZONGULDAK	660.865	3.405	0,00515
OSMANİYE	415.451	2.136	0,00514
İZMİR	10.405.240	53.323	0,00512
ÇORUM	699.669	3.556	0,00508
ORDU	670.452	3.357	0,00501
YOZGAT	385.456	1.927	0,00500
TRABZON	820.205	4.090	0,00499
EDİRNE	581.791	2.896	0,00498
BURDUR	241.362	1.197	0,00496
ARDAHAN	63.043	310	0,00492
AĞRI	162.015	794	0,00490
GİRESUN	441.745	2.155	0,00488
KAYSERİ	1.898.867	9.238	0,00487
MANİSA	2.074.884	9.909	0,00478
ARTVİN	233.704	1.111	0,00475
AFYONKARAHİSAR	605.341	2.873	0,00475
KOCAELİ	3.512.316	16.398	0,00467
Toplam Ortalama	143.537.232	666.534	0,00464
ELAZIĞ	544.217	2.510	0,00461
TEKİRDAĞ	2.062.671	9.328	0,00452
ŞIRNAK	107.270	478	0,00446
KONYA	2.143.747	9.411	0,00439
ERZURUM	624.040	2.640	0,00423
SİNOP	242.242	1.014	0,00419
ÇANAKKALE	787.667	3.263	0,00414
İSTANBUL	48.634.323	199.477	0,00410
UŞAK	350.888	1.427	0,00407
MUŞ	88.888	360	0,00405
KÜTAHYA	547.640	2.148	0,00392
TOKAT	612.434	2.391	0,00390
YALOVA	434.076	1.565	0,00361
ERZİNCAN	225.499	808	0,00358
BURSA	4.932.756	17.623	0,00357
BALIKESİR	1.635.697	5.724	0,00350
BARTIN	222.917	763	0,00342
SİVAS	628.999	2.144	0,00341
KARAMAN	307.841	1.039	0,00338
GÜMÜŞHANE	95.410	316	0,00331
KAHRAMANMARAŞ	819.657	2.705	0,00330
BİLECİK	345.856	1.135	0,00328
AMASYA	448.617	1.467	0,00327
ISPARTA	457.491	1.406	0,00307
KARS	220.231	676	0,00307
BOLU	421.410	1.256	0,00298
ESKİŞEHİR	1.711.979	4.610	0,00269
DENİZLİ	1.526.680	3.886	0,00255

Çizelge 4.5.f Türkiye’de 2015 Yılı illere göre takip oranı sıralaması (devam)

KASTAMONU	426.000	1.046	0,00246
İĞDIR	118.133	271	0,00229
KARABÜK	358.490	812	0,00227
BİNGÖL	94.790	195	0,00206
AKSARAY	327.697	674	0,00206
NİĞDE	324.829	662	0,00204
ÇANKIRI	253.458	512	0,00202
KİRŞEHİR	323.218	607	0,00188
HAKKARİ	98.586	174	0,00176
RİZE	334.910	581	0,00173
TUNCELİ	120.842	176	0,00146
BAYBURT	43.616	17	0,00039

Çizelge 4.5.g Türkiye’de 2016 yılında illere göre takip oranı sıralaması (krediler x1.000 TL)

Şehir	Konut Kredisi Değer	Konut Kredisi Takip Değer	Takip Oranı
BİTLİS	177.653	2.623	0,01476
ŞANLIURFA	1.175.219	12.340	0,01050
MARDİN	384.197	3.807	0,00991
SİİRT	158.426	1.563	0,00987
VAN	417.448	4.011	0,00961
HATAY	1.804.432	16.024	0,00888
BATMAN	279.983	2.339	0,00835
ZONGULDAK	771.263	6.258	0,00811
KARS	257.129	2.081	0,00809
OSMANİYE	467.036	3.767	0,00807
GAZİANTEP	2.589.737	20.808	0,00803
İĞDIR	150.291	1.083	0,00721
ARTVİN	271.521	1.933	0,00712
KİLİS	119.663	840	0,00702
HAKKARİ	109.645	760	0,00693
ERZURUM	719.122	4.913	0,00683
ANTALYA	5.461.924	36.994	0,00677
DÜZCE	445.487	2.994	0,00672
ARDAHAN	82.724	553	0,00668
MUĞLA	1.817.007	11.909	0,00655
SAKARYA	1.365.437	8.948	0,00655
SAMSUN	1.741.986	11.399	0,00654
ADİYAMAN	459.682	3.003	0,00653
KÜTAHYA	649.353	4.213	0,00649
YOZGAT	443.553	2.863	0,00645
NEVŞEHİR	347.690	2.236	0,00643
KIRIKKALE	479.307	3.003	0,00627
AYDIN	2.123.592	13.069	0,00615
AĞRI	187.587	1.138	0,00607
DİYARBAKIR	1.724.244	10.386	0,00602
BİNGÖL	114.635	683	0,00596

Çizelge 4.5.g Türkiye’de 2016 Yılı illere göre takip oranı sıralaması (devam)

ANKARA	19.868.769	118.062	0,00594
TRABZON	931.809	5.475	0,00588
ADANA	3.875.346	22.382	0,00578
ORDU	808.529	4.666	0,00577
TOKAT	688.569	3.967	0,00576
GİRESUN	503.030	2.894	0,00575
SİVAS	787.950	4.403	0,00559
AMASYA	523.810	2.901	0,00554
İZMİR	11.915.388	65.936	0,00553
ÇANAĞKALE	935.501	5.169	0,00553
KARABÜK	409.054	2.198	0,00537
Toplam Ortalama	163.899.395	877.431	0,00535
MANİSA	2.493.997	13.311	0,00534
KONYA	2.488.869	13.236	0,00532
ÇORUM	802.882	4.204	0,00524
MERSİN	3.571.172	18.492	0,00518
KARAMAN	363.135	1.852	0,00510
UŞAK	410.350	2.059	0,00502
KAYSERİ	2.235.073	11.171	0,00500
İSTANBUL	54.550.767	265.381	0,00486
KIRKLARELİ	602.722	2.892	0,00480
EDİRNE	644.133	3.086	0,00479
KAHRAMANMARAŞ	1.008.108	4.738	0,00470
ELAZIĞ	594.830	2.745	0,00461
ERZİNCAN	241.027	1.096	0,00455
AFYONKARAHİSAR	706.392	3.118	0,00441
KOCAELİ	4.098.167	18.041	0,00440
YALOVA	492.148	2.153	0,00437
TEKİRDAĞ	2.491.695	10.736	0,00431
ŞIRNAK	118.154	507	0,00429
BARTIN	269.812	1.155	0,00428
BİLECİK	387.704	1.640	0,00423
MALATYA	967.390	4.014	0,00415
KİRŞEHİR	359.097	1.486	0,00414
AKSARAY	384.066	1.493	0,00389
ISPARTA	526.568	2.041	0,00388
BURSA	5.746.145	21.730	0,00378
BALIKESİR	1.886.882	7.110	0,00377
ESKİŞEHİR	2.045.823	7.104	0,00347
BURDUR	291.730	1.011	0,00347
BAYBURT	56.159	193	0,00344
ÇANKIRI	303.109	1.012	0,00334
BOLU	498.831	1.628	0,00326
SİNOP	279.310	902	0,00323
KASTAMONU	484.711	1.475	0,00304
DENİZLİ	1.806.237	5.273	0,00292
NİĞDE	384.609	1.016	0,00264
RİZE	402.233	1.061	0,00264
GÜMÜŞHANE	112.066	264	0,00236
MUŞ	111.683	241	0,00216
TUNCELİ	136.881	170	0,00124

4.5 Uygulamada İcra Takip Süreci ve Değerleme İlişkileri

Konut kredisinin ödenmemesi durumunda uygulanan icra takibi alacaklı vekilinin icra takip talebi ile başlayan bir süreçtir. Alacaklı vekili, icra müdürlüğünden taşınmazın kıymet takdirinin yapılabilmesi için, tapu müdürlüğüne müzekkere yazılarak 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 150/c maddesine göre ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlandığı hususunun tapu kütüğüne şerh edilmesini talep eder (EK 1). İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip ile ilgili olarak borçluya icra emri gönderilir (EK 2). Ayrıca taşınmazın yer tespiti ve imar durumu ile ilgili bilgiler kadastro müdürlüğü ve belediyeden istenir (EK 3 ve EK 4) ve değerlendirme çalışmasının altlığı oluşturulur.

Gayrimenkulün niteliklerine göre değişmekle beraber konut için yaklaşık 1.000 TL kıymet takdir avansı talep eden tarafından ödenmektedir. Kıymet takdiri yapılan taşınmazın bilirkişi raporu tapu kütüğünde mevcut bütün ilgililere tebliğ edilir (EK 5). Eğer kıymet takdirine itiraz yoksa, taşınmazın açık artırma ilanı yayınlanır (EK 6). Bu işlem için yaklaşık olarak 4.000 TL satış avansı yatırılmaktadır. İlan masrafları bu tutarın içindedir. Harçlardan fazla yatırılan tutar, satış işlemi tamamlandıktan sonra iade edilir (Köktürk 2015, Keleş 2015).

Açık artırma sonucu taşınmaz satışı gerçekleştirilir. Satış gerçekleştirilemezse, açık artırma ilanında belirtilen tarihte ikinci açık artırma yapılır. Satış işlemi gerçekleştirilemezse, icra takibinin yeniden başlatılması gerekir (EK 7). Takibe konu olan kredi tutarının nakde dönüştürülmesi sürecinin hukuki düzenlemelere göre icra dairelerince işlem yapılmakta, ancak mevcut sistemde hem değerlendirme işlemlerinin kalitesi ve raporlama koşulları, hem de satış sürecinin uzunluğu yönlerinden sorunlar yaşanmakta ve yeni düzenleme yapılmasına gereksinim olduğu dikkati çekmektedir.

Takip sürecinde teminatın değerlendirme çalışmasının yapılmasında paydaşların güçlükle karşılaştıkları ve alınan raporların genellikle tarafları memnun etmekten uzak olduğu gözlenmektedir. Konut kredilerinde teminatın paraya çevrilmesi başarısı, doğrudan teminatın değerlendirme çalışmasının kalitesi ve müşteri profiline bağlı bulunmaktadır. Özellikle icra müdürlüklerince alınan değerlendirme raporlarında önemli kalite sorunlarının olduğu, raporlarda konutun piyasa değeri, kira parası, maliyeti, arsa payı ve değeri

etkileyebilecek diğler özellikleri dikkate alınarak değlerleme çalışmasının yapılmadığı, incelenen raporlarda “özellikleri yazılı taşınmazın yeri, konumu, manzarası, zemin özellikleri, imar durumu, arsa payı, paranın satın alma gücü, objektif esaslar, civarındaki serbest piyasa emsal alım satım bedelleri dikkate alınarak rayiç değlerinin 75.000 TL edebileceği sonuç ve kanaatine varılmıştır” gibi uluslararası değlerleme standartları ve değlerleme biliminin temel ilkelerine aykırı olarak gelir, maliyet ve piyasa değleri analizi yapılmadan şahsi görüş ve kanaate dayalı işlemlerin yapıldığı gözlenmiştir. İncelenen değlerleme raporlarına dayalı olarak teminatın nakde çevrilmesi işleminin yapıldığı, raporlama kullanılan veriler ve analizlerin çok yetersiz olması yanında raporların içerik, analiz ve sonuçları bakımından da kabul edilebilir standartların çok gerisinde kaldığı vurgulanmalıdır.

Gerek finansal kurumların hukuk danışmanları ve yöneticileri ile yapılan sözlü görüşme sonuçları, gerekse incelenen örnek değlerleme raporları (EK 5) birlikte ele alındığı zaman, icra müdürlüklerine yönelik değlerleme çalışmalarının raporlama standartları ve uygulamaları yönlerinden yeniden düzenlenmesine gereksinim olduğu açıkça ortaya çıkmaktadır. Mevcut koşullarda hem finansal sistemin, hem de teminatın korunması ve değlerleme işlemlerinin rasyonel biçimde yapılması ile finansal sistemin gelişimine katkı yapılması ve müşterilerin haklarının da korunması bakımından mutlaka icra müdürlüklerinde değlerleme sisteminin geliştirilmesi ve gayrimenkul ipoteğinin paraya çevrilmesi yönlerinden düzenleme yapılmasına gereksinim bulunmaktadır. Taşınmaz değlerleme sisteminin geliştirilmesi yoluyla hem finansal kurumlarda kredi geri dönüşünün güvence altına alınması, hem müşteriler ve yatırımların korunması, hem de ülke ekonomisi ve finansal sistemine katkı yapılması mümkün olabilecektir. Benzer biçimde Aşıkoğlu (2016) tarafından yapılan çalışmada açıkça 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununda 5582 Sayılı Kanun ve diğler düzenlemelerle taşınmazların kıymet takdirlerine ilişkin değişiklerin uygulamaya taşınmadığı ve yapılacak yeni düzenleme ile icra müdürlüklerince alınacak bütün kıymet takdiri raporlarında değlerleme çalışmasının lisanslı değlerleme uzmanları ile gayrimenkul geliştirme alanından lisans ve lisansüstü düzeylerde eğitim almış uzmanlarınca hazırlanması zorunluluğunun getirilmesi ve uygulamanın bütün illerde bu biçimde yapılmasının temel koşul olması gerektiği vurgulanmıştır.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Konut, bireylerin temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını karşılaması, daha iyi şartlarda yaşama isteğine cevap vermesi ve aynı zamanda yatırım amaçlı olarak tercih edilmesi sebebiyle sosyal ve ekonomik yönü olan bir olgudur. Türkiye’de konut sahipliğinin düşük olması; hanelerin gelir seviyeleri ile tasarruf düzeylerinin düşük olması, konut fiyatlarının yüksekliği ve kredi maliyetleri gibi birçok faktöre bağlı bulunduğu vurgulanmaktadır (Tanrıvermiş 2016, Hatipoğlu ve Tanrıvermiş 2017). Özellikle hanelerin mümkün olduğunca düşük kredi maliyeti ve uzun vadeli ödeme planı çerçevesinde konut sahibi olmalarının teşviki için 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile konut finansman sistemi kurulmuş ve ayrıca ilgili bütün kanunlarda yeni düzenleme yapılarak kredi kullanımı ve konut ediniminin teşviki hedeflenmiştir.

Konut finansman sistemi, bireylerin konut ihtiyacının karşılamasının yanı sıra, inşaat, finans ve bunlarla ilişkili diğer sektörlerin sağlıklı gelişimi açısından da kilit öneme sahip bulunmaktadır. Aynı zamanda fon talep edenlerle fon arz edenler arasında köprü görevi yapmaktadır. Türkiye’de nüfusunun belirli kentlerde yoğunlaşması, konut ihtiyacının bu kentlerde hızlı bir şekilde artmasına, plansız ve çarpık kentleşmeye yol açmıştır. Konut sorunu sayısal olarak ortaya çıkmakla beraber, nitelik açısından da kendini göstermektedir. Özellikle 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında afet riskli alanlarda kentsel dönüşüm çalışmalarına ağırlık verilmiş ve bu yolla planlı şehirlerin oluşturulması ve konut stokunun deprem ve diğer risklere karşı güvenilirliğinin artırılmasına çalışılmıştır. Buna ilave olarak hanelerin sahipliğinin artırılmasına için kredi faiz avantajları sağlanarak bireyler kredi kullanımına yönlendirilmesi hedeflenmiştir.

Türkiye’de konut kredileri kullanımı ve takipteki kredi oranları Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu verileri ile ilgili diğer kurumların verileri kullanılarak analiz edilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre 2010 - 2016 döneminde konut kredisi kullanımının cari fiyatlarla artış gösterdiği, konut kredilerinin toplam tüketici kredileri içindeki payının arttığı görülmektedir. Kullanılan toplam konut kredisi bakiyesinin 2010 yılında 60.793.473.000 TL iken, 2016 yılında 163.899.395.000 TL’na ulaştığı, takipteki

kredilerin oransal olarak azaldığı ve 2016 yılında takipteki kredi tutarının 877.431.000 TL olarak gerçekleştiği ve bunun da toplam konut kredisi içindeki payının % 0,5 gibi bir oldukça düşük düzeyde olduğu ve takipteki konut kredilerinin bankacılık sistemi içinde risk oluşturmasının mümkün olmadığı saptanmıştır. Mevcut yasal düzenlemeler ile konut finansmanının günümüz ihtiyaçlarına uygun hale getirilmesinin yanında, finansal kurumların müşteri analizi, teminat olarak alınan konutun değerlendirme işlemlerinin standartlara ve taşınmazların özelliklerine uygun yapılması ve müşterilerin de kredi taksitlerini zamanında ödeme alışkanlığını kazanmalarına bağlı olarak incelenen dönemde yaşanan küresel ve ulusal risklere karşın, kullanılan kredi miktarının cari fiyatlarla artış göstermesi yanında takipteki kredi oranının düşmesinin anlamlı olduğu vurgulanmalıdır.

Gerek konut kredileri kullanımı, gerekse ilgili mevzuatta zaman içinde değişiklik yapılması ve mümkün olduğunca esnek modelin geliştirilmesi gerekli görülmektedir. Konut kredilerinde geri ödenmeme riskinin ortaya çıkmasından sonraki dönemde gayrimenkulün nakde dönüştürülme sürecinin uzun olmasına ilave olarak 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile 5582 Sayılı Kanunda değerlendirme çalışmalarının kapsamı ve raporlama esaslarının yeniden düzenlenmesine gereksinim olduğu ve ayrıca gayrimenkul satışlarına ilişkin sürecin kısaltılması ve etkinliğinin artırılmasına yönelik yeni düzenleme yapılması ihtiyacının olduğu vurgulanmalıdır. Özellikle kredi için teminat olarak gösterilen taşınmazın değerlendirme çalışması, değerlendirme standartları ve raporlama esaslarına ilişkin düzenleme yapılması yoluyla bilirkişilerin sadece kişisel görüşe dayalı olarak değerlendirme yapmalarının önüne geçilmesi sağlanmalıdır. Günümüz ekonomik koşullarına uygun olarak 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun revize edilmesi yoluyla konut finansmanı ile bireylere sağlanan kaynakların geri dönmemesi durumunda, ipoteğin paraya çevrilmesi sürecinin kısaltılması zorunlu görülmektedir. Bununla birlikte Türkiye’de icra müdürlüklerinin ve ilgili mahkemelerin iş yoğunluğu, kanuni düzenlemelerin yetersizliği ayrıca borçlular tarafından kötü niyetli olarak kullanılması süreci ağırlaştırmaktadır. Bu durum konut finansman kuruluşlarını temkinli hareket etmeye yönlendirmekte ve sisteminin etkinliğini azaltmaktadır. Vade süresince periyodik olarak kredi ödemelerinin kişinin gelirin oranının, teminat olarak alınan

gayrimenkulün değerindeki değişmelerin takip edilmesi, finansman kuruluşun ödenmeme riskini yönetmesine yardımcı olacaktır.

Öncelikle kredi teminatı olarak alınan taşınmazların değerlendirilmesi ile kredi geri ödenmemesi riskinin finansal kurumlarda kontrol edilmesi ve ikinci aşamada icra müdürlüklerindeki değerlendirme ve satış yönteminin iyileştirilmesi gerekli görülmektedir. Teminatın paraya çevrilmesi başarısı, doğrudan teminatın değerlendirme çalışmasının kalitesi ve müşteri profiline bağlı bulunmaktadır. Özellikle icra müdürlüklerince alınan değerlendirme raporlarında önemli kalite sorunlarının olduğu, raporlarda konutun piyasa değeri, kira parası, maliyeti, arsa payı ve değeri etkileyebilecek diğer özellikleri dikkate alınarak değerlendirme çalışmasının yapılmadığı, incelenen raporlarda taşınmazın bulunduğu yeri, taşınmazın konumu, manzara avantajı, zemin özellikleri, imar durumu, arsa payı, paranın satın alma gücü, objektif esaslar, civarındaki serbest piyasa emsal alım satım bedelleri dikkate alınarak rayiç değerinin TL edebileceği sonuç ve kanaatine varılmış olduğu gibi çok genel ifadelerle yetinildiği, yapılan çalışmaların uluslararası değerlendirme standartları ve değerlendirme biliminin temel ilkelerine aykırı rapor düzenlenerek teminatın nakde çevrilmesi işleminin yapıldığı, raporlama kullanılan verilerin çok yetersiz olması yanında raporların içerik, analiz ve sonuçları bakımından kabul edilebilir standartların çok gerisinde olduğu tespit edilmiştir. Gerek finansal kurumların hukuk danışmanları ve yöneticileri ile yapılan sözlü görüşme sonuçları, gerekse incelenen örnek değerlendirme raporları birlikte ele alındığı zaman icra müdürlüklerine yönelik değerlendirme çalışmalarının raporlama standartları ve uygulamaları yönlerinden yeniden düzenlenmesine gereksinim olduğu açıkça ortaya çıkmaktadır.

Türkiye’de gayrimenkul sektörünün kurumsallaşması açısından eğitim ve araştırmalara büyük ölçüde gereksinim bulunmakta ve sektörün profesyonellerinin bir bütün olarak bütün süreçlerde görev almaları zorunlu görülmektedir. Özellikle konut ve ticari krediler gibi gayrimenkul ipoteğine dayalı kredilendirme uygulamalarında teminatın değerlendirme çalışmasına ilişkin standartların geliştirilmesi, gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının finansal kurumlarda kredi bölümleri ile ekspertiz (değerleme) – inşaat bölümlerinde istihdam edilmelerine özen gösterilmesi, değerlendirme alanında hizmet veren bağımsız uzmanların değerlendirme uzmanlığı lisansı yanında gayrimenkul geliştirme

alanında uzmanlık bilgisine sahip olmaları koşulunun aranması, müşteri analizine özen gösterilmesi ve kredinin geri ödenmemesi riskinin azaltılmasına çalışılması; hem kurumsal işletmeler, hem de finansal yapının sürdürülebilirliği bakımından zorunlu görülmektedir. Bankalarda konut kredileri, inşaat-ekspertiz ile ticari kredi departmanlarında çalışan kariyer uzmanları ve yöneticilerinin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında uzmanlığının olması ve kurumsal kapasite geliştirme çalışmalarına özel önem verilmesi gerekmektedir.

KAYNAKLAR

- Anonim. 2013a. <http://tbmm.gov.tr>. Erişim Tarihi: 24.10.2013.
- Anonim. 2014a. <http://mevzuat.gov.tr>. Erişim Tarihi:14.09.2014.
- Anonim. 2014b. <http://turkhukuk sitesi.com>. Erişim Tarihi: 15.09.2014.
- Anonim. 2017a. <http://bddk.gov.tr>. Erişim Tarihi: 15.07.2017.
- Aydoğdu, M. 2007. Konut Finansman Sistemi ve Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkileri. DEÜ Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 9 (Özel Sayı): 553-632.
- Aşikoğlu, F. 2016. İcra ve İflas Hukuku Kapsamında Kıymet Takdiri Çalışmalarının Değerlendirilmesi: Kastamonu İcra Daireleri Yönünden Bir İnceleme, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Dönem Projesi, Ankara.
- Bayar, G. 2008. İpoteğe Dayalı Konut Kredisi Uygulamasının Ekonomik İstikrar Üzerindeki Etkileri. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Can, B. 2013. İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Tüketicinin Korunması. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Demirci Savaş N. 2009. Konut Sorunu Bağlamında İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Türkiye de Konut Finansmanı. Kafkas Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Kars.
- Hatipoğlu, Ü. ve Tanrıvermiş, H. 2017. Türkiye’de Arz ve Talep Açısından Konut Yatırım Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Değerlendirilmesi, Türkiye Bankalar Birliği, Bankacılar, Sayı:100:49-75.
- Kantar, L. 2010. Mortgage (İpotekli Konut Kredisi) ve 2008 Küresel Krize Olan Etkileri. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Kocameşe, K. 2009. İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Risk Açısından Değerlendirilmesi: Türkiye Uygulaması İçin Öneriler. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul.
- Keleş, E. 2015. Sözlü Görüşme Garanti Bankası AŞ Av. Zonguldak.
- Köktürk, Ş. 2015. Sözlü Görüşme. T. İş Bankası AŞ / Akbank TAŞ Av. Zonguldak.
- Kuru, B. ve Arslan, Y. 2013. İcra ve İflas Hukuku. Yetkin Basımevi, 775, Ankara.
- Özgün, B. 2010. Konut Piyasası, İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye Uygulaması. Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara
- Sezer, A. 2011. Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye Uygulaması. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Şahin, F. 2007. Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi. Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

- Tanrıvermiş, H. 2016. Türkiye Ekonomisinde İnşaat ve Gayrimenkul Sektörleri, Kurumsallaşma ve Yeni İşletme Modelleri, IBBAS 2016, I. Uluslararası Karadeniz İşletmecilik Sempozyumu, 16-17 Mayıs 2016, Giresun, s.665-690.
- Tezcan, S. 2007. Tüketici Bülteni Konut Finansman Sistemi (Mortgage). Ankara Barosu Yayınları No:475, Ankara.
- Yalçiner, K. 2006. İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler. Gazi Kitabevi, 162, Ankara.
- Yücel, Tunç. M. 2009. Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul.

EKLER

EK 1 İlk Takip Talebi

EK 2 İcra Emri

EK 3 Kadastro Müdürlüğüne Yazılan Müzekkere

EK 4 Belediyeye Yazılan Müzekkere

EK 5 Bilirkişi Raporu(Kıymet Takdiri)

EK 6 Açık Artırma İlanı

EK 7 Açık Artırma Sonucu Belgesi

EK 1 İlk Takip Talebi

T.C.

ZONGULDAK () İcra Müdürlüğü

Dosya No: 2015 /

Alacaklı banka vekili geldi. Takibe konu ipotekli gayrimenkulün kıymet takdirinin yapılabilmesi için;

- 1- Tapu Sicil Müdürlüğü'ne tezkere yazılarak İcra İflas Kanunu 150/c hükmü gereğince İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla takibe başlandığı hususunun tapu kütüğüne işlenmesi ve gayrimenkulün son tapu kaydının istenmesine,
- 2- İlgili Kadastro Müdürlüğün 'den çap durumunun istenmesine,
- 3- İlgili Belediye Başkanlığı İmar İşleri Müdürlüğünden imar durumunun sorulmasına,

Karar verilmesini talep ederim dedi. Beyanı ve imzası alındı.

İPOTEKLİ GAYRİMENKUL:

1-.....adına kayıtlı Zonguldak iliİlçesi.....Mahallesi ... adaparsel
.....arsa paylı.....katnolu mesken vasıflı .../.../..... tarihyevmiyeli
..... bedelli 1.dereceBANKASI AŞ lehine ipotek.

Tarih/İmza

Alacaklı Vekili

KARAR:

Talep ve dosya incelendi. Talep gibi işlem yapılmasına karar verildi.

Zonguldak....İcra Müdürü

Tarih/İmza/Mühür

EK 2 İcra Emri

T.C.
ZONGULDAK (.....) İcra Dairesi
Dosya No :

Örnek No : 6

İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLU İLE TAKİPTE İCRA EMRİ

- 1- Alacaklı ve varsa kanuni temsilcisinin ve vekilinin adı, soyadı, vergi kimlik numarası yerleşim yerindeki adresi; alacaklı yabancı ülkede oturuyorsa Türkiye’de göstereceği yerleşim yerindeki adresi ...BANKASI AŞ.(Vergi dairesi/numarası)
Adres:
Vekili:
: Adres
- 2- Borçlunun ve varsa kanuni temsilcisinin adı, soyadı ve yerleşim yerindeki adresi, alacaklı tarafından biliniyorsa vergi kimlik numarası :.....(TC kimlik numarası)
- 3- Alacağın veya istenen teminatın Türk parasıyla tutarı ve faizli alacaklarda faizin miktarı ile işlemeye başladığı gün; alacak veya teminat yabancı para ise alacağın hangi tarihteki kur üzerinden talep edildiği ve faizi :..nolu kredi için borçlunun sorumlu olduğu miktar
.....TL Asıl alacak
.....TL işlemiş temerrüt faizi
(..../2015 itibari ile)
.....TL BSMV
.....TL TOPLAM
- 4- Takip terekeye karşı açılmışsa mirasçıların adı, soyadı ve yerleşim yerindeki adresleri :
- 5- Borç senedi ve tarihi ve taahhüdün sebebi :Kredi Sözleşmesi Akit tablosu İpotek Belgesi
- 6- Rehnedilenin ne olduğu :adına kayıtlı Zonguldak ili ..ilçesi..... Mahallesi ... adaparselarsa paylı.....katnolu mesken vasıflı taşınmazda/.../..... tarihyevmiyeli bedelli 1.dereceBANKASI AŞ lehine ipotek.
- 7- Rehnedilen üçüncü şahıs tarafından verilmiş veya mülkiyeti üçüncü şahsa geçmişse onun ve daha sonra gelen rehin hakkı sahibinin adı, soyadı, yerleşim yerindeki adresi :

İşbu icra emrinin tebliği tarihinden itibaren (30) gün içinde borcu ödemeniz; bu süre içinde borç ödenmez veya icra mahkemesinden icranın geri bırakılmasına dair bir karar getirilmezse alacaklının taşınmazın satışını isteyebileceği ihtar olunur.

(İİK m.149)

İcra Müdürü
Tarih/Mühür ve İmza

EK 3 Kadastro Müdürlüğüne Yazılan Müzekkere

T.C.

ZONGULDAK () İcra Müdürlüğü

Dosya No: 2015 /

ZONGULDAK

.....KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE

Zonguldak Merkez Tapu Müdürlüğüne kayıtlı, aşağıda tapu kaydı bulunan taşınmazların kıymet takdirine esas olmak üzere ÇAP ve KROKİ sinin çıkarılarak dosyamıza gönderilmesini arz/rica ederim.

Zonguldak..... İcra Müdürü

Tarih/İmza/Mühür

İPOTEKLİ GAYRİMENKUL:

1-.....adına kayıtlı Zonguldak iliİlçesi.....Mahallesi ... adaparsel
.....arsa paylı.....katnolu mesken vasıflı taşınmazda .../.../..... tarih
.....yevmiyeli bedelli 1.dereceBANKASI AŞ lehine ipotek.

Not: Müzekkere ve cevabı elden takiplidir.

EK 4 Belediyeye Yazılan Müzekkere

T.C.

ZONGULDAK () İcra Müdürlüğü

Dosya No: 2015 /

ZONGULDAK

.....BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR İŞLERİ
MÜDÜRLÜĞÜNE

Ekte çap örneği gönderilen Zonguldak Merkez Tapu Müdürlüğüne kayıtlı,
aşağıda tapu kaydı bulunan taşınmazların kıymet takdirine esas olmak üzere
İMAR DURUMU hakkında bilgi verilmesini arz/rica ederim.

Zonguldak.....İcra Müdürü

Tarih/İmza/Mühür

İPOTEKLİ GAYRİMENKUL:

1-.....adına kayıtlı Zonguldak iliİlçesi.....Mahallesi ... adaparsel
.....arsa paylı.....katnolu mesken vasıflı .../.../..... tarihyevmiyeli
..... bedelli 1.dereceBANKASI AŞ lehine ipotek.

Not: Müzekkere ve cevabı elden takiplidir.

EK 5 Bilirkişi Raporu (Kıymet Takdiri)

ZONGULDAK () İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE

ZONGULDAK

BİLİRKİŞİ RAPORU

DOSYA NO : 2015/.....

ALACAKLI :BANKASI AŞ

VEKİLİ : Av.

BORÇLU :

KONU :Kıymet Takdiri

Yukarıda doya nosu ve tarafları belirtilen kıymet takdiri konusunda Sayın Müdürlüğünüzce resen bilirkişi seçildiğimden ../.../2015 tarihinde ilgilileri ile birlikte keşif mahalline gidildi. Tarafımdan gerekli inceleme ve ayrıca dosya üzerinde de gerekli inceleme yapıldıktan sonra cevaplandırılması istenen hususlar aşağıda inceleme bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

DAVA KONUSU VE TALEP

AlacaklıBankası AŞ ne ../.../2015 tarihi itibarıylaTL borcundan dolayı borçlu adına tapuya kayıtlı Zonguldak ili ... ilçesi...mahallesi... ada...parsel... blok kat ... mesken üzerine Zonguldak Tapu Müdürlüğünün ../.../..... tarih Yevmiye ile İİK 150/c maddesi gereğince ipoteğın paraya çevrilmesi şerhi konmuş olup, bahse konu taşınmazın satışa esas olmak üzere kıymet takdirinin yapılması istenmiştir. Burada kaldım

İNCELEME :

Taşınmaz.....mahallesi sınırları içerisinde ve imar planı dahilindedir. Belediyenin tüm alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Çevreye hakim manzara yapısı vardır. Denize mesafesi yaklaşık 150 metredir. Topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmazın önüne kadar araba yolu gelmektedir. Ulaşım kolaydır. Taşınmaz özellikleri olarak arsa vasfı taşımaktadır. Zemin + 4 normal kat olmak üzere toplam 5 kattır. Betonarme yapı olup yıpranmış görünümü vardır. Dışı sıvalı – boyalı, üzeri kiremit çatı örtülü, ısıtma sistemi kaloriferlidir. İlgili belediyesinden alınmış yapı

ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Taşınmazın arsa payı olanı 1/30 mesken niteliğinde olup oda antre salon hol 2ara hol banyo 2wc ve 2 balkon şeklinde dizayn edilmiştir. Dış kapısı çelik kapı, iç kapısı pres kontraplaktan yapılmış, ahşap doğrama, pencereleri plastik doğrama, oturma mekanları ile hol zemini laminant, kalorifer petekleri panel radyatör, mutfak zemini kalebodur, mutfak tezgahı mermer, tezgah altı ve üstü dolapları mdf, balkon-wc-banyo zemini ve duvarları seramik balkon cephesi plastik doğrama ile kapatılmıştır. Dairenin kullanılan inşaat alanı yaklaşık 60 m² ve brüt inşaat alanı 96 m² dir.

SONUÇ:

Özellikleri yazılı taşınmazın yeri, konumu, manzarası, zemin özellikleri, imar durumu, arsa payı, paranın satın alma gücü, objektif esaslar, civarındaki serbest piyasa emsal alım satım bedelleri dikkate alınarak rayiç değerinin 75.000TL edebileceği sonuç ve kanaatine varılmıştır.

Bilirkişi Ünvan İmza Tarih

EK 6 Açık Artırma İlanı

T.C.

ZONGULDAK () İcra Müdürlüğü

Dosya No: 2015 /

ZONGULDAK

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

Tapu kaydı:

Zonguldak ili ... ilçesi...mahallesi... ada...parsel...m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde her blokta 10 dairesi bulunan 3 blok 30 daireli taşınmazın blok kat ... dairesidir.

Hali Hazır Durumu:

Taşınmaz...mahallesi sınırları içerisinde ve imar planı dahilindedir. Belediyenin tüm alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Çevreye hakim manzara yapısı vardır. Denize mesafesi yaklaşık 150 metredir. Topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmazın önüne kadar araba yolu gelmektedir. Ulaşım kolaydır. Taşınmaz özellikleri olarak arsa vasfı taşımaktadır. Zemin + 4 normal kat olmak üzere toplam 5 kattır. Betonarme yapı olup yıpranmış görünümü vardır. Dışı sıvalı – boyalı, üzeri kiremit çatı örtülü, ısıtma sistemi kaloriferlidir. İlgili belediyesinden alınmış yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Taşınmazın arsa payı olanı 1/30 mesken niteliğinde olup oda antre salon hol 2ara hol banyo 2wc ve 2 balkon şeklinde dizayn edilmiştir. Dış kapısı çelik kapı, iç kapısı pres kontraplaktan yapılmış, ahşap doğrama, pencereleri plastik doğrama, oturma mekanları ile hol zemini laminant, kalorifer petekleri panel radyatör, mutfak zemini kalebodur, mutfak tezgahı mermer, tezgah altı ve üstü dolapları mdf, balkon-wc-banyo zemini ve duvarları seramik balkon cephesi plastik doğrama ile kapatılmıştır. Dairenin kullanılan inşaat alanı yaklaşık 60 m² ve brüt inşaat alanı 76 m²'dir

İmar Durumu

Blok nizam 5 kat konut alanıdır.

Muhammen Bedeli:75.000,00 TL'dir

Satış Saati:14:30 -14,40 Arası

Satış Şartları:

1- Satış .././2015 tarihinde yukarıda belirtilen saatler arasında Zonguldak (...) İcra Müdürlüğü Kalemı adresinde açık artırma suretiyle yapılacaktır. Bu artırmada tahmin

edilen değerin %50'ını ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmek şartı ile ihale olunur. Böyle bir bedelle alıcı çıkmazsa en çok artıranın taahhüdü saklı kalmak şartı ile .././2015 tarihinde Zonguldak (...) İcra Müdürlüğü Kalemî adresinde yukarıda belirtilen saatler arasında ikinci artırmaya çıkarılacaktır. Bu artırma da rüçhanlı alacaklıların alacağı ve satış giderlerini geçmesi şartıyla en çok artırına ihale olunur. Şu kadar ki artırma bedelinin malın tahmin edilen kıymetinin %50 bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanlı olan alacakların toplamından fazla olması ve bundan başka para çevirme ve paylaşırma masraflarının geçmesi lazımdır. Böyle bedelle alıcı çıkmaz satış talebi düşecektir

2- artırmaya iştirak edeceklerin tahmin edilen kıymetin %20'si nispetinde Türk lirası peşin para veya bu kadar miktar teminat mektubunu vermesi lazımdır. Satış peşin para iledir. Alıcı istediğinde 10 günü geçmemek üzere süre verilebilir. Tapu alım harcı, damga vergisi, kdv alıcıya aittir. Birikmiş vergiler ve tellaliye ücreti satış bedelinden ödenir.

3- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgilerin (*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özellikle faiz ve giderlere dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi takdirde hakları tapu sicil ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılacaktır.

4 – Satış bedeli hemen veya verilen mühlet içinde ödenmezse İcra ve İflas Kanunu'nun 133'üncü maddesi gereğince ihale feshedilir. İki ihale arasındaki farktan ve %10 faizden alıcı ve kefilleri mesul tutulacak ve hiçbir hükme hacet kalmadan kendilerinden tahsil edilecektir.

5 – Şartname, ilân tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.

6 – Satışı iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilân olunur.

(İİK m.126)
...../...../.....

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

İcra Müdürü

Mühür ve İmza

EK 7 Açık Artırma Sonucu Belgesi

Dosya no:2015/

1.AÇIK ARTIRMA

Açık artırmaya saat 14.30 da ZONGULDAK () İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nde başlandı

TEKLİF EDİLEN MİKTAR

Lira Kuruş Ad Soyadı Artıranlar İmzası .

42.000TL Alacağa Mahsuben Avukat İmza

.....

Zonguldak ili ... ilçesi...mahallesi... ada...parsel... blok kat ... mesken alacağa mahsubenBankası AŞ temsilcisi Av. ya ihalesi yapılmıştır.

.....

.....

.....

.....

.....

Üç defa bağrılmış, fazlaya istekli çıkmamış olduğundan karşılarında yazılı bedelle alıcısına (alıcılara) ihale olunmuştur.

Tarih.....Saat.....Dakika.....

.....

İcra Müdürü
İmza

Tellâl
İmza

Alıcı
İmza

Alıcıya, ihale bedelini ödemek üzere gün süre verildi.

İcra Müdürü

...../...../.....

Alıcı

İstekli çıkmadığından, teklif edilen fiyat % 50'ını bulunmadığından satış yapılmamıştır.

...../...../.....

İcra Müdürü

Tellâl

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Reyhan AYTAÇ

Doğum Yeri : Gediz

Doğum Tarihi : 18.04.1971

Medeni Hali : Evli

Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise : Gediz Kız Meslek Lisesi (1988)

Lisans : Gazi Üniversitesi İİBF İktisat Bölümü (1993)

Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2011 – 2017)

Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl :

TC Ziraat Bankası AŞ Genel Müdürlüğü (1994-2002)

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (2002 – ...)