7/4816

SÜRELİDİR

T.C.
DEVLET BAKANLIĞI VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

Sayı :B.02.0.002/ 1673
Konu :

15../3/2005

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ :a) TBMM Başk.nın, 10.02.2005 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/4816-9243/28598 sayılı yazısı.
b) Başbakanlığın 17.02.2005 tarih ve B.02.0.KKG.0.12/106-420-8/730 sayılı yazısı.
c) Toplu Konut İdaresi Başkanlığının, 07.03.2005 tarih ve B.02.1.KNT.0.13.03/ 2005-182 sayılı yazısı.

Denizli Milletvekili Sayın Ümmet KANDOĞAN'ın, Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği Sayın Başbakanımızın da kendileri adına Bakanlığım koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını istediği, 7/4816 esas no'lu yazılı soru önergesi cevabı hazırlanarak ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Mehmet Ali ŞAHİN
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek: İlgi (c) yazı ve eki soru önergesi cevabı (6 sayfa)

DAĞITIM :
Gereği :
TBMM Başkanlığına

Bilgi :
Başbakanlığa (Ek Konmadı)

Adres : Başbakanlık Devlet Bakanlığı ve Başbakan Yardımcılığı (Sn.Mehmet Ali ŞAHİN) Bakanlıklar/ANKARA
Telefon : (0 312) 413 73 22
Faks : (0 312) 419 15 45 – (0 312) 425 14 35
Ayrıntılı Bilgi İçin Telefon : (0 312) 419 16 48 M. DURMUŞOĞLU Özel Kalem Müdür Yardımcısı
e-posta : : buro.mehmetalisahin@basbakanlik.gov.tr

7/4816

T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

K - Q
TSE-ISO-EN
9000

Sayı : B.02.1.KNT.0.13.03/2005-182
Konu : Soru Önergesi Hk.

07.03.05-001276

Sayın Mehmet Ali ŞAHİN
Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı

İlgi : 18.02.2005 tarih ve B.02.0.002/1130 sayılı yazınız.

Denizli Milletvekili Sayın Ümmet KANDOĞAN'nın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği ve Sayın Başbakanımızın da kendileri adına Bakanlığınız koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını istediği ilgide kayıtlı 7/4816 esas no.lu yazılı soru önergesine ilişkin olarak hazırlanan İdaremiz görüşü yazımız ekinde sunulmaktadır.

Takdir ve tensiplerinize arz ederim.

Erdoğan BAYRAKTAR
Başkan V.

Ek : Soru önergesi cevabı.

09.03.2005
1673

Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent/ANKARA
Tel: (312) 266 76 80 Fax: (312) 266 02 59
Elektronik Ağ : www.toki.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat : A.Baştürk Uzman

7/4816

T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Denizli Milletvekili Sayın Ümmet KANDOĞAN'nın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/4816 esas no.lu yazılı soru önergesine verilecek cevaba esas İdaremiz görüşü aşağıda yer almaktadır.

Ülkemizde özellikle dar ve orta gelir gruplarının nitelikli konut ihtiyacının karşılanabilmesi ve düzenli kentleşmenin gerçekleştirilebilmesi konusunda sektörde tek sorumlu kamu kuruluşu konumunda olan Toplu Konut İdaresi, kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut inşa ettirmekte ve bu konutları kredilendirerek satışa sunmaktadır. Konut satışları ile hedeflenen; mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olamayan ancak belirli bir birikime sahip dar ve orta gelirli ailelerin, gelirlerine uygun ödeme koşulları ile kira öder gibi taksitlerle konut sahibi olmalarının sağlanmasıdır.

Bu bağlamda, Toplu Konut İdaresi, 1984 yılından günümüze kadar yaklaşık 1.2 milyonun üzerinde konutun yapımına finansman desteği sağlayarak, ülkemiz konut ihtiyacının karşılanmasına önemli ölçüde katkı sağlamıştır. Ayrıca, 59. T.C. Hükümetinin Programı ve Acil Eylem Planı çerçevesinde, Toplu Konut İdaresi, dar gelirli vatandaşların konut ihtiyacını karşılamak amacıyla, ülke genelinde 100.000 konutluk bir uygulama başlatmış ve bu kapsamda 2004 yıl sonu itibarıyla yaklaşık 84 bin konutun yapımına başlanmıştır.

Diğer taraftan, gelişmiş ve gelişmekte olan ülke deneyimleri, günümüzde dar gelirlinin konut edinmesinin büyük ölçüde kamu sübvansiyonlarıyla gerçekleşebileceğini göstermektedir. Bu sebeple de dar ve orta gelirli kesimin konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik politikaların, ayrı bir programla ve sübvansiyonlu bir yapı içerisinde ele alınması gerekmektedir. Bu bakış açısıyla, konut üretimine ve finansmanına en büyük kaynağı sağlayan Toplu Konut İdaresi, alt gelir gruplarına yönelik farklı konut projeleri geliştirmektedir.

59. T.C. Hükümetinin Programı ve Acil Eylem Planının "Sosyal Politikalar" başlıklı 45. maddesinde düzenlenmiş olan "dar gelirlilerin kira öder gibi kısa sürede ev sahibi olmalarının sağlanması" ilkesinden hareketle, Toplu Konut İdaresi, pilot il olarak seçilen Ankara'da ilk adım olarak, 2004 yılında Eryaman 7. Etapta 384 adet konutu kapsayan "Alt Gelir Grubu Konut Projesi"ni hayata geçirmiştir.

Alt Gelir Grubu Konut Projesi uygulamaları, 2005 yılı içerisinde Ankara ili dahil olmak üzere diğer illerde de devam edecektir. Bu çerçevede, bir sonraki adım olarak, Ankara-Sincan'da 1068 adet konut, Sivas'ta 848 adet konut, Konya'da 864 adet konut ve İstanbul-Halkalı'da da 500 adet konut "Alt Gelir Grubu Konut Projesi" çalışmaları içerisinde değerlendirilmektedir.

Ankara-Eryaman 7. Etapta uygulanan "Alt Gelir Grubu Konut Projesi"ne başvuru yapabilmek için ihtiyaç sahiplerinde;

- T.C. vatandaşı olması,
- Ankara il sınırları içerisinde ikamet ediyor olması,
- Kendisine, eşine ve/veya veleyeti altındaki çocuklar üzerine tapuda kayıtlı herhangi bağımsız konutunun bulunmaması ile daha önce Toplu Konut İdaresinden konut satın almamış olması ve Toplu Konut İdaresinden konut kredisi kullanmamış olması,
- Aylık geliri, en fazla 400 Milyon TL olması,

Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent/ANKARA
Tel: (312) 266 76 80 Fax: (312) 266 02 59
Elektronik Ağ : www.toki.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat : A.Baştürk Uzman

7/4816

T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

- Aşağıda yer alan kriterlerden birine uyması,
  - 30 yaş ve üzeri dul çocuklu (kadın),
  - 30 yaş ve üzeri yetim (kadın),
  - 60 yaş ve üzeri emekli (kadın veya erkek)
  - 35 yaş ve üzeri olup sosyal güvenlik kurumlarına tabi olmayan (kadın veya erkek)

şartları aranmıştır.

Ankara-Eryaman 7. Etap Alt Gelir Grubu Konut Projesi kapsamındaki konutlar 04-29 Ekim 2004 tarihleri arasında satışa sunulmuştur. Konutlar, 2 odalı ve brüt 62,42 m² kullanım alanına sahip olup, satış bedelleri en düşük 28,6 Milyar TL ile en yüksek 30,8 Milyar TL arasındadır. Satış bedellerinin % 5'i oranında peşinat ve 180 ay vade ile satışa sunulmuştur. Başlangıç taksidi, en düşük 152 Milyon TL ve en yüksek 164 Milyon TL arasında bulunmaktadır. İlk taksit ödeme tarihi, konut teslim tarihini takip eden bir sonraki aydır. Konut teslim tarihi, Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin imzalanmasını takiben yaklaşık 1 yıldır. Vade süresince taksit ve borç bakiyesi, her altı ayda bir, Ocak ve Temmuz aylarında, bir önceki altı aylık döneme ait memur maaş artış oranına göre artırılacaktır.

Diğer taraftan, soru önergesine konu olan Mortgage Sistemi (İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Kredisi Sistemi) ile ilgili teknik ve hukuki çalışmalar halihazırda devam etmektedir.

Türkiye'de konut finansmanının gelişmesi için bireylerin sınırlı kalan dolaylı yatırımları yerine, toplumun çoğunluğu tarafından yararlanılabilecek ve uzun vadeli tasarrufların yönlendirileceği piyasa koşulları çerçevesinde işleyecek kurumsal bir sistemin oluşturulması gerekmektedir.

Bu kapsamda uluslararası örnekler de incelenmiş olup, ülkemizde mevcut piyasa koşullarında işleyecek ipoteğe dayalı uzun vadeli konut kredisi (mortgage finance) sisteminin oluşturulması gerekliliği bağlamında hukuki ve teknik bazda çeşitli altyapı çalışmaları devam etmektedir.

Yapılan araştırma düzeyindeki altyapı çalışmaları göstermiştir ki; öngörülen bu sistem dahilinde, konut sahibi olmak isteyen kişiler satın alacakları konutu ipotek ederek 20-30 yıla varan vadelerde kredi kullanacak, alınacak ipotek (mortgage) kredisinin aylık geri ödemeleri benzer bir konutun aylık kira ödemesi düzeyinde olacaktır.

Gelişmiş ülkelerde sistemin işlemesine imkan veren, ülkelerin mali yapılarının ipotek kredilerini finanse edecek ölçüde yeterli kaynağa sahip olmasıdır. Böyle bir sistemin Türkiye uygulaması, enflasyon ve memur maaş artış endeks değerlerinin çok uzaklaştığı dönemlerdeki kredi geri ödemeleri için ciddi finansman desteği gerektirmektedir. Sistem başarısının ve sürekliliğinin sağlanması için istikrarlı ve güvenilir bir ekonomik ortamın varlığı ön koşuldur.

Ülkemizde bugüne kadar içinde bulunulan ekonomik koşullar, -özellikle yüksek enflasyon oranları- ticari bankaların ve diğer kredi kuruluşlarının özellikle uzun vadelerde konut kredisi vermelerini engellemiştir. Ayrıca yapılan araştırmalar, ülkemizde ipotek finansmanı temeline oturan bu modelin başarıyla çalışabilmesinin çeşitli hukuki düzenlemelerin de gerekliliğini göstermişitr.

Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent/ANKARA
Tel: (312) 266 76 80 Fax: (312) 266 02 59
Elektronik Ağ : www.toki.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat : A.Baştürk Uzman

7/4816

T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Ülkemizde ipoteğe dayalı uzun vadeli konut kredisi (mortgage) sisteminin yasal altyapısının hazırlanması amacıyla, Mart 2004 tarihi itibariyle T.C. Maliye Bakanlığı koordinatörlüğünde, ilgili kurum ve kuruluşların da katılımı sağlanarak bir çalışma grubu oluşturulmuştur. Sistemin işleyişi ile ilişkili mevzuat tümüyle gözden geçirilmiş ve gerekli kanuni düzenlemelerin önerildiği bir çalışma yapılmıştır. Bu çalışma ile Medeni Kanun, Bankalar Kanunu, İcra ve İflas Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun ve Tapu Kanununda gerekli olan değişiklikler tespit edilmiş ve ipotekli menkul kıymetleştirme amaçlı merkezi bir yapının oluşması için yasal bir zemin hazırlanmıştır. Konuyla ilgili Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) nezdinde çerçeve bir kanun hazırlığı yapılmış, konuyla ilgili hukuki hazırlıkların son aşamasına getirilmiştir.

Hazırlanan Kanun Tasarısı Taslağında, sisteme işlerlik kazandıracak ve ülkemizde mevcut yapıda eksik olan ikincil piyasaların oluşturulması amacıyla İpotekli Finansman Kuruluşlarının oluşumu söz konusudur. Kurulacak ilk İpotekli Finansman Kuruluşu kamu destekli olacak ve yükümlülüklerinin bir bölümüne hazine garantisi getirilecektir.

Toplu Konut İdaresi, 1989 yılından bu yana üretimini gerçekleştirdiği konutların uzun vadeli kredilendirilmesi suretiyle hedef grupları kira öder gibi taksitlerle konut sahibi yapmakta, uygulamaları kapsamında ayrıca konut kooperatifleri ve belediye projelerini de kredilendirmektedir. Bu uygulamaların geri dönüşleri, projelerin satış kabiliyeti (sosyal/lüks konut) ve hedef kitlelerinin ödeyebilirliklerine göre altı aylık memur maaş artışı veya Tüketici Fiyat Artışlarına göre ayarlanmaktadır. Toplu Konut İdaresi, bu uygulamaları ile konut sektöründe "fiyat seviyesine endeksli" en yüksek hacimli alacak portföyüne sahip kurum konumundadır.

Bu anlamda, İdarenin, gerek tabi olduğu mevcut mevzuat, gerekse sürdürmekte olduğu uygulamaları çerçevesinde, söz konusu sistemin başlatılması aşamasında oluşturulabilecek kurumsal yapı içinde birincil düzeyde yer alması gerektiği düşünülmektedir.

Bu sistem, uzun vadeli krediler için tedavül hareketini hızlandıran likit bir ikincil piyasanın oluşturulmasını gerektirmekte, ancak ikincil piyasanın çalışabilmesi için öncelikle birincil pazar dediğimiz gayrimenkul pazarının çok iyi işlemesi gerekmektedir. Birincil piyasanın iyi çalışması için gayrimenkul yatırım maliyetini etkileyen unsurlar gözden geçirilmeli, örneğin maliyetin önemli kısmını oluşturan arsa temininde kamu idaresi öncü olmalıdır.

İkincil piyasanın gelişmesi için ise gayrimenkul piyasasının etkin olduğu ülke örneklerinde de izlenen kamunun öncülüğünde (devlet destekli) ancak, zaman içinde görevini belki tamamen özel sektöre devredecek merkezi bir ikincil piyasa yapısının oluşturulması gerekmektedir. Sistemin işlemeye başlaması ve sürdürülebilirliği, uygun ekonomik koşulların uzun vadede devamının sağlanabileceği yönündeki beklentilerin oluşması ile sağlanacaktır.

Toplu Konut İdaresi, sektördeki görevi ve misyonu gereği, konut finansmanının kurumsallaştırılması amacı ile yapılacak çalışmalarda etkin bir rol üstlenecektir.

Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent/ANKARA
Tel: (312) 266 76 80 Fax: (312) 266 02 59
Elektronik Ağ : www.toki.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat : A.Baştürk Uzman

7/4816

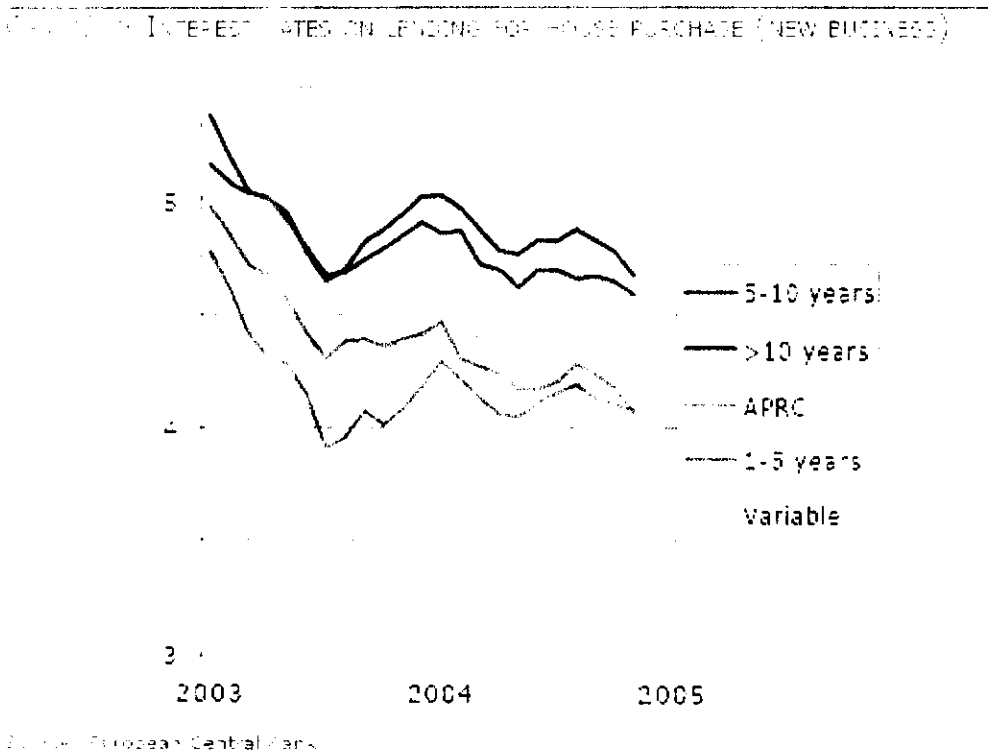
T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Soru önergesinde bahsi geçen diğer bir konu olan; Mortgage Sisteminin uygulandığı ülkelerde, bankaların uyguladığı faiz oranları ile bu ülkelerdeki kişi başına düşen yıllık gelir miktarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Mortgage Sistemi ADB'de, pek çok Avrupa ülkesinde ve Latin Amerika ülkeleri ile İsrail'de vb. uygulanmaktadır. ABD'de mortgage kredilerine ortalama, 30 yıl vadeli sabit faiz oranı; 5.38%, 15 yıl vadeli sabit faiz oranı; 4,93%, 5 yıl vadeli endeksli faiz oranı; 4,71% ve 1 yıl vadeli endeksli faiz oranı; 3,76% olarak uygulanmaktadır.

AB üyesi ülkelerden İngiltere ve Almanya, en gelişmiş ve güçlü mortgage piyasasına sahip olanlarıdır. Bu ülkeleri Fransa ve İrlanda takip etmekte olup, sırasıyla İspanya, Portekiz, Yunanistan ve diğer yeni AB üyesi ülkelerde de pozitif ilerleme gösteren mortgage piyasası bulunmaktadır.

Aşağıdaki tabloda AB üyesi ülkelerde uygulanan ortalama mortgage kredi faiz oranları gösterilmektedir. Sözkonusu tabloda mavi çizgi; 5-10 yıl vadeli, kahverengi çizgi; 10 yıldan uzun vadeli, yeşil çizgi; 1-5 yıl vadeli ve sarı çizgi de bunların dışında kalan diğer vadelerdeki kredi faiz oranlarını ifade etmektedir.



2003 yılı ortalarından bu yana mortgage kredilerine uygulanan faiz oranları değişmemekte ya da çok yavaş ve düşük oranlı değişiklik göstermiştir. Örneğin İsveç'de faiz oranı düşme eğilimi gösterirken, 6 AB üyesi ülkede Belçika, Danimarka, İspanya, İtalya, Hollanda ve İngiltere'de bu oran biraz artmıştır. Aşağıdaki tabloda da AB üyesi ülkelere ait mortgage kredilerine uygulanan sabit faiz oranları grafiksel olarak gösterilmektedir.

Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent/ANKARA
Tel: (312) 266 76 80 Fax: (312) 266 02 59
Elektronik Ağ : www.toki.gov.tr

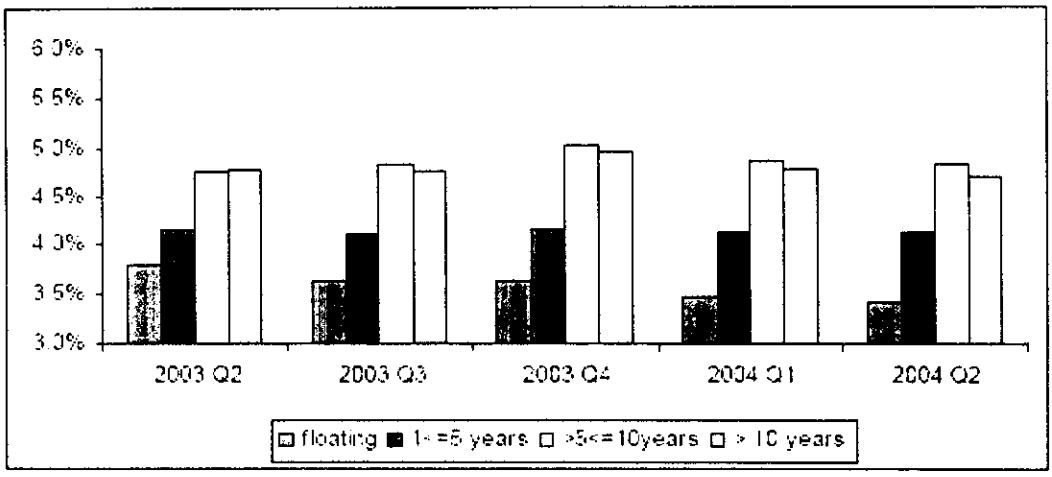
Ayrıntılı bilgi için irtibat : A.Baştürk Uzman

7/4816

T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

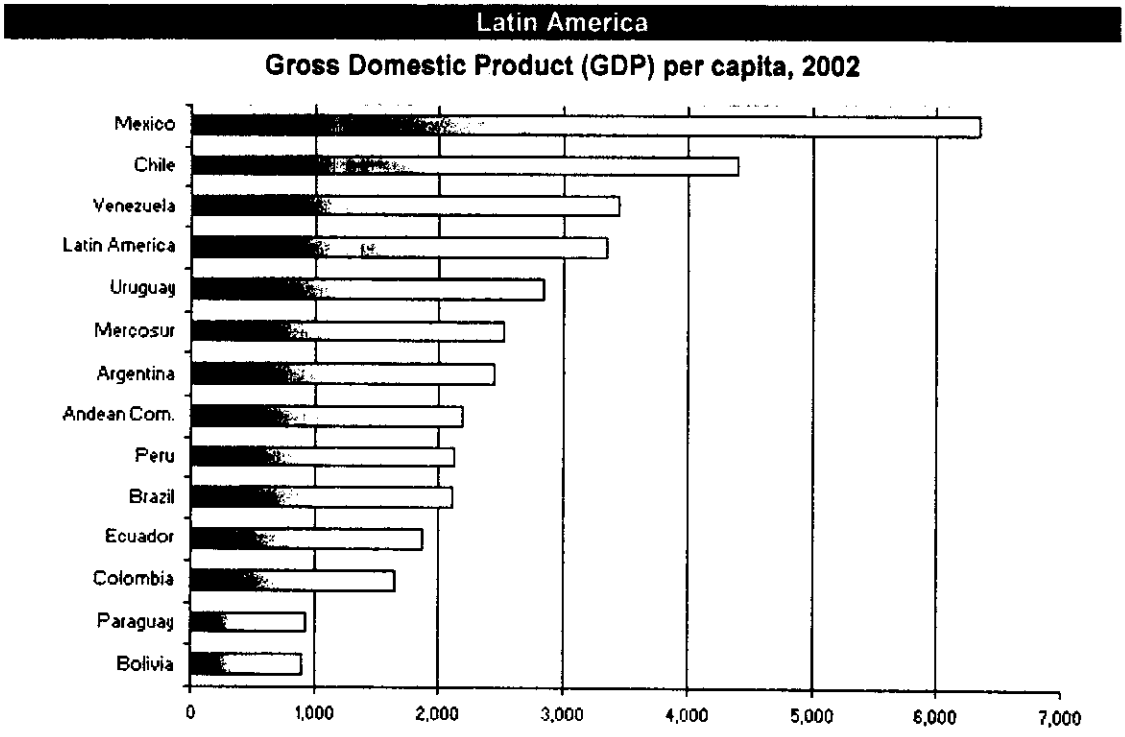
K - Q
TSE-ISO EN
9000

CHART 1: INTEREST RATES ON LOANS TO HOUSEHOLDS FOR HOUSE PURCHASE, BY INITIAL RATE FIXATION. EURO ZONE COUNTRIES



Source: European Central Bank

Diğer taraftan Mortgage Sistemi, enflasyonist ekonomilere sahip Latin Amerika ülkelerinde de uygulanmıştır. Kolombia ve Meksika'da uygulanan sistemler, hükümetin enflasyonu kontrol altında tutma politikası sayesinde başarı sağlamıştır. Ancak, Brezilya ve Şili'de uygulanan sistemler, enflasyon düzeyinin yükselmesi ve mevduat sahiplerinin fonlarının reel değerinin korunduğuna dair inançlarını yitirmeleri sonucunda başarısızlığa uğramıştır. Latin Amerika ülkelerinin 2002 yılına ait kişi başı milli gelirlerini (ABD Doları olarak) gösteren tablo aşağıda yer almaktadır.



Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent/ANKARA
Tel: (312) 266 76 80 Fax: (312) 266 02 59
Elektronik Ağ : www.toki.gov.tr

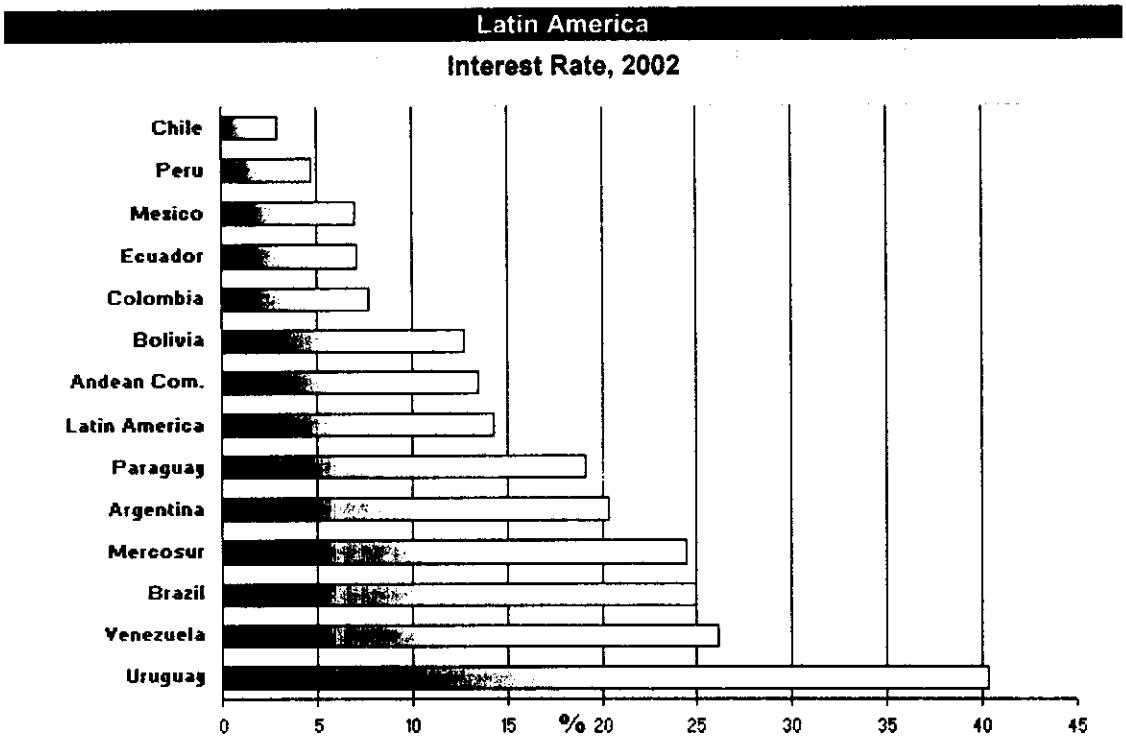
Ayrıntılı bilgi için irtibat : A.Baştürk Uzman

7/4816

T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Latin Amerika ülkeleri genelinde kişi başına düşen ortalama gelir; 1998 yılında 4.341 ABD Doları, 1999 yılında 3.751 ABD Doları, 2000 yılında 4.093 ABD Doları, 2001 yılında 3.894 ABD Doları ve 2002 yılında 3.189 ABD Dolarıdır.

Latin Amerika ülkeleri genelinde para piyasalarındaki faiz oranları ise ortalama olarak 1998 yılında 26.9%, 1999 yılında 16.5%, 2000 yılında 15.1%, 2001 yılında 10.8% ve 2002 yılında 13.8%'dir. Faiz oranları grafiksel olarak aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.



Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent/ANKARA
Tel: (312) 266 76 80 Fax: (312) 266 02 59
Elektronik Ağ : www.toki.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat : A.Baştürk Uzman