

# **KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNDE YENİ BİR ÜRÜN: İPOTEKLİ EMEKLİLİK KREDİLERİ (REVERSE MORTGAGE)**

## **GİRİŞ**

Yaşlılık dönemlerinde birçok insanın zaman zaman finansal sorunlarla yüzleşmek durumunda kaldığı bilinmektedir. Bu sorunların bir kısmının yürürlükteki konut finansmanı sistemi kapsamında çözümünün mümkün olduğu iddiasıyla kaleme alınan bu makalede, yurtdışında “reverse mortgage” olarak nitelendirilen ve kanaatimizce dilimize en uygun şekilde “ipotekli emeklilik kredisi” (İPEK) olarak tercüme edilebilecek kredilerin genel özelliklerinden bahsedilmektedir.

## **I. İPOTEKLİ EMEKLİLİK KREDİSİ**

### **1.1. İpotekli Emeklilik Kredisine Duyulan İhtiyaç**

Konut finansmanı sistemi, bir ülkenin gelişmişlik seviyesi, refah düzeyi ve yaşam kalitesi hakkında fikir veren en önemli göstergelerden biridir (United Nations, 2005). Gelişmiş ülkelerde yıllardır uygulanan ve mevzuatımıza da 2007 yılında kazandırılan<sup>1</sup> bu sistem esas itibarıyla, tüketiciye sahibi olmayı istediği konutun ipotegi<sup>2</sup> altında kredi kullanılması, kullanılan kredilerin menkul kıymetleştirilmesi, böylece para piyasasındaki tüketici ile sermaye piyasasındaki yatırımcının buluşması için bir finansman köprüsü yaratılması sürecidir.

---

<sup>1</sup> 5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

<sup>2</sup> Sermaye Piyasası Kanunu’nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan konut finansmanı tanımında (bkz. Bölüm No: 2.2.) kredinin ipotek karşılığı kullanılması gerektiğine dair herhangi bir ibare bulunmamaktadır. Tanımda ipotek ifadesinin yer alması, ipotegin zorunlu olmadığı şekilde yorumlanabileceği gibi, bunun henüz proje halinde olan tamamlanmamış konutların alımı için verilen kredilerin de tanım kapsamına dahil edilebilmesi amacıyla metne dahil edilmediği ileri sürülebilir.

Bu sisteminin bir unsuru olarak İPEK, yurtdışında giderek yaygın bir şekilde uygulanmakta ve oluşturduğu sosyal faydalar bakımından önemli bir finansal araç olarak görülmektedir. ABD’de 2006 yılında yapılan bir ankette, ankete katılanlar İPEK ile ağırlıklı olarak yaşam kalitelerinin geliştirilmesi ve beklenmedik acil durumların finanse edilmesi için ilgilendiklerini; ancak, gerçekten İPEK kullandıklarında kredinin daha ziyade mevcut konut kredilerinin geri ödemesinde ve ev tamir-bakım masraflarının karşılanmasına yönlendirildiğini belirtmişlerdir (AARP, 2007: 27).

<b>Tablo:1 İPEK ile İlgilenme Nedenleri ve İPEK’in Kullanım Alanları</b>				
İPEK ile ilgilenme nedenleri	Kredi kullananlar (n=946) %	Kredi kullanmayanlar (n=563) %	Kullanıcıların İPEK kullanmalarının asıl nedeni (n=946) %	Kullanıcıların İPEK’i kullanma biçimleri (n=946) %
Konut kredilerinin ödenmesi	40	40	19	<b>19</b>
Ev tamir-bakım harcamaları	47	43	14	<b>18</b>
Yaşam kalitesinin geliştirilmesi	<b>73</b>	68	18	14
Günlük harcamalar	50	40	9	10
Beklenmedik acil durumlar	<b>78</b>	66	13	9
Diğer borçların ödenmesi	28	27	6	7
Sağlık harcamaları	28	21	7	5
Emlak vergileri ve sigortaları	29	21	4	5
Aile fertlerine yardım	15	13	2	2
Yatırımlar, sağlık sigortası	13	17	2	1
Hanehalkı sabit giderleri	18	19	1	1

*kyn: American Association of Retired Persons (AARP)*

## **1.2. İpotekli Emeklilik Kredisinin Özellikleri**

İPEK en geniş tanımıyla, sahip olunan konutun nakde dönüştürülmesi süreci olup konutun teminatı karşılığında alınan, içinde oturulduğu sürece geri ödeme yapmayı gerektirmeyen bir çeşit kredidir. Bu tür kredide, diğerlerinden farklı olarak konut sahibinin ödemede bulunması yerine, ipotek tesis eden kuruluş ödemede bulunmaktadır. İpoteğin işleyişinde, konut sahibi konutun değeri üzerinden dönemsel

gelir almaya devam etmekte, bu geliri almaya devam ettikçe toplam borcu artmakta, diğer yandan ise konut üzerindeki hakkı giderek azalmaktadır<sup>3</sup>.

Konut karşılığında geri ödemesiz olarak kullanılan bu kredide, borcun azami tutarını belirlemek için ölçüt alınacak tek kaynak konutun değeridir. Bir başka deyişle, İPEK uygulamasında borçlunun konutun değerinden daha fazla borçlanma imkanı yoktur. Bu durum, konutun değerinin düşmesi halinde konutun satışından elde edilen gelirin kullanılan krediyi karşılayamayacak olması riskini de beraberinde getirmektedir.

İPEK bir defada ödenebileceği gibi aylık taksitler halinde tahsil edilebilir veya tüketiciye istenildiğinde çekilebilmesini teminen bir kredi limiti tanınabilir. İPEK'in nasıl geri ödeneceği ise, kredinin nasıl sona erdirileceğine bağlıdır:

- Konutun satılıp başka bir konuta taşınması halinde, kredi borcu konutun satışından elde edilen nakitle kapatılabilir. Kredi borcu konutun değerinden azsa aradaki fark tüketiciye kalmaktadır.
- Krediyi kullanan kişinin vefatı nedeniyle kredinin sona ermesi halinde, kredi borcu konutun tapusu mirasçılara geçmeden ödenir. Mirasçılar, kredi borcunu konutu satarak, kendi veya krediyi kullanan kişinin diğer kaynaklarını kullanarak ya da konuta karşılık geleneksel konut kredisi olarak ödeyebilir.

ABD'de İPEK ile ilgili belirli uygulama koşulları aşağıdaki gibidir<sup>4</sup>:

- Kendine ait konutu olan ve en az 62 yaşında olan kişiler kullanabilir.
- Tüketicinin yılın en az yarısını o konutta geçiriyor olması gerekir.
- Konut; müstakil, iki ya da üç ünitelik ya da kat mülkiyeti tüketiciye ait olmalıdır.

---

<sup>3</sup> Bu nedenle, bu tür bir borçlanma “artan borçlanma karşılığında azalan özsermaye kredisi” olarak da nitelendirilmektedir

<sup>4</sup> <http://finance.mapsofworld.com/mortgage/reverse/hud.html>.

- Kredi kullanılmadan önce varsa konutun borcu kapatılmalıdır.

### **1.3. İpotekli Emeklilik Kredisi ve Geleneksel Konut Kredisi Karşılaştırması**

İPEK geleneksel konut kredisinden aşağıdaki noktalarda farklılık göstermektedir:

- Bir krediyi onaylamadan önce bankalar her ay ne kadar ödeneceğini belirlemek için tüketicinin aylık kazancının ne kadar olduğunu incelemektedir. Ancak, İPEK tüketicisinin her ay geri ödeme yapması söz konusu değildir<sup>5</sup>. Dolayısıyla, kredi kullanımı ve kredi tutarının ne kadar olacağı aylık kazançla bağlı değildir.
- Geleneksel konut kredisinde dönemsel ödemeler yapılmadığı takdirde tüketicinin konutunu kaybetme riski vardır. Ayrıca, banka açısından da, kredinin geri ödenmeme ve kredinin batma riski bulunmaktadır. İPEK’de ise, herhangi bir geri ödeme yapılması söz konusu olmadığı için bu tür riskler mevcut değildir.
- Geleneksel konut kredisinde, tüketici tarafından dönemsel geri ödemeler yapıldıkça, tüketicinin toplam borcu azalır, konuttaki sahiplik hakkı artar. İPEK’de ise, tüketici tarafından dönemsel gelir elde edildikçe, tüketicinin toplam borcu artar, konuttaki sahiplik hakkı azalır.

---

<sup>5</sup> İPEK tüketicisi konutun sahipliğine elinde bulundurmaya devam ettiği için konutun vergi, sigorta ve onarım masraflarından da sorumlu olmaya devam etmektedir. Dolayısıyla, bu masrafların ihmali halinde banka tazminat talebinde bulunabilmektedir. Bunun dışındaki geri ödemeyi talep etme hakkını doğuran olaylar: konutun bir kısmının kiraya verilmesi, konuta yeni bir hak sahibi dahil edilmesi, konutun sınırlarının değiştirilmesi, konutun karşılığında yeni bir borçlanmanın gerçekleştirilmesi, tüketicinin iflas bildiriminde bulunması, tüketicinin konuttan ayrılması veya konutun bir yere bağış yapılması, yanlış bilgi verme, hile veya suça yönelik davranışlar ve konutun istismak edilmesinin gerekli olduğu haller vb.

- Geleneksel konut kredisinde, kullanılan kredinin vadesi tüketicinin isteğine ve ödeme gücüne göre değişebilmekte iken, İPEK’de kullanılan kredinin vadesi borçlunun ölümü, konuttan ayrılması, belirli bir zaman dilimi için alınan kredi taksitlerinin bitmesi ya da konutun satılması şeklinde dolmaktadır.
- Geleneksel konut kredisinde, kredi karşılığında alınan konutun kiraya verilmesi mümkündür, ancak İPEK’de konut sahibi konutun bir bölümünü dahi kiraya verememekte, konut için yeni bir sahiplik hakkı tesis edememekte veya konut karşılığında yeni bir borçlanmaya gidememektedir.

#### **1.4. İpotekli Emeklilik Kredisinin Avantaj ve Dezavantajları**

##### **1.4.1. İPEK’in Avantajları**

İPEK’in başlıca avantajlarına aşağıda yer verilmektedir:

- Ödeme seçeneklerinin çokluğu, İPEK’in esnek bir finansal ürün olduğunu göstermektedir.
- Konuttan ayrılmak durumunda kalınmadığı gibi aylık geri borç ödemeleri yapılması söz konusu olmamakta ve belirli bir gelir düzeyine sahip olma şartı aranmamaktadır.
- Konutun değerinden fazla bir kredi borcu söz konusu değildir. Konutun değerinin borcun altında kalması halinde zarar krediyi kullandıran banka tarafından tazmin edilir.
- Yaşlılık döneminde ihtiyaçların karşılanabilmesi için gerekli yüksek miktarda kaynağa sıfır maliyetle ulaşım imkanı sağlamaktadır.

- Vade bitiminde borcun kapatılabilmesi ve konutun geri alınabilmesine yönelik olarak geleneksel konut kredisi alınabileceğinden, bir konut kredisi ürün sarmalı yaratılabilir ve çapraz ürünlerle birlikte banka için önemli bir finansman kaynağı oluşturulabilir.

#### 1.4.2. İPEK'in Dezavantajları

İPEK'in avantajlarının yanında bazı dezavantajları da bulunmakta olup bunların bazılarını aşağıda yer verilmektedir:

- Sosyo-kültürel değerler ve mevcut makroekonomik koşullar açısından sistemin tam olarak uygulanması zaman alabilir.
- Yaşlı kesim için karmaşık, maliyetli ve riskli bir ürün olarak algılanabilir.

## II. İPOTEKLİ EMEKLİLİK KREDİSİNİN UYGULANABİLİRLİĞİ

### 2.1. Mevcut Nüfus Göstergeleri

Gelişmiş ülkelerle karşılaştırıldığında henüz genç nüfuslu bir ülke olmamıza rağmen, nüfusumuzun ortalama yaşı hızla artmaktadır. Veriler, ülkemizde nüfus artış hızının beklenenin üzerinde yavaşladığını ve daha uzun yaşadığımızı göstermektedir (Gürlel, 2008: 5).

Tablo 2: Türkiye'de Nüfusun Dağılımı		
	2000	2025
Nüfus	65,7 milyon	90,2 milyon
25 yaş altı nüfusun toplam nüfusa oranı	%49	%27,7

Bu tabloya göre, 2025 yılında sonra Türkiye'nin genç nüfuslu bir ülke olmaktan çıkacağı; dolayısıyla, genç nüfus politikalarının yerini yetişkin ve yaşlanan nüfus politikalarına bırakacağı ileri sürülebilir (Gürlel, 2008: 7).

İnsan ömrünün uzaması, her sigortalı çalışanın daha fazla emekliyi finanse etmesi anlamına gelir. Örneğin, sağlıklı bir sosyal güvenlik sisteminde 7 çalışanın 1 emekliyi finanse etmesi gerekirken, bu oran ülkemizde 1,7 çalışana 1 emeklidir<sup>6</sup>.

Mevcut sosyal güvenlik sistemimiz, çalışan genç nüfustan emekli olan nüfusa gelir transferi temeline dayalıdır. Bu sistem, sosyal güvenlik primlerinin tutarına, fonların yönetimine ve nüfusun yapısına duyarlı olduğundan, hem çalışan nüfusa büyük yük getirmekte, hem de emekli nüfusun ihtiyaçlarını arzu edilen düzeyde karşılayamamaktadır.

<b>Tablo 3: Türkiye’de Ortalama Yaşam ve Emeklilik Süreleri</b>	
<b>Ortalama yaşam süresi:</b>	≈74 yıl
<b>Ortalama emeklilik yaşı:</b>	55 yaş
<b>Emekli olarak geçirilecek süre:</b>	≈20 yıl

Emekli olarak geçirilecek sürenin neredeyse çalışma hayatı kadar uzun olduğu dikkate alındığında, yaşam standartlarının korunabilmesi ve maddi sıkıntı çekilmemesi için, çalışma hayatı boyunca birikim yapılması bir zorunluluk olarak ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda, sosyal güvenlik sistemini tamamlayıcı olarak getirilen Bireysel Emeklilik Sistemi, pek çok katılımcının sisteme kazandırılmasıyla birlikte ileri yaşta gündeme gelebilecek ihtiyaçların karşılanabilmesi için önemli bir olanak sağlamıştır. Ancak, bu sistemde elde edilen birikimlerin dahi yeterli olmayabileceği ve birçok potansiyel ileri yaş grubu üyesinin mevcut durumda bu sistemden faydalanmadığı dikkate alındığında İPEK’in yeni bir ürün olarak değerlendirilmesinde fayda görülmektedir.

## **2.2. Yasal Dayanak**

Sermaye Piyasası Kanunu’nun 38/A maddesinde konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması olarak tanımlanmış; bu kapsamdaki kredilerin

<sup>6</sup> <http://www.ykemeklilik.com/content/bireysel-emeklilik-ile-tanisin.aspx>.

yeniden finansmanı amacıyla kullanılan kredilerin de konut finansmanı kapsamında olduğu hükme bağlanmıştır.

Anılan hükümde yer alan "*sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullanılması*" hususu halihazırda konut sahibi olan kişilerin, bu konutlarını teminat göstererek kullandıkları kredileri kapsamaktadır. Yurtdışında "*home equity loan*" olarak isimlendirilen bu tür kredilerin tanıma dahil edilmesiyle, ekonomik değeri yüksek olan gayrimenkullere hareket kabiliyeti sağlayarak bu değerlerin ekonomiye kazandırılması amaçlanmıştır. Buna göre, konut almak için kullanılan krediler ile mevcut konutların ipotek edildiği krediler arasında bir ayırım yapılmamakta, söz konusu kredinin tüketici tarafından niçin<sup>7</sup> kullanıldığına bakılmamaktadır.

Bu çerçevede, İPEK'in mevcut konut finansmanı düzenlemeleri kapsamında kullanılabileceği düşünülmektedir. İPEK'in geleneksel konut kredilerinden farklı özelliklere sahip olması menkul kıymetleştirilebilmesine engel teşkil etmemektedir<sup>8</sup>. Dolayısıyla, İPEK sadece birincil piyasada bir bankacılık ürünü olarak kalmayıp ikincil piyasada ihraç edilecek menkul kıymetlere dayanak olabilecektir.

## SONUÇ

2007 yılında hayata geçirilen konut finansmanı sistemimizin yapıtaşları (menkul kıymetleştirme, ipotek finansman kuruluşları, ipotek sigortaları vb.) henüz oturmadan yeni bir ürünün öne sürülmesi o ürünün hak ettiği değeri bulamamasına neden olabilir. Bu nedenle, İPEK'in geniş kitlelerce tanınması için politika geliştirilmesi ve kullanım koşullarının standartlaştırılması elbette önemlidir. Ancak,

---

<sup>7</sup> Tüketiciler evini ipotek verip aldığı krediyi evlerini yenilemek veya güçlendirmek için veya bir dükkan açmak ya da yeni bir araba satın almak dahil her türlü ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kullanabileceklerdir.

<sup>8</sup> İPEK'in menkul kıymetleştirilmesinde geleneksel konut kredilerinden farklı olarak yatırımcılara yapılacak ödemeler borcun ödenmeme riskine değil, tüketicinin ölüm oranı, taşınma oranı ve konutun satış fiyatına bağlıdır.



ilk aşamada İPEK'in mevcut konut finansmanı sisteminde kullanılabilmesi için yasal zeminin hazır olduğunun bilinmesinde fayda görülmektedir.

## **KAYNAKÇA**

GÜRLESEL, Can Fuat (2008), "*Türkiye'nin Kapısındaki Fırsat: 2025'e Doğru Nüfus, Eğitim ve Yeni Açılımlar*", Eğitim Reformu Girişimi, 2. Baskı, İstanbul.

REDFOOD, Donald L., Ken SCHOLEN ve S. Kathi BROWN, "*Reverse Mortgages: Niche Product or Mainstream Solution? – Report on the 2006 AARP National Survey of Reverse Mortgage Shoppers*", American Association of Retired Persons (AARP), Aralık 2007.

UNITED NATIONS (2005), *Housing Finance Systems for Countries in Transition: Principles and Examples*, Economic Commission for Europe, United Nations Publication, Cenevre.