

## YENİ SİSTEMDE KONUT ALMAK KOLAY, ÖDEMESİ ZOR, SONUÇLARI AĞIR

Son yıllarda banka kredisiyle konut piyasası canlandı. Hızla konut sahibi olma özlemiyle bankaların kapısı çalındı. Faizler düşük gibi sunulsa da; enflasyon ve gelir artışlarıyla karşılaştırıldığında çok yüksek ödemelerin olduğu görülmektedir. Sistem tıkanma aşamasına geldiğinde, yeni bir isimle, yurt dışında çeşitli ülkelerde uygulanan, Mortgage sistemi de denilen, konut finansman sistemi devreye sokulmaya çalışılmaktadır. Ancak sistem tanımlanırken yalnızca düşük faizden söz edilmekte, ödeme miktarları, alım gücü ile herhangi bir kıyaslanma yapılmamaktadır. Aynı zamanda konutların ederinin neye göre belirlendiği, ortaya çıkan değer artışının neden kaynaklandığı, bu değerlerin gerçekten olup olmadığı bilinci, baskın medya etkisiyle önlenmeye çalışılmaktadır. Bu konuları ayrı olarak ele aldığımızda karşımıza çıkacak tehlike ve boyutları yeniden yaşamaktan kendimizi koruyabiliriz.

**Öncelikle temel yaklaşımımız; konut hakkının temel barınma hakkının öznesi olduğu ve konuta getirilecek enerji, su, ulaşım, çevre düzenlemesi, vs.. gibi hizmetlerinde temel gereksinimler içerisinde en doğal hak olduğu bilince çıkarılmasıdır.** Bu bilinçle konut hakkının sermaye piyasasına sokulması, finansmanının kar amaçlı yapılanmalara bırakılarak, kar sistemi karşısında değerlendirilmesinin insanları zor duruma sokacağı görülebilmektedir.

Banka kredisiyle alımları 2005 yılı için değerlendirelim.

Banka kredilerinin aylık faiz oranı geldiği en düşük değer, aylık 1.2 faiz olarak gerçekleşti. Bunu yıllık faize göre hesapladığımızda 14.4 olarak görülmektedir. Bu açıdan bakıldığında yıllık enflasyon oranının iki katı kadar bir faiz söz konusudur ki, faiz oranlarının 100'den fazla olduğu dönemde böyle bir oran söz konusu olmamıştır. Büyük rakamlardan paradan hem altı sıfırın atılması, hem de göreceli enflasyonun düşmesiyle psikolojik olarak uzaklaşmış bulunmaktayız. Rakamlar, ödenir gibi görünmektedir. Ancak gerçek hesaplamalar, işin hiçte böyle olmadığını göstermiştir. Bunun en güzel örneği geçen yıllarda araç alımlarında yaşandı. Hem de öyle bir durum söz konusu oldu ki araçlara ödenen paraların yarısına satılamaz olan araçlar için hala ödeme yapmak zorunda olan insanlarımız söz konusu. Kredi kartlarının durumunu bilmeyen kalmamıştır.

Enflasyonun düşük olduğunu vurgulamak doğrumudur?

Hayır. Çünkü enflasyon yalnızca fiyat artışı olarak değerlendirilemez. **Enflasyon temel anlamda halktan toplanan dolaylı vergidir.** Buda kamu malı ve hizmetlerini elinde bulunduran devletin yada, mal ve hizmet sahiplerinin bunlara zam yaparak dolaylı olsa da halkın elinden fazlasıyla ödeme almasıdır. 1999 yılından sonra tahkim ve uluslar arası yasalar ve bunların tamamlayıcısı günümüzde gündemde olan temel hizmetlerin ticarileştirilmesi, doğal kaynakların sermayeye devri, gibi cumhuriyet tarihinin en çok değişen sayıda yasasıyla, her alandan vergi alımı ve tüm sosyal güvencelerin ticarileştirilmesiyle, ücretlerin düşürülmesi yada işsiz kalınması insanlardan toplanan vergiyi artırmış ve alım güçlerini en alt düzeye getirmiştir. Temel gereksinimler içerisinde başta olan beslenme, barınma koşullarını sağlayamaz duruma getirmiştir. Bu bilgilerle baktığımızda enflasyon ne kadar tek rakamlı olsa da insanları en üst düzeyde etkilemektedir.

Gelen ek vergi ve hizmet bedellerini üst üste koyduğumuzda, gelir düşüşleriyle değerlendirdiğimizde üç haneli rakamları arar oluyoruz. Yalnızca değişim aracı olan paranın değerine göre değerlendirmede iki kat bir faiz uygulaması başka bir soygun olmaktadır.

Konut değerleri açısından ele alırsak,

Öncelikle konutun barınma hakkının en temel unsuru olduğunu belirtmiştik. bu nedenle insanların bu gereksiniminin ticari alana bırakılmadan sosyal devletçe karşılanması gerektiğini belirterek, genel bir değerlendirme yapalım.

Büyük kentlerden en çok söz edilen İstanbul'dan bakarsak, 100 metrekare bir konut, apartman dairesi için ortalama bir bölgede, maliyet arsa payı dahil 30 000-40 000 YTL olduğu herkesçe bilinmektedir. Bu değerdeki dairelerin banka kredisiyle 120 000 ile 160 000 YTL arasında satıldığı/ satın alındığı gözlemlenmiştir. Kredilendirme işleminde dairenin satın alma bedelinin % 25'i alıcı tarafından

karşılandığı, böylece maliyetin bedelinin peşinen alındığı görülmektedir. Kalan kısmının aylık ortalama 1000 YTL ödemelerle 10 yıl daha ödeneceği göz önüne alındığında, bu ödemenin yapılması için açıklık sınırının üzerinde bir artan paranın olması gerekmektedir. Yani gelirimiz en az 2000 YTL olmalıdır ki, en azından bazı şeylerden kısarak temerrüte düşmeyelim. Ayrıca ederi 30-40 000 YTL olan bir apartman dairesinin ederinin peşin ödenmesinden sonra dört katından fazla ödeme yapılması kimin işine yaramaktadır. (Burada kullanılan ödeme ve koşulları ortalama olarak verilmiştir.)

Gelinen koşullarda otomobil ve kredi kartlarında yaşananlar yeniden gündeme gelirse, aslında hakları olmayan bu paraların tahsilatının yapılması için, Konut Finansman Sistemine (adına mortgage denilen sisteme) ilişkin yasal düzenleme tasarlanmaktadır.

### **Çok söylenen ve reklam gibi haber yapılan Konut finansman sistemi nedir? Amacı nedir?**

**İşlem genel olarak; konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması sistemidir.** Yani bu sistemle konut edindirmek temel amaç değildir. Konut teminatı ile kredi kullandırmak ve kullanılan kredilerin faiziyle tahsilatını konut garantisinde taşınmaz olarak tutmaktır.

Yasa tasarısı, öncelikle konut finansman kuruluşlarının tanımlanmasını amaç edinmekle birlikte konut finansmanından kaynaklanan alacakların hızlandırılması ve menkul kıymetleştirilmesi, bu konu ile ilgili araçların düzenlenmesini kapsamaktadır.

İlk bakıldığında sorun yokmuş gibi gözükse de; temel amacın alacakların hızlandırılması ve garantilenmesi olduğu planını içerdiği görülmektedir. Ayrıca bu alacakları menkul kıymetleştirerek borsa ortamına sokulması söz konusudur.

Bildiğiniz gibi Türkiye'nin bankalarının batık kredilerine Deutsche Bank talip oldu. Bu konuda banka yetkilileri yaptıkları açıklamada "sorunlu alacakların alınıp satıldığı bir pazar oluşturulması" önerilmektedir. Bu ilk bakıldığında önemsiz gibi görünse de borçlunun alacaklısı sürekli değişebilmekte. Alacaklınızla karşılaşma olanağınız ortadan kalkmaktadır. Şimdi konut finansmanından dolayı borcunuzun menkul kıymetler borsasında satılırsa kime borçlu olduğunuzu bilmeniz mümkün mü? Her hangi bir yanlışlığın üçüncü şahısları nasıl ilgilendirdiğini düşünürsek, alacaklımızın üçüncü şahıslar olması nasıl sonuçlar doğuracağı şimdiden gözükmektedir.

Sistemin düzgün çalışması için ise; ipoteklerin hızlı tesis edilmesi ve borç geri ödemelerinin takiplerinin çabuk sonuçlanması gerekli şart olarak öngörülmektedir. Borçlunun ödemesinde bir sorun olursa takip hemen yapılması, borçlunun akibetinin ne olduğu önemsenmemesi gündemdedir. Hele borcunuz menkul kıymetleşmiş ve satılmış ise alacaklının borçlu için yapacağı bir şey yok. Çünkü bu alacağı kar etmek için almış olduğundan, borçlunun konumu onu ilgilendirmez.

Genel olarak bakıldığında; daha önce araç kredileri ve kredi kartlarının kullanım reklamları ile ödeme sıkıntısı içerisinde olan insanları teşvik edip daha zor koşullara itildiği açık olarak yaşandı. Şimdi aynı uygulama kira vermekte zorlanan ve dar gelirliye konut edindirme adı altında yeni oyunlar hazırlanmaktadır. Konut edinmeyi bir yana bırakalım, elimizde olanların da kaptırılması söz konusu olabilir. Önce kira artışları körüklendi, ardından kiradan kurtarma için konut edinme oyunu teşvik edilmektedir. Maliyetinin 3-4 katından daha fazla bir bedelle satışa sunulan konut finansmanlı kredilendirme sistemi ile insanların gelecek 30 yılı ipotek edilmektedir.

Bu siteme girdiğinizde,

Maaşınıza zam isteyemezsiniz. Çünkü verilmediğinde yada itirazınızda işsiz kalırsanız, iki ay sonra, ödeme yapamadığınızdan temerrüt içinde olursunuz. Ödemeleriniz gittiği gibi elinizde olan diğer birikimleri yada size kalacak mirasları da yitirmiş olursunuz.

Aman dikkat! Mortgage ile kredi kartlarında, araç kredilendirmelerinde yaşananlar gibi geleceğinizi morgluk yapmayın.