



## YAPI KOOPERATİFLERİN FİNANSMAN SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ



ENVER KAZDAL\*

### Öz

Kooperatifçilik hareketi dünya’da ki birçok ülkede olduğu gibi Türkiye’de de ekonomi de önemli rol oynamaktadır. Günümüzde; dünya’da ve ülkemizde kooperatiflerin en temel sorununu, finansman sorunu oluşturmaktadır. Türkiye’de kooperatifçiliğin yeterli düzeyde olmaması, finansman sorunlarının da çözümünün önünde önemli bir engel teşkil etmektedir.

Konut ihtiyacı ülkemizde ve dünyanın çeşitli ülkelerinde de insanların yaşamsal olarak en tabii istek ve ihtiyaçlarından biridir. Bu ihtiyaç ve gereklilik insanların yeme içme ve barınma diye saydığımız yaşamsal anlamda en zorunlu ihtiyaçtır. Bu ihtiyacın karşılanmasında ülkemizde ve dünya genelinde birçok sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu sorunların başında konut ve yapıların meydana getirecek gücün yani finansmanın elde edilmesi ve bu finansmanı doğru şekilde kullanabilme sorunu gelmektedir. Finansman sorunu gerek konut ihtiyacının giderilmesinde; gerek çeşitli yapıların meydana getirilmesinde en önemli sorundur.

**Anahtar Kelimeler:** Konut Yapı Kooperatifleri, Finansman Sorunları, Konut Finansmanı

## CONSTRUCTION COOPERATIVE FINANCE PROBLEMS AND SOLUTIONS

### Abstract

Co-operative movement in Turkey as in many countries around the world often play an important role in the economy. Today, the world and the most basic question of cooperatives in our country, is the question of finance. Lack of an adequate level of cooperatives in Turkey, constitutes a significant obstacle to solving the financial problems. Housing needs of the people in our country and countries around the world wants and needs, of course, is one of the most vital. The need and necessity of eating and drinking, and housing of people have mentioned that the most vital sense, mandatory requirement. Many problems are being encountered in meeting this need in our country and around the world. Housing and

buildings that make up a force at the beginning of these problems of financing the acquisition and proper use of this funding is the problem. Problem, eliminating the need for financing both houses, have their most important problem to generate a variety of structures.

**Key Words:** Housing Cooperatives, Financial Problems, Housing Finance

---

\* [enver.kazdal@everestdenetim.com](mailto:enver.kazdal@everestdenetim.com)



## GİRİŞ

Yapı ve konut finansman sorununun çözümüne yönelik ülke yöneticileri ve sektörde iş yapan kamu ve özel girişimler; yapı ve konut finansmanı sorununa yönelik çeşitli yöntemler geliştirmekte ama istenilen sonuç ve verim alınamamaktadır. Günümüzde konut başta olmak üzere yapı sektöründe arz ve talep arasında ki dengesizlik finansman sorununun çözümüne de engel olmaktadır. Bu konjektürde konut yapı kooperatifleri önemli bir rol oynamakta ve bu sorunun çözümüne yönelik kamu ve özel sektöre göre önemli rol alabilme yeteneğine ve gücüne sahipken; ülkemizde geçmiş yıllardan gelen kötü imajı ve halen atıl bir şekilde varlığına devam eden birçok kooperatifin olması, birlikte daha az güç ve enerji ile daha çok iş yapabilme yeteneğine sahip olan kooperatifleri etkisizleştirmiş, dünya da ve ülkemizde konut ve yapı sektöründe söz sahibi ve etkinliği daha güçlü olabileceken, çoğu değerlendirme ve çözüm çalışmalarında kooperatifler dikkate bile alınmamıştır. Yapı kooperatifleri gerekli etkinlik ve yetkinliği kazanabilirlerse; hem konut ihtiyacının giderilmesinde hem de finansman dâhil direk ve dolaylı birçok sorunun çözümlenmesinde önemli rol oynayabileceklerdir.

Dünya’da artan nüfusla birlikte azalan kaynaklar insanları bireysel davranmaktan çok birlikte iş yapmaya ve elde bulunan kaynakları daha tasarruflu ve paylaşımcı davranmaya itmektedir. Bu gereklilik hayatın her kademesinde olduğu gibi yapı sektöründe de yaşanmakta ve son dönem yapılan tüm yapı ve konutların daha az yerde daha çok insanı toplama ve barındırmaya yöneldiğini, bu şekilde hem finansman ihtiyacını, hem de artan yer ihtiyacını gidermeyi amaçlamaktadır.

### 1.KOOPERATİFÇİLİK

Kooperatifçilik geniş anlamda büyük bir kitlenin aradığı sonuca ulaşmak için ortaklaşa gösterilen bir faaliyette, gayret ve olanakları birleştirmek, bir araya toplamak ve uyumlaştırmak demektir. Belli ekonomik grupların kendi aralarında işbirliği yapmaları şekliyle ortak ihtiyaçları karşılayabilmek amacıyla kurulan kooperatifler, insanların ekonomik faaliyetlerinde daha az külfetle ve daha az zamanda refahı sağlamaya hizmet eden bir güven ve inanç kurumu olduklarından, daima teşvik edilmeye ve geliştirilmeye layık görülmüşlerdir.

Kooperatifçiliğin amacı, karşılık gözetmeden ortaklarının sorunlarını çözerek, onların ekonomik gelişmelerini sağlamak ve ekonomik olarak güçlü bir kitleye karşı ortaklarını ve kişisel menfaatlerini korumaktır. Aynı zamanda esasları; toplumsal, insani ve ahlâki temellere dayanan çok yönlü kuruluşlardır.

En kısa tanımıyla “birlikte iş görmek” demek olan kooperatifçilik, özellikle gelişmekte olan ülke ekonomileri için halen günümüzün en etkili kalkınma araçlarından biri olarak görülmektedir. Bu aracın etkili bir şekilde ele alınıp kullanılması halinde ülke ekonomisine büyük katkı sağlayacağı açıktır. Kooperatiflerin esas amacı; yeterli derecede ekonomik güce sahip olmayan gerçek kişilerin mesleki ve kişisel ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle rasyonel bir şekilde ve ekonomik olarak karşılamak ve temin etmektir.

### 2. KONUT VE YAPI KOOPERATİFLERİ

Özellikle dar gelirli kişilerin ucuz ve sağlıklı konut veya işyerleri yapmak amacıyla bir araya gelerek kurdukları kooperatiflerdir. Yapı kooperatifleri, literatürde konut yapı kooperatifleri ve işyeri yapı kooperatifleri olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Ancak bunların dışında gerçekte konut yapı kooperatifi olarak kurulmuş olmakla birlikte, özellikle kent



merkezlerine yakın mahallerde yapılan konutların alt katlarının işyeri olarak inşa edilip gerek kooperatif ortaklarına gerekse üçüncü kişilere satıldığı konut yapı kooperatiflerine de rastlanılmaktadır.

Dolayısıyla yapı kooperatifi adına karma sayılacak üçüncü bir türden bahsetmekte mümkündür. Üstelik bu tür kooperatiflerde işyerlerinin satışından yüklü miktarda gelir elde edildiğinden konut inşaatlarının hızla tamamlanması mümkün olmaktadır. Ayrıca yapı kooperatiflerinde konutlar, işyerleri toplu bir şekilde yapıldığından inşaat maliyetlerinin azaltılması sağlanmakta ve kar amacı güdülmediğinden kooperatif ortakları inşaat maliyetine mülk sahibi olabilmektedir. Elbette yapılan genel giderlerden de ortakların paylarına düşeni karşılaması söz konusu olabilmektedir.<sup>1</sup>

### **3. KONUT YAPI KOOPERATİFÇİLİĞİNİN DÜNYA'DAKİ DURUMU**

Bugün dünyada en önemli kooperatif kuruluşlarından birisi olan ve 98 ülkeden 230 kooperatif kuruluşu ile 730 milyon bireysel üyeyi temsil eden ICA (International Cooperative Alliance Uluslararası Kooperatifler Birliği) yapısı içinde Uluslararası Konut ve Yapı Kooperatifleri Kurulu yer almaktadır. 50 ulusal kuruluş bu kurula üyedir. Üye olmayan birçok kuruluş da kurul çalışmalarına katılmaktadır. ICA çatısı altında birleşen kooperatifçilerin sayısı, son yirmi yıl içinde ikiye katlanmıştır.

ICA'dan başka birçok uluslararası kuruluş, kooperatif gelişmeyi desteklemektedir. Özel bir kooperatifçilik bölümüne sahip olan Uluslararası Çalışma Örgütü (İLO) ve yine bu konuda bir uzmanlık bölümü de bulunan Gıda ve Tarım Örgütü (FAO) da bu arada sayılabilir. Kooperatifçiliğin çeşitli alanlarında bulunan kimi kuruluşların ve ülkelerin (örneğin Çin) ICA çatısı altında bulunmadığı da düşünülürse, kooperatifçiliğin, dünya üzerinde en etkin ve kapsamlı toplumsal ekonomik akım niteliği taşıdığı anlaşılmaktadır. 1970'lerin ortalarında derinleşmeye veya büyümeye başlayan ekonomik ve toplumsal bunalımın tehdidi altında bulunan toplulukları dengede tutma arayışları, kooperatiflere yeni ve güçlü bir ilgi dalgasını körüklemiştir. Bu arayışlar çerçevesinde kırsal kesimde çok amaçlı kooperatifler gelişirken, kentsel kesimde konut kooperatifleri daha geniş boyutlu amaçlara yönelik olarak yeni işlevler üstlenmişlerdir. ICA üyesi konut yapı kooperatifleri kuruluşlarının %71'i Avrupa, %20'si Asya, %6'sı Afrika ve %3'ü Amerika'dadır. ABD de 1970'lere doğru konut kooperatifçiliğinde görülen gelişme, bir ölçüde, kooperatif konut üretiminin kamusal konut üretimini alması olarak desteklemesi düşüncesinden kaynaklanmıştır.<sup>2</sup>

### **4. YAPI KOOPERATİFLERİNDE FİNANSAL KAYNAK UNSURLARI**

Kooperatiflerin kaynak unsurları iç kaynak unsurları ve dış kaynak unsurları olmak üzere iki başlık adı altında inceleyeceğiz. İç kaynak unsurları kooperatiflerin iç yapılarından, ortaklarından ve sermayesinden ürettiği kaynak yapısı, dış kaynak unsurları ise dışarıdan sağlanan kaynaklarla finans kuruluşları, bankalar vs. finanse edildiği yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır.

#### **4.1. Yapı Kooperatiflerinde İç Kaynak Unsurları**

Yapı kooperatiflerinde iç kaynak unsuru kooperatiflerin dışarıdan hiçbir destek almadan kendi iç bünyelerinden oluşturdukları kaynak çeşidi olarak kooperatiflerce kullanılmaktadır.

<sup>1</sup> [www.sanayi.gov.tr](http://www.sanayi.gov.tr), (3 Haziran 2008).

<sup>2</sup> Nazif Kaçak, Konut Yapı Kooperatifi ve İlgili Mevzuat, İstanbul, Seçkin Yayınevi, 2004, s.53.



Günümüzde kooperatiflerin finansman açısından en çok başvurdukları başlıca sistemlerden biridir. İç kaynak unsurlarında yer alan başlıca çeşitleri ise; özkaynaklar, ortaklık payları, yedek kaynaklar, dağıtılmayan risturnlar, özel olarak oluşturulan fonlar ve ortaklardan sağlanan diğer kaynaklar olarak kooperatiflerce oluşturulmaktadır.

#### **a) Özkaynaklar**

Özkaynaklar ya da iç finansman kaynakları kooperatiflerin sermaye unsuruna bağlı ekonomik güçlüklerini gidermek için, kendi kendilerini finanse etmelerini sağlayan kaynaklardır. Özkaynaklar ortaklar tarafından yüklenilen sermaye paylarından (ortaklık payları), yedek akçelerden, dağıtılmayan işletme kârlarından (risturn), özel olarak oluşturulan fonlardan ve ortaklardan sağlanan diğer kaynaklardan oluşmaktadır.<sup>3</sup>

#### **b) Ortaklık Payları**

Ortaklık payları, kooperatif ortaklarının kooperatife taahhüt ettikleri payların saymaca değerlerinin toplamı olup, kooperatifin emrine hazır olan fonun oluşturulmasını sağlar ve ihtiyaç duyulacak sabit değerlerin finansmanında kullanılır.

#### **c) Yedek Kaynaklar (Yedek Akçeler = Yedekler)**

Kooperatiflerde özkapitalin ikinci dilimini oluşturan yedek kaynakların, kullanım yerlerine göre gruplandırıldıkları görülür. Bunlar çalışma yılı (iş yılı) sonunda gözlemlenebilirler. Yedek kaynaklar zarar ve harcama karşılığı olmak üzere ikiye ayrılırlar.

Yedek kaynaklar bilindiği üzere, kooperatiflerin kazançlarından ayrılan, yasa ve ana sözleşme hükümlerinden ileri gelen kaynaklardan oluşur. Kooperatiflerde gerekli düzeyde kaynakların toplanabilmesi, bu tür kuruluşların sürekli kazanç sağlamalarından başka, uzun yıllar uğraşı göstermiş olmalarına da bağlı bulunur. Ayrıca, kooperatif işletmelerinde yedek kaynakların yanı sıra oluşturulan karşılıklar, yedek kaynaklarda olduğu üzere öz kaynağın artırılmasında kullanılamazlar. Yedek akçelerin en önemli özelliği, kooperatifin herhangi bir sermaye maliyetine katlanmadan sahip olduğu bir finansman kaynağı olması ve özkaynak sermayesini oluşturmasıdır.

#### **d) Dağıtılmayan Risturnlar**

Dağıtılmayan risturnlar, kooperatiflerin sermaye ve yedek akçelerinden meydana gelen özkaynaklarının yetersizliği karşısında, zaman zaman kendi kendilerini, döner fon yönetimine başvurarak, finanse etmeleri sonucu oluşmaktadır. Bu da genellikle kârın (risturnun) bir kısmının ya da tamamının ortaklara dağıtılmayarak ayrı bir yedek akçe meydana getirilmesi şeklinde olmaktadır.<sup>4</sup>

#### **e) Özel Olarak Oluşturulan Fonlar**

Özel olarak oluşturulan fonlar, kooperatifin belirli bir giderini karşılamaya yöneliktir ve net kârdan ayrılır. Bu nedenle, bir sermaye gibi kullanılması asıl değildir. Fonların bazı şartları ve orantıları altında kullanılması gerekir. Özel olarak oluşturulan bu fonlar her ne

---

<sup>3</sup> İlhan Uludağ, Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri, İstanbul: İTO Yayınları, yayın no:1997-48, 1997, s. 27.

<sup>4</sup> İlhan Uludağ Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri, İstanbul: İTO Yayınları, yayın no:1997-48, 1997.



kadar doğrudan kooperatifin finansman kaynağı sayılsa da, dolaylı olarak finansman kaynağı olarak nitelendirilir.

#### **f) Ortaklardan Sağlanan Diğer Kaynaklar**

Ortaklardan sağlanan diğer kaynakların, en önemlisi ortakların yapacağı ek ödemelerdir. Kooperatifler bu şekilde, finansman kaynaklarının, işletmenin iç finansmanını karşılamadığı durumlarda, çeşitli şekillerde borçlanarak sermaye elde etme yoluna gitmektedir. Ortaklardan alınan bu borçların diğer borçlara göre avantajlı yönleri vardır. Çünkü bu borçların faizleri düşük olmakta ve ortaklar kooperatife daha fazla bağlanmaktadır.<sup>5</sup>

#### **4.2. YAPI KOOPERATİFLERİNDE DIŞ KAYNAK UNSURLARI**

Yabancı kaynaklar, kooperatif işletmelerin özkaynaklarının tek başına finansman ihtiyaçlarını karşılayamadığı durumlarda kullanılan kaynaklardır. Kooperatiflerin borçlanma yoluyla ulaşabilecekleri bu kaynaklara dış finansman kaynakları da denilmektedir. Bu kaynaklar devletten, finans kurumlarından, kooperatif ortaklarından sağlanan kredi ve borçlar ile kooperatiflerin tahvil çıkarma yöntemiyle dışarıdan sağladıkları finansal kaynaklardır.

Yabancı kaynak olarak görülen uluslararası kuruluşların özel fonları, kooperatifçiliği geliştirmek ve bazı ekonomik, sosyal politikaların gerçekleşmesini sağlamak için, Uluslararası Kooperatifler Birliği (ICA), Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO), Uluslararası Çalışma Teşkilatı (AID) gibi kuruluşların kooperatiflere gerek karşılıklı, gerekse karşılıksız yaptıkları yardımlardan oluşmaktadır.

#### **5. YAPI KOOPERATİFLERİNİN FİNANSMAN İHTİYAÇLARI**

Finansman fonksiyonu diğer kuruluşlarda olduğu gibi kooperatiflerde de aynı öneme sahiptir. Tüm işletmeler için finansman, işletmenin faaliyetlerini yürütebilmesi için gerekli fonları, gerekli miktarda ve zamanda elde edebilmeyi ve bunların işletmenin kârlılığını en yüksek tutacak biçimde kullanabilmeye yönelik planlama ve kontrolleri kapsayan işletme fonksiyonu olarak tarif edilebilir.<sup>6</sup>

Bu çerçevede, işletmeler etkin bir şekilde aktiflerin temini, finansman ve yönetimini hedeflerler. küreselleşme sürecinde artan güçlü iç ve dış rekabet, gelişmekte olan ülkelerde kooperatifleri olumsuz etkilemektedir. Dünyada 1930 ve özellikle 1950'lerden sonra artan tarım destekleri, tarım ve dolayısıyla kooperatifleri rekabetten büyük ölçüde korumuştur. Bazı ülkelerde ve ülkemizde tarımsal destekleme sisteminin yürütülmesinde kooperatifler önemli bir araç olarak görülmüş ve bu yapı kooperatif işletmelerin kamu kuruluşu gibi yönetilmesi, verimsizleşmesi ve özellikle ortak kooperatif ilişkilerinin zayıflamasına neden olmuştur. Öte yandan, finansman ve kaynak sorunu yalnızca kooperatiflere özgü bir sorun olmayıp, ülkemizin genel ekonomik dengeleri ölçüsünde, başta KOBİ'ler olmak üzere ekonominin bütün aktörlerinin müşterek sorunu olduğu bilinmektedir.

Kooperatifler ekonomik açıdan yoksul olan dar ve orta gelirli bireylerin tek başlarına gideremedikleri temel gereksinimlerini karşılamaları için gönüllü olarak güçlerini birleştirme ile oluşturdukları bir toplumsal dayanışma gerçek anlamda birer demokratik sivil toplum

<sup>5</sup> Yönetim Ve Ekonomi Baskısı Celal Bayar Ün. İ.İ.B.F 2003. s. 178.

<sup>6</sup> Zeynep Nur "Türkiye'de Konut Finansmanında Rollerin Paylaşımı, Konut Finansmanı ve Türkiye Sunumu", IMF World Economic , (05 Kasım 2005), s.5





kuruluşlarıdır. Kooperatifler diğer işletme türlerinden farklı olarak, insan varlığına maddi varlıklardan daha fazla önem vermektedirler.

Diğer bir ifadeyle, kooperatifler kârın maksimizasyonundan çok, belirlenen hedeflere ulaşabilmek için uğraşmaktadır. Bununla birlikte her ekonomik teşebbüste olduğu gibi kooperatiflerde de amaca ulaşabilmek için mali kaynaklara ihtiyaç duyulmaktadır. Kendilerine özgü bu özellikleri nedeniyle kooperatiflerin finansal sorunları normal bir işletmenin sorunlarından daha çeşitli ve daha ciddidir.

Bilhassa, temelde kâr amacı güdülmemesi nedeniyle alıkonulan kârların büyük önem arz etmemesi, ortaklar tarafından yapılan sermaye katkısının sınırlı kalması ve tahvil ve hisse senedi gibi finansal varlıklar yoluyla kaynak temin edilememesi bu özelliklerin başında gelmektedir. Bu durumun başta gelen yansıması ise sermaye yetersizliğidir.

Mali güçleri sınırlı olan ortakların bir araya gelerek kurdukları kooperatiflerin özkaynakları günün ihtiyaçlarını karşılayacak yeterli düzeyde olmadığı gibi yüksek enflasyonun yaşandığı dönemlerde sermaye erozyona uğramaktadır. Ayrıca güçlü bir yapıya sahip olmayan kooperatiflerin kredi kurumlarından yeterince teminat gösteremedikleri için kredi sağlamaları da imkânsız olmaktadır.

Genelde kooperatiflerin finansman kaynakları kuramsal olarak öz kaynaklar ve yabancı kaynaklar olmak üzere iki temel gruba ayrılmaktadır. Daha belirgin bir şekilde kooperatiflerin finansman kaynakları ortaklardan toplanan aidatlar, özel ya da resmi kurumlardan temin edilen krediler ve sübvansiyonlardır. Vergi muafiyetleri de dolaylı olarak finansman kaynağı olarak kabul edilebilir.

## **6. FİNANSMAN İÇİN KAYNAK OLUŞTURMA YÖNTEMLERİ**

Finansman fonksiyonu diğer kuruluşlarda olduğu gibi kooperatif kuruluşlarda da aynı öneme sahiptir. Tüm işletmeler için finansman, işletmenin faaliyetlerini yürütebilmesi için gerekli fonları, gerekli miktarda ve zamanda elde edebilmeyi ve bunların işletmenin kârlılığını en yüksek tutacak biçimde kullanabilmeye yönelik planlama ve kontrolleri kapsayan işletme fonksiyonu olarak tarif edilebilir. Bu çerçevede, işletmeler etkin bir şekilde aktiflerin temini, finansman ve yönetimini hedeflerler.

Kooperatifler diğer işletme türlerinden farklı olarak, insan varlığına maddi varlıklardan daha fazla önem vermektedirler. Diğer bir ifadeyle, kooperatifler kârın maksimizasyonundan çok, belirlenen hedeflere ulaşabilmek için uğraşmaktadır. Bununla birlikte her ekonomik teşebbüste olduğu gibi kooperatiflerde de amaca ulaşabilmek için mali kaynaklara ihtiyaç duyulmaktadır.

Kooperatiflerin finansal sorunları normal bir işletmenin sorunlarından daha çeşitli ve daha ciddidir. Bilhassa, temelde kâr amacı güdülmemesi nedeniyle alıkonulan kârların büyük önem arz etmemesi, ortaklar tarafından yapılan sermaye katkısının sınırlı kalması ve tahvil, hisse senedi gibi finansal varlıklar yoluyla kaynak temin edilememesi bu özelliklerin başında gelmektedir. Bu durumun başta gelen yansıması ise sermaye yetersizliğidir. Mali güçleri sınırlı olan ortakların bir araya gelerek kurdukları kooperatiflerin özkaynakları günün ihtiyaçlarını karşılayacak düzeyde olmadığı gibi yeni sermaye kanalları ve kooperatife yeni üyelerin bulunmasında ki güçlükler bu sorunun çözümünü de zorlaştırmaktadır. Ayrıca güçlü bir yapıya sahip olmayan bu yapıların kredi kurumlarından yeterince teminat gösteremedikleri için kredi sağlamaları da imkânsız olmaktadır.



Genelde kooperatiflerin finansal kaynakları kuramsal olarak özkaynaklar (özkapital) ve yabancı kaynaklar (yabancı kapital) olmak üzere iki temel gruba ayrılmakta, bu gruplar ise aşağıda belirtildiği gibi kendi içlerinde alt gruplara ayrılarak inceleme konusu yapılmaktadır. Daha belirgin bir şekilde kooperatiflerin finansman kaynakları ortaklardan toplanan aidatlar, özel ya da resmi kurumlardan temin edilen krediler ve sübvansiyonlardır.

## **7. YAPI KOOPERATİFLERİNİN FİNANSMAN İHTİYACI HAKKINDA GENEL BİR DEĞERLENDİRME**

Ülkemizde konut üretimi ve bireylerin konut ihtiyaçlarının karşılanmasında konut kooperatifçiliğinin çok önemli bir yeri vardır. Dar gelirlilerin konut sorununun çözümünde en etkin yöntemlerden biridir. Konut kooperatifçiliği, kooperatifçilik olgusunun yapısı içindeki yardımlaşma, dayanışma, güç birliği, uygun maliyet ölçğine ulaşmak gibi faydaların yanında sosyal yaşam tarzı olarak yakınlık duyan kişilerin birebir istedikleri konut ve çevresel koşulların sağlanabildiği yerleşkelerin oluşturulmasında önemli bir araçtır.

Anayasamızda yer alan kooperatifçiliğin geliştirilmesine dair temel hüküm çerçevesinde mevcut olan diğer alt hukuki düzenlemelerde yeterli olmadığı bilinmekle beraber halen mevcut önemli mali (vergisel) avantajlar bulunmaktadır. Hukuki yetersizlik finansal sorunların çözülmesinde de en önemli etkenlerden biri olup çözüme yönelik hareketlenmenin başlatılmasında ve sürdürülebilir hale getirilmesinde önemli bir yeri olacağı çok açık bilinilmektedir.

Ülkemizdeki konut kooperatifçiliğinin önündeki en önemli sorun kooperatiflerin yeterli ve düzenli finansman kaynaklanmasahip olmamasıdır. Bununla birlikte; yeterli ve uygun arsa üretilmemesi, siyasi iradelerin kooperatifçiliğe sıcak olmayan yaklaşımları, kooperatiflere ilişkin mevzuatlardaki yetersizlikler, yeterli kamu denetimi ve kooperatif iç denetimi olmaması nedeniyle meydana gelen yolsuzluklar ve bunlara bağlı başarısız ve amaç dışı kullanımlar başlıca sebepleri oluşturmaktadır. Uygun değer ölçekli kooperatifler oluşturulamaması, amaca uygun ve fonksiyonel üst örgütlenmelerin yeterince gerçekleştirilememesi diğer sorunlar olarak sayılabilir.

Türkiye'deki konut kooperatiflerinin başarıları yeterli ve sürekli kaynak bulmalarına doğrudan bağlıdır. Konut kooperatifleri üyelerinin genel mali profillerinin kooperatif amacı olan konutların makul üretim süresi içinde finansmanını sağlayacak düzeyde olmaması nedeniyle dış kaynak kullanımına (kredi) ihtiyaç duyulmaktadır. Keza, nispi olarak uygun dış kaynak sağlanan 1985 – 1990 yılları arasındaki dönemde konut kooperatiflerinin toplam konut üretimine katkıları %30'un üzerine çıkmıştır.<sup>7</sup>

Kooperatifler kendilerine özgü özellikleri nedeniyle finansal sorunlar normal bir işletmenin sorunlarından daha çeşitli ve daha ciddidir. Bilhassa, temelde kâr amacı güdülmemesi nedeniyle alıkonulan kârların büyük önem arz etmemesi, ortaklar tarafından yapılan sermaye katkısının sınırlı kalması ve tahvil ve hisse senedi gibi finansal varlıklar yoluyla kaynak temin edilememesi bu özelliklerin başında gelmektedir. Bu durumun başta gelen yansıması ise sermaye yetersizliğidir. Mali güçleri sınırlı olan ortakların bir araya gelerek kurdukları kooperatiflerin özkaynakları günün ihtiyaçlarını karşılayacak yeterli düzeyde olmadığı gibi yaşanan ekonomik krizler her geçen gün sermayenin erozyonuna neden

<sup>7</sup> Mithat Arman Karasu, Türkiye'de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli". Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi. Sayı.1, 2005, s.59.



olmaktadır. Ayrıca güçlü bir yapıya sahip olmayan bu kooperatiflerin kredi kurumlarından yeterince teminat gösteremedikleri için kredi sağlamaları da imkânsız olmaktadır.<sup>8</sup>

Yapılan istatistikî çalışmalardan ve saha araştırmasından ülkemizdeki konut kooperatifi üyelerinin genel eğilim olarak birlikte ya da bireysel dış kaynak kullanımına yatkın oldukları gözlenmektedir. Giderek daha da derinleşen, günümüzde neredeyse çözümsüz hale gelen konut sorununun çözümü için; alt ve orta sınıflara yönelik sosyal konut politikaları üretilmeli, konut sorunu küresel pazarın insafına bırakılmamalı, tutarlı ve sürekli bir kaynak temini sağlanmalı, halkın ve yerel yönetimlerin yaratıcı potansiyeli harekete geçirilmelidir.

Konut kooperatiflerinin en önemli darboğazı finansman sorunudur. Bu sorunun çözümü için gerekli çalışma ve araştırmalar yapılmalı sorunun temeline inerek çözüm yolları aranmalıdır. Bu sayede ülkemizde ki konut sorunun doğru ve daha uygun maliyetlerle çözümlenmesi sağlanmış olacaktır. Bunun yanında da sağlıklı ve güvenli konut politikası üreterek; insanların can ve mal güvenliği sağlanmış olacaktır.

İnsanlara sadece konut yapmak için değil, ayrıca mutlu ve huzurlu, güven içerisinde yaşamalarını sağlamak için konut sektörü günümüz dünyasında önemli bir yere sahiptir. Bu önemim farkında olan insanlar bu istek ve ihtiyaçlarını hem daha uygun maliyetlerde hem de daha kaliteli bir şekilde edebilmek için doğru yapılanmış ve güven içerisinde işleyen bir kooperatifleşme bilincini ihtiyaç duymaktadır. Bu sayede hem finansal açıdan kişilerde, kooperatiflerde ekonomik ve işlerli bir şekilde kazan kazan prensibi içerisinde işlemiş olacaktır.

Finansman konusundaki ikinci sorun kredi teminindeki zorluk ve temin edilen kredinin faizinin yüksek oluşudur. Bankalardan temin edilen kredilerin faizlerinin yüksek olması bunları kullanıma elverişsiz hale getirmektedir. Hâlbuki yönetimini kooperatiflerin oluşturulacağı bir Kooperatifler Bankası bu soruna büyük ölçüde çözüm getirebilir.

Kooperatiflerin diğer özel sektör işletmelerine karşı avantajlı durumda olabilmesi için kooperatiflere bankalar düşük faizli ve uzun süreli kredi açmalıdır. Hükümetlerin kooperatiflere karşı tutumu kooperatiflerin faaliyetlerini derinden etkilemektedir. Kooperatife tanınan vergi muafiyetleri ya da kredi teminindeki şartlar kooperatifin geleceğini doğrudan etkilemektedir.

Devlet vatandaşı mevcut konut yapımcı kuruluşlara yönlendirerek, aynı zamanda uygun ödeme şartları olan kredi temin ederek konut sahibi olmasını sağlamalıdır. Bu görüş Türkiye’de konut sorununun çözümünde hâkim görüştür. Kooperatifler esas gelirleri olan ortak ödemelerinin yanında sadece toplu konut kredisi kullanmaktadırlar. Onun haricinde banka ve diğer finans kuruluşlarından kredi kullanımını yok denecek kadar azdır. Kooperatiflerdeki mevcut denetleme sistem ve uygulanmasını yönetici ve ortakların 1/3’ü yetersiz bulmaktadır. Denetim problemine çözüm önerileri olarak birincisi özdenetim, ikincisi devlet denetiminin yeterli ve etkili olması, üçüncüsü ise yeminli özel denetleme bürolarının oluşturulması istenmektedir.

Sosyo-ekonomik bunalıma ve aile geçimsizliklerine hatta intiharlara sebep olan kooperatiflerdeki bu sorunlar etkin denetim gerçekleşmediği sürece sona ermeyecektir. Ancak

---

<sup>8</sup> Mehmet Kaygusuzoğlu, Ekonomik Krizden Çıkışta Kooperatifçilik Karınca Kooperatif Postası, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Ankara, Şubat 2003, s.88.





denetim etkili olduğu takdirde kooperatifler üzerinde var olan yolsuzluk ve usulsüzlük gibi suçlamalar, tamamen silinmese bile öncekine göre azalacaktır. Vatandaş kooperatif yöneticilerine daha fazla güvenir hale gelecektir.

Bu güvensizlik olayı kooperatiflerin kredi kaynaklarının geliştirilememesinde ki; günümüzün en başlı sorunlarından biridir. Bu sorunu teşkil eden birçok sorun bereberinde bulunmaktadır. Bunlardan başlıcaları kooperatiflerde ki kötü yönetim ve güvensizlik olarak adlandırılabilir. Başarısız yönetimler ve kooperatiflerin gerçekleştiremediği başarısız girişimler kooperatiflere olan güveni azaltmış bununla birlikte bankaların ve finans kuruluşlarının kooperatiflere kredi vermesini zorlaştırmıştır.

Kooperatiflerin kredibilitesini arttırmak ve finans sorunlarını kısmen de olsa çözüm bulabilmek için kooperatiflere olan güven artırıcı önlemlerin alınması ve bununla birlikte kooperatif ortaklarının da gereken sorumluluklarını üstlenmeleri gerekmektedir. Kredibilitenin en önemli unsuru hiç şüphe yok ki güvendir. Güvenilir kuruluşların bankalardan ve finans kuruluşlarından gerekli kredi ve kefalet sağlaması hiç de zor olmamaktadır. Kooperatifler günümüzde de sürdürdükleri bu kötü imajı reklam ve başarılı çalışmalarla geliştirmeli ve toplumda ve finansal kurumların gözünde itibarlı bir mevkiye gelmeleri gerekmektedir.

Kooperatif yöneticileri buldukları makam ve mevki olarak birçok sorumlulukların bir anda gerçekleştirilmesi gereken bir yer olup bununla birlikte kooperatif ortaklarının hak ve sorumluluklarını koruyup gözetecek ve bu uygulamanın sorunsuz devam etmesini sağlayacak bir yönetici pozisyonundadır. Bu sorumlulukları gerçekleştirebilmek için kooperatif yöneticilerinin bilinçli eğitilmiş ve bunlardan en önemlisi güvenilir ve adaletli olmaları gerekmektedir. Buldukları yer itibari ile kooperatif ortak ve çalışanlarına sorumlulukları bulunmaktadır. Güvenin sağlanması kooperatiflerin tüm iş ve işlevlerinin açık ve şeffaf yapılması ile gerçekleştirilebilecek bir olguyu meydana getirmektedir. Bu konuda kooperatif yöneticileri ortaklara karşı bütün işlemlerini açık ve şeffaf şekilde yapmak zorundadır. Elindeki yetkiyi kullanarak dost ve yakınlarını koruyup kollamamalıdır. Kendinin ve yakınlarının menfaatleri yerine kooperatif ortaklarının menfaatlerine uygun davranmak zorundadır.

Kişisel menfaatler düşünülünce kooperatif binaları planlanan maliyette ve sürede bitmeyip, iş uzamaktadır. İnşaatta kullanılan malzemeler sözleşme şartlarına uygun olarak yerine getirilmemektedir. Müteahhit haksız kazanç elde etmekte, neticede kısa süre sonra örnekleri görüldüğü gibi binalar yıkılmakta ya da yıkılma noktasına gelmektedir. İnşaat devam ederken binanın yapımı kontrolörler ya da işin uzmanlarınca bütün aşamalarında her yönüyle denetlenmelidir. Kooperatiflerin gelir-gider hesaplar ile muhasebe kayıtlarının yöneticilerin %92'si ortakların %82'si rahatça kontrol edilebildiğini belirtmişlerdir. Hesapları ortakların kontrol edebiliyor olması istenen denetimin gerçekleştiği anlamına gelmemektedir. Çünkü muhasebe denetimi uzmanlık gerektiren bir iştir. Onun haricinde yöneticilerin vicdani ve ahlaki zaafı varsa mutlaka bir çıkar yol bulup yine istedikleri amaçlarına ulaşabilmektedirler.<sup>9</sup>

Aidatlar bankaya kooperatif adına bir hesaba yatırılmıyorsa, biriken parayı

<sup>9</sup> Osman Altuğ, Yapı Kooperatifleri Yönetim-Denetim Sorunları ve Sorumluluklar. İstanbul: Marmara Üniversitesi Yayınları, 1991. s.45.



kooperatif yöneticisi ya da başkanı tek başına harcayabiliyorsa bu tür sıkıntıların meydana gelmesi kaçınılmazdır. Yolsuzluk, usulsüzlük, zimmet v.b. olayları önleyebilmek için kuralları içerisinde yönetimi zan altından kurtaracak her türlü önlem alınmalıdır. Aidatların toplanması, kredinin alınması, bunların harcamaları, tasarrufların yatırıma dönüştürülmesinde gerekli özenin gösterilmesi gerekir. Bütün bu konularda önce güven gereklidir. Sonra da yaşanabilecek her türlü sıkıntıya karşı tedbir alınmalıdır.

## **8. FİNANSMAN YÖNTEMLERİ**

Dünyada konut finansmanı alanında kuşkusuz birçok yöntem uygulanmaktadır. Bunların bir kısmı en geleneksel yöntemler olmakla birlikte bir kısmı da karmaşık sermaye piyasası örgütlenmesi olarak şekillenmiştir. Konut finansman modellerini genel tarifler itibariyle dört ana başlıkta kategorize etmek mümkündür.

Bunlar geleneksel yöntem olan doğrudan finansman sistemi, sözleşme karşılığında birikim, kredi sistemi, mevduat finansman sistemi ve özel anlamda ilgili olunan ipotekli konut finansman sistemidir. Bu finansman modellerinden hangisi hem fon sahibine hem de kredi kullanan bireylere en uygun koşulları temin ediyorsa en yaygın tercih şüphesiz bu sisteme yönelecektir.

### **8.1. DOĞRUDAN FİNANSMAN SİSTEMİ**

Doğrudan finansman sisteminde esas olan konut talebinde bulunanların kendi tasarruflarıdır. Bu tasarrufların yeterli olmaması durumunda ilave borçlanmalara gidilir. Bu ilave kaynaklar yakınlardan ya da konut arz edenlere borçlanmak gibi yollardan sağlanır. İşin gelişiminde bir kredi kuruluşu devreye sokulmadan konut bedelinin peşin ödenmesi vardır. Uzman finansman kuruluşlarının bulunmadığı ya da işlevsel olmadığı yerlerde bu geleneksel yöntem sıkça kullanılır.

### **8.2. SÖZLEŞME KARŞILIĞINDA FİNANSMAN SİSTEMİ**

Sözleşme karşılığında birikim/kredi sisteminde konut edinmek isteyen bireyler bu konuya ilişkin yaptıkları tasarrufları belli zamanlar için kredi kuruluşunda piyasaya göre düşük faizler karşılığında tutarlar, bu sürenin sonunda benzeri faiz koşullarında ve birikim paralelinde ayrıca konut kredisi kullanırlar. Genel olarak birikimin sınırlılığı nedeni ile kredi ve birikim, konut bedelinin her zaman tamamını karşılayamamaktadır.

Ülkemizde özellikle 1980-1990 yılları arasında konut kredisinde uzman kuruluş olan Emlak ve Kredi Bankası aracılığı ile birikim/kredi sistemi uygulanmıştır. Ancak yukarıda da ifade edildiği gibi ülkemizde de bu yol tek başına konut sahibi olmak isteyenlerin finansman sorununu çözmeye yeterli olmamış fakat ilave bir finansman kaynağı olarak fonksiyon görmüştür. Nitekim sistem yüksek enflasyonun hüküm sürdüğü bir ekonomik yapının hâkim olduğu söz konusu yıllarda bir süre sonra devlet sübvansiyonu haline geldiğinden tümünden işlevini kaybetmiştir.<sup>10</sup>

### **8.3. MEVDUAT FİNANSMAN SİSTEMİ**

Mevduat finansman sistemi; ticari bankalar, kredi kuruluşları, emeklilik fonları gibi finansman kurumlarının piyasa koşullarında topladıkları mevduatların bir kısmını veya

---

<sup>10</sup> DPT, Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı (2007-2011).



tamamını yine piyasa koşullarında ya da devlet sübvansiyonu ile indirimli faiz oranlarında konut alanlara ipotek karşılığı kredi olarak verdikleri sistemdir.

Bu yöntemin başarısı mevcut piyasa koşullarında ki istikrar ve mevduat vadeleri ile yakından bağlantılıdır. Gelişmiş ülkelerde ki konut kredilerinin ekonomik büyüklüklerini ortaya koyması bakımından önemlidir. Ekonomik istikrarın var olduğu ülkelerde konut satın almak isteyenlerin kredi temininde sorun yaşamadıklarını belirlemek doğru bir tespit olacaktır.<sup>11</sup>

Yapı ve inşaat sektöründe finansal ihtiyaçları karşılamak için geliştirilen birçok yol ve yöntem günümüzde de kullanılmaya devam etmektedir. Geliştirilen ve yeni uygulamaları ile güncellenen bu sistemler insanların ve bu inşaatı üstlenen kurum ve kuruluşların ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak uygulanmaya çalışılmaktadır. Bu ihtiyacın giderilmesi kadar hangi yol ve yöntemin hangi sisteme daha uygun ve uygulanabilir olacağı da önemlidir.

Geçmiş dönemde bilişsizce ve hesaplanmadan gerçekleştirilen finansman modelleri sadece ülkeleri değil milyarlarca insanı etkileyen bir finansal krize dönüşmüş ve yılarca etkisi hissedilmiştir. Aynı sorunların tekrar yaşanmaması için gerekli önlemlerin zamanında alınarak uygulamaya geçilmesi gerekmektedir. Bu sayede yıkıcı etkilerin daha önceden kontrol altına alınması ve insanların ve finansal sistemin zararının en az seviyeye indirilmesi sağlanabilir. Bu konuda hükümetlerde gerekli tedbir ve önlemler alarak yapısal ve hukuksal girişimlerle bu sorunların daha baştan kontrol altına alınarak sistemin doğru bir şekilde işlenmesini sağlayabilirler.

Batı ülkelerinde olduğu gibi, bugün gelişmekte olan ülkelerde de piyasa ekonomileri muhtelif bakımlardan geniş ve derin bir şekilde büyüme süreci içerisinde. Bu ülkelerin dışa açılma ve kalkınmaları için kaynak bulma çabaları üretim birimlerinin rekabet edebilir bir büyüklüğe ve teknolojiye sahip olmalarını zorunlu kılmaktadır. Ekonomide ve işletmeler arasında fonksiyonel farklılaşması meydana gelerek iş bölümü artmakta ve piyasalar genişlemektedir. Bu genişlemenin genel bir sonucu olarak teknik ilerleme ekonomik hayatın sürükleyici bir unsuru durumuna gelmektedir. Ekonomide karar planlama ve faaliyet birimi olan işletmeler devamlı değişen şart ve durumlara uyum gösterme çabası vermektedir.

Kooperatiflerde birer ekonomik karar birimleri olarak bu değişim sürecinden etkilenmekte ve gelişen ve değişen bu yapı içerisinde gerekli bir şekilde yerini almalıdır. Çünkü bu değişime ayak uydurmak sistemin içinde yer alan tüm işletmeler gibi kooperatiflerinde zorunluluğudur. Bu zorunluluğu yerine getiremeyen ve benimseyemeyen tüm yapılar gibi kooperatiflerde sistem içerisinde yok olma tehlikesi ile karşı karşıya kalmaktadır. Bu gereklilik için kooperatiflerde kolektif bir yapı içerisinde kendilerini yenilemeleri ve geliştirmeleri gerekmektedir. Ancak bu şekilde kooperatiflerde hak ettikleri yapıya ulaşabilir ve yaşamlarını geliştirerek, değişerek ve sisteme uyarak yaşamlarına devam edebilirler.

#### **8.4. İPOTEKLİ YAPI FİNANSMAN SİSTEMİ**

İpotekli konut finansmanı (Mortgage) sistemi, gelişmiş ülkelerde kullanılmakta olan en uzmanlaşmış konut finansman sistemidir. Temel yapı birincil ipotek piyasası içinde konut için arz edilen ipotekli konut kredilerinin ipoteye dayalı menkul kıymete dönüştürülmek suretiyle ikincil ipotek piyasalarında uzmanlaşmış finansman kurumları aracılığı ile asıl

<sup>11</sup> Ayhan Gürbüz İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye'de Uygulaması, TCMB Uzmanlık Tezi, 2002.



tasarruf sahibi emeklilik ve sigorta fonlarının uzun vadeli yatırımlarının sisteme kaynak olarak sokulmasıdır.<sup>12</sup>

Piyasanın en önemli aktörü olan ipotek bankalarınca ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler, uzun vadeli düşük faizli ipotekli konut kredilerine dayalı olduğundan, bu menkul kıymetlerin karşılığı biriken fonların kaynak ve kullanım dengesi ile vade ve faiz yapısı güçlü bir şekilde oluşturulabilmektedir.

İpoteğe dayalı menkul kıymetler çeşitlilik göstermektedir. Yaygın olarak ödeme aktarımlı Pass-Through ile ödeme aktarımsız Pay-Through sertifikaları ve ipoteğe dayalı tahviller kullanılmaktadır. Pass-Through sertifikaları, ipotek havuzuna alınmış ipoteklerin karşılığında düzenlenen, havuz sahipliği ve ödeme garantisi olan menkul kıymetlerdir.

İpoteğe dayalı menkul kıymetler ipotek havuzuna alınmış ipoteklerin karşılığında düzenlenen, havuz sahipliği ve ödeme garantisi olan menkul kıymetler olup ihraç edenin borç sorumluluğu altındadırlar. Bu tahviller, dayandıkları ipotek havuzundaki ipoteklerle teminat altına alınmaktadırlar. Bu tahvillerin genelde vadeleri 10 (on) yıl civarında olmaktadır.<sup>13</sup>

Konut sahibi olmak bir tüketicinin en pahalı ihtiyaçlarından birisidir. Düzenli gelirler üzerinden yapılan kısa vadeli tasarruflarla gayrimenkul alımının kolay olmadığı açıktır. Bu nedenle bireylere uzun vadeli kredi sağlayan mekanizmaların geliştirilmesi sosyal ve ekonomik açıdan bir zorunluluk olarak ortaya çıkmıştır. Banka kredisi, doğrudan finans sistemi, sözleşme sistemi, ipotek kredisi, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, gayrimenkul proje finansmanı veya devlet sübvansiyonu gibi bu türden uzun vadeli finansman sağlayan pek çok yöntem mevcuttur.

Konut finansmanı yöntemleri, devlet sübvansiyonu, vergi avantajları veya garantisi gibi aynı zamanda devlet müdahalesinin boyutuna göre başka bir ifade ile ülkenin ekonomik ve sosyal yapılarına göre farklılık gösterebilmektedir. Efektif bir konut finansmanı sistemi, ucuz maliyetlerle finansmana ihtiyaç duyan kesime, fon fazlası olan kesimden fon aktarımı sağlar. Bir konut finansmanı sisteminin en temel gereklilikleri istikrarlı bir makroekonomik durumun yanı sıra uygun yasal düzenlemelerdir. Konut finansmanında başarıyı garantileyen tek bir yöntem bulunmamaktadır.

Bütün önemine rağmen, ülkemizde konut finansmanı, gelişmekte olan piyasalara göre; gerekli gelişmeyi gösterememiştir. Konut için sağlanan finansman genellikle düşük miktarlı, kolay erişilemeyen ve mevduata dayalıdır. Borç verenler de önemli ölçüde kredi, likidite ve faiz oranı riski ile karşı karşıya kalırlar. Nüfus artışı, hızlı kentleşme ve orta sınıfın yükselen beklentileri nedeniyle güçlü bir konut finansmanı sistemi oluşturması gelişmekte olan piyasalar için hayatidir.<sup>14</sup>

Sermaye piyasaları pek çok ülkede konut finansmanı için çekici ve yüksek hacimli uzun vadeli kaynak sağlamaktadır. Bireysel emeklilik ve sigorta reformları uzun vadeli finansman sağlayacak kaynak havuzları oluşturmaktadır. Kurumsal yatırımcıların gelişimi konut

<sup>12</sup> Kürşat Yalçınar; İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler, Gazi Kitabevi, Ankara, 2006. s.95.

<sup>13</sup> İlhan Uludağ, Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri, İstanbul: İTO Yayınları, yayın no:1997-48, 1997, s. 50.

<sup>14</sup> Seda Önen; Konut Finansman Sisteminin Yapılandırılması ve İpotekli “Sermaye Piyasası Araçları, Konut Finansmanı Çalıştayı Sunumu, Sermaye Piyasası Kurulu, Haziran 2006.



finansmanındaki karmaşık risklerin yönetimi konusunda önemli başarılar sağlamıştır. İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin yaratılması ise bu uzun vadeli kaynaklara erişimi ve risklerin yönetimi konusunda kolaylık getirmiştir.<sup>15</sup>

## **9. İPOTEKLİ FİNANSMAN (MORTGAGE) YÖNTEMİ**

İngilizce'de "mortgage" olarak bilinen, basında ve halk arasında "Kira öder gibi uzun vadeli ev satın alma sistemi" olarak bilinen ipotekli konut finans sistemi, gayrimenkul edinmede kullanılan finansman yöntemlerinden birini ifade etmek için kullanılan bir terimdir. Sistem genel olarak konut sahibi olmak isteyenlere finans kuruluşlarınca, konut üzerinden tesis edilecek ipotek karşılığında 15 ile 30 yıl gibi uzun vadeli konut kredilerinin kullanılması temeline dayanmaktadır.<sup>16</sup>

Sistemin bir başka tanımı şu şekilde de yapılabilir. İpotekli konut finansman sistemi, kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemler yoluyla konut alımı, konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi için ipotek teminatl原因 kaynak kullanılması anlamına gelmektedir. Banka, müşteri adına müşterinin talep ettiği bir gayrimenkulü peşin olarak satın alarak mülkiyeti müşteriye devretmektedir. Ancak müşterinin bankaya borcunun karşılığı olarak mülk ipotek edilmektedir. Müşteri bankaya borcunu belli bir ödeme planına göre, önceden belirlenmiş bir vade sonuna kadar aylık ödemelerle kapatabilmektedir.

Uzun vadeli olarak insanları konut sahibi yapmayı hedefleyen ipotekli konut finansman sistemi, İngilizce adıyla "Mortgage" ya da, kira öder gibi uzun vadeli ev satın alma sistemi 2005'in Ocak ayından itibaren hükümetin gündemine alınmıştır. Çalışmalar doğrultusunda sistemin yasal zemine oturtulması amacıyla ilk önce Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilgili yasa taslağı hazırlandı ve bu yasa taslağı ile vatandaşların uzun vadede, daha iyi şartlarda konut alabilmesi ve Türkiye'ye özgü modelin işlenmesi için "İpotekli Konut Finansmanı Anonim Ortaklığı"nın kurulması karara bağlandı. Ancak her ne kadar sistem ile ilgili çalışmalar hız kazandıysa da yine de "mortgage"nin ne olduğu, Türkiye'de nasıl uygulanacağı, kimlerin bu mekanizmadan yararlanacağı ve kimlerin yararlanamayacağı, sistemin tam olarak ne zaman yürürlüğe gireceği, sağlayacağı kolaylıklar, avantajlar ve Türkiye'de yıllardır uygulanan banka konut kredisi sistemi ile arasındaki farklılıklar nelerdir gibi soruları da beraberinde getirmiştir.

İpotekli konut finansman sistemi dünyanın çeşitli ülkelerinde iki yüz yılı aşkın bir süredir farklı yöntemlerle uygulanıyor. Sistem istikrarlı bir şekilde uygulandığında, konut edinmeyi kolaylaştırdığı gibi, inşaat kalitesinin yükselmesine, imar kaçığının önlenmesine, mülkiyetin ve alışverişlerin kayıt altına alınmasına ve daha da önemlisi planlı kentleşmeye büyük ölçüde katkı sağlamaktadır.

## **10.YAPI KOOPERATİFLERİNİN FİNANSAL SORUNLARINA YÖNELİK ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

Yapı kooperatleri; finansman problemi çözümünde finansal varlık ve sermaye kuruluşlarından da yeterli destek ve kaynak bulamamaktadır. Yaşanan bu güvensizlik ve kötü imaj bu tür işletmelerinde yapı kooperatiflerine olan yaklaşımını olumsuz yönde etkilemiştir.

<sup>15</sup> Saadet Tantan, Menkul Kıymetleştirme: ABD Uygulamaları ve Bankacılık Sektörüne Etkileri. Ankara: SPK Yayınları, Yayın No:44, 1996. s.34.

<sup>16</sup> Yıldırım Beyazıt Önal, Mustafa Topaloğlu;İpotekliKonut Finansmanı ve Hukuku Mortgage (Tutsat), Ankara, Karahan, 2007. s.65.





Kooperatif üyelerinin de yeterli sorumluluk ve bilinçte davranmaması, sadece nimet paylaşımında var olup külfet kısmında üyelerinde gereken sorumlulukları üstlenmemeleri, bu sorunun kendi içinde çözümünde zorlaştırmaktadır.

Menkul kıymetleştirme konut finansmanı için yapılması gerekli en önemli uygulamalardan birisi de menkul değerleri gayrimenkul hale getirecek menkul kıymetleştirme sisteminin oluşturulmasıdır. Bunun için belli standarda sahip ve enflasyonist ortamlarda uygulanabilir uzun vadeli konut kredilerini devralan ve bunlara dayalı menkul kıymet ihraç edecek bir İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezi'nin kurulması gerekmektedir. Bu merkezin kuruluşu Sermaye Piyasası Kanunu'nun 39.uncu maddesine istinaden mümkündür.

Merkezin daha önce verilmiş olan konut kredilerini devralmak suretiyle oluşturacağı ipotek kredisi havuzlarına dayalı ipoteye dayalı menkul kıymet ihracı işlevini üstlenen bir anonim şirket olarak kurulmasının uygun olacağı düşünülmektedir. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin esas faaliyet alanını oluşturması düşünülen sistem, bankalardan ve

konut sektörüne finansman sağlayan diğer kuruluşlardan devralınan ipotek kredilerinden oluşacak alacak portföylerine dayalı menkul kıymet ihracı konuları Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve yetkileri çerçevesinde düzenlenecektir.

Özdenetim ve devlet denetimi etkili ve yeterli olmayınca bu mağduriyet devam edecektir. Spekülatörlerin ve acemi kooperatif yöneticilerinin konut kooperatifçiliği sektöründe çalışmasına imkân verilmemelidir. Arsa spekülatörlüğünün de önü alınmalıdır. Devlet konut kooperatiflerini ilgilendiren konularda sık sık mevzuat değişikliği yapmamalıdır. Kooperatiflere ve sosyal konuta uzun vadeli, düşük faizli kredi sağlanmalıdır.

Mortgage sisteminin konut yapı kooperatiflerine açık olması, ülkemizdeki konut kooperatiflerinin reel değerlendirmelere ve kredi derecelendirmelerine tabi tutulacakları, disipline olmaları ve daha kurumsal bir yapıya kavuşmaları gibi pozitif etkilerin doğacağı çok açıktır. Böylelikle, ülkemizde uygulanmakta olan ve alt - orta gelir grubunun konut edinmesine yönelik pek çok avantajları üzerinde taşımakla birlikte finansman ihtiyacı nedeniyle amaçlarını gerçekleştirmede zorlanan konut yapı kooperatifçiliğinin eksik olan finansman yönü tamamlanmış olacak, bu kesime ilişkin en uygun şartları taşıyan konut edinme yolu açılmış olacaktır.

Sonuç olarak çözüm önerisi kısmında da anlatmaya çalıştığımız gibi ve sonuç kısmında da konunun özetini ele almaya çalıştığımız gibi konut yapı kooperatiflerinde finansal sorunların çözümü tek bir çözüm önerisine dayanmamaktadır. Çözüm için kolektif bir çalışma ile her kesim insanın destek vereceği bir çalışma yapılması ve geçici çözümlere itibar etmeyip sürdürülebilir, gelişen ve değişen dünya'ya ayak uydurabilecek bir yapı içerisinde kurulacak örgütlenme ile finansal sorunların çözüme ulaşması kalıcı bir şekilde sağlanabilir hale gelebilecektir. Bunun dışında atılan her adım sadece zaman kazanmaya yönelik uygulanabilecek çözümlerden öteye gidemeyecektir.

Birbirine zincirin halkaları gibi bağlı olan bu yapısal çözüm önerisinde zamanlama ve eğitilmiş insan gücü ile çözüm önerilerinin birbirine paralel bir şekilde yürütülebilmesi sonuca ulaşmada önemli bir faktör olacağı da çok açıktır. Günümüzün ve geleceğin en önemli sorunu olan ve küresel finansal krizlere sebep olabilen bu sorunun çözümü için herkesin çalışması ve çözüme katkısı olabilecek her türlü yardım ve çabayı göstermesi gerekmektedir. Kısacası sorunun çözümü yine kooperatifin temeli olan birlikten kuvvet doğar ilkesinde yatmaktadır.



## KAYNAKÇA

- Altuğ, Osman (1991) Yapı Kooperatiflerinde Yönetim-Denetim Sorunları ve Sorumluluklar. İstanbul: Marmara Üniversitesi Yayınları,
- Arman Karasu, Mithat (2005) Türkiye’de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli”. Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi. Sayı.1,
- Gürbüz Ayhan (2002) İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye’de Uygulaması, TCMB Uzmanlık Tezi,
- Kaçak, Nazif (2004) Konut Yapı Kooperatifi ve İlgili Mevzuat, İstanbul, Seçkin Yayınevi,
- Kaygusuzoğlu, Mehmet (2003) Ekonomik Krizden Çıkışta Kooperatifçilik Karınca Kooperatif Postası, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Ankara,
- Nur, Zeynep “Türkiye’de Konut Finansmanında Rollerin Paylaşımı, Konut Finansmanı ve Türkiye Sunumu”, IMF World Economic , (05 Kasım 2005), s.5
- Önal, Yıldırım Beyazıt, (2007) Mustafa Topaloğlu; İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku Mortgage (Tutsat), Ankara, Karahan,
- Önen; Seda (2006) Konut Finansman Sisteminin Yapılandırılması ve İpotekli “Sermaye Piyasası Araçları, Konut Finansmanı Çalıştayı Sunumu, Sermaye Piyasası Kurulu,
- Tantan, Saadet (1996) Menkul Kıymetleştirme: ABD Uygulamaları ve Bankacılık Sektörüne Etkileri. Ankara: SPK Yayınları, Yayın No:44,
- Uludağ, İlhan (1997) Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri, İstanbul: İTO Yayınları, yayın no:1997-48,
- Yalçınar; A. Kürşat (2002) İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler, Gazi Kitabevi, Ankara, 2006.
- DPT, Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı (2007-2011).
- Yönetim Ve Ekonomi Baskısı Celal Bayar Üniv. İ.İ.B.F 2003.
- [www.sanayi.gov.tr](http://www.sanayi.gov.tr), (3 Haziran 2008).