

Konut Alımları İçin Yeni Bir Finansman Yöntemi: Yapı Tasarruf Sandığı Sistemi

Kasım 2014

Eren Demir | Uzman Yardımcısı

İÇİNDEKİLER

Giriş	1
Yapı Tasarruf Sandığı Sistemi Nedir?	1
Günümüzde Yapı Tasarruf Sandığı Sistemi Nasıl İşliyor?	2
Yapı Tasarruf Sandıklarının Avantajları	5
Yapı Tasarruf Sandığı Sisteminin Uygulanmasında Karşılaşılan Zorluklar	5
Diğer Ülkelerde Yapı Tasarruf Sandığı Uygulaması	6
Türkiye Örneği.....	8
Genel Değerlendirme	8

Giriş

İnşaat sektörü kapsadığı diğer alt sektörler ile birlikte ekonominin önemli unsurlarından birini oluşturmaktadır. Bir taraftan kalıcı, sürdürülebilir ve kaliteli yaşam alanlarına duyulan ihtiyacın artması diğer taraftan nitelikli şehirlerin yaratılması gereksinimi, barınmanın halen sorun olduğu günümüzde, konut ediniminin hem toplum hem devlet nezdinde ön planda yer almasına neden olmaktadır. Konut aynı zamanda sosyal bir nitelik taşıdığı için konut sahipliği her daim cezbedici olmuş, toplumun ihtiyaçları doğrultusunda şekillenen arz/talep dengesi beraberinde içinde farklı aktörlerin de yer aldığı konut finansman sistemlerinin ortaya çıkmasına olanak vermiştir. Bu sistemler temel olarak, içerisinde konut talep edenler, konut inşa edenler, kredi sağlayanlar ve devletin yer aldığı bir görünüm arz etmektedir. Günümüzde, hanehalklarının harcama/tasarruf alışkanlıklarının, ülkelerin finansal piyasalarının derinliğinin ve inşaat sektörü yapılarının farklılık arz etmesi bir ülkede uygulanan konut finansman sisteminin bir diğer ülkede uygulanmasını güçleştirir de, bu sistemleri uyarlamak imkân dâhilindedir.

Yapı Tasarruf Sandığı sistemi; Almanya'da uzun süredir başarılı bir şekilde sürdürülen, bazı Avrupa ülkelerinde uygulamaya konulan ve önümüzdeki dönemde Türkiye'de de gündeme gelebilecek olan, özellikle orta gelir grubunda yer alanların konut sahibi olabilmelerine imkân veren bir konut finansman sistemi olarak ön plana çıkmaktadır. Bu çalışmada, Yapı Tasarruf Sandığı sistemi, sistemin avantajları, dezavantajları ve benzer ülke uygulamaları gibi konular incelenmiştir.

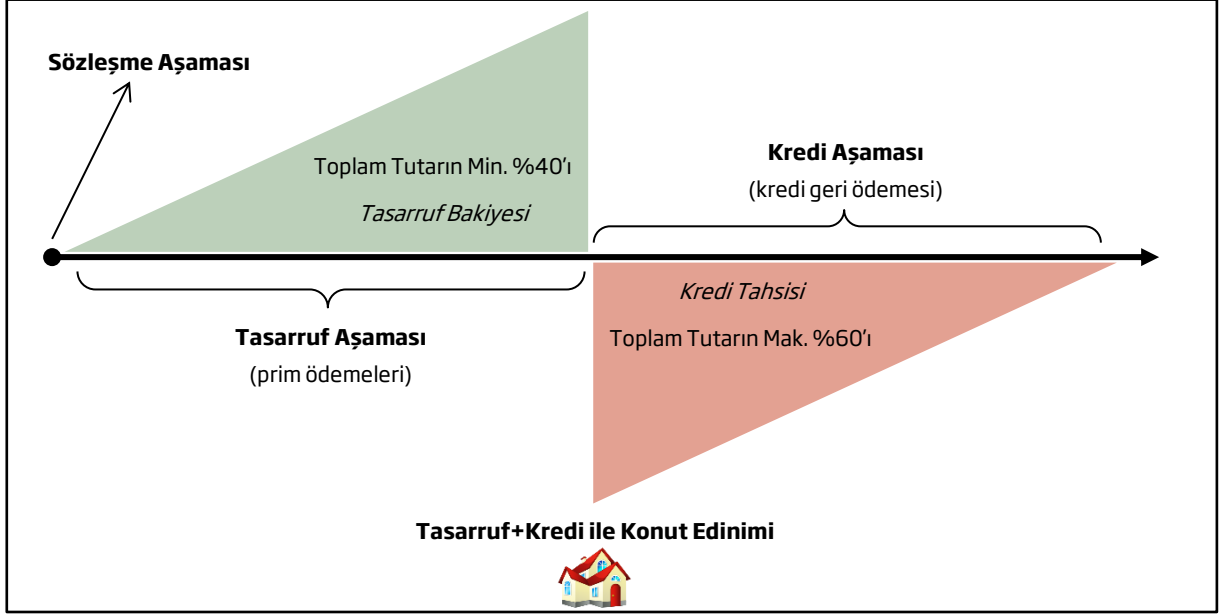
Yapı Tasarruf Sandığı Sistemi Nedir?

Yapı Tasarruf Sandığı (YTS) konut edinmek isteyenlerin belirli bir süre boyunca yaptıkları tasarruf karşılığında, piyasa koşullarından bağımsız olarak, düşük faiz oranlı kredi kullanmasını öngören "kapalı havuz" bir konut finansman sistemidir. Sistemin sürekliliği, temel olarak konut satın almak isteyen yeni bireylerin YTS sisteminde oluşturulan ve tüzel kişiliğe sahip olan tasarruf sandığına aktardıkları fonlara bağlıdır. Bu yönü ile YTS sistemi konut arzı ve sermaye oluşumu konusunda ekonomiye önemli katkı sağlama potansiyeli barındırmaktadır. Yapı tasarruf sandıkları temel işleyişleri bakımından bankalar ile benzerlik arz etseler de bankalardan bağımsız, sadece konut sektörüne yönelik faaliyette bulunan mali kuruluşlardır. Kapalı havuz sistemine sahip oldukları için konut edineceklerin tasarrufları ve bu tasarruflar karşılığında kullandıkları krediler için uygulanan faiz oranları piyasadaki faiz oranlarından bağımsız ve daha düşük düzeyde bulunmaktadır. Tasarruf sandıkları devletin öncülüğünde veya konut satın alacak bireylerin örgütlenmesi yoluyla kurulabilmektedir.

Konut sahibi olmak isteyen ve bu amaçla bir yılda konutun değerinin %10'u kadar tasarruf yapabilen bir birey kabaca 10 yıl sonunda ev sahibi olabilmektedir. Ancak benzer nitelikleri taşıyan 10 kişinin her yıl edindikleri tasarrufları bir araya getirerek sırayla bir kişiye ev alması, ev sahibi olmanın ortalama süresini azaltmaktadır. YTS sistemi bu yapıyı temel alan sosyal yardımlaşma mantığı çerçevesinde ortaya çıkmış olup günümüzdeki şekline evrilmiştir.

Günümüzde Yapı Tasarruf Sandığı Sistemi Nasıl İşliyor?

Günümüzde YTS sistemi Almanya'da uygulanan hali ile dört aşamalı bir yapıya sahiptir: tasarruf sözleşmesi yapılması, tasarruf dönemi, yapılan tasarrufların geri alınması ve kredi kullanımı, kredi geri ödemeleri.



Yapı tasarruf sözleşmesi sandık ile konut edinmek isteyen birey arasında yapılmakta olup sözleşmede konut edinmek isteyen kimsenin ne kadar süre boyunca, ne tutarda prim yatıracağı, tasarruflara ve tasarruf süresi sonunda kullanılacak krediye uygulanacak faiz oranı gibi kriterler üzerinde anlaşılmaktadır. Sözleşme uyarınca konut kredisinden yararlanmak isteyen birey belli bir süre boyunca sandıkta tasarruf yapmak zorundadır. Yalnızca bu süreci tamamlayanlar sandıkta biriken tasarruflarını çekebilmekte ve sandıktan konut kredisi kullanmaya hak kazanabilmektedir. Yapı tasarruf sandıkları bu yapıları itibarıyla bireysel emeklilik sistemi ile benzerlik arz etmektedir. Yardımlaşma temeline dayanan YTS sisteminin amacına ulaşabilmesi için faiz oranlarının olabildiğince düşük tutulması hedeflenmiştir. Böylece, bireyler tasarrufları için daha düşük bir getiriye razı olurken kullandıkları kredilerin faiz oranı da piyasa koşullarının oldukça altında yer almaktadır.

Sözleşme aşamasında taraflar toplam konut tasarruf hesabı tutarı üzerinde anlaşmaya varmaktadır. Yapılacak tasarruf miktarı, aylık ödenecek tasarruf primleri, kullanılacak kredi miktarı ve kredi geri ödemeleri bu tutar üzerinden hesaplanmaktadır

Sözleşme Örneği (Almanya)**Tasarruf Şartları:**

Asgari Konut Tasarruf Hesabı Tutarı	10.000 Euro
Tasarrufa Uygulanan Faiz Oranı (yıllık basit)	%0,25
Ek Faiz Oranı*	%0,50
Aylık Tasarruf Tutarı (konut tasarruf hesabı tutarının %'desi)	%0,30
Asgari Tasarruf Oranı (konut tasarruf hesabı tutarının %'desi)	%40
Asgari Tasarruf Süresi	18 Ay
Dosya Masrafı (konut tasarruf hesabı tutarının %'desi)	%1
Sözleşme Ücreti (yıllık)	12 Euro

(*) Sözleşme süresi 10 yıldan fazlaysa tasarrufa uygulanan faiz oranına eklenir.

Kredi Şartları:

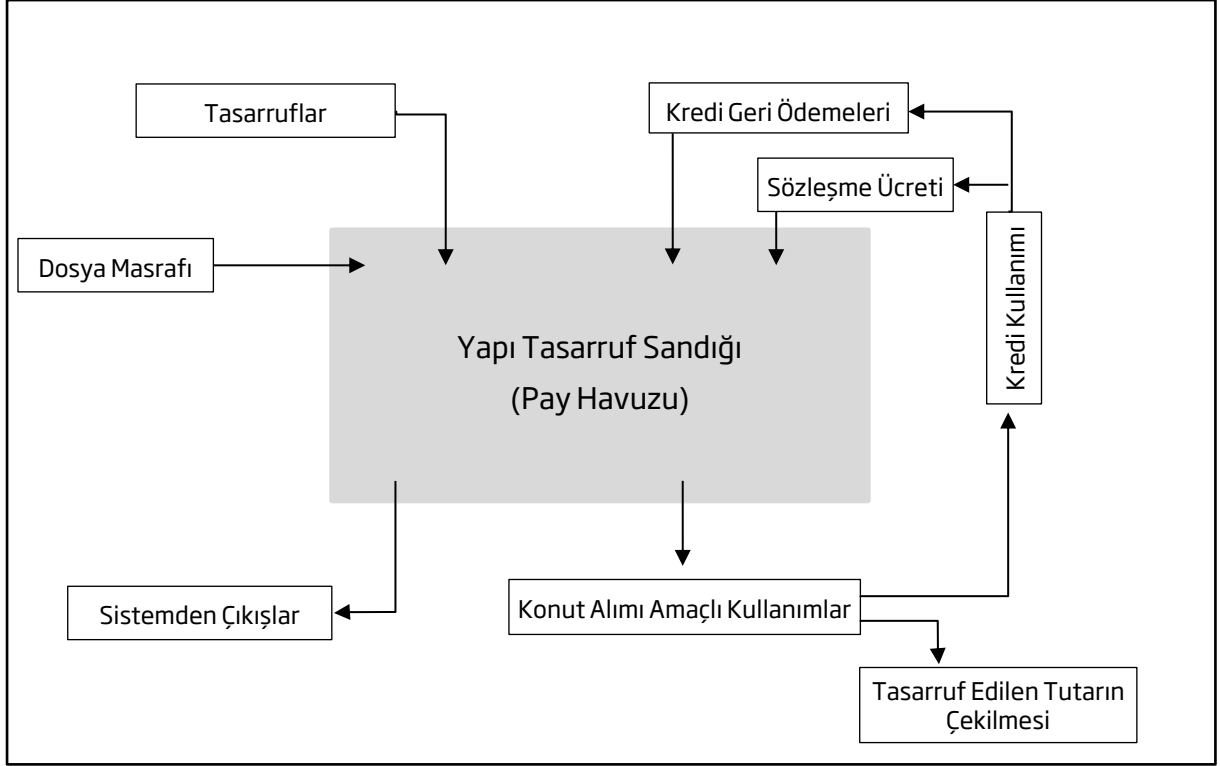
Kredi Faiz Oranı (yıllık basit)	%2,80
Aylık Ödenecek Kredi Taksit Tutarı (konut tasarruf hesabı tutarının %'desi)	%0,5
Azami Kredi Tutarı (konut tasarruf hesabı tutarının %'desi)	%60
Azami Kredi Vadesi	11 Yıl 11 Ay
Sözleşme Ücreti (yıllık)	12 Euro

Not: Veriler Kasım 2014 itibarıdır.

Kaynak: www.lbs.de

Bireylerin dönem boyunca yapacakları tasarruf tutarı sözleşmede üzerinde anlaşılan toplam konut tasarruf hesabının asgari %40'ına tekabül etmektedir. Böylece, konut edinmek isteyenler hedeflenen tasarruf bakiyesine ulaştıklarında toplam tutarın azami %60'lık kısmı için kredi kullanabilmektedir. Örneğin, 50.000 Euro'luk toplam tasarruf hesabı tutarı için bireyler asgari 20.000 Euro tasarruf yapmak mecburiyetinde olup maksimum 30.000 Euro'luk kredi kullanabilirler. Sözleşmede belirtilen tasarruf yapılacak asgari süre dolmadan hedeflenen tasarruf miktarına ulaşılması durumunda bireylerin kredi kullanmak için bu sürenin dolmasını beklemesi gerekmektedir. Sözleşmelerde aylık tasarruf tutarı genellikle toplam konut tasarruf hesabının %0,3'ü ile %1'i arasında değişmekte, kredi aşamasında ise geri ödemelerde asgari taksit tutarı konut tasarruf hesabının %0,2-%0,9'u olarak belirlenmektedir. Asgari tasarruf yapılacak süre ise en az 18 ay olmak kaydı ile sözleşmeye göre farklılık arz edebilmektedir. Ayrıca, toplam tasarruf süresi 10 yılın üzerinde olan sözleşmelerde tasarruflara ödenen yıllık faize ek bir faiz uygulanmaktadır.

Yapı tasarruf sandıklarının sürekliliği sisteme yeni girişler, kredi geri ödemeleri ve dosya masrafı olarak sandığa kesilen komisyon ücreti ile sağlanmaktadır. YTS uyarınca oluşturulan pay havuzu konut edinmek isteyen bireylerin aktardıkları tasarruflar ve kredi geri ödemeleri ile beslenmektedir. Havuzdan fon çıkışları ise vade sonunda çekilen tasarruflar, kullanılan krediler ve sözleşmelerini feshedenlerin birikimlerinden oluşmaktadır. Bu yapısı itibarıyla sisteme yeni girişlerin devamlılığı yapı tasarruf sandıklarının en önemli ayağını oluşturmaktadır.



Almanya'da faaliyet gösteren tüm finansal kuruluşlar tarafından hanehalkına kullanılan konut kredileri incelendiğinde, Temmuz 2014 itibarıyla YTS'lerin 103 milyar Euro'luk kredi büyüklüğü ile toplam konut kredisi piyasasının %12'sini oluşturduğu görülmektedir. Bu yapısı itibarıyla YTS'ler Almanya'da konut alımları için kredi kullandıran bankalar içinde dördüncü sırada yer almaktadır.

Almanya'da Konut Kredisi Piyasası

	Konut Kredisi Hacmi (Milyar Euro)	% Pay
<i>Ticari Bankalar</i>		
Bölgesel Bankalar/Kredi Bankaları	128,3	15,2
Büyük Bankalar*	90,7	10,8
Eyalet Bankaları	19,3	2,3
Özel Amaçlı Bankalar	18,7	2,2
<i>Tasarruf Bankaları</i>		
Tasarruf Bankaları (Sparkassen)	255,4	30,3
Yapı Tasarruf Sandıkları	102,9	12,2
<i>Kredi Kooperatifleri</i>	193,0	22,9
<i>Mortgage Bankaları</i>	33,2	3,9
<i>Diğer</i>	0,7	0,1
Toplam	842,3	100,0

Not: Temmuz 2014 itibarıyla hanehalkına kullanılan konut kredisi stoku verileridir.

(*) Deutsche Bank, Commerzbank/DresdnerBank, Hypovereinsbank ve Postbank

Kaynak: Almanya Merkez Bankası

Yapı Tasarruf Sandıklarının Avantajları

Yapı tasarruf sandıklarının en önemli avantajı birikim ve kredi aşamalarında önceden belirlenen, piyasa koşullarından bağımsız, sabit bir faiz oranı üzerinden işlem yapılmasıdır. Bu durum, belirlenen dönem boyunca faiz oranlarının piyasada meydana gelen dalgalanmalardan etkilenmeyeceği anlamına gelmektedir. Geleneksel konut kredilerinde veya mortgage kredilerinde bireyler finans kuruluşlarının plasman maliyetleri çerçevesinde oluşan piyasa faizlerine katlanmak durumunda kalmaktadırlar. Ayrıca, piyasadaki faiz oranlarında meydana gelebilecek değişimler mortgage kredileri gibi değişken faizli kredilerin geri ödemelerine de yansımaktadır. Bu açıdan değerlendirildiğinde, YTS sisteminin sunduğu düşük faiz maliyeti ve öngörülebilirlik özellikle konut edinmek isteyen orta gelir grubuna mensup olanlara önemli fayda sağlamaktadır. Ayrıca bu durum, bireylere konut finansmanı için vade sonunda yapı tasarruf sandığından elde edilen toplam bakiyeye ek olarak başka bir finansal kuruluştan kredi almak vasıtası ile mali kaynakların dengeli bir bileşimini oluşturma imkânı da vermektedir.

Yapı tasarruf sandıklarının bir diğer avantajı borç kullananların kredilerini erken kapatmak istemeleri durumunda herhangi bir ceza ödemesi ile karşılaşmamalarıdır. Diğer konut kredilerinin aksine sandıklar konut edinecekler için planlanmamış nakit akışlarını kredi geri ödemesinde kullanma imkânı sunarak bireylerin üzerindeki kredi yükünü hafifletme esnekliği de sağlamaktadır.

Yapı tasarruf sandıkları konut edinmek isteyenlerin yanı sıra ülkenin finansal sistemine de önemli katkıda bulunmaktadır. Sandıklar tasarrufu teşvik etmesi itibarıyla ülkede sermaye birikiminin artırılmasına yönelik katkı sağlayabilecek özelliğe sahiptirler. Gelişmekte olan ülkelere bakıldığında, aralarında Çin'in de yer aldığı bazı Asya ülkeleri, petrol ihraç eden ülkeler ve bazı Avrupa ülkeleri dışında genel olarak tasarruf oranlarının düşük düzeyde seyrettiği görülmektedir. Bu çerçevede, söz konusu ülkeler için tasarruf oranlarını artırma açısından YTS sistemi önemli bir fırsat olarak değerlendirilmektedir. Diğer taraftan, özellikle küresel krizin ardından dünyada bankacılık sektörüne yönelik güvenin önemli ölçüde zedelendiği dikkate alındığında, YTS'lerin kolay anlaşılır ve görece güvenilir yapıları sayesinde dolaylı yoldan bankacılık sektörüne olan güveni tesis etmede rol alabilecekleri düşünülmektedir.

Yapı Tasarruf Sandığı Sisteminin Uygulanmasında Karşılaşılan Zorluklar

Yapı tasarruf sandıklarının en önemli dezavantajı; tasarruflara uygulanan düşük faiz oranı nedeniyle enflasyonun hızlı bir şekilde yükselmesi durumunda birikimlerin değerini kaybetmesi olasılığıdır. Böyle bir durumda, bireyler tasarruflarını konut yerine daha yüksek getiri elde edebilecekleri yatırım araçlarına yönlendirmeyi seçeceklerdir. YTS sisteminin Almanya'da başarılı bir şekilde uygulanmasındaki temel faktör ülkede enflasyonun istikrarlı bir seyir izlemesidir. Nitekim, son 20 yılda Almanya'da yıllık enflasyon -%0,5 ile %3,3 arasında, düşük ve dar bir bantta hareket etmiştir. Bu nedenle, enflasyonun yüksek olduğu ülkelerde YTS sisteminin doğrudan uygulanmasının mümkün olmadığı, sistemin ancak kamunun sağlayacağı teşvikler yardımıyla hayata geçirilebileceği görülmektedir. Nitekim, Almanya örneğinin uygulamaya konduğu Çek Cumhuriyeti, Macaristan,

Slovakya gibi ülkelerde başlangıçta kamu YTS sistemine dâhil olan bireylerin yıllık pirim ödemelerinin %25 ila %40'ına kadar olan bölümüne teşvik sağlamıştır.

Öte yandan, konut fiyatlarında yaşanabilecek hızlı artış da YTS sisteminin işlerliğini olumsuz yönde etkileyebilecek bir faktör olarak ön plana çıkmaktadır. Nitekim, sözleşme vade sonunda birikimler ve krediden oluşan toplam tutar üzerinden yapılmaktadır. Diğer bir deyişle, vade sonunda konut sahibi olmak isteyen kişi daha önce üzerinde anlaşılan miktar kadar kredi kullanabilecektir. Konut fiyatlarının hızlı bir şekilde artması, tasarruf süresi sonunda kullanılacak kredinin yetersiz kalmasına neden olacaktır. Bu nedenle, kamunun konut sektöründe arz/talep dengesini gözetilen bir konumda yer alması, YTS sisteminin başarılı bir şekilde uygulanmasını sağlayan önemli bir faktördür.

Diğer Ülkelerde Yapı Tasarruf Sandığı Uygulaması

Almanya'da on yedinci yüzyılın sonundan beri uygulanan YTS sistemi diğer Avrupa ülkelerinde 1950 sonrasında yaygınlaşmış olup Avusturya, İsviçre, Hollanda, Bulgaristan gibi ülkelerde konut edinimini teşvik etmek üzere hayata geçirilmiştir. Fransa, Hollanda ve Arjantin'de kurulan YTS sistemleri Alman modelinden farklı olarak faizsiz işleyecek şekilde tasarlanmış ancak enflasyon karşısında tasarrufların değerini koruyacak önlemler alınmaması gibi nedenlerle istenilen başarı elde edilememiştir.

Avrupa Birliği'nin genişleme sürecinde etkin bir konut piyasasına sahip olmayan aday ülkeler YTS sistemine ilgi göstermiştir. Nitekim, 1990'lı yıllarda Çek Cumhuriyeti, Macaristan ve Slovakya Almanya'da uygulanan YTS modelini başarılı bir şekilde uygulamaya koymuşlardır. Bu üç ülkede de YTS sisteminin hayata geçirildiği dönemde yapı tasarruf sandıklarına kamu tarafından önemli ölçüde destek sağlanmıştır. Yapı tasarruf sandıklarının teşvik edilmesi için ülke genelinde tanıtım kampanyaları düzenlenmesinin yanı sıra sandıklara topladıkları birikimleri devlet tahvillerine yatırım yapabilme olanağı sağlanmıştır. Ayrıca, her üç ülkede de başlangıçta bireylerin yapmış olduğu yıllık tasarrufa ek olarak belli bir oranda devlet katkısı sunulmuştur. Bu oranlar, Çek Cumhuriyeti, Macaristan ve Slovakya'da sırasıyla %25, %30 ve %40 olarak belirlenmiştir. Böylece devlet katkısıyla birlikte bireylerin birikimlerini bir banka hesabında değerlendirmelerine kıyasla çok daha yüksek bir getiri elde etmesi sağlanmıştır. Aşağıdaki tabloda söz konusu ülkelerde sistemin ilk yıllardaki büyüme performansları karşılaştırılmalı olarak gösterilmiştir.

1999 Yılı İtibarıyla	Çek Cumhuriyeti	Macaristan	Slovakya
Sistemin Başlangıç Tarihi	1993	1997	1992
Devlet Katkısı ⁽¹⁾	%25	%30	%30 ⁽²⁾
Asgari Tasarruf Süresi	5 Yıl	4 Yıl	5 Yıl
Tasarrufa Uygulanan Faiz Oranı (yıllık %)	%13	%16	%11
Piyasadaki Mevduat Faiz Oranı (yıllık %)	%10-12	%14-16	%10-12
Kredi Faiz Oranı (yıllık %)	%6	%6	%6
Piyasadaki Kredi Faiz Oranı (yıllık %)	%14-15	%27	%14
Sözleşme Adedi*	1.968.000	290.000	907.000
Tasarruf Miktarı* (milyon USD)	1.863	50	853
Kredi Miktarı* (milyon USD)	285	-	65
Devlet Katkısı* (milyon USD)	172	19	100
Devlet Katkısı/Merkezi Yönetim Bütçesi*	%0,8	%0	%1,4

(1)Yıllık tasarruf miktarının yüzdesi.

(2)1997 yılı öncesinde %40 düzeyindedir.

(*) 1997 yılı verileridir.

Kaynak: USAID

Bu ülkelerde YTS'lerin uygulamaya konulduğu yıllarda piyasa faizlerinin yüksek düzeyde olması nedeniyle sistemin cazibesini artırmak adına tasarruflara verilen faizler piyasadaki mevduat faizlerinin üzerinde, kredi faiz oranları da belirgin şekilde piyasa faiz oranının altında belirlenmiştir. Böylece, bu ülkelerde kısa sürede sisteme dâhil olan birey sayısı hızla artış kaydetmiştir.

Bu ülkelerden Çek Cumhuriyeti'ndeki son gelişmeler incelendiğinde, YTS sisteminin halen uygulanmaya devam ettiği ve ülkenin tasarruf oranına önemli katkı yaptığı görülmektedir. 2013 itibarıyla sistemde bulunan fon büyüklüğü milli gelirin yaklaşık %10'unu oluşturmaktadır. Çek Cumhuriyeti YTS sisteminden faydalananlara sağladığı %25'lik devlet katkısını 2004 yılında %15'e, 2010 yılında da %10'a indirmiştir. Devlet katkısının azaltılmasını takiben yeni sözleşme sayısında kayda değer bir düşüş yaşansa da sisteme yönelik ilgi halen devam etmektedir. Çek Cumhuriyeti'nde YTS sisteminin başarılı olmasında enflasyonun önemli ölçüde düşmesi de rol oynamıştır. Nitekim, 1990'lı yıllarda %10'un üzerinde bulunan yıllık enflasyon oranının 2000 yılı sonrasında ortalama %2,5 civarında gerçekleşmesi tasarruf sahiplerine avantaj sağlamıştır.

Çek Cumhuriyeti'nde YTS Sistemine İlişkin Veriler

	2000	2005	2011	2012	2013
Yeni Sözleşme* (bin adet)	1.226	792	685	580	611
Tasarruf Aşamasındaki Sözleşme Adedi (bin adet)	3.425	5.574	4.550	4.317	4.067
Fon Büyüklüğü (milyar USD)	2,9	13,4	22,0	22,9	21,6
Yeni Krediler (adet)	112	159	93	77	73
Yeni Krediler (milyar USD)	0,4	1,8	2,4	2,2	2,1
Devam Eden Krediler (adet)	373	858	957	894	815
Toplam Kredi Tutarı (milyar USD)	0,8	4,4	14,9	14,9	13,2
Kredi/Fon Büyüklüğü Oranı (%)	28,1	32,8	67,6	64,9	60,9
Devlet Katkısı** (%)	25	15	10	10	10

(*) Mevcut sözleşmelerde konut tasarruf hesabının tutarında yapılan güncellemeler de yeni sözleşme olarak dikkate alınmaktadır.

(**) Yıllık birikimin yüzdesi.

Kaynak: Association of Czech Building Savings Banks

Türkiye Örneği

Türkiye’de 1950’li yıllarda Almanya’daki sandıklar örnek alınarak Emlak Bankası bünyesinde tasarruf sandıklarının kurulmasına olanak tanınmıştır. Böylece 1951 yılında Emlak Bankası, Almanya örneği baz alınarak yapı tasarruf sandıklarının kurulması için çalışmalara başlamıştır. Yatırılması gereken miktarın en az bir yıl tasarruf hesabında bekletilmesi koşulu ile Emlak Bankası’nın oluşturduğu YTS sistemi ile o dönemde bireyler hem kendi tasarruflarını kullanarak hem de sandıktan kredi alarak konut edinme olanağına kavuşmuştur. Kurulan bu sandık sistemi, 1963’lere kadar konut finansmanında varlığını sürdürse de o dönemde gerek ekonomik gerek siyasi konjonktürün el vermemesi nedeniyle başarılı bir şekilde yürütülememiştir.

Diğer taraftan, Birleşmiş Milletler (BM) 1976 yılında gelişmekte olan ülkelere konut sorunu hususunda yardımcı olmak amacıyla konut için gerekli finansman kaynağının yaratılması için bu ülkelere bazı tavsiyelerde bulunmuştur. Bu tavsiyeler arasında, bir dönem Türkiye’nin de uyguladığı “konut edindirme yardımı” adı altında uygulanan zorunlu tasarruf uygulaması da yer almaktadır. 1987 yılında yürürlüğe giren uygulama çerçevesinde, çalışanların ücretlerinden belli bir oranda kesinti yapılması ve bu kesintilerin konut edindirme fonunda biriktirilerek çalışanların emekliliklerinde ev sahibi olabilmelerini sağlamak amaçlanmıştır. Ancak, amacına ulaşmayan uygulama 1995 yılında yürürlükten kaldırılmış ve fonda biriken tasarrufların 2008 yılında geri ödenmesi kararı alınmıştır.

Geçmişte Türkiye’de enflasyon ve faiz oranlarının iki haneli düzeylerde olması da tasarruf sandığı veya konut edindirme yardımı gibi uygulamaların başarılı olamamasında önemli rol oynamıştır. Türkiye’de ancak 2004 yılından itibaren enflasyon ve faiz oranları tek haneli seviyeleri görmüş ve bireylerin konut kredilerine yönelik talebinde artış meydana gelmiştir. Bu çerçevede, konut kredilerinin milli gelire oranı yükselerek 2013 yılında %7’ye ulaşmıştır. Bununla birlikte, gelişmiş ülkelerle kıyaslandığında bu oran halen oldukça düşük düzeyde bulunmaktadır.

Genel Değerlendirme

Tek tip bir konut finansman modelinden ziyade içinde farklı enstrümanların da bulunduğu bir finansman modeli ülkeler için önemli avantajlar sunmaktadır. Bu çerçevede, yapı tasarruf sandıklarının yalnızca konut sektörü için değil aynı zamanda ülkenin temel ekonomik mekanizmalarının işlerliğini artırması bakımından da önemli bir araç olduğu açıktır. Diğer bir ifade ile yapı tasarruf sandıkları tasarrufların artırılması yolu ile sermaye birikiminin sağlanması, yatırımların hızlandırılması, cari açığın düşürülmesi gibi olanaklar sunması sayesinde ülkenin makroekonomik kırılganlıklarını azaltabilecek özelliğe de sahiptirler. Ancak, yüksek enflasyon ve konut fiyatlarındaki büyük boyutlu dalgalanmalar gibi yapısal sorunların bulunduğu ülkelerde söz konusu sistemin doğrudan uygulanmasının ancak kamunun desteğiyle mümkün olabileceği görülmektedir. Zira, benzer ülke örneklerinde YTS sistemini başarılı bir şekilde uygulayan ülkelerde devlet özellikle başlangıç aşamasında önemli ölçüde teşvik sağlamıştır.

Türkiye açısından değerlendirildiğinde de durum pek farklı değildir. Enflasyonun iki haneli düzeylere yakın seyretmesi kurulacak yapı tasarruf sandıklarında biriktirilen tasarrufların değerini korumaya yönelik önlemler alınmasını gerekli kılmaktadır. Bu çerçevede, tasarruf edenlere sağlanacak katkının yanı sıra havuzda biriken fonlarının değerinin korunması amacıyla sandıklara da çeşitli imkanlar sağlanması gerekmektedir. Türkiye’de son yıllarda gerek konut arzının gerek konut talebinin hızlı bir biçimde arttığı göze çarpmaktadır. Bu durumun bir sonucu olarak konut fiyatları da yukarı yönlü bir seyir izlemektedir. Bu durum, YTS sisteminin Türkiye’de başarılı bir şekilde uygulanabilmesi için konut sektörünün sıkı denetim ve düzenlemelere tabi olmasını ve yapı tasarruf sandıklarının teşvik edilmesinin bir devlet politikası olarak benimsenmesinin gerektiğine işaret etmektedir. Mevcut koşullarda konut edinmek isteyen bireyler konut fiyatlarının hızlı bir şekilde arttığı ortamda YTS sistemine dâhil olup tasarruf vadesinin dolmasını beklemektense finansal sistemden konut kredisi kullanmayı tercih edeceklerdir.

Öte yandan, Türkiye’de halihazırda tasarrufların artırılmasının teşvik edilmesi amacıyla bireysel emeklilik sistemine %25 oranında devlet katkısı sağlanmaktadır. Nihai hedefleri açısından farklılık arz etmelerine rağmen her ikisinin de tasarrufu özendirici sistemler olmaları nedeniyle, YTS sisteminin Türkiye’de kurgulanması aşamasında bireysel emeklilik sistemine yönelik devlet katkısının da göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Bu çerçevede, Türkiye’de uygulanabilecek olan YTS sisteminin ilk aşamasında Doğu Avrupa ülkeleri örneğinde olduğu gibi mevcut faiz oranlarından daha cazip oranların uygulanması gündeme gelse dahi, devlet katkısının %25’in altında kalması bu ürüne yönelik talebi olumsuz yönde etkileyebilecektir. Ayrıca, gerek bireysel emeklilik gerekse YTS sistemine ilgi göstermesi beklenen müşteri kitlesinin aynı olduğu dikkate alındığında, YTS sistemine %25’in üzerinde bir devlet katkısının gündeme gelmesi bu defa bireysel emeklilik sisteminden çıkışların yaşanmasına neden olabilecektir. Dolayısıyla, Türkiye’de YTS sistemi kurgulanırken her iki ürün arasındaki muhtemel etkileşimlerin de değerlendirilmesi büyük önem taşımaktadır.

Kaynaklar

Arıcan, Yücememiş, Karabay, Işıl, "Türk Bankacılık Sektöründe Ölçek Ekonomileri, Pazar Hakimiyeti ve Rekabet Gücü, Maliyet Esnekliği ve Ölçek Ekonomilerine İlişkin Ekonometrik Bir Uygulama", 2011

Association of Czech Building Savings Banks, <http://www.acss.cz/>

Bausparkasse der Sparkassen, <http://www.lbs.de/>

Deutsche Bundesbank, <http://www.bundesbank.de/>

Diamond, "The Current Operation Of The Bauspar Systems In The Czech Republic, Hungary and Slovakia", United States Agency for International Development, Eylül 1998

European Office, "The Bauspar System in Germany", Ocak 2013

Kılıç, "Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları", 2007



YASAL UYARI

Bu rapor Bankamız uzmanları tarafından güvenilir olduğuna inanılan kamuya açık kaynaklardan elde edilen bilgiler kullanılmak suretiyle, sadece bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır ve hiçbir şekilde finansal enstrümanların alım veya satımı konusunda tavsiye veya finansal danışmanlık hizmeti sağlanması olarak yorumlanmamalıdır. Bu raporda yer verilen görüş ve değerlendirmeler, hiçbir şekilde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin kurumsal yaklaşımını yansıtmamakta olup, raporu kaleme alan uzmanların kişisel görüş ve değerlendirmeleridir. Türkiye İş Bankası A.Ş. bu raporda yer alan bilgi, görüş ve değerlendirmelerin doğru, değişmez ve eksiksiz olması konusunda herhangi bir şekilde garanti vermemektedir. Türkiye İş Bankası A.Ş. bu raporda yer alan bilgilerde herhangi bir bildirimde bulunmaksızın değişiklik yapma hakkına sahiptir. Bu rapor ve içindeki bilgilerin kullanılması nedeniyle doğrudan veya dolaylı olarak oluşacak zararlardan Türkiye İş Bankası A.Ş. hiçbir şekilde sorumluluk kabul etmemektedir.

İşbu rapor üzerinde Bankamızın telif hakkı olup, Bankamızın yazılı izni alınmaksızın herhangi bir kişi tarafından, herhangi bir amaçla, kısmen veya tamamen çoğaltılamaz, dağıtılamaz veya yayımlanamaz. Tüm haklarımız saklıdır.
