

## İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN (MORTGAGE) SİSTEMİNDEKİ RİSKLER VE MORTGAGE SİGORTASI

Dr.Yaşar KABATAŞ\*

### Özet

*İpotekli konut finansman sistemi kredi alanlar,finansman kuruluşları ve sermaye piyasaları açısından büyük katkılara sahiptir.Ancak sistemin bu faydaları yanında faiz riski, kredi riski, erken ödeme riski ve likitide riski gibi riskleri bünyesinde barındırmaktadır. Bu tür risklere karşı mortgage sigortası devreye girmekte ve önleyici bir fonksiyon üstlenmektedir.Bu nedenle mortgaga sigortası mortgage uygulamalarındaki risklere karşı yaygın bir şekilde kullanılmaktadır.*

**Anahtar Kelimeler:***Mortgage, Mortgage Sistemi, Mortgage Sigortası*

### Abstract

*The mortgage system has valuable advantages for loan debtors, financial organizations and capital markets. Nevertheless, besides these advantages it also covers interest risk, credit risk, early payment risk and liquidity risks within it's structure. Considering that kind of risks mortgage insurance steps in and undertakes a restrictive function. In this respect, mortgage insurance is widely used against the risks of mortgage applications.*

**Keywords:***Mortgage,Mortgage System,Mortgage Insurance*

### Giriş

İpotekli konut finansman sistemi, ipotek karşılığı menkul kıymetleştirilmiş kredileri ifade eden bir sistemdir. Geniş anlamda, uzun vadede, aylık taksitler halinde ödenmek üzere bir gayrimenkulun satın alınmasını ve borç sona erene kadar gayrimenkulun mülkiyetinin finansman kurumunda, kullanımının ise satın alınan kişide kalmasını sağlayan, ayrıca alacak haklarına dayanarak menkul kıymetleştirme işleminin yapıldığı bir kredi sistemini ifade etmektedir.

Sistemde kredi verenler, kredi konusu olan konuta ipotek tesis ederek kullanılan krediyi teminat altına almakta ve uygun koşullarla temin ettikleri fonları uzun vadeli kredi olarak tüketicilere kullanıdılmaktadırlar. Tüketiciler açısından en önemli faydası; düşük faiz ve küçük tutarlı, uzun vadeye yayılan kredi taksitlerinin, fiziki ve sosyal ihtiyaçlarını sıkıntıya düşmeden karşılanabilmesidir. Bu sayede tüketici tasarruf döngüsüne girmemekte,

---

\* Marmara Üniversitesi S.B.M.Y.O. Öğretim Görevlisi.

önce konutuna kavuşmakta ve daha sonra yapacağı tasarruflar ile kredilerini geri ödeyebilmektedir<sup>1</sup>.

İpotek teminatlı menkul kıymetler, ihraç edenlerin borçlanma senedi niteliğindedir. Tüketiciler almış oldukları konut kredilerini geri ödeyemezlerse ihraççılar menkul kıymet geri ödemelerini yapmakla yükümlüdürler. Bu yükümlülüklerle ilave olarak, konut kredilerinden kaynaklanan alacaklar yatırımcılar için teminat oluşturmaktadır. İhraççıların iflas etmeleri halinde ise, yatırımcılar kredi alacakları üzerinde öncelikli olarak hak sahibidirler. Bu durumda, menkul kıymet geri ödemeleri tamamlanıncaya kadar kredi alacaklarından elde edilecek olan gelir ihraççının diğer alacaklarına ödenemez, münhasıran menkul kıymetlerin geri ödemelerinde kullanılır. Tüm menkul kıymetler ödendikten sonra artan bir meblağ olması halinde ise bu meblağ iflas masasına dahil edilir<sup>2</sup>.

İpotekli konut finansmanı sisteminin tüketicilerle birlikte kredi verenlere, kamuya, genel ekonomiye ve sermaye piyasalarının derinleşmesine önemli katkıları bulunmaktadır. Bu olumlu etkiyle beraber sistem tüketiciler, finans kuruluşları ve yatırımcılar açısından pek çok riski bünyesinde barındırmaktadır. Bu risklere karşı koruyucu önlem ise sigortadır.

## 1. İpotekli Konut Finansman (Mortgage) Sisteminin Taşıdığı Riskler

İpotek karşılığı menkul kıymetleştirilmiş krediler çeşitli risklere maruz kalabilmektedir. Korunma yöntemleriyle bu risklerin bir bölümünün olumsuz etkisinden kurtulmak mümkündür. Mortgage sisteminde ipoteğe dayalı olarak çıkarılan menkul kıymetlerin taşıdığı riskler genel olarak dört ana başlık altında toplanabilir.

### a) Faiz Riski

Faiz oranı riski, hem kredi kullananların hem de kredi kullandıran finansman kuruluşlarının karşılaşabileceği bir risk türüdür. Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarıyla sözleşmenin düzenlendiği faiz oranının farklılaşması durumunda ortaya çıkmaktadır. Riskten etkilenen taraflar ve etkinin boyutu ipotek karşılığı menkul kıymetleştirilmiş krediler türüne göre değişmektedir. Sabit faizli ipotek karşılığı menkul kıymetleştirilmiş kredilerde piyasa faiz oranlarının artması kredi veren tarafı olumsuz etkilerken, değişken oranlı ipotek karşılığı menkul kıymetleştirilmiş kredilerde olumlu etkilemektedir. Piyasa faiz oranlarındaki düşüş ise ters etkiler oluşturmaktadır<sup>3</sup>.

Diğer sabit gelirli menkul kıymetler de olduğu gibi, mortgage teminatlarının fiyatı değişen faiz oranlarına karşılık olarak dalgalanmaktadır. Bununla birlikte, faiz oranı

---

<sup>1</sup> Halisdemir, Önder, İpotek Bankacılığının Gelişim Aşamaları: Avrupa Birliği – Türkiye Karşılaştırması, “AB’ye Entegrasyon Sürecinde Kurumsal Yönetim ve Öncü İki Sektör Üzerine Uygulama”, **Geleneksel Finans Sempozyumu-2004**, 27-28 Mayıs 2004, İstanbul. [http://bsy.marmara.edu.tr/TR/sempozyum\\_bildirileri/Onder%20Halisdemir\\_274-283\\_.pdf](http://bsy.marmara.edu.tr/TR/sempozyum_bildirileri/Onder%20Halisdemir_274-283_.pdf)

<sup>2</sup> Alptürk, Ercan, **Soru ve Cevaplarıyla Mortgage Sistemi (Tutsat)**, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara 2007, s.178.

<sup>3</sup> Yalçın, Kürşat, “İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler Sisteminde Riskler”, **Karınca Dergisi**, Nisan 2006, s.12.

---

hareketleri mortgage teminatları üzerinde ilave bir etkiye sahiptir.Çünkü bunlar önceden ödeme oranlarını ve sırasıyla kazançları etkilemektedir<sup>4</sup>.

Faiz oranı riskini kontrol edebilmek için, en çok başvurulan yol belli nitelikteki risklere karşı sigorta yaptırmaktır. Faiz oranı riskine karşı sigorta yaptırılmak istenmesi halinde, faiz oranlarının değişim sınırlarının sigorta sözleşmesinde belirtilmesi gerekmektedir. Doğal olarak faiz oranlarının bu sınırların dışına taşması halinde sigorta devreye girecek ve karşılaşılabilecek olan zarar tazmin edilecektir<sup>5</sup>.

## **b) Erken Ödeme Riski**

İpotek kredilerinde krediyi veren kurum açısından ortaya çıkabilecek bir risk unsuru erken ödeme riski, diğer bir ifadeyle peşin ödeme riskidir.

İpotek karşılığı verilen kredinin tamamının vadesinden önce ödenmesini ifade etmektedir. Piyasa faiz hadlerinin istikrar kazandığı dönemlerde nispeten daha az olan erken ödeme riski, faizlerdeki dalgalanmaların yoğun olduğu zaman dilimlerinde oransal olarak daha fazla olmaktadır<sup>6</sup>.

## **c) Kredi Riski**

Krediyi alan kişinin aldığı krediyi geri ödememe riski olarak ifade edilebilir. Bu tür risklerden korunmak için de verilen kredilerin sigortalanması yoluyla kredi riski bertaraf edilmeye çalışılmaktadır.

Kredi geri ödemelerinde aksaklıkların ortaya çıkması halinde, kredi kurumlarınca, üzerine ipotek konulmuş olan gayrimenkulün satılıp, mevcut kredi bakiyesinin tahsil edilmesi yoluna gidilir. Dolayısıyla, burada kredi riskinin değerlendirilmesi aşamasında, ülkedeki mevcut yasal takip prosedürünün göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Kredi geri ödemelerinin yapılamaması halinde, kredi kurumu tarafından verilmiş olan kredinin mevcut bakiyesinin elde edilmesi süresi, tamamen ilgili ülkenin yasal takip prosedürünün hızlı işleyip işlememesine bağlı olmaktadır. İpotek kredilerinin yaygın olduğu ülkelerde, bu sistemin iyi işleyişini temin etmek bakımından, sistemin kurulması aşamasında, yasal takip prosedürü gibi kredi riskini etkileyebilecek alanlarda gerekli düzenlemeler yapılmış ve finans piyasasının etkin işleyişini temin edebilmek için gerekli önlemler alınmıştır. Bu çerçevede ipotek kredilerini uygulamak isteyen diğer ülkelerin de yasal takip prosedürü ile ilgili hızlandırıcı düzenlemeleri yapması ve kredi riskine yol açıcı faktörleri ortadan kaldırması gerekmektedir. Aksi takdirde, kredi kurumları açısından ipotek kredileri cazip araçlar olmayacak ve bu piyasaya akacak olan fonlar sınırlanmış olacaktır<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> Yetgin, Feyzullah, **Mortgage Sistemi: Türkiye (Teori – Uygulama)**, Dünya Gazetesi Kitaplığı, Şubat 2007, s.95.

<sup>5</sup> Alp, Ali ve Yılmaz, M.Ufuk, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İMKB yayınları, Haziran 2000, s.55.

<sup>6</sup> Çolak, H. Bayram, “Mortgage Yasa Tasarısına Göre İpotekli Konut Sisteminin Esasları, Sistemin Taşıdığı Riskler ve Uygulanması için Gerekli Olan Düzenlemeler”, **Mali Kılavuz Dergisi**, 28. Sayı, Nisan – Haziran 2005, s.14.

<sup>7</sup> Alp ve Yılmaz, a.g.k., s.57

#### **d) Likidite Riski**

Likidite riski yani pazarlanabilme riski, satın alınmış olan ipotek kredilerinin acilen satılması gerektiğinde karşılaşılabilecek zarar riskidir. Genel olarak, satılmak istenen ipotek kredisinin piyasadaki alım satım fiyatı arasındaki farka göre hesaplanmaktadır. Çeşitli nedenlerle kredi ödemelerinin yapılamadığı ve kredi veren kurumun taşınmazın satışına karar verdiği durumlarda nakde dönüşümünü etkileyecek bir çok unsurla karşılaşılacaktır. Gayrimenkulun fiziki durumu, talep edilen miktar, piyasadaki arz ve talep dengesi gibi faktörler nakde dönüşümü etkileyecektir<sup>8</sup>.

ABD gibi, ikinci el ipotek piyasası gelişmiş olan ülkelerde, ipotek kredilerine dayalı olarak ihraç edilmiş olan menkul kıymetlerin çoğunun likiditesi çok yüksek olup, buna paralel olarak likidite riskleri çok düşük düzeydedir. Ancak ipotek kredileri için çok etkin bir ikinci el piyasa olmasına rağmen, bu piyasadaki alım-satım marjı diğer borçlanma araçlarına göre oldukça yüksektir.

### **2. Mortgage Sigortasının Tanımı ve Önemi**

Sigortanın tanımı muhtelif kaynaklarda çok çeşitli biçimlerde yapılmıştır. Sigortanın tanımının yapılabilmesinde risk ifadesi merkezi bir yer teşkil etmektedir. Risk ise, genel olarak ortaya çıkacak hasara ilişkin belirsizlik olarak ifade edilebilir. Bu risklerin en aza indirilmesi veya tamamen ortadan kaldırılmasının çözümü ise sigortadır. Sigorta, sigorta edilen bir varlığın hasar görmesinden sonra gördüğü hasar kadarını karşılayarak sigortalının kaybını telafi etmek işlemidir. Mortgage sigortası ise ipotete bağlı kredilerin ödenmemesi halinde ortaya çıkabilecek riskler nedeniyle oluşabilecek ekonomik kayıplardan korunmak amacıyla kullanılmaktadır.

Borç vermede risk kaynağı olarak görünen en büyük sebeplerden birisi borçlunun borcunu zamanında ve tam olarak ödeyememesi bir diğeri ise, ekonomide değişen şartlar nedeniyle faizin düşük kalarak kredinin fiyatını karşılayamamasıdır. Mortgage sigortası bu riskleri yönetmektedir.

Mortgage sisteminde sigorta şirketlerinin üç fonksiyonu vardır.

Bunlardan birincisi, ipotekli konut kredilerinin ödenmesi için tasarruf yapılmasını sağlamak, yani bu işleve haiz bir araç üretmektir. Sigorta ve bireysel emeklilik şirketleri, birikimli bir tür hayat sigortası ürünü ve emeklilik planları yoluyla, konut kredilerinin ödenmesi için tasarrufa yönelik planlar sunmaktadırlar.

İkincisi ise, ikincil piyasalardaki ipotekli konut kredilerini satın alarak yatırımcı rolü oynamaktır.

Son olarak, sistemi risklere karşı korumaktır. Mortgage sisteminde, gerek borçluların, gerekse alacaklıların karşılaşabileceği çok sayıda risk bulunmaktadır. Söz konusu risklerin başında, borçlunun, iş görememezlik, hastalık, işsizlik vb. nedenlerle,

---

<sup>8</sup> Yalçın, a.g.m., s. 15

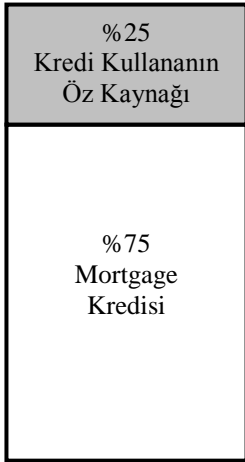
kredi taksitlerini ödeyememesi, satın alınan evin tapu kayıtlarında bulunan sorunlar nedeniyle, ipoteğin nakde çevrilememesi vb. riskler gelmektedir<sup>9</sup>.

Sistemin daha iyi işleyebilmesi için, mutlaka bu risklerin kontrol altına alınması gerekmektedir. Tüm dünyada riskleri kontrol altına alarak, ekonomik kayıpları önleyen tek finansal araç ise sigortadır.

Mortgage sigortaları, yatırım riskini azaltmak suretiyle sermaye piyasasına fon akışını artırmak ve bu surette sermaye piyasasının gelişimini sağlamak ve aynı zamanda da oluşturulacak ikincil piyasa ile özellikle ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracının gerçekleştirilebilmesi ile konut finansmanı sorununun çözümünü kolaylaştırır<sup>10</sup>.

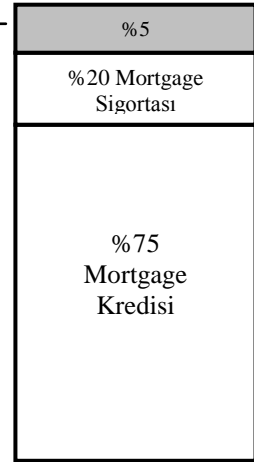
Mortgage sigortası ipotekli konut finansmanı sistemlerinde vazgeçilmez unsurlardan biridir. Bu sayede, mortgage sigortası ile sistem taraflarının belirli bir bedel karşılığında zamanla ortaya çıkabilecek zararlara karşı kendilerini korumaları mümkün olmaktadır. Dolayısıyla mortgage sigortası taraflara, ileride karşılaşılabilecekleri risklere karşı koruma sağlamak suretiyle kısmen güvenli bir ortam oluşturmaktadır. Sonuç olarak sağlanan bu güvence ipotekli konut finansmanı sisteminde birincil ve ikincil piyasaların daha sağlam bir yapıda ve hızlı bir şekilde gelişebilmesine fırsat vermektedir.

### Mortgage Sigortasından Önce



Kredi Kullananın  
Öz Kaynağı ←

### Mortgage Sigortasından Sonra



Şekil 1. Mortgage Sigortasının Konut Kredilerindeki Yeri<sup>11</sup>

Şekilden de görülebileceği gibi mortgage sigortası ile daha kolay ve büyük tutarda kredi almak mümkün olabilmektedir. Bu konu özellikle sistemden dar gelirli kesimin daha

<sup>9</sup> Oksay, Suna, “Konut Finansmanı Sisteminde Sigortanın Yeri”, Türkiye’nin Avrupa Birliği’ne Tam Üyeliğine Doğru, **Türk Sigorta Sektörünün Öncelikli Sorunları Toplantıları 4-5**, 8 Şubat 2006, İstanbul, s.136.

<sup>10</sup> Blood, Roger, “Mortgage Default Insurance: Credit Enhancement For Homeownership”, **Housing Finance International**, September 2001.

<sup>11</sup> Porter, Tony, “Mortgage Insurance in Developing Markets”, **Konut Finansmanı ve Türkiye I – Konferans Sunumları**, 9-10 Kasım 2004, s.9.

kolay yararlanabilmesine olanak sağlaması açısından da önem taşımaktadır. Aynı zamanda kredi veren kurum da ileride ortaya çıkabilecek sorunlara karşı kendini koruma altına almış olmaktadır<sup>12</sup>.

#### 4. Mortgage Sigortası Türleri

Mortgage sigortası hizmeti genel olarak devlet ya da özel sektör tarafından sunulabilmektedir. İpotekli konut finansmanı ya da mortgage sisteminde kullanılan çok değişik sigorta türleri kullanılmaktadır.

##### a) Mortgage Hayat Sigortaları

Mortgage sistemiyle ev almak için kredi başvurusunda bulunanlar, kanun gereği hayat sigortası da yaptırmak zorunda oldukları gündeme gelmiştir. Mortgage sistemi ile ev almak isteyen kişiler, kredi talep ettiğinde, risk primi içeren hayat sigortası da yaptırmak durumunda kalmaktadırlar.

Mortgage kredileri veren finansal kuruluşların bu kredileri kullanacak olan tüketicilerden talep ettikleri hayat sigortalarının yaptırılması aşamasında kapsamlı olarak ilgili kişilerden sağlık tetkiklerinin yaptırılmasını istemeleri gerekmektedir. Çünkü, bu konu suistimale son derece açık boşlukta kalan bir konu olarak görülmektedir<sup>13</sup>.

Türkiye’de Hayat Sigortaları Yönetmeliği’nde; hayat sigortalılarının, sigorta ettirenlerin ve lehdarlarının hak ve menfaatlerinin korunması ile hayat sigortacılığı faaliyetlerinin düzenlenmesini ve denetlenmesini teminen hayat sigortaları tarifelerinin teknik özelliklerinin belirlenmesini, teknik karşılıkları, hangi aktif değerlerin hangi oranlarda karşılık olarak gösterilebileceğini, kar payına ilişkin usul ve esasları, ilan ve reklamlar ile ilgili sair hususları düzenlemektedir.

Söz konusu Yönetmelik, sigorta şirketlerinin ölüm, yaşama ve her ikisinin birlikte kapsandığı hem ölüm hem de yaşama ihtimallerine bağlı teminatlar ile ek olarak verilen ferdi kaza, hastalık sonucu maluliyet ve tehlikeli hastalıklar teminatlarının verildiği hayat sigortası tarifelerinin esaslarını, bunların hazırlanarak uygulanmasını, bilgilerin kaydını, sözleşme hükümlerinin takibini, mali tabloların hazırlanmasını, istatistiki verilerin toplanarak değerlendirilmesini, hayat sigortacılığı aracılık faaliyetlerini, gelirlerin dağıtılmasını, yükümlülükler ile varlıkların hesaplanmasını ve ilgili sair faaliyetleri kapsamaktadır.

##### b) Mortgage Koruma Sigortası

Kredi alanlar tarafından yaptırılan mortgage koruma sigortaları genellikle hayat sigortası şirketleri tarafından yapılmaktadır. Kredi alanlar tarafından yaptırılan sigorta, başlarda hayat sigortası şeklinde yer almış, zaman içinde bu sigortanın kapsamında ilerleme sağlanmıştır.

Mortgage Koruma Sigortası ile mortgage karşılığı kredi alan borçlunun ölümü halinde kalan borcun ödenmemesi nedeniyle gayrimenkulün satışının önlenmesi

---

<sup>12</sup> Önal, Yıldırım Beyazıt ve Topaloğlu Mustafa, **İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku Mortgage (Tutsat)**, Karahan Kitabevi, Ankara, Nisan 2007, s.107.

<sup>13</sup> Alptürk, a.g.k., s. 299

---

amaçlanmaktadır. Sigorta şirketi, kredi borçlusunun ölümü halinde kalan borcu alacaklıya ödeyerek gayrimenkulü nakde çevirmekten kurtarır. Sigorta şirketinin alacaklıya borcu ödemesinden sonra söz konusu gayrimenkulün mülkiyeti mirasçılara geçer. Bu sigorta ile ölüm dışında kritik hastalık ve sürekli maluliyet risklerinin de teminat altına alınması mümkündür<sup>14</sup>.

### **c) Mortgage Değer Kaybı Garanti Sigortası**

Bazı durumlarda kısaca “mortgage sigortası” olarak da adlandırılan mortgage değer kaybı garanti sigortası, kredi veren kurumu korumaya yönelik olarak düzenlenmektedir. Bu sigorta ile kredi alanın mortgage geri ödemelerinde temerrüde düşmesi nedeniyle mortgage olarak verilen gayrimenkulün paraya çevrilmesi sonucunda satış bedelinin bakiye borcu karşılamamasından doğan zarar teminat altına alınmaktadır<sup>15</sup>.

### **d) Tapu Sicili Sigortası**

Tapu Sicil Sigortası kredi verilerek ipotek altına alınan gayrimenkulün tapu sicil kayıtlarının temiz olduğunu ve ipotegün nakde çevrilme istendiğinde bir sorun çıkmayacağını garanti eden ve aksi durumlardaki zararı kapsama alan bir sigorta türüdür.

Genel ve standart bir tapu sicil sigortası şartları ve tipi mevcut değildir. Her olay ve işlem için bu sigortanın kapsam ve hükümleri değişiklik göstermektedir. Bununla birlikte, tapu sicili sigortası genellikle, sahte ve tahrif edilmiş belgeler, bilinmeyen mirasçılar, yanlış kaydedilmiş dokümanlar, gerçek olmayan evlilik durumları, isimlerdeki karışıklık ve hatalar, yanlış yorumlanan vasiyetnamelerden kaynaklanan mülkiyet sorunlarını teminat kapsamına almaktadır<sup>16</sup>.

Tapu sicil sigortasında primin peşin olarak tahsil edilmesi esastır. Kapsamı farklılık gösteren çok çeşitli türleri olmakla birlikte, genel olarak iki ana başlık altında incelenebilecek olan bir sigorta tipidir. Bunlar, kredi alacaklısını korumaya yönelik olan sigortalar ve gayrimenkulün mülkiyetini alan kişileri korumaya yönelik olan sigortalardır.<sup>17</sup>

### **e) Yapı Sigortası**

Mortgage sisteminin uygulanması aynı zamanda inşaat sektöründe nitelik yükselmesini de doğuracak sonuçlar yaratacaktır. Üretilen yapıların tasarım kalitesi, bu yapılarda kullanılan malzemelerin ve ürünlerin değerlendirilmesi, artık birçok kritere uymak durumunda kalacaktır. Sistem, yapı üretimi alanındaki denetimini nitelikli biçimde yürütmek durumunda olacaktır. Yapı sigortası sistemin önemli güvencelerinden birini oluşturmaktadır<sup>18</sup>.

---

<sup>14</sup> Önal ve Topaloğlu, a.g.k., s. 127

<sup>15</sup> Mortgage Indemnity: a Borrower's Guide, <http://www.cml.org.uk/cml/consumers/guides/indemnity>

<sup>16</sup> Alptürk, 2007, 313

<sup>17</sup> Jacobus, Charles J, Real Estate Law, A Reston Book, Prentice Hall Inc. Englewood Cliffs, New Jersey, 1986,s.167

<sup>18</sup> <http://dimp.org/konutfinans.html>

## f) Ev Sahibinin Sigortası

Konut sahiplerinin sigortası yada kısaca konut sigortası esas itibarıyla yangın, patlama, kar yığılması, yıkılma gibi binaya gelebilecek birtakım riskleri teminat altına almaktadır. Bunun yanında hırsızlık, evde bulunan insanların yaralanması, evcil hayvanların verdiği zarardan sorumluluk gibi riskler de teminat kapsamına dahil olabilmektedir.

Konut sigortası şartlarında tek tip uygulama bulunmamakla birlikte genellikle standartlaşmaya doğru gidilmektedir. Verilen teminatın türüne göre de birkaç tipte konut sigortası yapılmaktadır. Yine sigorta primi de sigortalanan konutun yapısı, yangın ekipmanlarına sahip olup olmaması ve su kaynaklarına mesafesine göre değişiklik göstermektedir<sup>19</sup>.

## 5. Mortgage Sigortasında Dünya Uygulamaları

Dünyada mortgage sigortası hizmetinin kamu yada özel sektör tarafından sunulduğu görülmektedir. Kamu mortgage sigortası sistemi ABD ve Kanada'da geliştirilmiştir. Mortgage sigortası dünya genelinde giderek önemli hale gelmektedir. Genellikle ülkelerin, kamu mortgage sigortası sisteminden özel mortgage sigortası sistemine geçme eğiliminde oldukları söylenebilmektedir. Avustralya, Yeni Zelanda, İrlanda, Güney Kore, Belçika, İsrail, Güney Afrika ve İngiltere'de Özel Mortgage Sigortası uygulaması mevcuttur. ABD, Kanada, Fransa ve Belçika'da hem özel hem de kamu mortgage sigortası uygulamasının her ikisi de kullanılmaktadır. Litvanya, İsveç ve Hong Kong'da ise sadece kamu mortgage sigortası uygulaması bulunmaktadır<sup>20</sup>.

Özel mortgage sigortası, bazı ülke uygulamalarında çoğu zaman bir sağlık raporu eşliğinde; hayat sigortası şirketleri tarafından sunulan bir sigorta hizmeti niteliği taşımaktadır. Bu hizmetle sağlanan teminatlar; kredi alanın işini kaybetmesi, hastalanması, kaza geçirmesi ve ölmesi gibi durumlarda mortgage borcunun ödenmesini kapsamaktadır.<sup>21</sup>

Ev sahibi olmak isteyenlerin birkaç tip sigorta türü kullanmaları gerekebilir. Yangın ve sel gibi afetler sonucu ortaya çıkan hasarlara karşı korunmak için hasar sigortaları kullanılmaktadır. Konut sigortaları, ev sahiplerini beklenmedik hava hareketlerinin ortaya çıkardığı zararlar ile hırsızlık gibi olayların zararlarına karşı korumaya yönelik olarak hizmet sunmaktadır. Mortgage hayat sigortaları ise, ev sahibine ve ailesine ev sahibinin ölümü durumunda finansal açıdan koruma sağlayan bir sigorta ürünüdür. Bilindiği gibi özel ipotek sigortası ise kredi vereni, kredi alanın borcunu ödeyemez hale gelmesi durumunda korumaya almaktadır<sup>22</sup>.

---

<sup>19</sup> Önal ve Topaloğlu, a.g.k., s. 130

<sup>20</sup> Önal ve Topaloğlu, a.g.k., s. 133

<sup>21</sup> <http://members.optusnet.com.au/~mortgagearticles/mort-insure.htm>

<sup>22</sup> Walsh ve Ellise, Mortgage Insurance, [http://planabudget.com/mortgage\\_insurance.htm](http://planabudget.com/mortgage_insurance.htm)



## 6. Türkiye’de Mortgage Sigortası

Türkiye’de mortgage kanunu olarak bilinen 5582 sayılı Konut Finansmanı Sisteminde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 06.03.2007 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 5582 sayılı Kanunda tüketiciler tarafından alınan bütün ipotekli konut kredileri, konut finansmanı yada mortgage işlemi sayılarak kanun kapsamına alınmıştır<sup>23</sup>. Aynı Kanun’un 20. maddesinde de kanunun yürürlüğünden önce tüketiciler tarafından alınmış bulunan ipotek teminatlı konut kredilerinin de üç ay içinde kapsam dışında bırakılma isteği açıkça belirtilmemişse ipotekli konut finansmanı işlemi sayılacağı öngörülmüştür.

Mevcut konut kredileri uygulamasında bankadan bankaya değişmekle birlikte; zorunlu deprem sigortası, konut sigortası, hayat sigortası, ferdi kaza sigortası ve yangın sigortası gibi sigorta türleri çoğu kez zorunlu olarak yaptırılmaktadır. Bununla birlikte, sigorta ile ilgili giderler ve diğer kredi kullanımına bağlı masrafların tamamı kredi alan kişiler tarafından karşılanmaktadır<sup>24</sup>.

Türkiye’de yürürlüğe giren mortgage yasasında maalesef kredi kullanan kişinin görememezliği, hastalığı, işsizliği, vefatı gibi durumlarda kredi taksitlerinin ödenememesi; konutun tapu kayıtlarından dolayı ipoteğin nakde çevrilmesinde yaşanan sorunlara karşı hem kredi veren kuruluşları hem de kredi kullananları koruyan bir sigorta sistemine yer verilmemektedir. Yasaya göre finansman kuruluşu, konut kredisini ödeyemeyen tüketicinin sadece krediye konu olan konutunu nakde çevirebilmekte veya konutu haczedebilmektedir. Ancak kredi veren kuruluşun risklerine karşı esaslı bir güvence yasada görülmemektedir. Yani bir anlamda oluşabilecek riskler, sistemin içinde çözülmeye bırakılmış durumdadır. Fakat konut finansmanı kanununda bugün için sigorta sistemine yer verilmemesi, bundan sonra da yer verilmeyeceği anlamına gelmemektedir. Çünkü yasada, “Hazine Müsteşarlığı konut finansmanına ilişkin sigorta sözleşmeleri ile ilgili usul ve esasları Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği’nin, görüşlerini alarak belirlemeye yetkilidir” maddesi yer almaktadır. Buda gösteriyor ki, önümüzdeki dönemde Avrupa ve ABD’de olduğu gibi Türkiye’de mortgage sistemine yönelik değişik sigorta enstrümanları uygulamaya başlayacaktır. Bununla birlikte, mortgage ile ilgili çıkacak tüm sigorta ürünleri, yasada zorunlu olarak yer almadığı için, isteğe bağlı olarak yapılacaktır. Yani isteyen kişi bu sigortaları yaptıracak, istemeyenler ise bu sigortaları yaptırmayacaktır şeklinde bir anlam çıkmaktadır<sup>25</sup>.

Mortgage sigortası yaptırmayı tercih etmeyen tüketici diğer sigortalarına güvенеcek ve bunlar da mevcut değilse evini kaybetme tehlikesiyle karşı karşıya kalacaktır. Mortgage sigortasının olmadığı bir Mortgage sisteminde, yada olsa bile tüketiciler tarafından tercih edilmediği durumlarda, temerrüde düşen kredi borçlusu borçlarını ödemesi için evin satılmasının yeterli olmadığı zamanlar da mal varlığını kaybetme tehlikesini de göze almak zorunda olacaktır.

<sup>23</sup> 5582 Sayılı Konut Finansman Sisteminde İlişkin ve Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, **Resmi Gazete**, 6 Mart 2007, S.26454, m.12.

<sup>24</sup> Önal ve Topaloğlu, a.g.k., s. 137

<sup>25</sup> Karanfil, Neşe. “Uygulamaya Giren Mortgage’da Risk Çok ‘Sigorta’ Eksik”, **Referans**, Mayıs 2007, s.2.

## 7. Sonuç

İpotekli konut finansman sisteminin, tüketiciler başta olmak üzere, kredi verenlere, kamuya, ekonomiye ve sermaye piyasalarının daha etkin bir hale gelmesine önemli katkıları bulunmaktadır. Bu olumlu etkilerin yanı sıra ipotekli konut finansman sistemi tüketiciler, finans kuruluşları ve yatırımcılar açısından pek çok riski bünyesinde taşımaktadır. Bu riskler genel olarak; faiz riski, erken ödeme riski, kredi riski ve likidite riski olmak üzere dört ana başlık altında toplanmaktadır.

İpotekli konut finansman sisteminde karşılaşılan risklerin büyük bir bölümünün olumsuz etkisinden kurtulmak mümkündür. Bu risklerin minimize edilmesi veya tamamen ortadan kaldırılmasının tek güvencesi sigortadır. Tüm dünyada sistemin risklerini kontrol altına almak için mortgage sigortası uygulanmaktadır. Mortgage sigortası hizmeti genel olarak devlet yada özel sektör tarafından sunulmaktadır. Ayrıca ülkelerin kamu mortgage sisteminden özel mortgage sigortası sistemine geçme eğiliminde oldukları söylenebilir.

Gelişmiş ülkelerde ipotekli konut finansmanı ile sigortacılık birlikte işleyen bir sistemdir. Türkiye’de ise yasalaşan ipotekli konut finansmanı, yani mortgage sistemine bakıldığında, sigorta ayrıntılı bir şekilde yer almamaktadır. Kanunda mortgage sistemi yöntemi ile satın alınan konutun, vade bitimine kadar sigorta ettirileceği belirtilmiştir. Aynı şekilde bugünde bankadan konut kredisi alındığında sigorta otomatik olarak banka tarafından yapılmaktadır. Yine kanunda, mortgage’den yararlananların hayat sigortası yaptırmak durumunda olduğu ifade edilmektedir. Fakat yasal düzenlemede, sistemle ilgili diğer sigorta türlerinin ne şekilde uygulanacağı Hazine Müsteşarlığı’nın yetkisine bırakılmaktadır. Mortgage sisteminin sağlıklı yürüyebilmesi için, uygulanması gereken sigorta türlerinin ,sisteminin işleyişine paralel olarak işlerlik kazanması gerekmektedir.

---

## KAYNAKÇA

- Alp, Ali ve Yılmaz, M.Ufuk., **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İMKB Yayınları, Haziran 2000.
- Alptürk, Ercan, **Soru ve Cevaplarıyla Mortgage Sistemi (Tutsat)**, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara 2007.
- Blood, Roger, “Mortgage Default Insurance: Credit Enhancement For Homeownership”, **Housing Finance International**, September 2001.
- Çolak, H. Bayram, “Mortgage Yasa Tasarısına Göre İpotekli Konut Sisteminin Esasları, Sistemin Taşıdığı Riskler ve Uygulanması için Gerekli Olan Düzenlemeler”, **Mali Kılavuz Dergisi**, 28.Sayı, Nisan – Haziran 2005.
- Halisdemir, Önder, İpotek Bankacılığının Gelişim Aşamaları: Avrupa Birliği – Türkiye Karşılaştırması, “AB’ye Entegrasyon Sürecinde Kurumsal Yönetim ve Öncü İki Sektör Üzerine Uygulama”, **Geleneksel Finans Sempozyumu-2004**, 27-28 Mayıs 2004, İstanbul.  
[http://bsy.marmara.edu.tr/TR/sempozyum\\_bildirileri/Onder%20Halisdemir\\_274-283\\_.pdf](http://bsy.marmara.edu.tr/TR/sempozyum_bildirileri/Onder%20Halisdemir_274-283_.pdf)
- <http://dimp.org/konutfinans.html>
- <http://members.optusnet.com.au/~mortgagearticles/mort-insure.htm>
- Jacobus, Charles J. Real Estate Law, A Reston Book, Prentice Hall Inc. Englewood Cliffs, New Jersey,1986
- Karanfil, Neşe, “Uygulamaya Giren Mortgage’da Risk Çok ‘Sigorta’ Eksik”, **Referans**, Mayıs 2007.
- Mortgage Indemnity: a Borrower’s Guide, <http://www.cml.org.uk/cml/consumers/guides/indemnity>
- Oksay, Suna, “Konut Finansmanı Sisteminde Sigortanın Yeri”, Türkiye’nin Avrupa Birliği’ne Tam Üyeliğine Doğru, **Türk Sigorta Sektörünün Öncelikli Sorunları Toplantıları 4-5**, 8 Şubat 2006, İstanbul.
- Önal, Yıldırım Beyazıt ve Topaloğlu Mustafa, **İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku Mortgage (Tutsat)**, Karahan Kitabevi, Nisan 2007.
- Porter, Tony, Mortgage Insurance in Developing Markets”, **Konut Finansmanı ve Türkiye I – Konferans Sunumları**, 9-10 Kasım 2004.
- Walsh ve Ellise, Mortgage Insurance, [http://planabudget.com/mortgage\\_insurance.htm](http://planabudget.com/mortgage_insurance.htm)
- Yalçiner, Kürşat, “İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler Sisteminde Riskler”, **Karınca Dergisi**, Nisan 2006.
- Yetgin, Feyzullah, **Mortgage Sistemi: Türkiye (Teori – Uygulama)**, Dünya Gazetesi Kitaplığı, Şubat 2007.
- 5582 Sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin ve Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, **Resmi Gazete**,06.03.2007 tarih,26454 sayı