

İkincil Piyasalar O Kadar da Korkunç Değil

İpotek Finansmanı Kuruluşu ikincil mortgage piyasasının gelişmesine katkıda bulunacak

2007 yılının yaz aylarından bu yana tüm dünya gibi Türkiye'nin de yakından izlediği ABD mortgage krizi Türk halkının gözünü epeyce korkuttu. Ancak mortgage kredilerinin menkule çevrildiği ikincil piyasalar oyunun kurallarına göre oynandığında, finans sektörünün derdi olan riskin ve sevinci olan kazancın paylaşıldığı bir pazar yeri olabilir. Finansal enstrümanlardaki riskin ve kazancın paylaşılması için bu piyasaların gelişmesi gerekiyor. Türkiye'de de bu piyasaların hayata geçirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Dünya Bankası Grubu'nun bir üyesi olan Uluslararası Finans Kuruluşu'nun (IFC) çaba gösterdiği İpotek Finansmanı Kuruluşu (İFK), ikincil mortgage piyasasının oluşmasına katkıda bulunacak ve hem mortgage veren kuruluşların kredilerini fonlamaları için ayrı bir kaynak, hem de yatırımcılar için uzun vadeli yeni yatırım araçları oluşturacak.

İkincil piyasa kuruluşu olan İFK'lar kredi kuruluşlarının mortgage alacaklarını teminat göstererek "İpotek Teminatlı Menkul Kıymet" (İTMK) ihraç edecek veya kredi kuruluşlarının mortgage alacaklarını kendi portföylerine dahil edip bu alacakları menkul kıymetleştirerek "İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet" oluşturacak. Sonra bu menkul kıymetleri yatırımcılara satacak. Aynı şekilde İFK, TOKİ'nin konut satışlarından olan alacaklarını menkul kıymetleştirip "Varlığa Dayalı Menkul Kıymet" (VDMK) şeklinde satabilecek.

İFK'lar mortgage sisteminin tamamlanmasında önemli bir rol oynuyor çünkü tam olarak mortgage sisteminin uygulanabilmesi için kredi kuruluşlarının verdikleri kredileri devredip karşılığında sağladıkları fonlarla tekrar kredi vermeleri gerekiyor. SPK Başkanı Turan Erol, "İpotek finansmanı şirketinin de kurulmasıyla, mortgage sisteminin tam olarak hayata geçirilmiş olacağına inanıyorum" diyor.

İFK şu anda konsept aşamasında. SPK, TOKİ ve IFC, İFK kurmak için altyapı çalışmalarını sürdürüyor ve şirketin kurulmasında öncü rolü üstleniyor. Bu aşamada SPK gerekli teknik bilgi ve sermaye piyasası desteğini sunuyor. TOKİ, kurulacak şirketin hem ortağı olacak hem de konut satışlarından olan alacaklarını şirkete devredecek veya teminat gösterecek. Gelişmekte olan ülkelerin özel sektörlerinin gelişmesi için danışmanlık ve yatırım desteği sunan IFC ise tıpkı Kolombiya, Peru, Brezilya ve Arjantin'de olduğu gibi şirketin kurulması için teknik destek veriyor. **TOKİ Strateji Geliştirme Daire Başkanı Mehmet Fatih Kara, "Türkiye'de ikincil mortgage piyasasının oluşması hakkında fikir alışverişini yapıyoruz" diyor.**

28 Milyar Dolar

Türkiye'de konut kredilerinin hacmi

Kaynak: SPK

TOKİ gibi kendi başına marka olmuş bir devlet kuruluşunun bu şirketin ortağı olması birçok avantajı içinde barındırıyor. Öncelikle TOKİ'nin sahip olduğu 6,5 milyon dolara varan ve geri dönüş oranı neredeyse yüzde 0'a yaklaşan kaliteli alacak portföyü İFK için çok önemli bir kaynak. Aynı zamanda

TOKİ yatırımcılar için bir güven unsuru. Türkiye Ekonomi Bankası (TEB) Bireysel Bankacılık Kurum Programları Müdürü Okay Yıldırım, "Hem bir devlet kuruluşu hem de çok iyi bir marka olan TOKİ piyasaya güven verecektir" diyor. Turan Erol da aynı görüşü paylaşıyor ve: "Türkiye'de konut kredileri ikincil piyasasının hiç mevcut olmadığı, borçlanma araçları piyasasının ise neredeyse tamamen kamunun elinde bulunduğu günümüz koşullarında, gerek mortgage gerek özel sektör tahvil piyasasının gelişimi için geçiş dönemi faaliyetlerinin bu tip kamu destekli bir ipotek finansmanı şirketi tarafından yürütülmesinden birçok yarar sağlanabilecektir" diyor.

İFK'nın içinde her ne kadar TOKİ gibi bir devlet kuruluşu yer alacaksa da, bu şirket tamamıyla serbest piyasa ekonomisinin kurallarıyla uyumlu çalışacak. TOKİ'nin bu şirkette yer almasında amaç devletin böyle bir oluşuma öncülük etmesi ve desteklemesi. **Mehmet Fatih Kara bu şirketin "Tamamıyla özel sektör çerçevesinde ve özel bankaların katılımıyla kurulacağını ve şirket içindeki TOKİ hisselerinin çok fazla olmayacağını" söylüyor.**

Sistem doğru uygulanabilirse, İFK'ların birçok faydası bulunuyor.

