

Depremde Hasar Gören İpotekli Taşınmazların Süreç Yönetimi¹

Berna GÖRGÜLÜ*
Yeşim TANRIVERMİŞ **

Öz

2023 Kahramanmaraş depremlerinde en çok hasar alan illerden biri olan Adıyaman'da deprem öncesinde (2022 yılında) krediyle taşınmaz edinmiş malikleri kapsayan bir araştırma gerçekleştirilmiştir. Araştırmanın temel amaçları; hasarlı ya da yıkılmış ipotekli konut maliklerinin finansal yükümlülüklerini, sigorta süreçlerini ve devlet desteklerine erişim düzeylerini ortaya koymaktır. Rastgele örnekleme yöntemi ile belirlenen örneklem üzerinden elde edilen nitel verilerin çözümlenmesinde betimsel istatistik yöntemi kullanılmıştır. Araştırmanın bulguları ışığında, afet sonrası bireylerin ve kurumların finansal dayanıklılığının artırılması ve toplumsal iyileşmenin hızlandırılması için entegre ve çok aktörlü bir sistemin kurulması kaçınılmaz görülmektedir. Afet sonrası barınma ihtiyacına yönelik etkin, esnek ve kapsayıcı çözümlerin geliştirilmesi için kurumsal bir yapının (Ajans) tesis edilmesi önerilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Deprem, İpotekli Konut Kredisi, Zorunlu Deprem Sigortası, Konut Sigortası

Process Management of Mortgaged Properties Damaged in Earthquake Abstract

A study was conducted in Adıyaman, one of the provinces most affected by the 2023 Kahramanmaraş Earthquakes, focusing on property owners who had

¹Bu çalışma; özet bildirisi olarak, 3-5 Şubat 2025 tarihlerinde, Ankara'da düzenlenen 4. Uluslararası Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Konferansı'nda sunulmuştur.

*Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, brngorgulu@ankara.edu.tr; <https://orcid.org/0000-0003-4218-404X>

**Prof.Dr., Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, aliefendioglu@ankara.edu.tr; <https://orcid.org/0000-0002-0859-7150>

purchased real estate with credit before the disaster (in 2022). The primary objectives of the research are to examine the financial obligations, insurance procedures, and levels of access to governmental support among owners of mortgaged dwellings that were damaged or destroyed. Descriptive statistics were applied to qualitative data collected from a randomly selected sample. In light of the research findings, the establishment of an integrated and multi-stakeholder system appears essential to enhance the financial resilience of individuals and institutions and to accelerate social recovery in the aftermath of disasters. Establishing an institutional structure is recommended to provide effective, flexible, and inclusive post-disaster housing solutions.

Keywords: Earthquake, Residential Mortgage Lending, Compulsory Earthquake Insurance, Home Insurance

JEL Classification Codes: G21, G52, Q54

Giriş

Yapılı çevrenin önemli bir bileşeni olan konut, bireylerin barınma ihtiyacının karşılandığı mekân olmasının yanı sıra aynı zamanda bir yatırım aracı olarak da görülmesine rağmen konut yatırımlarının yüksek maliyetleri, özellikle alt ve orta gelir grubundaki bireylerin kendi birikimleriyle bu yatırımları yapabilmelerini güçleştirmektedir (Ayan, 2011:140). İpotekli konut finansmanı sistemi; tüketiciler, kredi verenler, kamu, genel ekonomi ve sermaye piyasalarının derinleşmesi açısından önemli faydalar sağlamakta, aynı zamanda sistemin tüketiciler, finans kuruluşları ve yatırımcılar için farklı riskleri de bulunmaktadır (Kabataş, 2007:190). Bu risklerden biri öngörülme ve bireylerin gelir seviyesinde değişime neden olabilecek deprem riski olarak görülmektedir.

Amaç barınma ihtiyacını karşılamak ya da sermaye birikimi sağlamak da olsa afet sonrasında konutun yıkılması ya da hasara uğraması durumunda kredi borcu devam etmekte ve kredi kuruluşu, aldığı tazminatı borca mahsup ederek alacağını tahsil edilmektedir (Temel, 2023:340). Bu durum, özellikle ipotekli konut kredisi kullanarak edinilen konutlar için önemli finansal ve hukuki sonuçlar doğurmaktadır.

Deprem riski yüksek bölgelerde mekânsal planlama hataları, düşük yapı kalitesi ve stratejik öneme sahip tesislerin yanlış konumlandırılması gibi unsurlar, afetlerin yıkıcı etkilerini artırmış (Görgülü ve Türel, 2024:2149), 1912-2023 yılları arasında meydana gelen 7.0 ve üzeri büyüklükteki depremlerde 130.877 kişi yaşamını yitirmiş, 1.107.676 bina hasar görmüştür. En büyük kayıp, hasar ve yıkım 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş Depremlerinde yaşanmıştır. Bu veriler, büyük depremlerde neredeyse orta ölçekli bir şehir nüfusu kadar can kaybı yaşandığını, 7.0 altındaki depremlerde dahi ciddi kayıpların meydana geldiğini ortaya koymaktadır (Güneş vd., 2025:239).

Yüksek düzeyde deprem riski taşıması, bu kredi temelli sistemde hem bireysel hem de kurumsal düzeyde ciddi finansal riskleri beraberinde

getirmektedir. Olası bir depremin yol açabileceği hasarlar, konutların değerinde düşüşe, kredi geri ödemelerinde aksamalara ve finansal piyasalarda istikrarsızlığa neden olabilmektedir. Dolayısıyla, konut piyasasının sürdürülebilirliği açısından deprem riskinin ekonomik boyutlarıyla ele alınması önem taşımaktadır.

Yapılan araştırma, ipotekli konut sahiplerinin deprem sonrasında borç ödeme kapasitelerindeki değişimleri ve ödeme istekliliklerindeki farklılıkları inceleyerek, doğal afetlerin bireyler üzerindeki finansal etkilerini ortaya koymayı amaçlamaktadır. Zorunlu Deprem Sigortası (ZDS) ve konut sigortası yaptırma oranlarını belirlemek ve sigorta poliçelerinin yenilenmesi ile bildirimine ilişkin yasal yükümlülüklerin ne ölçüde yerine getirildiğini değerlendirmek de araştırmanın temel hedefleri arasında yer almaktadır. Araştırma, Adıyaman ilinde depremden önce 2022 yılında konut kredisi ile konut edinmiş 53 kişi üzerinde yapılmıştır. Araştırma, nicel araştırma yöntemi ile yürütülmüş olup, Adıyaman ilindeki ipotekli konut sahiplerine 40 sorudan oluşan bir anket uygulanmıştır. Anketler yüz yüze görüşmeler ve çevrimiçi platformlar aracılığıyla gerçekleştirilmiştir. Elde edilen veriler analiz edilmiş olup, frekans dağılımı, ortalama hesaplamalar yapılarak betimsel analiz yapılmıştır.

1. Konut Finansman Sistemleri

Gayrimenkul yatırımlarının, Türkiye’de ve dünyada tasarruf sahipleri için önemli bir yatırım seçeneği olduğu bilinmektedir. Konut yatırımlarının yüksek maliyetler gerektirmesi ve bu maliyetleri karşılayacak birikime sahip olmayan özellikle alt ve orta gelir düzeyindeki bireyler için finansman çözümler gerektirmektedir (Ayan, 2011:140). Konut finansmanı, bireylerin konut edinimleri için kredi sağlanması, konutların finansal kiralama yoluyla kiralanması veya mevcut konutlarının teminat gösterilerek kredi kullandırılması işlemlerini kapsamaktadır. Temel amacı, konut satın almak isteyen kişilerin ihtiyaç duydukları mali kaynağa ulaşmalarını sağlamaktır. Her ne kadar bu amaç oldukça basit görünse de pek çok ülkede hükümetlerin girişimleriyle zamanla oldukça karmaşık konut finansman sistemleri geliştirilmiştir (Boleat, 1985:1).

Türkiye’de İkinci Dünya Savaşı’na kadar sistemli bir konut politikası uygulanmamış, 1950’lerden sonra kentleşmenin getirdiği konut sorunlarını çözmek amacıyla çeşitli politikalar geliştirilmiş ve kurumlar oluşturulmuştur. O dönemlerde konut finansman sistemi büyük ölçüde kurumsallaşmamış olup, konut edinimi genellikle kişisel birikimler, aileden borçlanma, yapı kooperatifleri veya kişilerin kendi inşaatlarıyla sağlanmakta, bu durum özellikle orta ve üst gelir grupları için geçerli olup, düşük gelir gruplarında gecekondular gibi niteliksiz konut üretimine yol açmaktadır. Kurumsal finansman sağlayan başlıca kurumlar sosyal güvenlik kuruluşları, ticari bankalar ve devletin oluşturduğu Toplu Konut İdaresi (TOKİ) olup, bu kurumlar tarihsel olarak farklı dönemlerde konut kredisi sağlamış ve konut üretiminde rol almıştır. Ticari bankalar ise 1989’dan itibaren konut kredisi

pazarına girmiş, ancak ekonomik krizler ve yüksek enflasyon dönemlerinde kredi hacimleri daralmış, faiz oranlarının düşmesi ve ekonomik canlanma ile kredilerde artış gözlenmiştir (Hepşen, 2008).

Mevcut konut finansman sistemlerine alternatif olarak geliştirilen BDDK tarafından lisans verilen Tasarruf Finansman Şirketleri (Birevim, Emin Evim, Fuzul, İmece, Katılımevim, Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.) aracılığıyla yürütülen sistemler gibi uygulamalar da bulunmaktadır. Bu modelde bireyler belirli bir süre tasarruf ödemesi yaptıktan sonra konut edinme hakkı kazanmakta ve kalan borçlarını taksitlerle ödemeye devam etmektedir. Bir diğer alternatif, konut projelerine ön finansman sağlamak amacıyla kurulan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonları (Proje GYF) olup bu fonlar, toplanan kaynakları doğrudan konut üretim projelerine aktararak finansman desteği sağlamaktadır. Katılım bankacılığı çerçevesinde uygulanan “azalan mülk ortaklığı” veya “azalan müşareke” modeli de konut finansman sistemlerine alternatif olan önemli bir yöntem olarak görülmektedir. Bu sistemde müşteri satın almak istediği konutu belirleyip bankayla ortaklık kurmakta, banka konutun maliki olurken müşteri kiracı konumunda bulunmakta; ödemeler tamamlandığında ise banka mülkiyeti müşteriye devretmektedir (İbeçoğlu, 2022:142).

Konut finansman sistemlerinde farklı ülkelerde uygulanan kredinin kullanım süresi, kredinin nasıl sağlandığına, araçların oynadığı role ya da kredinin kaynağına göre doğrudan finansman sistemi, sözleşme finansman sistemi, mevduat finansman sistemi ve ipotek bankacılığı olarak sıralanmaktadır (Işık, 2010:13).

1.1. Doğrudan Finansman Sistemi

Doğrudan finansman sistemi; konut edinmek isteyen bireylerin ihtiyaç duydukları kaynakları kişisel ilişkilerine bağlı olarak finansal fazlası olan kişilerden doğrudan temin ederek sağlamasıdır (Sezer, 2011:31). Bu yöntemde gereken kaynak aile üyeleri, akrabalar, arkadaşlar veya yakın çevreden elde edilebildiği gibi müteahhit veya yapı kooperatifine de borçlanılarak konut finansmanını sağlamak mümkün görülmektedir. Sistemin en belirgin özelliği kaynağın aracısız elde edilmesidir (Yalçiner, 2018:127). Ayrıca, müteahhitlere borçlanarak veya yapı kooperatiflerinden faydalanarak da konut finansmanı sağlamak mümkün olup, bu sistem, konut sektörünün organize olmadığı gelişmekte olan ülkelerde ve bazen de finansal zorluk yaşayan gelişmiş ülkelerde tercih edilmektedir. Kaynakları sınırlı olduğundan ve ihtiyaçlarını tamamen karşılayamadığından doğrudan finansman sistemi yaygın bir finansman yöntemi olarak kullanılmamaktadır (Işık, 2010:14).

1.2. Sözleşme Finansman Sistemi

Sözleşme finansman sistemi, konut almak için yeterli kaynağı olmayan bireylerin birikimlerini ilgili finansman kurumunda bir hesaba yatırarak piyasa faiz oranının altında getiri elde etmesi ile sürdürülmektedir. Bireylerin kendilerinin örgütlenmesiyle ya da devletin öncülüğünde oluşmaktadır (Yalçiner, 2018:129). Sistemin işleyişine göre, bireyler aralarında oluşturdukları sinerji ve sözleşme sistemi aracılığıyla konut sahibi

olabilmekte, ayrıca, devlet tarafından sağlanan tasarruf primleri bu sistemi desteklemekte ve bireylerin söz konusu yöntemi tercih etmelerini teşvik etmektedir. Sandıklar, belirli şartları içeren sözleşmeler çerçevesinde kredi düzenlemekte ve bu durum her iki tarafa da çeşitli yükümlülükler getirmektedir. Bu kapsamda, tasarrufçular belirlenen tutarda birikimlerini sandığa yatırmakla, sandık ise kuruluş amaçları doğrultusunda toplanan fonları üyelerine dağıtmakla yükümlü olmaktadır (Işık, 2010:15). Sistemin en belirgin özelliği, sisteme son girenlerin ilk girenlerin finansmanını sağlaması olup, sisteme en son giren katılımcıların tasarruflarının belirli bir büyüklüğe ulaşana kadar geçen süre ile eski katılımcıların finanse edildiği süre birbirine eşit olması gerekmektedir (Yalçiner, 2018:130).

Sözleşme sistemi, Almanya ve Fransa gibi ülkelerde istikrarlı fiyat seviyesinin olmasından dolayı daha çok kullanılmakta, Almanya'da Bausparkassen (Yapı Tasarruf Sandıkları), Fransa'da ise tasarruf kurumlarında gelişmiş bir şekilde uygulanmaktadır. Bu ülkelerde tasarruf dönemi bitiminde satın alınmasını sağlayan tamamlayıcı krediler ile konut edinimini desteklenmektedir (Işık, 2010:15). Türkiye'de ise bu sisteme Türkiye Emlak Bankası örnek teşkil etmektedir. Konut edinmek isteyen bireylerin tasarruf hesaplarında belirli bir süre bekleyen birikimlerine ek olarak süre bitiminde 15 sene vadeli, düşük faizli konut kredisi kullanmalarına imkân tanınmıştır. Bir benzer uygulamayı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) yapmıştır (Yalçiner, 2018:130).

1.3. Mevduat Finansman Sistemi

Mevduata dayalı finansman sistemi, uluslararası bankalar ile uzmanlaşmış ipotek bankalarını kapsamaktadır. Uluslararası bankalar, finansman kaynaklarının büyük bir bölümünü geleneksel mevduat hesaplarından sağlamakta; bazı ülkelerde ise sözleşmeye dayalı tasarrufları da finansman aracı olarak kabul etmektedir (Süme, 2007:6).

Amerika Birleşik Devletleri'nde faaliyet gösteren Loan and Savings Associations (Tasarruf ve Kredi Birlikleri) ile İngiltere'deki Building Societies (Yapı Toplulukları), mevduata dayalı finansman kurumlarına örnek teşkil etmektedir. Benzer şekilde, Kolombiya'daki CAV'lar ve Brezilya'daki Cohabslar da tasarrufları toplayarak bu kaynakları kredi olarak kullandıran finansal kuruluşlar olarak dikkati çekmektedir. Türkiye'de ise bankacılık sistemi dışında, mevduata dayalı finansman sistemi aracılığıyla konut finansmanı sağlayan kurumsal bir yapı bulunmamaktadır. Bu sistemde finansal kuruluşlar, geniş bir mevduat havuzu oluşturarak bu kaynakların bir kısmını veya tamamını ipotek kredisi olarak fon talep edenlere sunmakta; bu süreçte vade uyumsuzluğu ve kredi riskini üstlenmektedir (Işık, 2010:16).

1.4. İpotek Bankacılığı Sistemi

İpotek bankacılığı sistemi, krediye konu gayrimenkullerin ipotek edilmesi ve bu ipoteklere dayalı olarak bankalarca ihraç edilen tahviller aracılığıyla uzun vadeli finansman olanaklarının oluşturulmasını sağlayan bir mekanizmadır (Süme, 2007:7).

Almanya’da Pfandbrief modeli ve Danimarka modeli olmak üzere ipotek sisteminde iki model bulunmaktadır. Pfandbrief modelinde ipotek bankaları, ipotek havuzu oluşturarak yeni krediler vernekte ve bu krediler karşılığında kendi bünyelerinde tahvil ihraç etmektedir. Böylece temerrüt ve erken ödeme riskleri yatırımcılara değil bankaya ait hale gelmektedir. Danimarka modelinde ise; bankalar tahvil ihraççısı değil aracı olmakta, tüketici kredilerini birleştirerek tahvil ihracına aracılık etmekte ve risk yatırımcılara devredilmektedir. Bu sistem, özellikle tahvil piyasalarının gelişmiş olduğu ülkelerde etkin olarak uygulanmakta ve sigorta şirketleri, emeklilik fonları ile bankalar ihraç edilen tahvilleri satın almaktadır (Işık, 2010:17). Amerika ve Avrupa arasındaki fark, bilanço içi menkul kıymetleştirmede ipotek varlıklar ve ihraç edilen menkul kıymetler ihraççının bilançosunda kalırken bilanço dışı bilanço dışı menkul kıymetleştirmede ipotek varlıklar ve ihraç edilen menkul kıymetler ayrı bir kurumsal yapıya devredilmektedir. Bu sayede iflas gibi risklere karşı direnç sağlamaktadır (Yalçın, 2018:133).

2. İpotekli Konut Kredisi Riskleri

İpotekli konut kredilerinin karşı karşıya olduğu riskler; erken ödeme riski, faiz oranı riski, geri ödememe riski, likidite riski ve kur riski şeklinde sıralanabilmektedir. Söz konusu risklerin bertaraf edilebilmesi için çeşitli yöntemler geliştirilmiş olup, konut kredileri bu yöntemler arasında bireylerin konut edinme süreçlerinde önemli bir finansal araç olarak öne çıkmaktadır.

Erken ödeme riski, ipotek teminatlı kredinin vadesinden önce tamamen geri ödenmesi durumunu ifade etmektedir. Bu risk, piyasa faiz oranlarının istikrarlı olduğu dönemlerde daha düşük düzeyde görülürken, faiz oranlarındaki dalgalanmaların arttığı dönemlerde daha sık ortaya çıkmaktadır (Çolak, 2005:14). Değişken faizli ipotek kredileri ile bu risk azaltılmaktadır (Hepşen, 2007). İpotekli krediler, finansal kurumlar açısından erken ödeme riski oluşturduğundan, aktiflerin belirsiz vadeleri ile uyumlu bir pasif yapı oluşturmak güçleşmektedir. Menkul kıymetleştirme yöntemi, erken ödeme riskini yatırımcılara transfer ederek finansal kurumlara aktiflerini vadeleriyle uyumlu şekilde fonlama olanağı sağlamaktadır (Kocameşe, 2009:87).

Faiz oranı riski, piyasa faiz oranı ile sözleşmede yer alan faiz oranının farklılaşmasıyla ortaya çıkmaktadır. Hem kredi veren kuruluşlar hem de kredi kullanan taraflar için risk unsuru taşımaktadır (Kabataş, 2007:190). Faiz oranı riskine yönelik sigorta uygulamalarında, sözleşmede faiz oranlarının hangi aralıkta değişebileceğinin açıkça belirtilmesi gerekmektedir. Faiz oranlarının bu belirlenen sınırların dışına çıkması durumunda ise sigorta mekanizması devreye girerek ortaya çıkan zararı tazmin etmektedir (Alp ve Yılmaz, 2000:55).

Kredi riski, kredi borçlusunun aldığı borcu geri ödememe olasılığı olarak tanımlanmaktadır. Bu riski azaltmak amacıyla, verilen kredilerin sigortalanması yoluna gidilerek olası kayıpların önüne geçilmeye çalışılmaktadır. Kredi geri ödemelerinde sorun yaşanması durumunda, kredi kuruluşları genellikle ipotekli gayrimenkulün satışını gerçekleştirerek kalan

kredi bakiyesini tahsil etmeye yönelmektedir. Bu nedenle, kredi riskinin değerlendirilmesi sürecinde ülkenin mevcut yasal takip ve tahsilat prosedürlerinin dikkate alınması büyük önem taşımaktadır (Kabataş, 2007:191). Faiz oranlarının yükselmesi, ekonomik durgunluklar ve işsizlik gibi makroekonomik faktörler de geri ödememe riskini artırabilmekte ve bu gibi nedenlerle sadece borçlunun mali durumu üzerinde değil, aynı zamanda finansal kurumların ve genel ekonomi üzerinde de ciddi etkilere yol açabilmektedir. Bu çerçevede ipotek sigortacılığı hizmeti önem kazanmaktadır (Yalçiner, 2018:220).

İpotekli konut kredilerinde, konutlar ipotek altına alınmaktadır. Kredi veren kuruluşun çeşitli nedenlerle ödemeleri yapılmayan/yapılamayan taşınmazları nakde çevirmesi gerekebilmektedir. Taşınmazın istenildiği zaman nakde dönüştürülememesi, nakde dönüşüm için beklenilmesi veya piyasa değerinin daha altı bir değerde satışa konu olması likidite riski olarak tanımlanan durumlar arasında yer almaktadır (Yalçiner, 2018:224). Bu durum finansal kurumlar için kaynakları ve varlıkları arasında vade uyumsuzluğu oluşturmaktadır (Kocameşe, 2009:88). Yatırımın, değer kaybetmeden kısa sürede el değiştirebildiği veya nakde çevrilebildiği durumlarda likidite riskinden söz etmek mümkün değildir (Özübek, 2008:56).

3. İpotekli Konut Kredilerine Bağlı Sigortalar

Kredi finansmanında olası risklerin minimize edilmesi için borca esas olan konut üzerinde yalnızca ipotek değil, aynı zamanda çeşitli sigorta araçları da kullanılmaktadır. Sigortalar sadece konutu konu edinebildiği gibi borçluyu da kapsayabilmektedir. Bu sigortalar zorunlu (zorunlu deprem sigortası) ve ihtiyari (hayat sigortası, konut sigortası, vb.) olarak sunulmaktadır. Sürecin sigorta ile desteklenmesinin amacı; borcun ödenmemesi veya gecikmesi riskinin azaltılması, gayrimenkul değerindeki düşüşten doğabilecek kayıpların önlenmesi ve tapu kayıtlarındaki hatalardan kaynaklı maddi zararların engellenmesidir. Ayrıca doğru belgelendirme, teknolojik altyapı ve bilgi paylaşımı sayesinde risklerin tanımlanması, güvenilir kredi raporlarının hazırlanması ve fonlama alternatiflerinin geliştirilmesiyle kredi imkânlarının artırılması, kredi riskinin yerel bankacılık sistemi dışına taşınması da hedeflenmektedir (Topaloğlu ve Önal, 2007:18).

Konut kredisi veren kuruluşlar, krediye bağlı sigortalar konusunda tüketiciyi önceden bilgilendirmek ve yenileme bildiriminde bulunmakla yükümlüdür. Bu yükümlülükler Bireysel Kredilerle Bağlantılı Sigortalar Uygulama Esasları Yönetmeliği ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile düzenlenmiştir. Kredilerde yalnızca Zorunlu Deprem Sigortası zorunlu olup, diğer sigortalar tüketicinin isteğine bağlıdır. Bankaların bunları kredi şartı haline getirmesi hukuka aykırıdır. Sigorta poliçelerinin süresi sınırlı olduğundan yenilenmeleri gerekmekte olup, yenileme yapılmaması durumunda tüketici, bilgilendirme eksikliğinde ise kredi kuruluşu sorumlu tutulmaktadır (Temel, 2023:335).

Konut kredisi kullanan tüketiciler, zorunlu deprem sigortasının yanı sıra genellikle isteğe bağlı konut ve hayat sigortaları da yaptırmaktadır. Sigorta poliçelerinde belirtilen riskler gerçekleştiğinde, sigorta şirketi teminat tutarıyla sınırlı olarak tazminat ödemektedir. Krediyle alınan konut ipotekli olduğundan, kredi kuruluşları poliçelere dain-i mürtehin kaydı ekleyerek tazminat üzerinde öncelikli hak sahibi olmaktadır. Bu hak, kredi borcunun ödenmeme riskine karşı sigorta tazminatının öncelikle kredi borcuna mahsup edilmesini sağlamaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, mal üzerinde sınırlı aynı hak bildirildiğinde sigortacı, hak sahibinin izni olmadan tazminatı sigortalıya ödememektedir. Bu nedenle, konutun depremde zarar görmesi veya yıkılması durumunda kredi borcu sona ermemekte ve kredi kuruluşu aldığı tazminatı borca mahsup ederek alacağını tahsil etmektedir (Temel, 2023:340).

2000 yılında kurulan Doğal Afet Sigortaları Kurumu (DASK), Türkiye'de "Zorunlu Deprem Sigortası" edindirme, uygulama ve yönetimi süreçlerini yürütmektedir. Zorunlu Deprem Sigortası, deprem ve bu afetin neden olduğu yangın, infilak, yer kayması ve tsunami gibi risklere karşı teminat sunmakta ve bina zararlarını hızlı bir şekilde tazmin ederek yaşamın normale dönmeye yardımcı olmaktadır (Doğal Afet Sigortaları Kurumu, 2025). Tapu müdürlükleri, mal sahiplerinin taleplerine göre bağımsız bölümler ve binalarla ilgili tescil işlemlerini Zorunlu Deprem Sigortası belgesiyle gerçekleştirmekte; sigortası bulunmayan veya geçerli olmayan taşınmazlarda işlem yapılmamaktadır. DASK, binalar ve bağımsız bölümler için su ve elektrik aboneliklerinin başlatılmasında da zorunlu tutulmakta, bu düzenleme ile hem deprem sonrası maddi kayıpların önlenmesi hem de sigorta güvencesinin yaygınlaştırılması amaçlanmaktadır (Temel, 2023:335). 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu ve ilgili yönetmeliklerle, konut kredisi kullanan bireylerin DASK yaptırmayı yasal bir yükümlülük haline getirilmiş, bu sayede hem bankalar hem de konut sahipleri deprem risklerine karşı finansal güvence altına alınmıştır. DASK, deprem ve bağlantılı afetlerin binalarda yarattığı doğrudan maddi zararları belirlenen poliçe limitleri kapsamında karşılamakta; temel yapısal unsurları güvence altına alırken taşınır mallar, bedeni zararlar ve kira kaybı gibi dolaylı zararları kapsam dışında bırakmaktadır (Doğal Afet Sigortaları Kurumu, 2025).

Kredi kuruluşları, konut kredisi başvurusunda bulunan tüketicilere Zorunlu Deprem Sigortası (ZDS) ile birlikte çeşitli isteğe bağlı sigorta seçenekleri sunmakta olup, Türk Hukuku'na göre konut kredisiyle bağlantılı olarak ZDS yaptırılması zorunlu görülmektedir. Konut sigortaları genellikle deprem teminatını içermemekte, bu da tüketicilerin zarar gördüklerinde mağduriyet yaşamalarına neden olabilmektedir. Yangın sigortaları kural olarak deprem teminatı sunmazken, sigorta şirketleri isteğe bağlı olarak poliçelere "deprem kızı" ekleyerek yer sarsıntısı, deprem kaynaklı yangın ve infilak zararlarını güvence altına alabilmektedir. Deprem sonrası meydana gelen zararların tazmini öncelikle Zorunlu Deprem Sigortası tarafından karşılanmakta, bu sigorta yetersiz kaldığında ise ihtiyari konut sigortası devreye girmekte, ancak

tüketicilerin çoğu, kredi kuruluşları aracılığıyla yaptırdıkları yangın sigortalarında deprem kloxunun bulunmadığını fark etmedikleri için zararlarını tam olarak telafi edememektedir (Temel, 2023:337).

Hayat sigortası, sigortalının vefat, kritik hastalık, işsizlik veya tam ve kalıcı sakatlık gibi durumlarında, önceden belirlenen prim karşılığında sigorta şirketinin sözleşmede belirtilen süre ve koşullarda sigortalıya sigorta bedelini ödediği bir sigorta türü olarak bilinmektedir. Konut kredisi kullanırken hayat sigortası zorunlu olmasa da bankalar sigorta yaptırmayan tüketiciye kredi onayı vermemektedir. Bu uygulamanın amacı, olası risk durumlarında kredi borcunun sigorta şirketi tarafından karşılanmasını sağlayarak bankanın kullandığı kredinin geri dönüşünü güvence altına almaktır (Göçmen Can, 2022:205).

Tapu Sicil Sigortası ise; ipotek edilen bir taşınmazın tapu kayıtlarının hatasız olduğunu ve gerektiğinde ipoteğin sorunsuz şekilde paraya çevrilebileceğini güvence altına alan bir sigorta türü olup, kayıt hataları veya hukuki eksikliklerden doğabilecek zararları teminat altına almaktadır. Bu sigortanın sabit ve standart koşulları bulunmakta; her işlemde kapsam ve şartlar değişebilmektedir. Genel olarak sahte belgeler, eksik miras bilgileri, yanlış kayıtlar, isim karışıklıkları, geçersiz evlilik durumları veya yanlış yorumlanan vasiyetlerden doğan mülkiyet sorunları teminat kapsamına girmektedir. Tapu sicil sigortası kapsamında, kredi verenler ve taşınmazın mülkiyetini devralan kişiler koruma altına alınmaktadır (Kabataş, 2007:195).

4. Alan Araştırması

Deprem gibi doğal afetlerin bireylerin finansal durumları ve kredi yükümlülükleri üzerindeki etkilerini somut verilerle ortaya koymak açısından önem taşımaktadır. Türkiye gibi deprem riski yüksek bir ülkede, ipotekli konut sahiplerinin borç ödeme kapasitesindeki değişimler ve ödeme istekliliklerindeki farklılıkların anlaşılması, kredi veren kuruluşların risk yönetimi stratejilerini geliştirmelerine ve finansal sistemin istikrarını korumalarına yardımcı olacak, Zorunlu Deprem Sigortası (ZDS) ve konut sigortası uygulamalarının etkinliğinin değerlendirilmesi, sigorta süreçlerindeki eksikliklerin belirlenmesini ve afet sonrası bireylerin korunma mekanizmalarının güçlendirilmesini sağlayacaktır. Bu nedenle, araştırma hem bireysel hem de kurumsal düzeyde politika ve strateji geliştirmek için veri ve bilgiyi sağlaması yönünden önemli görülmektedir.

Araştırmanın temel amacı, ipotekli konut sahiplerinin depremlerin yol açtığı ekonomik zararlar karşısında nasıl etkilendiğini anlamak ve sürecin nasıl yönetildiğini incelemektir. Bu kapsamda, maliklerin deprem sonrasında borç ödeme kapasitelerindeki değişimler ve ödeme istekliliklerindeki farklılıklar analiz edilerek, doğal afetlerin bireylerin finansal durumları üzerindeki etkileri ortaya konmaktadır. Bunun yanı sıra, Zorunlu Deprem Sigortası (ZDS) ve konut sigortası yaptırma oranları belirlenmekte ve sigorta poliçelerinin yenilenmesi ile bildirimine ilişkin yasal yükümlülüklerin ne ölçüde yerine getirildiği değerlendirilmekte, böylece afet sonrası sigorta

süreçlerinin etkinliği ölçülmektedir. Araştırma, Adıyaman İli'nde 2022 yılında kredi kullanarak konut edinmiş ve 2023 Kahramanmaraş depremlerinde hasar görmüş veya yıkılmış konutların maliklerini kapsamaktadır.

4.1. Alana İlişkin Bilgiler

Alan araştırması yapılan Adıyaman İli 37°45' kuzey enlemi, 38°16' doğu boylamında olup, Türkiye'nin Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. İlin kuzeyinde Malatya, batısında Kahramanmaraş İli, güneybatısında Gaziantep, güneydoğusunda Şanlıurfa, doğusunda ise Diyarbakır İli bulunmaktadır. İdari olarak Merkez, Besni, Çelikhan, Gerger, Gölbaşı, Kahta, Samsat, Sincik ve Tut ilçeleri ile toplam dokuz ilçeye sahiptir (Şekil 1).

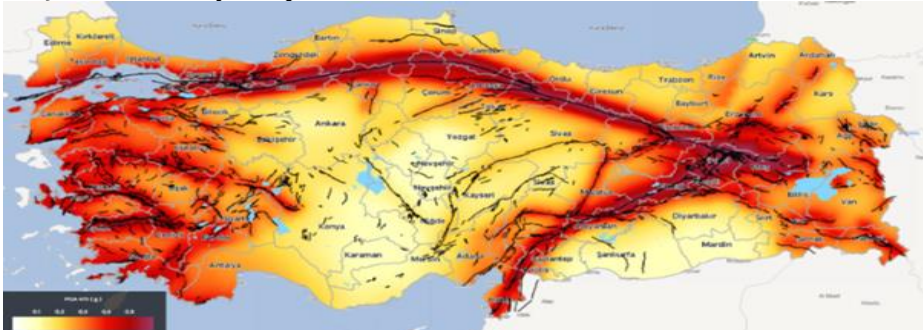
Şekil 1: Adıyaman İli ve İlçeleri



Kaynak: Wikipedia, 2025.

Türkiye'nin aktif fay hatlarından Doğu Anadolu Fay Hattı, kuzey ucunda Kuzey Anadolu Fay Hattı ile birleşirken (Karlöva (Bingöl) üçlü birleşmesi), güney ucunda Antakya yöresinde bulunan Ölü Deniz Fay Sistemine bağlanmaktadır. 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete'de yayımlanan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre Adıyaman İli maksimum ivme değerinde olan bir bölgede bulunmaktadır (Şekil 2).

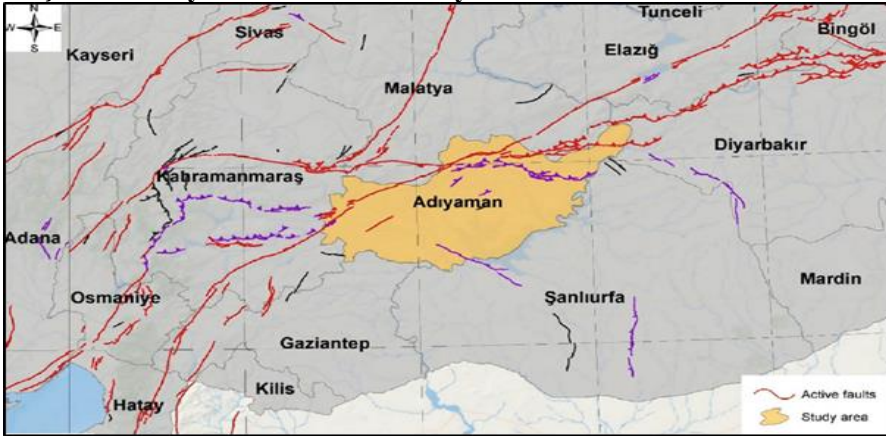
Şekil 2: Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Kaynak: Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı, 2019.

Doğu Anadolu Fay Hattı'nın Adıyaman İli'nin yaklaşık 60 km kuzeyinden (kuzeydoğu-güneydoğu doğrultusunda) geçmesi (Şekil 3) nedeniyle deprem riskini bölgede artırmaktadır. Tarihsel ve aletsel dönem kayıtlarına göre Doğu Anadolu Fay Hattı üzerinde birçok yıkıcı deprem yaşanmıştır. Pazarcık (1513), Kahramanmaraş (1822), Karlıova (1866), Antakya (1872), Gezin (1874), Sivrice (1875), Çelikhhan (1893), Pötürge (1905), Bingöl (1971), Palu (1977), Sürgü (1986) ve Ceyhan (1998) depremleri Kuzey Anadolu Fay Hattı üzerinde meydana gelen önemli depremler arasında yer almaktadır (Sevimli 2022). Son olarak Kahramanmaraş il merkezli olarak gerçekleşen ve “6 Şubat Depremleri” olarak adlandırılan iki büyük yıkıcı deprem yaşanmış, ilk deprem, saat 04.17’de 7.7 büyüklüğünde, ikincisi ise 09.24’te 7.6 büyüklüğünde meydana gelmiştir (Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı, 2023). Depremler, özellikle Kahramanmaraş, Adıyaman, Hatay, Gaziantep, Şanlıurfa ve Diyarbakır illerinde büyük yıkıma yol açmış binaların çökmesi ve altyapıların tahrip olması sonucu binlerce can kaybı yaşanmıştır.

Şekil 3: Adıyaman İli ve Aktif Fay Hatları Haritası



Kaynak: Akcan vd., 2024.

6 Şubat 2023 tarihinde Türkiye'nin güneydoğusunda meydana gelen Kahramanmaraş merkezli iki büyük deprem, bölgesel ve ülkesel ölçekte önemli sosyo-ekonomik etkiler yaratmıştır. 2021 yılı verilerine göre 216.744 konut bulunana Adıyaman İli'nde Kahramanmaraş Depremleri'nde yıkılan, ağır hasar gören ya da acil yıkılacak olarak belirlenen konut sayısı 56.256, orta hasarlı konut sayısı 18.715 ve az hasarlı konut sayısı ise 72.729 olarak tespit edilmiştir (Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2023). Depremler hem doğrudan hasar yoluyla hem de afet sonrası süreçteki zorluklarla geniş çaplı etkilere yol açmış, Türkiye'nin deprem riski altındaki bölgelerdeki sosyal yapıyı, ekonomik faaliyetleri ve devletin afet yönetimindeki kapasitesini sorgulatan bir dönüm noktası olmuştur. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yapılan açıklanmaya göre; 1,6 trilyon TL maddi hasarın varlığı ile deprem bölgesine yönelik acil yardım ve harcamalar, enkaz

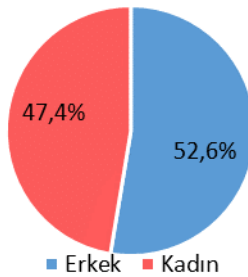
kaldırma işlemleri, sigorta ödemeleri, gelir kaybı ödemeleri, diğer destek ve harcamaların yanı sıra milli gelirdeki azalma sonucunda 351,4 milyar TL kadar ilave kayıp meydana geldiği kayıt altına alınmıştır. Oluşan bu felaketin Türkiye'ye maliyeti yaklaşık 2 trilyon TL tutarında olup bu miktar 2023 yılı milli gelir beklentisinin yaklaşık %9'u kadar hesaplanmış 1999 Marmara Depremi kaynaklı maddi kaybın yaklaşık 6 katı kadar bir tutarı ifade etmektedir (Kırkağaç ve Karpuz, 2023).

4.2. Araştırmanın Bulguları

Araştırma, depremden önce ipotekli konut kredisi kullanarak konut edinmiş ve deprem ardından kredi borcu ödemeye devam eden bireyleri kapsamaktadır. 6 Şubat 2023 tarihinde gerçekleşen Kahramanmaraş Depremleri'nde en çok hasar alan illerden biri olan Adıyaman İli'nde deprem öncesinde 2022 yılında kredi kullanılarak edinilmiş taşınmazların maliklerini kapsayan bu çalışmada 1.149 kişi evreni oluşturmaktadır. Evrenden rastgele örnekleme yöntemi ile $d=0,10$ olmak üzere örneklem 68 kişi olarak belirlenmiştir. Deprem sonrasında maliklerin deneyimledikleri süreci anlamaya yönelik saha araştırması kapsamında gerçekleştirilen anket çalışmasında 53 kişiden yanıt alınmış olup, 15 kişi ankete katılmak istemediğini beyan etmiştir.

Katılımcıların demografik özelliklerine ilişkin yapılan analizler, cinsiyet dağılımının %47,4 kadın ve %52,6 erkek olduğunu ortaya koymaktadır (Şekil 4). Yaş gruplarına göre dağılım ise, katılımcıların %71,1'inin 31-45 yaş aralığında, %21,1'inin 46-65 yaş aralığında ve %7,9'unun ise 18-30 yaş aralığında yer almaktadır. Bu demografik veriler, araştırmanın örneklem grubunun cinsiyet açısından erkeklerin kredi kullanımının daha çok olduğunu göstermektedir. İpotekli konut kredisi kullanan ve depremin etkisiyle kredi borcu ödemeye devam eden bireylerin yaş açısından ise ağırlığı 31-45 yaş grubunda olduğu göstermektedir.

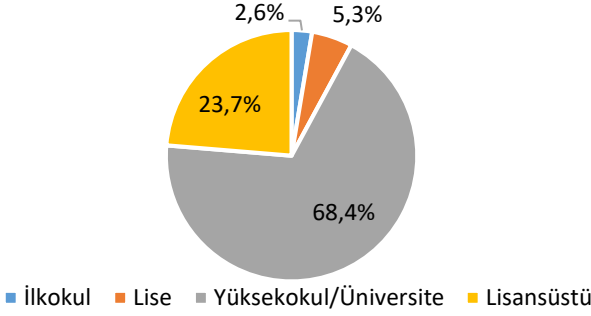
Şekil 4: Katılımcıların Cinsiyet Dağılımı



Araştırmaya katılan ve deprem öncesinde ipotekli konut kredisi kullanan bireylerin eğitim durumuna ilişkin yapılan analizler, katılımcıların büyük bir kısmının yükseköğretim veya üniversite mezunu olduğunu göstermekte; bu grup %68,4'lük bir oranla en yüksek payı oluşturmaktadır. Katılımcıların %23,7'si lisansüstü eğitim aldığı, %5,3'ü lise mezunu ve %2,6'sı ise ilköğretim mezunu

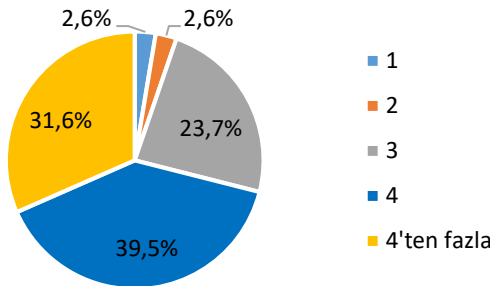
olduğu tespit edilmiştir (Şekil 5). Ortaokul mezunu ya da okuryazar olmayan kişiye rastlanmamıştır. Bu bulgular, ipotekli konut kredisi kullanan bireylerin genel olarak daha yüksek eğitim seviyelerine sahip olduğunu ve bu durumun, kredi kullanma kararlarını etkileyen faktörler arasında eğitim düzeyinin önemli bir rol oynayabileceğini ortaya koymaktadır.

Şekil 5: Katılımcıların Eğitim Durumu



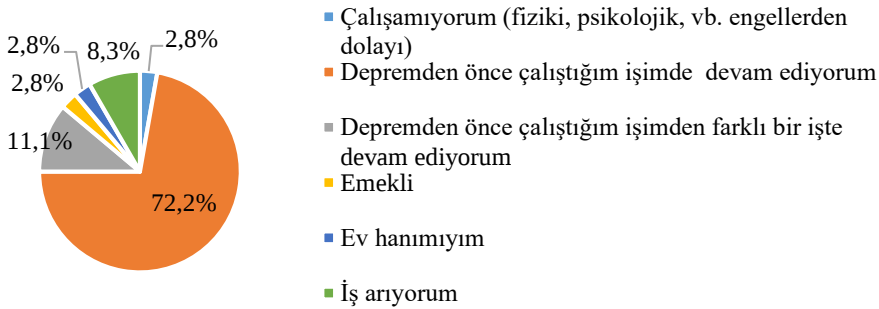
Depremden önce ipotekli konut kredisi kullanmış 53 katılımcının hanehalkı büyüklüğüne dair yapılan inceleme, katılımcıların önemli bir kısmının daha kalabalık hanelere sahip olduğunu göstermektedir. Katılımcıların %39,5'i 4 kişilik hanelerde yaşarken, %31,6'sı ise 4 kişiden fazla üyeye sahip hanelerde yaşadığı tespit edilmiştir. %23,7'si 3 kişilik hanelerde yaşarken, geriye kalan %5,2'lik kesim ise 1 veya 2 kişilik hanelere sahip olup (Şekil 6) hanedeki çocuk sayısına bakıldığında ise, katılımcıların yaklaşık üçte biri (%33,3) tek çocuk sahibi, diğer üçte biri (%30,6) ise 2 çocuk sahibi olduğu dikkati çekmektedir. Aynı oranla %33,3'ü 3 çocuk sahibi olup, %2,8'i ise 4 çocuk ve daha fazla çocuğa sahip olduğu tespit edilmiştir. Bulgular, katılımcıların çoğunluğunun orta büyüklükte veya daha kalabalık aile yapılarında yaşadığını, buna bağlı olarak ailevi sorumlulukların, deprem sonrası kredi ödemelerini etkileyebilecek önemli bir faktör olabileceğini göstermektedir.

Şekil 6: Katılımcıların Hanehalkı Büyüklüğü



Araştırmaya katılan bireylerin iş durumları incelendiğinde, katılımcıların büyük bir kısmının (%94,4) aktif olarak çalıştığı ve yalnızca %5,6'sının ise emekli ya da öğrenci olduğu, çalışan katılımcıların %72,2'sinin deprem öncesindeki işlerine devam ederken, %11,1'inin önceki işlerinden farklı bir işte çalıştığı tespit edilmiştir. İş arayanların oranı %8,3 iken, geri kalan %8,4'lik kesim ise emekli olmuş, çalışmama kararı alarak yaşamını sürdüren bireylerden oluşmaktadır (Şekil 7). Bu bulgular, araştırmaya katılan kişilerin çoğunluğunun istihdamda aktif olduğu, ancak deprem sonrası yaşam koşullarındaki değişimlerin bazı bireyleri iş arayışına ya da çalışma yaşamından ayrılmaya yönlendirdiğini göstermektedir.

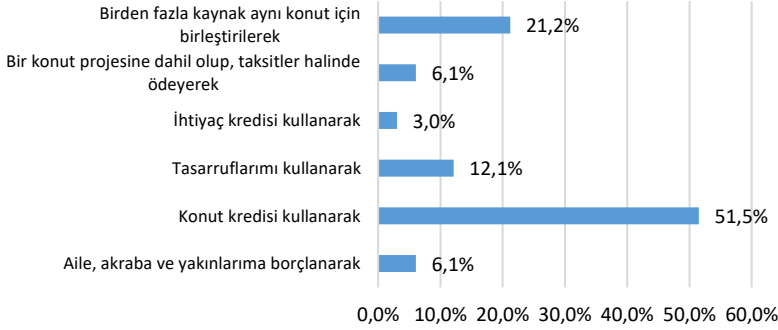
Şekil 7: Katılımcıların Depremden Sonraki Çalışma Durumu



Araştırma sonuçlarına göre; katılımcıların %47,2'sinin gelir durumunda bir değişim yaşanmazken, %52,8'inin gelirlerinde değişiklik meydana gelmiştir. Gelir durumu değişen bireylerin %32,1'inin geliri artarken, %67,9'unun gelirinde azalma yaşandığı ve depremde önce çalıştıkları işlerinde devam eden bireylerin (örneğin %70,3'ü) ödemelerde zorluk yaşamadıkları beyanlarıyla ortaya konulmuştur. Bu durum maliklerin depreme rağmen gelir kaybına uğramadıklarını, kredi veren kuruluşlar tarafından risklerin (deprem gibi doğal afet riski, vb.) gerçekleşmesi durumunda dahi ödeme gücünü kaybetmeyecek bireylerin tercih edildiğini ve kredi dönem taksitlerinin zamanla nominal ve reel değerinin azaldığını göstermektedir.

Araştırmaya katılan katılımcıların depremde hasar gören ya da yıkılan konutlarının edinimi sırasında farklı finansal kaynaklardan faydalandıkları katılımcıların %51,5 oranında konut kredisi kullanarak, %12,1 oranında tasarruflarını kullanarak, %6,1 oranında aile, akraba ve yakınlarına borçlanarak konut edindikleri ortaya konulmuştur (Şekil 8). Farklı kaynakların aynı konut için birleştirilmesiyle %21,2 oranında konutun edinimi sağlanmıştır.

Şekil 8: Depremde Hasar Gören Konutun Edinimi Sırasında Finansal Kaynağı



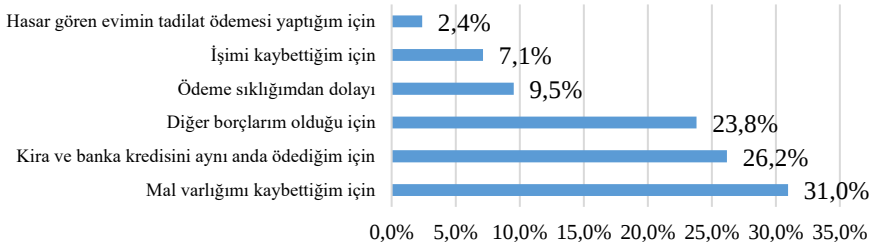
Araştırma sonuçlarına göre, depremden önce edinilmiş konut kredisi temininde katılımcıların büyük bir kısmının (%64,7) kamu bankalarını tercih ettiği ve bu durumda kamu bankalarının genellikle daha uygun faiz oranları ve güvenli ödeme seçenekleri sunmasından kaynaklandığı tespit edilmiştir. Özel bankalardan kredi temin etme oranı ise %26,5 oranında ve kamu katılım bankalarına olan tercih ise %8,8 oranı ile oldukça sınırlı düzeyde kalmaktadır. Bu oran, faizsiz finansman modelini benimseyen bu bankaların daha niş bir müşteri kitlesine hitap ettiğini ve henüz geniş çapta tercih edilmediğini ortaya koymaktadır. Genel olarak, bu veriler, katılımcıların daha güvenli ve devlet güvenceli finansal seçeneklere yöneldiklerini, ancak özel ve katılım bankalarının sunduğu alternatiflerin de belirli bir kısmı tarafından tercih edildiğini göstermektedir.

Katılımcıların büyük bir kısmı (%94) konut kredisi taksitlerini ayda bir ödeme şeklinde düzenlemektedir. Bu durum, çoğu bireyin düzenli ve sabit ödeme planlarını tercih ettiğini ve kredi ödemelerini daha yönetilebilir kılmak amacıyla ayda bir ödeme periyodunun yaygın olduğunu göstermektedir. Ancak, küçük bir grup (%3) üç ayda bir ödeme yaparken, yine %3'lük bir kesim ise yıllık ödeme yapmayı tercih etmiştir. Bu düşük oranlar, genellikle daha az yaygın olan ödeme planlarının tercih edildiğini ve bu tür seçeneklerin daha esnek finansal düzenlemeler arayan bireyler tarafından kullanıldığını ortaya koymaktadır.

Deprem sonrası ipotekli konut kredisi ödemelerinde yaşanan zorlukların çeşitli sebeplere dayandırılmaktadır. Araştırma sonuçları, ipotekli konut kredisi ödemelerinde yaşanan zorlukların büyük ölçüde %31 oranıyla mal varlığının kaybedilmesinden kaynaklandığını ortaya koymaktadır. Bu yüksek oran, hanehalklarının finansal dayanıklılığının önemli ölçüde zayıfladığını işaret etmektedir. Kredi taksidine ek olarak kira ödemek zorunda kalanların %26,2 gibi dikkate değer bir paya sahip olması, barınma maliyetinin ödeme güçlüğüne ciddi şekilde artırdığını göstermektedir. Ayrıca katılımcıların %23,8'inin diğer borçlarını gerekçe göstermesi, borç yükünün genel olarak

ağır olduğunu ve kişilerin gelirlerinde küçük bir değişiklik olduğunda dahi ödeme dengelerinin kolayca bozulabildiğini ortaya koymaktadır. Daha düşük oranlara sahip olsa da ödeme sıklığından kaynaklı sorunların %9,5'lik payı, gelir akışı düzensiz olan grupların özellikle zorlandığına işaret etmektedir. İş kaybının %7,1 gibi daha sınırlı bir oranla temsil edilmesi, her ne kadar düşük görünse de kredi ödeme gücünü doğrudan etkileyen kritik bir risk unsuru olduğunu göstermektedir. Hasarlı ev için yapılan tadilat ödemelerinin %2,4 ile en düşük orana sahip olması ise bu durumun daha özel ve sınırlı sayıda kişiyi etkilediğini düşündürmektedir. Tüm bu oranlar birlikte değerlendirildiğinde, ekonomik dayanıklılığın zayıflaması, borç yükünün artması ve aynı anda birden fazla barınma maliyetinin üstlenilmesi, ipotekli konut kredisi ödemelerinde zorluk yaşanmasının temel nedenlerini oluşturmaktadır (Şekil 9).

Şekil 9: İpotekli Konut Kredisi Ödemelerinde Zorluk Yaşayan Grubun Sebepleri



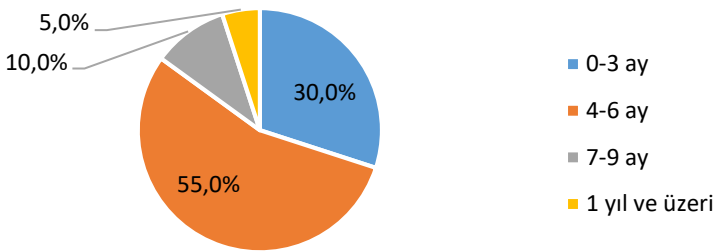
Araştırmada, bankaların ödeme kolaylıkları konusunda sağladığı çeşitli desteklerin katılımcılar arasında farklı deneyimlere yol açtığı görülmektedir. Katılımcıların %66,7'si, ödemelerinin belirli bir süre ertelendiğini belirtmiş, bu da bankaların finansal zorluk çeken bireylere belirli bir süre için ödeme kolaylığı sağladığını göstermektedir. Ayrıca, %8,3'ü borcunu yeniden yapılandırıldığını, %8,3'ü ise ödeme vadesinin uzatıldığını ifade etmiştir. Bu durum, bankaların farklı esneklik seçenekleri sunarak, ödeme zorluğu yaşayan müşterilerine yardımcı olma konusunda bir dizi seçenek sunduğunu ortaya koymaktadır. Ancak, bu süreçte banka ile sorun yaşamayan katılımcıların oranı %60 iken, %40'ı sorun yaşadığını belirtmiş, bu oran, bankalar tarafından sağlanan kolaylıkların her birey için aynı ölçüde verimli olmadığı ve bazı müşterilerin işlem süreçlerinde zorluklarla karşılaştığına işaret etmektedir. Sorun yaşayan katılımcıların belirttiği sebepler arasında en yaygın neden, %50'sinin yapılan duyurulardan haberi olmamış olmasıdır. Bu, bankalar tarafından ödeme kolaylıkları ve uygulamalarına dair yeterli bilgilendirme yapılmadığına ve katılımcıların bu konuda eksik veya yanlış bilgi aldıklarına işaret etmektedir. Diğer nedenler arasında, %31,8'inin kredi işlemlerini sürdürdükleri banka şubesinin hizmet vermemesi ve %18,2'sinin bankadan yetkili bir kişiye ulaşamaması yer almaktadır. Gelineen noktada, bankaların ödeme kolaylıkları sağlama çabaları önemli olsa da, bilgi akışındaki

eksiklikler, şube erişim sorunları ve müşteri hizmetleriyle ilgili zorluklar, katılımcıların deneyimlerini olumsuz etkilemiş ve süreçle ilgili sorunlar yaşanmasına yol açtığı, bu durumun, bankaların gelecekte daha etkin bir bilgilendirme yapmaları ve hizmet süreçlerini daha erişilebilir kılmaları gerektiğini gösterdiği vurgulanmalıdır.

Katılımcıların büyük bir kısmı (%71,4) Zorunlu Deprem Sigortası (ZDS) yaptırmışken, %17,1'i sigorta yapmaya başlamış ancak devam etmemiş veya edememiş, %11,4'ü ise ZDS yaptırmamışlardır. ZDS yenileme sürecinde ise katılımcıların %50'si, sigorta yenileme tarihi geldiğinde banka tarafından hatırlatma yapılırken, %50'si hatırlatma yapılmadığını belirtmişlerdir. ZDS'yi devam ettirmeme veya ettirememe nedenleri arasında en yaygın sebeplerden biri, katılımcıların %54,2'sinin yenileme tarihinin geldiğinden haberdar olmamalarıdır. Maddi durumun yetersizliği (%33,3), sigortanın sürekliliğini etkileyen önemli bir faktör olarak öne çıkarken, bazı katılımcıların (%8,3) ZDS'nin gereksiz olduğu düşüncesi, sigortanın faydalarına dair bir bilinç eksikliği de dikkat çekmektedir. Bu veriler, ZDS'nin yaygın bir şekilde yaptırıldığı ancak bazı katılımcıların sigorta yenileme sürecinde çeşitli zorluklarla karşılaştıklarını ve bankaların bu süreci daha verimli hale getirebileceklerini göstermektedir.

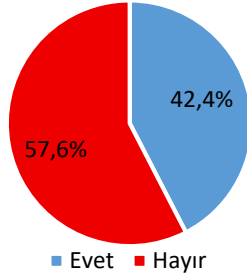
Deprem sonrası konut sahiplerinin Zorunlu Deprem Sigortası (ZDS) tazminatını alma sürecinde farklı zaman dilimlerine yayılan bir dağılım gözlemlenmiştir. Katılımcıların %30'unun 0-3 ay aralığında, %55'inin 4-6 ay aralığında, %10'unun 7-9 ay aralığında iken %5'inin ise 1 yıl ve üzeri bir zaman diliminde DASK tarafından Zorunlu Deprem Sigortası (ZDS) tazminatı aldıkları tespit edilmiştir (Şekil 10).

Şekil 10: DASK Tarafından ZDS Tazminatı Depremden Sonra Konut Sahibinin Alma Zamanı



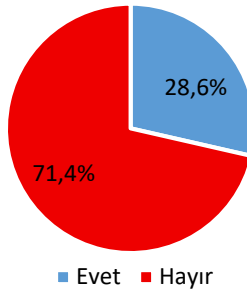
Araştırma sonuçlarına göre, katılımcıların %57,6'sı konut kredisi sırasında Zorunlu Deprem Sigortası (ZDS) ile birlikte ek olarak konut sigortası yaptırmışlardır (Şekil 11). Bu oran, birçok konut sahibinin, ZDS'nin dışında, ek bir sigorta poliçesi ile de taşınmazlarını koruma altına almayı tercih ettiğini ve konut sahiplerinin risk yönetimi ve olası ekonomik zararları minimize etme konusunda daha kapsamlı bir yaklaşım sergilediğini göstermektedir.

Şekil 11: Konut Sigortası Yaptırma Oranı



Deprem sonrası konut sigortasından tazminat alma oranı yalnızca %28,6 ile sınırlı kalmış, bu durum da konut sigortası yaptıran bireylerin yalnızca beşte birinin sigorta kapsamında tazminat almayı başarabildiğini ve diğer %71,4'ünün tazminat almadığını göstermektedir (Şekil 12).

Şekil 12: Konut Sigortasından Tazminat Alma Oranı

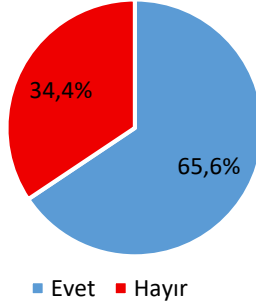


Deprem sonrası afetzedelerin tazminatlarıyla ilgili harcamalarında farklılıklar gözlemlenmektedir. Katılımcıların %57,7'si, o dönemde çalışmadıkları için tazminatlarını tamamen ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla harcamaları, afetzedelerin büyük bir kısmının tazminatları yaşamlarını sürdürebilmek ve temel ihtiyaçlarını karşılayabilmek için kullandığını, dolayısıyla maddi sıkıntılar içinde olduklarını göstermektedir. %11,5'i ise tazminatlarını kısmen harcamış, yani tazminatın bir kısmını başka ihtiyaçlar için ayırırken, geri kalanını başka ihtiyaçları için kullanmışlardır. Bu durum, bazı bireylerin tazminatlarını daha planlı ve ihtiyaca göre yönlendirdiğini, ancak genel olarak bu kişilerin de çoğunlukla günlük yaşamlarını sürdürmeye yönelik harcamalar yaptığını göstermektedir. %11,4'ü ise tazminatlarını hasarlı konutlarının bakım ve onarım masrafları için kullanmışlardır. %3,8'i tazminatlarını doğrudan banka borcundan düşürülmüş olarak almıştır.

Depremden sonra mevcut kredi borçları devam eden bireylerin %65,6'sı kredi ödemelerinde sorun yaşadıklarını belirtmişlerdir. Bu, deprem sonrası ekonomik zorlukların, özellikle kredi ödemeleri açısından önemli bir engel oluşturduğunu ve birçok bireyin finansal yükümlülüklerini yerine getirmekte zorluk çektiğini göstermektedir. Öte yandan, %34,4'ü herhangi bir sorun

yaşamadıklarını ifade etmişler, bu da bir kısmının kredi ödemelerini etkili bir şekilde yapmaya devam edebildiğini veya ödeme kolaylıkları ile bu süreci daha rahat yönettiğini düşündürmektedir (Şekil 13).

Şekil 13: Mülk Sahiplerinin Kredi Ödeme Durumları



Sorun yaşayan bireylerin, yaşadıkları zorlukları çeşitli faktörlerle ilişkilendirdikleri görülmektedir. Katılımcıların %65'i, tazminat ödemelerinin yeterli olmamasından dolayı sorun yaşadıklarını belirttiklerinden deprem sonrası sigorta ödemelerinin, bireylerin mevcut kredi borçlarını kapatma veya diğer finansal yükümlülüklerini yerine getirme noktasında yetersiz kaldığını ve bu durumun önemli bir stres kaynağı oluşturduğunu söylemek mümkün olacaktır. Katılımcıların %25'inin ödemelerin zamanında yapılmaması, %20'si ise sigorta yetkililerine ulaşamamaları nedeniyle sorun yaşadıklarını belirtmişlerdir. Bu durum, iletişim eksikliklerinin ve müşteri hizmetlerinin yetersizliğinin, özellikle acil durumlarda sigorta sürecini yöneten bireyler için zorluklar oluşturduğunu ve çözüm arayışında gecikmelere neden olduğunu göstermektedir.

İpotekli konutun depremde hasar görmesi ya da yıkılmasının yanı sıra borcunun devam ediyor olması bireylerin ödeme kabiliyetinin değişmesinin yanı sıra ödeme isteklerini de etkilemiştir. %48,5'i yıkılan ya da hasar gören konut için borç ödemenin anlamsız olduğunu düşünürken, %21,2'si etkilenmediklerini belirtmişler ve %9,1'i ise borç ödeme isteğine sahip ancak hasarlı ya da yıkılmış bir yapı için ödeme yapmak yerine farklı bir konuta borcunun aktarılması gerektiğini dile getirmişlerdir.

Konut sigortası ile edinilmiş yapıların hasar tespit durumları çeşitlilik göstermektedir. Katılımcıların %45,7'si konutlarının hafif hasar gördüğünü, %8,6'sı orta hasar aldığını, %31,4'ü ağır hasar yaşadığını ve %14,3'ü ise konutlarının tamamen yıkıldığını belirtmiştir. Bu veriler, deprem sonrası konutların büyük bir kısmının hasar gördüğünü ve bunun, afetin ciddiyetini yansıtan önemli bir göstergedir.

Hasarlı konutlarda yaşamaya devam eden katılımcıların oranı %68 olup, bu oran oldukça yüksek bir kesimin yaşam koşullarının doğrudan etkilenmiş olduğunu göstermektedir. Hasarlı konutların %73'ü onarıma tabi tutulurken, %11,5'i için herhangi bir onarım yapılmadığı tespit edilmiştir. Bu durum, çoğu bireyin konutlarını tekrar kullanılabilir hale getirmek için gerekli

çalışmaları başlatmış olsa da bir kısmının onarımdan mahrum kaldığını ve bu durumun onların yaşam koşullarını olumsuz etkilediğini göstermektedir. Katılımcıların hasarlı konutlarında yaşamaya devam etmelerinin sebepleri arasında en yaygın neden, %36 oranında aile ve akrabalarının Adıyaman'da yaşaması olarak belirtilmiştir. Bu, bireylerin aile bağlarının güçlü olduğu ve deprem sonrası güvende kalmak için ailenin bir arada olduğu bir ortamda kalmayı tercih ettiklerini göstermektedir. Ayrıca, %32'si, uğraşmakta olunan işin Adıyaman sınırlarında olması nedeniyle burada kalmak zorunda kaldığını ifade etmesi işyeri ile coğrafi olarak bağlantılı olan bireylerin, işlerinin devamlılığını sağlamak adına konutlarında yaşamaya devam ettiklerini ortaya koymaktadır. Katılımcıların %28'inin, gidecek başka bir yeri olmadığı için burada yaşamaya devam etmesi, bir diğer %28'inin ise kredi borçlarının devam etmesi ve gelirlerinin azalması nedeniyle burada kalmayı seçtiği belirtilmesi katılımcıların ekonomik olarak zor bir durumda olduklarını ve başka bir konut veya yaşam alanına taşınmanın maddi açıdan imkânsız olduğunu göstermektedir.

Araştırma sonuçlarına göre, kredi borçlarının Adıyaman İli'nde ya da farklı bir şehirde, farklı bir konuta saydırılması ihtimaline katılımcıların farklı tepkiler verdiği görülmektedir. Katılımcıların %40,9'u, Adıyaman İli'nde farklı bir konuta borçlarının saydırılmasına sıcak bakmadığını, %13,6'sı ise farklı bir şehirde, başka bir konutta borçlarının saydırılmasını kabul edeceğini belirtmiştir. Bu oran, bazı katılımcıların Adıyaman'dan taşınmayı ve farklı bir şehirde yeni bir yaşam kurmayı düşündüklerini ve bu alternatifin onlar için uygun bir çözüm olabileceğini göstermektedir. Mevcut borçlarını ödemeye devam edeceğini ve aynı konutta kalmak istediğini ifade eden (%22,7) katılımcılar deprem sonrası evlerini terk etmeyi düşünmeyen ve ekonomik olarak mevcut durumlarını sürdürebileceklerini uman bireylerden oluşmaktadır. Veriler, afetzedelerin farklı çözüm yolları düşündüklerini, ancak çoğunluğun Adıyaman'da kalmayı tercih ettiğini, bununla birlikte bazı bireylerin farklı şehirlerde yaşamayı ve borçlarını başka bir konutla ilişkilendirmeyi kabul edebileceğini göstermektedir. Ayrıca, borçlarını ödemeye devam etmeyi ve aynı konutta kalmayı isteyenlerin de olduğu göz önünde bulundurulduğunda, afetzedelerin kredi borçları ve yeni yaşam alanları konusunda çeşitli seçenekler üzerinde durdukları anlaşılmaktadır. Bu durum, bankaların ve finansal kurumların, afet sonrası kredi yapılandırma ve ödeme kolaylıkları konusunda daha esnek çözümler sunmalarının önemini ortaya koymaktadır.

Hasarlı konutlarında yaşamayan bireylerin %28'i zorunlu olarak bir başka şehir göç etmek zorunda kalmışlar, %20'si hala konteynerde yaşamakta, %31'si hasarsız olduğunu bildiği bir başka konutta kirada yaşamakta iken %17'si kendisine ait bir başka evinde yaşadığı tespit edilmiştir. Katılımcıların hasarlı konutlarının durumuna ilişkin farklı sonuçlar mevcut olup, %48,3'ü, hasar gören konutlarının tamamen yıkıldığını belirtmiştir. Bu, deprem sonrası konutlarının kullanılamaz hale gelmesinin ve yaşam alanı olarak işlev görememesinin yaygın bir durum olduğunu göstermektedir. %13,8'i, hasar

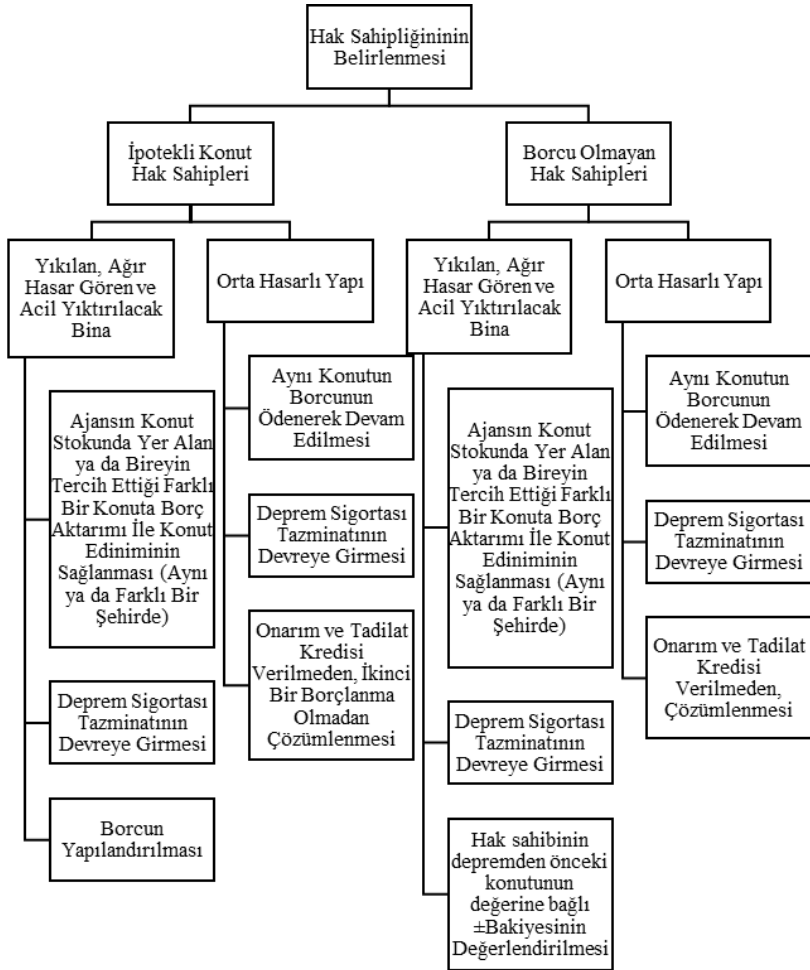
gören konutlarını kiraya verdiğini ifade etmiştir. Bu oran, bazı bireylerin evlerini kullanamasa da konutlarını kira geliri elde etmek amacıyla değerlendirdiğini ortaya koymaktadır. %6,9'u, hasar görmüş konutlarını değerinden daha düşük bir fiyata satmış ve bu da ekonomik zorluklar içinde olan bazı bireylerin, evlerini elden çıkarmayı tercih ettiğini göstermektedir. %6,9'u, konutlarının boş olduğunu ve kullanılmadığını belirtmiş, bu da bazı ev sahiplerinin konutlarını ya onarım sürecinde ya da başka bir amaç için kullanmayı planlamadığını göstermektedir. Bir diğer %6,9'u ise konutlarının yıkılmayı beklediğini ifade etmiştir. Bu durum, evlerinin hala yıkılmadığı ancak yapıların ciddi şekilde hasar görmüş olduğu ve bu evlerin yıkılma sürecine girmediği bireyleri yansıtmaktadır. Sonuç olarak, hasarlı konutlarında yaşamayan bireylerin konutları genellikle kullanılmaz durumda olup, kiraya verilmesi, satılması ya da boş bırakılması gibi çeşitli seçeneklerle değerlendirilmektedir. Bu, afetzedelerin farklı yaşam koşullarına ve finansal zorluklara göre konutlarıyla ilgili farklı çözüm yolları benimsediklerini göstermektedir. Bu tür durumlar, afet sonrası barınma ve konut sorununun çeşitlilik gösterdiğini ve çözüm önerilerinin bireysel ihtiyaçlara göre özelleştirilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır.

4.3. Bulguların Değerlendirilmesi

Tüm bulgular, hem kriz yönetiminde barınma konusunda daha ekonomik, hızlı çözüm sunabilen hem de risk yönetimi safhasında aktif rol alacak kurumsal bir yapılanma (Ajans) ihtiyacını ortaya koymaktadır. Ajans, risk yönetimi safhasında konut stoku oluşturan, menkul kıymetleştirme, konut kredisi ve sigorta gibi hizmetler sunan, kriz yönetimi safhasında ise hasar tespitinden, sigorta tazminatlarının ödenmesine ve konut sunumu gibi birçok konuyu tek elden yürütebilmelidir. Ayrıca bir risk safhasında kriz anında oluşabilecek durumlara hazırlıklı hale getirilmiş, konusunda uzman kadroları ile hızlı bir şekilde görevlendirme yapabilmelidir. Tüm bu detaylar zaman, kaynak, vb. birçok konuda tasarruf sağlayıcı rol oynayacaktır.

Hasar tespit çalışmaları sonucunda, deprem sırasında tamamen yıkılan veya ağır hasar gören, ayrıca acil yıkılacak olarak belirlenen yapılar için yeniden inşaa kararı alınırken, orta seviyede hasar gören binalarda onarım ve bakım işlemleri yapılmaktadır. Orta hasarlı yapılar, genellikle güvenlik açısından iyileştirilmesi gereken ancak tamamen yıkılmalarına gerek olmayan binalar olarak sınıflandırılmakta ve bu yapılar, belirli onarım teknikleriyle kullanımına uygun hale getirilmektedir. Öte yandan, hafif hasar gören binalarda ise herhangi bir yapısal tehlike olmadığı ve yaşam alanlarının güvenli olduğu değerlendirilerek, bu binalarda çoğunlukla ek bir müdahaleye gerek duyulmamaktadır. Bu ayrım, kaynakların etkili bir şekilde kullanılması, yeniden yapılanma sürecinin hızlanması ve afet sonrası toplumun hızlıca normal hayata dönmesi için önem taşımaktadır. Oluşturulması öngörülen kurumsal yapının (Ajans) çatısı altında ipotekli konut hak sahipleri ve borcu olmayan hak sahipleri için yapılan saha araştırması, incelenen yargı kararları ve dünya örnekleri neticesinde olası bir yol haritası oluşturulmasını zorunlu hale getirmiştir (Şekil 14).

Şekil 14: Kurulması Öngörülen Ajans'ın İpotekli Konut ve Borcu Olmayan Konutlar İçin Deprem Sonrası Öneri Yol Haritası



Kaynak: Yazarlar tarafından üretilmiştir.

Deprem sonucu tamamen yıkılan, ağır hasar gören ya da acil yıkım kararı alınan yapıların yeniden inşa sürecinde, mülkiyet durumuna ilişkin hukuki ve mali koşullar dikkate alınarak farklı uygulama yöntemleri benimsenmektedir. Bu bağlamda, konutun deprem öncesinde konut kredisi kullanılarak edinilmiş olması ve hâlihazırda ipotekli durumda bulunması ile borcun tamamen ödenmiş olması gibi durumlar, Ajans'ın izleyeceği süreci doğrudan etkileyecektir. Söz konusu farklılıklar, hem yeniden inşa sürecinin finansal planlamasını hem de mülkiyetin yeniden tesis edilmesiyle ilgili hukuki düzenlemeleri belirleyici nitelikte olacaktır.

İpotekli konutlar, genellikle finansal ve hukuki açıdan farklı bir yaklaşım gerektirmekte, bu tür yapılarda, banka veya finansal kurumların hakları ve

alacakları devreye girmekte bu da yıkım ve yeniden inşa sürecine etki edebilmektedir. Aynı zamanda, ipotekli konutların sahipleriyle yapılan anlaşmalar, yeniden yapılanma sürecinin hızını ve şeklinin nasıl olacağı konusunda önemli bir rol oynamakta bu durumu göz önünde bulundurmak, yeniden yapılanma sürecindeki kaynak planlaması ve süreç yönetimini daha etkin hale getirecektir. Bu kapsamda sıfırdan yer seçimi yapılarak inşa edilen afet konutları için en uygun yerleşilebilir alanın tespitini yapmak, jeolojik uygunluk, ulaşılabilirlik, altyapı olanakları vb. şartları sağlamak uzun zaman alabilmektedir. Afetzedede, Ajans'ın sunmuş olduğu konutlardan tercih edebildiği gibi Ajans'ın kontrolünde olmak koşuluyla kendi tercih ettiği bir konuta da yönelebilmelidir. Yapılan saha araştırmasında (örneklem %13,6'sı) farklı bir şehirde, başka bir konutta borçlarının saydırılması durumunda kredi borçlarının devamlılığını sağlayacaklarını vurguladıkları dikkate alındığında tüketici açısından borç aktarımı yapılan konut depremin yaşandığı aynı şehirde olabildiği gibi farklı bir şehirden de tercih edilebilmesi önemli hale gelmektedir. Konut seçiminden sonra Ajans, borcun devam ettiği bankadan krediyi satın alarak ipotek devrini kendi üzerine alıp hak sahiplerini doğrudan kendine borçlu hale getirebilmelidir.

Afet sonrası yeniden yapılanma çalışmalarında finansal anlamda önemli katkılarda bulunacak olan “Zorunlu Deprem Sigortası”nın tazminatı devreye girmeli ve bu aşamada DASK doğrudan Ajans'a tazminat ödemesini göndermelidir. Tüketicinin depremden önce ipotekli konutu için kalan borç bakiyesi, eski ve yeni konutun değeri, deprem sigortası tazminatı gibi bileşenler değerlendirildikten sonra borç bakiyesi güncellenmelidir. İpotekli hasar gören konutun ve yeni tercih edilen konutun değeri burada ön plana çıkmakta ve Ajans'ta “Gayrimenkul Değerleme Uzmanları”nın çalışması önem arz etmektedir. Borç bakiyesindeki azalma ya da artmaya göre tüketicinin borcunun yeniden yapılandırılması ve uygun koşullarda kredilendirilmesi sağlanmalıdır. Bu şekilde kredi kullanan tüketicinin (hak sahiplerinin) arsa payına dönüşen üst hakkının farklı bir konuta borç aktarımının yapılması sonucunda aynı anda hem kira hem hasar gören ipotekli konutun kredi borcunu ödemek zorunda kalmaması sağlanabilecektir. Böylece afetzedenin normal yaşam koşullarına dönüşü daha hızlı olabilecektir.

Borcun olmayan ve yapının hasar durumu yıkılan, ağır hasarlı ya da acil yıktırılacak olarak belirlenen konutlar için ise ipotekli olup aynı hasar gruplarında yer alan konutlar ile benzer uygulama söz konusu olabilecektir. Bu grupta yer alan konutlar yıkılmış ya da yıktırılmış olduğundan, hak sahiplerine sunulacak olan yeni konutun Ajans'ın kendi stoklarında var olan ya da hak sahibinin istediği bir başka konutu tercih etme hakkı sunulmalı, tüketici konut seçimi yaptıktan sonra ipotekli konutlardan farklı olarak hak sahibinin borcu olmadığından yıkılan/yıktırılan konutun değerine göre yeni tercih ettiği konutun değeri, deprem sigortası tazminatı gibi bileşenler değerlendirildikten sonra borç bakiyesi güncellenmelidir. Zorunlu Deprem Sigortası tazminatı için DASK doğrudan Ajans'a tazminat ödemesini

göndermeli bu noktada yeni tercih edilen konut özelinde borç bakiyesindeki azalma ya da artmaya göre afetzedenin borcunun yeniden yapılandırılması sağlanmalıdır.

İpotekli konut orta hasarlı ise; hak sahibi olan tüketiciler aynı konutun kredi borcunu ödemeye devam edebilmelidirler. 7269 sayılı Yasa gereği “Onarım ve Tamirat Kredisi” verilmekte ancak afetzede borçlanmadan önce “Zorunlu Deprem Sigortası”nın tazminatı Ajans’a aktarılmalı ve DASK’ın yapacağı tazminat ödemesiyle gerekli onarım ve bakım işlemlerinin takibi, finansal açıdan karşılanma durumu yine Ajans tarafından koordine edilmelidir. Karşılanamama durumunda Ajans aracılığıyla afetzedeye Onarım ve Tamirat Kredisi verilmesinin yolu açılmalı ve bu kontrol mekanizması sayesinde afetzedenin onarım ve bakım işlemlerini için ikinci bir borç ödemesine gerek kalmadan çözümlenebilmesi sağlanmalıdır. Ayrıca afetzedenin konut kredisi borcunun yapılandırılması da ilgili banka tarafından gerçekleştirilmeli, aynı zamanda borcu olmayan orta hasarlı yapılarıdaki hak sahipleri de aynı koşullara tabi olmalıdır.

Afet sonrası barınma ihtiyacının karşılanmasında, afet konutlarının kısa sürede yer seçimi, projelendirilmesi, inşası ve hak sahiplerine teslimi süreçlerinde çeşitli idari, teknik ve lojistik zorluklarla karşılaşmakta olup, bu durum kalıcı barınma çözümlerinin zamanında sunulmasını güçleştirmektedir. Bu bağlamda, sürecin kurulacak bir Ajans koordinatörlüğünde başta planlama olmak üzere tüm aşamalarında etkin koordinasyonun sağlanması ve alternatif çözüm modellerinin geliştirilmesi, afet mağdurlarının yaşam koşullarının iyileştirilmesine yönelik daha hızlı ve sürdürülebilir çözümlere ulaşılmasını mümkün kılacaktır.

Sonuç

Türkiye’nin Alp-Himalaya Deprem Kuşağı üzerinde bulunmasının yanı sıra Kuzey Anadolu, Doğu Anadolu ve Batı Anadolu fay hatlarının etkisi altında da kalması tarih boyunca birçok yıkıcı deprem yaşamış olmasına neden olmuştur. Bu depremler sonucunda çok sayıda can kaybının meydana geldiği gibi yapılaşmış çevrede de ciddi hasarlar ortaya çıkardığı dikkate alındığında bireylerin güvenli, dayanıklı konutlara sahip olma isteğinin giderek artması normal görülmektedir. Güvenli konut edinme arzusu, yalnızca deprem riskine karşı değil, aynı zamanda yaşam kalitesini yükseltme ve ekonomik istikrar sağlama amacıyla da şekillenmektedir.

Konut sahibi olmak özellikle düşük gelirli bireyler için ciddi maddi zorluklar yaratmakta, bu noktada devreye konut finansman sistemleri girmektedir. Bankalar tarafından sağlanan konut kredileri ve devlet destekli finansman modelleri, bireylerin ev sahibi olmasını kolaylaştırmaktadır. Türkiye’de devletin uyguladığı düşük faizli kredi politikaları, inşaat sektöründeki teşvikler ve düzenlemeler, vatandaşların konut edinme imkânlarını artırarak barınma ihtiyacının karşılanmasına katkı sağlamaktadır. Deprem gerçeği göz önünde bulundurulduğunda, güvenli ve dayanıklı konutların edinilmesinde, konut kredilerinin ve finansman modellerinin

önemi daha da artmakta, deprem riski yapıların güvenliği konusunda da toplumsal bir farkındalık oluşturmaktadır. Deprem sonrası yeniden yapılanma süreçlerinde, yapıların dayanıklılığı, zemin etüdü ve inşaat yönetmeliklerine uygunluk gibi faktörler ön plana çıkmakta, konut edinme kararları yalnızca ekonomik faktörler ile şekillenmemekte, aynı zamanda deprem güvenliği gibi önemli unsurlar da dikkate alınmaktadır. Bireyler, deprem riski taşıyan bölgelerde konut edinirken, bu konutların dayanıklılığını ve güvenliğini öncelikli olarak değerlendirdiğinden Türkiye'nin deprem gerçeği, konut edinme sürecinin merkezinde yer alırken, bu sürecin finansal boyutları da büyük bir önem taşımaktadır.

Adıyaman İli özelinde gerçekleştirilen bu araştırma, deprem sonrası ipotekli konut kredisi kullanan bireylerin karşılaştığı sosyal ve ekonomik zorlukları ortaya koyarken, gelecekte benzer afetlere karşı hazırlıklı olunması adına da önemli bulgular sunmaktadır. Tüm bulgular ışığında, afet sonrası barınma ihtiyacına yönelik etkin, esnek ve kapsayıcı çözümlerin geliştirilmesi için kurumsal bir yapının (Ajans) tesis edilmesi önerilmektedir. Bu yapı; ipotekli ve borçsuz konut sahiplerine özgü süreçleri yönetmeli, sigorta tazminatlarının yönlendirilmesini sağlamalı, borç aktarımı ve yapılandırma gibi uygulamaları koordine etmeli ve aynı zamanda konut tercihinde afetzedelere alternatifler sunmalı, sigorta sisteminin işlerliğinin artırılması için ise, ZDS poliçelerinin kapsamı yeniden ele alınmalı, poliçe sahiplerinin bilgilendirme süreçleri güçlendirilmelidir. Sonuç olarak, afet sonrası finansal dayanıklılığın artırılması ve toplumsal iyileşmenin hızlandırılması için entegre ve çok aktörlü bir sistemin kurulması kaçınılmaz görülmektedir.

Yapılan analizler, afet sonrası barınma krizinin yönetiminde sadece kısa vadeli çözümlerle değil, aynı zamanda uzun vadeli risk azaltma stratejilerini içeren kurumsal bir yapılanmanın gerekliliğini de açıkça ortaya koymaktadır. Bu çerçevede önerilen "Ajans" modelinin; afet öncesi risk yönetimi aşamasında konut stoku oluşturma, menkul kıymetleştirme, sigorta ve kredi sistemlerinin entegrasyonu gibi görevleri üstlenmesi, afet sonrasında ise hasar tespitinden konutların yeniden inşasına kadar uzanan çok boyutlu süreçleri koordine etmesi beklenmektedir. Bu yapı, sürecin tek elden ve bütüncül biçimde yönetilmesini sağlayarak hem zaman hem de kaynak kullanımı açısından etkinliği artırması beklenmektedir.

Özellikle ipotekli konut sahipliği gibi mülkiyetin hukuki ve finansal niteliğine göre değişen koşulların dikkate alınması, yeniden inşa süreçlerinde eşitlikçi ve gerçekçi politikaların geliştirilmesi açısından önem arz etmektedir. Ajans'ın, ipotekli konutların değerlemesi, borç aktarımı ve yapılandırılması gibi işlemleri doğrudan yürütmesi; aynı zamanda DASK ödemelerinin koordinasyonunu sağlaması, hak sahiplerinin mağduriyetlerini asgari düzeye indirecek bütüncül bir çözüm modeli olarak öne çıkmaktadır. Borcu olmayan hak sahiplerinin konut edinim süreçlerinde de benzer bir değerlendirme yapılması; yeni konutların, eski konutun değeri ve sigorta tazminatı çerçevesinde belirlenecek yeni borç yapılandırmasıyla tahsisi, kaynakların adil kullanımını destekleyecektir. Orta hasarlı yapıların onarımında ise

Ajans'ın finansal ve teknik destek sağlayarak, ikinci bir borç yükü oluşturmada süreci yönetmesi büyük önem taşımaktadır. Bu bağlamda, sigorta tazminatlarının öncelikli kullanımı ve gerekirse ek onarım kredilerinin Ajans aracılığıyla verilmesi önerilmektedir. Sıfırdan yer seçimiyle inşa edilen afet konutlarının belirlenmesinde jeolojik uygunluk, altyapı erişimi ve sosyal bütünleşme gibi kriterlerin zaman alıcı doğası dikkate alınmalı; geçici çözüm mekanizmaları ile uzun vadeli planlama arasında denge kurulmalı, hak sahiplerine, Ajans kontrolü altında kendi konutlarını seçme esnekliği tanınması ise hem bireysel tatmini hem de toplumsal uyumu desteklemesi sağlamalıdır.

Sonuç olarak, afet sonrası barınma sürecinde ihtiyaç duyulan hız, esneklik ve sürdürülebilirliği sağlamak için teknik, hukuki ve finansal boyutları entegre biçimde yöneten, uzman kadrolara sahip bir Ajans yapılanmasının hayata geçirilmesi büyük önem taşımaktadır. Bu yapının, yalnızca kriz yönetimini kolaylaştırmakla kalmayacak, aynı zamanda afetlere dirençli toplumların inşasına da katkı sağlayacağı vurgulanmalıdır.

Kaynakça

- Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (2019), <https://www.afad.gov.tr/turkiye-deprem-tehlike-haritasi>
- Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (2023), 06 Şubat 2023 Pazarcık-Elbistan Kahramanmaraş (mw:7.7–mw:7.6) Depremleri Raporu. Web Sitesi: https://deprem.afad.gov.tr/assets/pdf/Kahramanmara%C5%9F%20Depremi%20%20Raporu_02.06.2023.pdf (Erişim Tarihi: 30.12.2024)
- Akcan, S.O., Tekin, S., Yeşilyurt, A. ve Zülfikar, A.C. (2024), Evaluation of the February 6, 2023 Earthquakes (Mw 7.7 and Mw 7.6) in Adıyaman by Deterministic Seismic Hazard Analysis. In: Uckan, E., Akgun, H., Gok, E., Yenidogan, C. (eds) Proceedings of the 7th International Conference on Earthquake Engineering and Seismology. ICEES 2023. Lecture Notes in Civil Engineering, vol 488. Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-031-57659-1_11.
- Alp, A. ve Yılmaz, M.U. (2000), Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası.
- Ayan, E. (2011), Konut Finansmanı Sistemi ve Türkiye’de TOKİ Uygulamalarının Analizi, Muhasebe ve Finansman Dergisi, (51), 139-156.
- Boleat, M. (1985), National Housing Finance Systems: A Comparative Study, 490 p., Croom Helm, London.
- Çolak, H.B. (2005), Mortgage Yasa Tasarısına Göre İpotekli Konut Sisteminin Esasları, Mali Kılavuz Dergisi, (28).
- Doğal Afet Sigortaları Kurumu (2025), <https://dask.gov.tr>. (Erişim Tarihi: 18.01.2025)
- Göçmen Can, M. (2022), Türkiye’de İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Vergilendirilmesi. Yüksek Lisans Tezi. Atatürk Üniversitesi.

- Görgülü, B. ve Türel, A., (2024), Deprem Sonrası Yeniden Yapılanma Sürecinde Türkiye'deki Yasal Düzenlemeler ve Uygulama Olanakları: 30.10.2020 İzmir Depremi Örneği. İDEALKENT, 16(46), 2124-2158.
- Güneş, P., Görgülü, B. ve Tanrıvermiş, Y. (2025), Afet Sonrası Bireylerde Konut Tercih Analizi: Adıyaman İli Örneği. REFLEKTİF Sosyal Bilimler Dergisi, 6(1), 233–250. <https://doi.org/10.47613/reflektif.2025.210>
- Hepşen, A. (2007), İpotek Piyasası ve Karşılaşılan Riskler, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi, Finans Anabilim Dalı, Web Sitesi: alomaliye.com/2007/07/31/ipotek-piyasasi-ve-karsilasilan-riskler (Erişim Tarihi: 13/04/2020)
- Hepşen, A. (2008), Türkiye'de İpotekli Konut Kredilerinin Gelişimi.
- Işık, A. (2010), Konut Finansmanı Sistemi (Mortgage) ve Türkiye'deki Bankacılık Uygulamalar, Yüksek Lisans Tezi. Atatürk Üniversitesi.
- İbeçoğlu, M.G. (2022), Türkiye'de Katılım Bankacılığı Uygulamasında Konut Finansmanı İçin Alternatif Bir Yöntem: Azalan Ortaklık Sistemi. Kırklareli Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 7(1), 135-154.
- Kabataş, Y. (2007), İpotekli Konut Finansman Sistemindeki Riskler ve Mortgage Sigortası., Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi. XXII(1), 189-199.
- Kırkağaç, M. ve Karpuz, E. (2023), 2023 Kahramanmaraş Depremlerinin Bist banka ve sigorta piyasasına etkisi üzerine bir olay çalışması analizi. Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 13(2), 387-401.
- Kocameşe, K. (2009), İpotekli konut finansman sistemi ve risk açısından değerlendirilmesi: Türkiye uygulaması için öneriler. Doktora Tezi. İstanbul Üniversitesi.
- Özübek, C. (2008), Konut finansman yöntemlerinde riskler: hane halkının konut finansman yöntemlerini değerlendirmesine yönelik araştırma. Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Bankacılık Anabilim Dalı, 266, İstanbul.
- Sevimli, U. İ. (2022), Adıyaman ve civarının istatistiksel deprem risk analizi. Geosound, 56(1), 62-80.
- Sezer, A. (2011), Konut finansman sistemleri ve Türkiye uygulaması. Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi.
- Süme, N. (2007), Gayrimenkul Finansmanında İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme. Yüksek Lisans Tezi. Yıldız Teknik Üniversitesi.
- Temel, İ. (2023), Konut Kredisi İle Edinilen Konutun Deprem Sebebi İle Yok Olması Halinde Kredi Borcunun Akıbeti. Ankara Barosu Dergisi, 81(Özel Sayı), 325-343.
- Topaloğlu, M., ve Önal, Y. B. (2007), Konut Finansman Sisteminde Mortgage Sigortası. Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi. XXIV(1), 109-136.
- Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı (2023), 2023 Kahramanmaraş ve Hatay Depremleri Raporu. <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2023/03/2023->

- Kahramanmaraş-ve-Hatay-Depremleri-Raporu.pdf (Erişim Tarihi: 30.12.2024)
- Wikipedia (2025),
https://tr.wikipedia.org/wiki/Ad%C4%B1yaman_ilindeki_yerle%C5%9Fim_yerleri_listesi. (Erişim Tarihi: 27.10.2025)
- Yalçiner, K. (2018), Gayrimenkul finansmanı. Detay Yayıncılık. Ankara.