



Sayı: 2009/11
Tarih: 15.05.2009

Banka hacizleri patladı, 2 bin 744 gayrimenkule el kondu

Ekonomik kriz Türkiye'yi sarsmaya devam ediyor. Bankaların, geri ödenemeyen krediler yüzünden son 1 yılda el koydukları malların sayısı yüzde 100 arttı. 2008 Haziran ayında toplam 1100 olan hacizli gayrimenkul sayısı 2009 yılının Mayıs ayında 2 bin 744'e ulaştı. Gayrimenkullerin muhammen satış bedeli ise 420 milyon TL'den 627 milyon TL'ye çıktı. Son bir yılda en dikkat çekici gelişme ise el konulan fabrika sayısının 51'e yükselmesi oldu. El konulan fabrikaların muhammen bedeli de 235 milyon TL olarak hesaplandı. El konulan büyüklü küçükü işyeri sayısı 654, dükkan sayısı da 261' oldu. Hacizli gayrimenkullerde işyeri hacizi en çok İstanbul, Ankara ve İzmir'de gözlenirken, hacizli fabrikalarda Kayseri ve Gaziantep başı çekti.

İSMMMO'nun bankaların internet sitelerinde ilan ettikleri satılık gayrimenkullerden yola çıkarak hazırladığı "Bankanızdan Satılık Fabrika" raporuna göre, işyeri ve fabrika hacizlerinin yanı sıra 425 adet arsa, 983 adet villa ve daire tipi konut, 77 adet bina ve 166 adet tarlaya da el konulduğu ortaya kondu.

BANKA ADI	TOPLAM GAYRİMENKUL (Adet)	SATIŞ BEDELİ (TL)
İŞ BANKASI	796	207.022.085
ZİRAAT BANKASI*	151	1.902.097
HALKBANK	358	107.880.750
VAKIFBANK	872	200.842.650
KUVEYT TÜRK	135	22.322.709
TÜRKİYE FİNANS	216	34.470.400
ALBARAKA TÜRK	99	17.598.800
BANK ASYA	117	35.050.145
TOPLAM	2.744	627.089.636

*Ziraat Bankası rakamları tahmini satış bedeli değil, teminat bedeli toplamıdır

İSMMMO Başkanı Yahya Arıkan, verilere ilişkin değerlendirmesinde, ekonomik krizin yaralarının her geçen gün daha da derinleştiğine değinerek, işveren ve vatandaşın korkulu rüyasının banka hacizleri olduğunu söyledi. Arıkan, işyeri hacizlerinin son dönemdeki artışına da dikkat çekerek, “İşyeri hacizlerinin devam etmesi durumunda Türkiye’nin en büyük sorunu olan işsiz sayısında da artış yaşanacak. Banka hacizlerine baktığımızda bu kaçınılmaz görünüyor” dedi.

Güven ortamını yeniden pekiştirmek için tüm kesimlere görev düştüğünü de hatırlatan Arıkan, hükümetin ekonomiyi düzeltmeye yönelik attığı adımların yerinde olduğunu ancak atılması gereken vergisel adımların da bulunduğunu söyledi. Hem işletmelere hem de konut alımında bulunan bireysel vatandaşa dönük vergi teşviklerinin gerekliliğini kaydeden Arıkan, bankaların da bu dönemde daha anlayışlı olması davranması gerektiğini belirtti.

İSMMMO'nun raporunda yer alan saptamalar şöyle:

51 Fabrika Yeni Sahibini Arıyor

Son bir yılda en dikkat çekici el konma işlemi, fabrikalar olarak izleniyor. İş Bankası’nın 20, Vakıfbank’ın 12, Halkbank’ın 9, Bank Asya’nın 5, Türkiye Finans’ın 2, Albaraka Türk’ün 2 ve Kuveyt Türk’ün elinde 1 adet fabrika yeni sahibini bekliyor. Tekstil fabrikalarının ağırlıklı olduğu hacizli işlemlerde, un fabrikaları, yağ fabrikaları, çuval fabrikaları, halı fabrikaları, boya fabrikaları, ayakkabı fabrikası, beyaz eşya yan sanayi fabrikası ile otomobil yan sanayi fabrikaları da bulunuyor. Fabrikaların toplam muhammen bedeli ise 235 milyon 7 bin TL olarak görünüyor.

BANKA ADI	FABRİKA (Adet)	TAHMİNİ SATIŞ BEDELİ (TL)
İŞ BANKASI	20	93.255.000
HALKBANK	9	35.220.000
VAKIFBANK	12	77.672.000
KUVEYT TÜRK	1	1.280.000
TÜRKİYE FİNANS	2	5.230.000
ALBARAKA TÜRK	2	9.600.000
BANK ASYA	5	12.750.000
TOPLAM	51	235.007.000

26 Milyon TL'ye Satılık Otel

Bankaların hacizli işyerleri arasında Mersin'de 27 bin 676 metrekarelik 5 yıldızlı otel de bulunuyor. Vakıfbank tarafından haczedilen otelin muhammen bedeli 26 milyon TL. Ancak büyük işyerleri haczi, fabrika ve otel ile sınırlı değil. Satılık işyerleri arasında 2 adet düğün salonu, 1 adet pansiyon, 11 adet petrol ofisi, lojman ve çiftlik 1 adet ödeme merkezi, 3 adet tavuk çiftliği, 1 adet besimhane, ve 13 adet oto galeri de yer alıyor. Küçük işyerleri ve dükkanlar ile birlikte ise hacizli işyeri sayısı bine ulaşıyor.

SATILIK NE ARARSAN VAR (Adet)

<i>BANKA ADI</i>	<i>DÜĞÜN SALONU</i>	<i>PANSİYON</i>	<i>OTEL</i>	<i>PETROL OFİSİ ve ÖDEME MERKEZİ</i>	<i>OTO GALERİ</i>	<i>TAVUK ÇİFTLİĞİ, KÜMESİ VE BESİHANE</i>
İŞ BANKASI				11		
ZİRAAT BANKASI						1
HALKBANK						
VAKIFBANK	1		1	1	13	2
KUVEYT TÜRK	1					1
TÜRKİYE FİNANS						
ALBARAKA TÜRK		1				
BANK ASYA						
TOPLAM	2	1	1	12	13	4

HACİZLİ İŞYERİ SAYISI 915'E ÇIKTI

<i>BANKA ADI</i>	<i>İŞYERİ</i>	<i>DÜKKAN</i>
İŞ BANKASI	334	90
ZİRAAT BANKASI	4	4
HALKBANK	1	35
VAKIFBANK	117	60
KUVEYT TÜRK	8	9
TÜRKİYE FİNANS	13	35
ALBARAKA TÜRK	1	27
BANK ASYA	19	1
TOPLAM	654	261

Vatandaş Da Hacizden Nasibini Aldı

Bankalardan ağız yanan bir diğer kesim ise bireysel kredi müşterisi oldu. Son bir yılda kredi çekip kredisini ödeyemeyen bireysel müşteriler ev, bina, tarla ve arsasından oldu. Bina hacizlerinde 28 hacizle Ziraat Bankası başı çekerken, oturma amaçlı olarak ev alan ve Vakıfbank'tan kredi kullanan 430 kişi hacizle karşı karşıya geldi ve evinden oldu. İş Bankası da kredi kullandığı 149 kişinin evine kredi borçlarını ödemedikleri için el koydu. Böylece bina, mesken, tarla ve boş arazi ve 94 diğer mallar olmak üzere toplam bin 745 kişinin malına el konmuş oldu.

BANKA ADI	BİNA	MESKEN	TARLA	ARAZİ
İŞBANKASI		75	5	84
ZİRAAT BANKASI	28	48	27	19
HALKBANK	19	172	27	40
VAKIFBANK	6	430	31	198
KUVEYT TÜRK	1	51	49	14
TÜRKİYE FİNANS	18	107	11	30
ALBARAKA TÜRK	2	44	6	16
BANK ASYA	3	56	10	24
TOPLAM	77	983	166	425

Hacizde Büyükşehirler Başı Çekiyor

Hacizlerin hangi illerde yoğunluk kazandığına baktığımızda da ilginç sonuçlar karşımıza çıkıyor. Orta ölçekli işyeri hacizleri daha çok İstanbul, Ankara ve İzmir ile öne çıkarken fabrika hacizlerinde Kayseri ve Gaziantep illeri diğer illere açık ara fark atıyor. Bu illeri Adana, Bursa ve İzmir izliyor. Ankara, İstanbul ve Mersin ise hacizli meskenlerin yoğunlukta olduğu iller arasında yer alıyor. Arsa hacizlerinde de başı Denizli, Balıkesir ve Çorum çekiyor.

HACİZLİ FABRİKALAR NEREDE? (Adet)

ADANA	3
AKSARAY	1
ANKARA	2
BALIKESİR	2
BURSA	3
ÇORUM	2
DÜZCE	1
ELAZIĞ	1
ERZURUM	2
ESKİŞEHİR	2

GAZİANTEP	5
ISPARTA	2
İSTANBUL	1
İZMİR	3
KAHRAMANMARAŞ	1
KARABÜK	1
KAYSERİ	6
KIRIKKALE	1
KOCASİNAN	1
KONYA	2
MERSİN	1
NEVŞEHİR	2
SAKARYA	1
SAMSUN	2
TEKİRDAĞ	1
UŞAK	1
YOZGAT	1
TOPLAM	51

21 Bin TL'ye Ev Var

Bankalar bir yandan el koydukları gayrimenkulleri satarken, diğer yandan da yeni gayrimenkul alacak kişilere oldukça cazip fırsatlar sunuyor. Oturum amaçlı satılan daireler arasında 21 bin TL'ye ev bulmak mümkün. Dairelerin metrekareleri ise 50'den başlıyor ve uygun fiyatlı evlerde 100'e kadar çıkıyor. 3 oda bir salon evlerde de 50-90 bin TL arasında fiyatlara ikamet edilebilecek uygun ev bulmak mümkün. Arsalarda ise rakamlar çok daha cazip. Bankaların elden çıkarmak istediği arsalar arasında 5 bin liraya kadar arsa bulunuyor. Gayrimenkullerin fiyatları buldukları bölge ve büyüklüklerine göre değişkenlik gösteriyor.

Banka Adı	Bulunduğu Bölge	Gayrimenkulün Cinsi	Satış Fiyatı (TL)
Halkbank	Adana/ Pozantı	Mesken	21.000
Türkiye Finans	Kocaeli/Körfez	Mesken	30.000
Türkiye Finans	Batman/Merkez	Mesken	30.000
Vakıfbank	Ankara/Bala	Mesken	32.000
Vakıfbank	Adana/Yüreğir	Bahçeli ev	34.750
Bank Asya	Eskişehir/Odunpazarı	Mesken	35.000
Kuveyt Türk	Bandırma/Edincik	Mesken	36.000
Albaraka Türk	Balıkesir/Edremit	Mesken	42.500

Satışlar İnternette Duyuruluyor

Bankalar ellerinde bulunan hacizli gayrimenkulleri kapalı zarf ve açık arttırma yolu ile satışa sunuyor. Teklif önceliği haczin yapıldığı kişiye veriliyor. Satış ilanları ise bankaların internet sitelerinden yapılıyor. Genellikle tercih edilen yöntem açık arttırma yöntemi. Bir kişi birden fazla gayrimenkul için teklif verebiliyor ve açık arttırmaya katılabiliyor.

Hacizli Malları Alırken Nelere Dikkat Edilmeli?

Bankalar kanalıyla elden çıkartılan ve çoğu kez değerinin altında satışa sunulan gayrimenkuller fırsat yarattığı gibi hayal kırıklığına da neden olabiliyor. Çünkü satışıdaki gayrimenkullerin çok hisseli olma ihtimali bulunuyor. Bu nedenle bankalardan ev, arsa, dükkan, ofis, büro, fabrika ve işyeri alacak olan kişilerin sözkonusu gayrimenkul ile ilgili tüm ayrıntıları dikkatlice incelemesinde fayda var. Yine fiyatların muhammen bedel olduğunun unutulmaması gerekiyor.

Önümüzdeki döneme dikkat: Takipteki alacaklar 5 milyar TL'yi geçti

(Milyon TL)								
	Şubat 09		Ocak 09		Aralık 08		Aralık 07	
	TP	YP*	TP	YP*	TP	TOPLAM	TP	YP*
Tüketici Kredileri	78.072	32	78.281	31	78.942	78.971	61.054	15
a) Konut	35.181	10	35.136	9	35.299	35.306	27.999	2
b) Taşıt	4.828	18	5.041	18	5.262	5.280	5.543	10
c) İhtiyaç	33.009	4	32.940	4	33.095	33.099	24.457	3
d) Diğer	5.054	0	5.163	0	5.285	5.285	3.056	0
Tüketici Kredileri-Döv. End.	4.056	0	4.097	0	4.171	4.171	2.428	0
a) Konut	3.516	0	3.544	0	3.594	3.594	2.038	0
b) Taşıt	196	0	205	0	218	218	197	0
c) İhtiyaç	302	0	306	0	316	316	170	0
d) Diğer	42	0	42	0	44	44	23	0
Bireysel Kredi Kartları	33.158	36	33.748	40	33.947	33.990	25.407	51
a) Taksitli	11.399	2	11.846	6	12.327	12.338	10.214	0
b) Taksitsiz	21.759	34	21.902	35	21.620	21.652	15.193	51
Toplam Krediler	115.286	68	116.126	71	117.060	117.133	88.889	66
Takipteki Tüketici Kredileri	2.441	0	2.240	0	2.074	2.074	885	0
a) Konut	615	0	564	0	522	522	187	0
b) Taşıt	397	0	371	0	352	352	231	0
c) İhtiyaç	1.135	0	1.029	0	937	937	359	0
d) Diğer	293	0	277	0	263	263	108	1
Takipteki Bireysel Kredi Kartları	2.829	0	2.613	0	2.371	2.371	1.738	1
Takipteki Alacaklar Toplamı	5.270	0	4.853	0	4.445	4.445	2.623	1

* YP: Döviz cinsi kredilerin TL karşılıkları hesaplanarak tabloya yansıtılmıştır.

Piyasalarda yaşanan olumsuz gelişmeler Türk bankalarının bilançolarına da yansdı. Takipteki alacaklar 2 milyar 625 milyon TL'den 5 milyar 270 milyon TL'ye çıktı. Yaşanan ekonomik durgunluk kredi portföylerinin kalitesini de azalttı. Kredi açmayı riskli gören bankalar yeni kredi açmak yerine ödenmeyen kredilerin peşine düştü. Ödenmeyen konut, taşıt, ihtiyaç ve kredi kartı borçlarında yasal işlem başlatan bankalar en fazla konut ve ihtiyaç kredilerinde takibi hızlandırdı. Kullanılan 35 milyar TL'lik konut kredisinin 2007 yılında 187 milyon TL'lik kısmı takipteyken, 2009 yılının şubat ayında bu rakam 615 milyon TL'ye ulaştı.

En Sorunlu Kalem İhtiyaç Kredisi

Farklı ihtiyaçlarını kredi kullanarak karşılamaya çalışan ve bunun için ihtiyaç kredisi kullanan kişilerin de son dönemde borçlarını ödemedikleri gözleniyor. Tıpkı konut, araç, diğer ve kredi kartlarını ödemeyenler gibi ihtiyaç kredisini ödemeyenler de yüzde 300 arttı. Kullanılan 33 milyar TL'lik ihtiyaç kredisinin 2007'de 350 milyon TL olan takipteki alacak miktarı, 2009'da 1 milyar 135 milyon TL oldu.

Kredi Kartlarında da Sorun Büyük

33 milyar liralık büyüklüğe ulaşan kredi kartı borçlarının takipteki alacak miktarı ise şimdiden 3 milyar liraya dayandı. Bu durumu dikkate alan bankalar, ödenmeyen en küçük kredi kartı borcunun tahsilinde bile titiz davranıyor. Takipteki alacakların kredi kartlarına dağılımına bakıldığında il bazında en borçlu ilin İstanbul olduğu görülüyor. İstanbul'u Ankara ve İzmir izliyor. BDDK verilerine göre kişi başı tasarruf mevduatında da İstanbul birinci sıradaki yerini koruyor.

Taşıt ve Diğer Kredilerde Artış Sınırlı

Taşıt ve diğer bireysel kredilerde takipteki durum ne diye baktığımızda sorunun diğer kredilere göre daha az olduğu gözleniyor. 4 milyar 828 milyon TL'lik taşıt kredisinin ödenmeyen kısmı 231 milyon TL'den 397 milyon TL'ye çıktı. Bugüne kadar kullanılan 5 milyar 54 milyon TL'lik diğer tüketici kredilerinde de takipteki alacak rakamı 2007'de 108 milyon TL iken, 2009'da bu rakam 293 milyon TL oldu.