



Tarih:08.08.2010

Sayı: 2010/16

Hacizli gayrimenkul sayısı 3 bin 285'e çıktı, reel ekonomi sarsılmaya devam ediyor

Ekonomik kriz Türkiye'yi sarsmaya devam ediyor. Bankalar son 1 yılda el koydukları malları yüzde 20 artırdı. El konulan gayrimenkul değerleri artarken, gayrimenkullerin satış değerlerinin azalması dikkat çekti. Malı haczedilen kişiler çift yönlü zarar etti. 2009 Mayıs'ında toplam 2 bin 744 olan hacizli gayrimenkul sayısı 2010 yılının Mayıs ayında 3 bin 285'e ulaştı.

İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası (İSMMMMO) "**Bankanızdan Satılık Fabrika- Mayıs 2010**" başlıklı raporuna göre, gayrimenkullerin muhammen satış bedeli ise 627 milyon liradan 510 milyon liraya indi. Son bir yılda en dikkat çekici gelişme el konulan fabrika sayısının 51'den 77'ye yükselmesi oldu. El konulan fabrikaların muhammen bedeli de 201 milyon lira olarak hesaplandı. El konulan büyüklü küçüklü işyeri sayısı 228, dükkan sayısı da 331 oldu. Geçen yıl işyeri hacizlerinin sayısı 654 olarak kayıtlara geçti. Bu yıl işyeri haczinin düşüş göstermesinin nedeni ne diye bakıldığında birçok işyeri haczinin bankalarda mesken olarak gösterildiği gözlemlendi. Hacizli gayrimenkullerde işyeri haczi en çok İstanbul, Ankara ve İzmir'de gözlenirken hacizli fabrikalarda Gaziantep, Samsun ve İzmir başı çekti.

İSMMMMO'nun bankaların internet sitelerinde ilan ettikleri satılık gayrimenkullerden yola çıkarak hazırladığı rapora göre, işyeri ve fabrika hacizlerinin yanı sıra 402 adet arsa, 1569 adet villa ve daire tipi konut, 77 adet bina ve 452 adet tarlaya da el konulduğu gözlemlendi. Bu gayrimenkullerle ilgili alıcıların da dikkat etmesi gereken noktalar var.

	2009	2009	2010	2010
KURUM ADI	TOPLAM GAYRİMENKUL	SATIŞ BEDELİ	TOPLAM GAYRİMENKUL	SATIŞ BEDELİ
İŞBANKASI	796	207.022.085	1.080	202.817.610
ZİRAAT*	151	1.902.097	118	1.430.482
HALKBANK	358	107.880.750	816	86.098.309
VAKIFBANK	872	200.842.650	360	66.352.700
KUVEYT TÜRK TÜRKİYE FİNANS	135	22.322.709	370	46.010.000
ALBARAKA	216	34.470.400	218	34.590.000
BANK ASYA	99	17.598.800	157	32.464.100
DENİZBANK	117	35.050.145	119	30.957.645
TOPLAM	2.744	627.089.636	3.285	510.393.846

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

İSMMMO Başkanı Yahya Arıkan, verilere ilişkin değerlendirmesinde, ekonomik krizin vatandaşları çift taraflı zarara uğrattığını söyledi.

Özellikle fabrika, işyeri ve tarla hacizleri ile ekonomiye ciddi zararlar verildiğine dikkat çeken Arıkan, “Banka hacizlerinde Türkiye’nin ekonomik nabzının durduğunu görüyoruz. Bugün sanayiciye, esnafa ve çiftçiye yapılan hacizler toplumun her kesiminin hacze uğratıldığını gösteriyor. Kapısına kilit vurulan fabrikanın işçileri ve o fabrikanın çevresindeki küçük esnaf bu hacizden doğrudan etkileniyor. Yine tarlasını ekmek için bankaların kapısını çalan çiftçinin de banka hacizleri ile köşeye sıkışması kabullenilir bir durum değil. Üstelik ekonomik kriz ile birlikte mallarının değerinin düşmesi de ekonomik dar boğaz içinde olan sanayici, esnaf ve çiftçiye ikinci bir darbe. Hacedilen mallar bir önceki yıla göre en az yüzde 15 değer yitirmiş durumda. Yani haciz kışkacına takılan kişiler mallarının değer kaybından dolayı da zararı büyük” dedi.

77 fabrika yeni sahibini arıyor

Son bir yılda en dikkat çekici el konma işlemi fabrika olarak izleniyor. En fazla fabrikaya el koyan banka olarak da Halk Bankası başı çekiyor. Halk Bankası geçen yıl 9 olan fabrika hacizlerini bu yıl 28’e çıkarmış durumda. Halk Bankası’nı 27 fabrikaya el koyan İş Bankası takip ediyor. Vakıfbank 11, Ziraat 1, Denizbank 1, Bank Asya 4, Türkiye Finans 2, Albaraka 2 ve Kuveyt Türk’ün elinde 1 adet hacizli 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 201 milyon 179 bin lira olarak görünüyor. Bir önceki yıl ise 51 bankanın muhammen bedellerinin toplamının 235 milyon olduğu gözleniyor.

	2009	2009	2010	2010
KURUM ADI	FABRİKA	SATIŞ BEDELİ	FABRİKA	SATIŞ BEDELİ
İŞBANKASI	20	93.255.000	27	80.870.000
HALKBANK	9	35.220.000	28	64.684.815
VAKIFBANK	12	77.672.000	11	34.302.500
ZİRAAT*			1	32.200
DENİZBANK			1	430.000
KUVEYT TÜRK	1	1.280.000	1	460.000
TÜRKİYE FİNANS	2	5.230.000	2	5.000.000
ALBARAKA	2	9.600.000	2	3.500.000
BANK ASYA	5	12.750.000	4	11.900.000
TOPLAM	51	235.007.000	77	201.179.515

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

Bankalar da ellerindeki malı satamıyor

Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında bankaların ellerinde bulunan gayrimenkullerin çoğunun satılamadığı da gözleniyor. Bankaların 2010 yılı satılık gayrimenkul listesinde yer alan birçok gayrimenkul geçen yıl da bankaların listesinde yer alıyordu. Bankalar ellerindeki gayrimenkullerin fiyatlarını düşürmelerine rağmen ekonomik kriz nedeniyle yeni alıcı bulamadı. Üstelik ellerindeki gayrimenkulü satamayan bankalar yeni gayrimenkulleri de bünyesine katmış oldu.

Balık restoranı da satılık

Bankaların hacizli işyerleri arasında İstanbul'da bulunan balık restoranı en dikkat çekici haciz olarak kendini gösteriyor. Balık restoranı Denizbank tarafından haczedilmiş durumda. Muhammen satış bedeli 2 milyon 600 bin lira. Ancak büyük işyeri haczi, fabrika ve balık restoranı ile sınırlı değil. Satılık işyerleri arasında 1 adet düğün salonu, 1 adet pansiyon, 1 adet süpermarket, 27 adet petrol ofisi, ve imalathane, 3 adet tavuk çiftliği, 5 adet besihane ve 2 adet oto galeri de yer alıyor. Küçük işyerleri ve dükkanlar ile birlikte ise hacizli işyeri sayısı 601'e ulaşıyor.

Portföyde ne ararsanız var

<i>KURUM ADI</i>	<i>DÜĞÜN SALONU</i>	<i>PANSİYON</i>	<i>BALIK RESTORANTI</i>	<i>SÜPERMARKET</i>	<i>PETROL OFİSİ ve İMALATHANE</i>	<i>OTO GALERİ</i>	<i>TAVUK ÇİFTLİĞİ, KÜMESİ VE BESİHANE</i>
İŞBANKASI					9		2
ZİRAAT					1		2
HALKBANK					2	1	
VAKIFBANK				1			2
DENİZBANK			1				
KUVEYT TÜRK					3	1	
TÜRKİYE FİNANS	1				1		2
ALBARAKA		1			1		
BANK ASYA					10		
TOPLAM	1	1	1	1	27	2	8

601 adet işyeri hacizli

	<i>İŞYERİ</i>	<i>DÜKKAN</i>
İŞBANKASI	117	109
HALKBANK	14	94
VAKIFBANK	13	36
ZİRAAT*	20	3
DENİZBANK	2	1
KUVEYT TÜRK	31	35
TÜRKİYE FİNANS	6	35
ALBARAKA	5	18
BANK ASYA	20	
DİĞER		42
TOPLAM	228	373

Vatandaş da hacizden nasibini aldı

Bankalardan ağzı yanan bir diğer kesim ise bireysel kredi müşterisi oldu. Son bir yılda kredi çekip kredisini ödeyemeyen bireysel müşteriler ev, bina ve arsasından oldu. Bina hacizlerinde 53 hacizle Halk Bankası başı çekerken, oturma amaçlı olarak ev alan ve İş Bankası'ndan kredi kullanan 522 kişi hacizle karşı karşıya

geldi. Kuveyt Türk'te kredi kullandırdığı 210 kişinin evine kredi borçlarını ödemedikleri için el koydu. Böylece bina, mesken, tarla ve boş arazi ve 124 diğer mallar olmak üzere toplam 2 bin 639 kişinin malına el konmuş oldu.

	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
KURUM ADI	BİNA	BİNA	MESKEN	MESKEN	TARLA	TARLA	ARAZİ	ARAZİ
İŞBANKASI		10	75	522	5	192	84	122
ZİRAAT	28	6	48	41	27	21	19	24
HALKBANK	19	53	172	412	27	111	40	97
VAKIFBANK	6	2	430	134	31	27	198	44
DENİZBANK				38		7		
KUVEYT TÜRK	1		51	210	49	49	14	28
TÜRKİYE FİNANS	18	18	107	101	11	10	30	30
ALBARAKA	2		44	64	6	27	16	27
BANK ASYA	3	3	56	47	10	8	24	30
TOPLAM	77	92	983	1569	166	452	425	402

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 İzmir, Samsun ve Gaziantep illeri diğer illere açık ara fark atıyor. Bu illeri Manisa, Uşak ve Sakarya izliyor. Ankara, İstanbul ve Mersin ise hacizli meskenlerin yoğunlukta olduğu iller arasında yer alıyor. Arsa hacizlerinde de başı Edirne, Trabzon Denizli, Balıkesir ve Çorum çekiyor.

11 bine ev, 8 bine büro, 5 bine dükkan var

Bankalar bir yandan el koydukları gayrimenkulleri satarken, diğer yandan da yeni gayrimenkul alacak kişilere oldukça cazip fırsatlar sunuyor. Oturum amaçlı satılan daireler arasında 11 bine kadar ev bulmak mümkün. Dairelerin metrekareleri ise 50'den başlıyor ve uygun fiyatlı evlerde 100'e kadar çıkıyor. 3 oda bir salon evlerde de 35-70 bin arasında ikamet edilebilecek uygun ev bulmak mümkün. Arsalarda ise rakamlar çok daha cazip. Bankaların elden çıkarmak istediği arsalar arasında 3 bin liraya kadar arsa bulunuyor. Gayrimenkullerin fiyatları buldukları bölge ve büyüklüklerine göre değişkenlik gösteriyor.

İşte en ucuz hacizli mallar

Kurum Adı	Bulunduğu Bölge	Gayrimenkulün Cinsi	Satış Fiyatı (TL)
İşbankası	Bursa	Mesken	11.000
Halkbank	Burdur Merkez	Tarla	4.000
Vakıfbank	Ankara	Büro	8.000
Kuveyt Türk	Konya	Arazi	3.040
Vakıfbank	Gaziantep	Fabrika	100.000
Albaraka	Sakarya	Dükkan	5.000

Takipteki krediler de arttı

BDDK verilerine göre bankaların takipteki kredilerinin de arttığı gözleniyor. Aktif kalemler içerisinde krediler geçen yıl ocak ayına göre yüzde 7.8 artarak 365 milyar 517 milyon liradan bu yıl ocak ayında 394 milyar 6 milyon liraya yükselirken, takipteki bürüt alacaklar aynı dönem içinde yüzde 46 artışla 14 milyar 928 milyon liradan 21 milyar 789 milyon liraya çıktı.

EDİTÖRE NOT:

Satışlar internetten 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

satıştaki gayrimenkullerin çok hisseli olma ihtimali bulunuyor. Bu nedenle bankalardan ev, arsa, dükkan, ofis, büro, fabrika ve işyeri alacak olan kişilerin söz konusu gayrimenkul ile ilgili tüm ayrıntıları dikkatlice incelemesinde fayda var. Yine fiyatların muhammen bedel olduğunun unutulmaması gerekiyor. Ziraat Bankası'nın ise gayrimenkul değerleri muhammen bedel üzerinden değil, teminat bedeli üzerinden hesaplanmıştır.