

Kulislerden: Demir Döküm, Parsan, Aselsan, Bilgisayar Sektörü, Egeli&Co, Karsan, YO Şirketleri, Dardanel, Net Turizm, Kerevitaş, Tat Konserve, Doğan Holding, Marmaris Martı



AV. BEDİİ ENSARİ:
İMKB ve SORUNLAR (1)

Haftalık Yatırım Rehberi

11-17 Haziran 2006 Sayı: 23 Fiyatı 2 YTL [KATİCİ Ücreti 2,5 YTL]

DERGİSİ

Piyasalarda ŞEYTAN ÜÇGENİ

**Dalga krize mi dönüyor?
Borsa Alım-satım seviye
uygun neresi?**

Düşüş onları hiç etkilemedi...

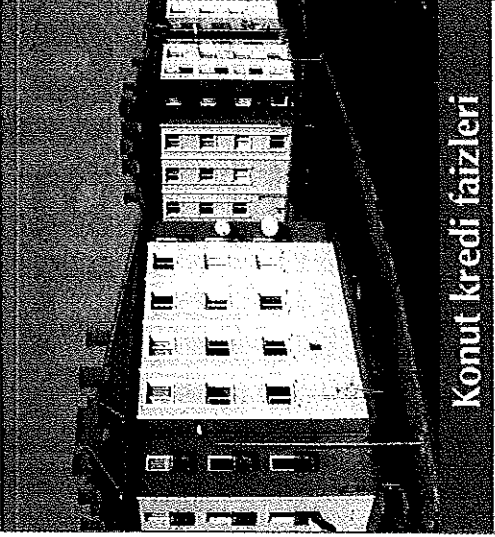
**ENDEKSE MEYDAN
OKUYAN HİSSELER**

Uzmanlardan sektör ve hisse araştırması...

**6 AYLIK DÖNEMİN
SÜRPRİZ ŞİRKETLERİ**

ANALİSTLER: ALIM İÇİN 32.000'i BEKLEYİN





Konut kredi faizleri

Banka	Vade	Faiz	Aylık taksit
Akbank	240	1.40	1.516
Fortis	120	1.34	1.730
FinansBank	360	1.30	1.375
Garanti	240	1.42	1.535
Halkbank	120	1.30	1.699
Hsbc	360	1.35	1.426
Koçbank	240	1.41	1.525
İş Bankası	240	1.40	1.516
Vakıfbank	240	1.30	1.420
Yapı Kredi	240	1.41	1.525
Oyakbank	144	1.40	1.420
Ziraat Bankası	180	1.18	1.391
Bank Europe	180	1.39	1.567
Anadolubank	120	1.39	1.771
Denizbank	120	1.45	1.819

(100 bin YTL için faiz ve aylık ödeme)

n da daha iyimser yaklaşarak bir başka bahara yorumunu yapıyor. Ama daha olumlu yaklaşım haziran sonuna kadar mortgage'ın artık yasalacağını ve bununla birlikte faizlerin de düzenleneceğine kesin dille ifade edenlerde yok değil.

Eskidji Bölge Ortaklığı Departman Başkanı Ferit Kartal, faiz artışının, vade kısaltmalarının mortgage'ın sevmediği bir tablo olduğunu, mortgage sisteminin en efektif rantabl uygulanabilmesi için birçok konunun rehabilite edilmesi gerektiğini belirterek, İcra İflas Yasası'nın ve değişken faiz uygulamasını engelleyen Tüketiciyi Koruma Kanunu'nun değiştirilmesi gerektiğini de öngörüyor.

Özetle, mortgage tasarısı gündem yoluna girmeye dahil olabilsen haziran ayının sonunda TBMM'de görüşülecek. Aslında sorun yasalması değil uygulama esnasında halkın olası hayal kırıklığını önlemek, kamuoyuna bilgilendirme çalışması yapmak ve mortgage sisteminin sağlıklı çalışması için gerekli alt yapıların istikrarlı bir zemine oturmak. Bunu da zaman gösterecek.

Sibel ORAL

UYGULAMADA SORUN YAŞANABİLİR

Cem Duman/ Kuzeybatı Gayrimenkul

Hükümetin kararı tutunu göz önüne alındığında tasarrufların Meclis tatilinden yasalacağını düşünüyorum. Ancak son günlerde piyasalardaki dalgalanma ve faizlerdeki hızlı artış yatırımcıları korkuttu. Bilindiği üzere Mortgage yasasının olmaması mazi düşük faiz şartıdır. Yıllık faiz yüzde 5'a da 6'yı aşmaması gerekir. Şu anki mevduat faizlerine baktığımız zaman oranların geçen aya göre 3-4 puan yükseldiğini görüyoruz. Yasanın çıkması için bir sorun yok gibi gözüküyor ama uygulamada sorunlar yaşanacağı kesin gibi. Mortgage'ın başka bahara kalacağını, hükümetin geri adım atacağını sanmıyorum. Kaldı ki faizlerin yükselmesi sistemin uygulanamaz olduğunu göstermez. Ayrıca Mortgage yasasını ucuz konut yasası olarak görmek yerine Türk Mali Sistemi için gerekli olan bir finansman sistemi olarak görmek daha doğru olur. Türkiye'nin kendine has yapısı göz önüne alındığında değişken faizle borçlanmanın riskli olduğunu düşünüyorum. Ancak kesin olan bir şey var ki kredi maliyetleri yükselmiştir. Bankaların Mortgage yasasından çok önceleri faizleri düşürmesi bu işten çekinmediklerinin bir göstergesi.

YASAYI BEKLETMEYE GEREK YOK

A.Rauf Saatçı/ Century 21 Uzel Emlak Hizmetleri Genel Müdürü
Mortgage yasasının çıkması yönünde olumlu görüşler alıyoruz. Hatta Eylül ayından önce kanun teklifinin onaylatılacağı söyleniyor. Geçen yıldan beri yapılan projeler daha çok üst gelir düzeyine hitap ediyordu. Özellikle orta sınıf için henüz uygulamaya alınmış hiç bir proje yok. Mortgage'ın başlatılarak, bu bekleme sürecinin kırılması gerekiyor. Bu aynı zamanda sektörün ivmelenmiş hareketine devam etmesine de yardımcı olacaktır. Mortgage'ın bir şekilde mutlaka başlatılması gerekiyor. Başlatıldığı takdirde uygulama sırasında görülebilecek aksaklıklar geliştirilerek yeniden düzenlenebilir. Ama bu şekilde beklemek eğer bu işe başlanacak ise gecikmeden öte başka bir şey getirmiyor. Bize kalırsa başka bahara kalmadan, bu dönemde başlıyoruz. Çünkü bir projeyi her ne kadar birçok kriteri dikkate alarak planlayıp, hayata geçirseniz de uygulama sırasında düşünmediğiniz unsurlar ile karşılaşsınız. Bu unsurlarda dikkate alınarak, geliştirilen proje daha olgunlaşır. Bizimde zaten başlatmayı düşündüğümüz Mortgage'ı bekletmemizin bir gereği yok bu durumda.

MORTGAGE İSTIKRARI SEVER

Ferit Kartal/ Eskidji Bölge Ortaklığı Departman Başkanı

Ekonominin çok önemli bir kısmı psikolojiktir. Hükümetin bu konulara nasıl baktığı önemlidir. Dövizi stabil tutmak, yıl sonu hedeflerini en az hasarla kapatmak, piyasadaki olumsuz psikolojiyi kırmak, istikrara devam mesajı vermek istiyorsa Mortgage yasasını en kısa zamanda çıkarması gerekmektedir. Faiz Mortgage sisteminin tek unsuru değildir. Çok önemli unsurdur ancak tek belirleyicidir. Enflasyonist bir ortamda sabit faiz tercih edilmelidir. Ancak stabil piyasalarda değişken faiz bir risk unsuru olmaktan çıkmaktadır. Mortgage'nin çıkış noktası istikrarlı ekonomik yapı olduğuna göre böyle bir yapıda değişken faiz avantajı olabilir. Ancak riskli piyasalarda değişken faiz tabii ki risklidir. Bu nedenle geçmişte yaşanan olumsuz tecrübeler nedeniyle ülkemizde değişken faiz yasaklanmıştır. Ancak Mortgage istikrarlı ekonomileri sever ve bu yapı içtinde büyük serpiyor ve gelişir.