

Kutu 1.1

Son Dönem Kredi, Teminat ve Likidite Politika Adımları

Para Politikası Karar metinlerinde de ifade edildiği gibi, fiyat istikrarının sürdürülebilir bir şekilde kurumsallaşması amacıyla TCMB'nin tüm politika araçlarında kalıcı ve güçlendirilmiş liralışmayı teşvik eden geniş kapsamlı bir politika çerçevesi gözden geçirme süreci devam etmektedir. Değerlendirme süreçleri tamamlanan kredi, teminat ve likidite politika adımları para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için kullanılmaya devam edilmektedir. Bu kutuda gerek TCMB'nin gerekse ilgili diğer kurumların son dönemde aldığı kredi, teminat ve likidite adımları tanıtılmaktadır. Türkiye ekonomisinde liralışma ekseninde finansal mimarinin gelişimi ve fiyat istikrarı çevresinde optimizasyonu için önemli bir alan olduğu görülmektedir. Nitekim, alınan önlemlerin likidite koşullarında önemli değişikliklere yol açtığı izlenmiştir. Önlemlerin, fiyat istikrarı ve finansal istikrar üzerindeki olumlu etkilerinin önümüzdeki aylarda birikimli olarak görüleceği değerlendirilmektedir.

TCMB tarafından 2022 yılının ikinci çeyreğinde yapılan zorunlu karşılık (ZK) düzenlemeleriyle, kredilerin ticari faaliyetler ile uyumlu seyrini temin etmek üzere Türk lirası cinsinden ticari nitelikli krediler zorunlu karşılık kapsamına alınmıştır. Ayrıca, liralışma stratejisini desteklemek üzere bankaların YP mevduat/katılım fonuna uygulanan YP ZK oranları TL mevduat/katılma hesabına dönüşüm oranlarına göre farklılaştırılmış, dönüşüm hedeflerini sağlayamayan bankaların döviz cinsinden mevduat/katılım fonları için tesis edilen zorunlu karşılıklara uygulanan komisyon oranı ise yükseltilmiştir.

Mayıs ayında, liralışma stratejisi kapsamında, TCMB tarafından sağlanan Türk lirası (TL) fonlama karşılığı alınan teminatlarda TL cinsi varlıkların payının artırılması amacıyla teminat yönetiminde değişikliğe gidilmiştir. Bu kapsamda teminat blokajının kompozisyonunda ve iskonto oranlarında önemli değişiklikler yapılmış, ayrıca Haziran ve Temmuz aylarında bu oranlarda ek güncellemelere gidilmiştir. Önümüzdeki dönemde, liralışma stratejisi çerçevesinde Türk Lirası cinsi varlıkların teminat sistemindeki ağırlıkları değerlendirilmeye devam edilecektir.

Haziran ayında ise para politikasının etkinliğini artırmak üzere bankaların, 29 Temmuz tarihinden itibaren, YP mevduat/katılım fonları için ZK'lara ilave olarak TL cinsinden uzun vadeli sabit faizli menkul kıymet tesis edeceği duyurulmuştur. Liralışma stratejisi kapsamında söz konusu uygulama, liralışma hedeflerine daha yüksek destek verecek şekilde güçlendirilecektir.

Öte yandan, son dönemde BDDK tarafından da kredilere yönelik bir dizi makroihtiyati düzenleme hayata geçirilmiştir.

1 Mayıs 2022 tarihinden itibaren uygulanmak üzere, KOBİ, ihracat, yatırım, tarım gibi bazı seçili kredi türleri hariç olmak üzere TL ticari kredilerde kredi kalitesine göre yüzde 20-150 aralığında olan risk ağırlığı yüzde 200'e yükseltilmiştir. İlave olarak, SYR hesaplamasında 31.12.2021 tarihi itibarıyla gerçekleşen son 252 iş gününe ait TCMB döviz alış kurlarının basit aritmetik ortalamasının kullanılabilmesi yerine bu tarihe ait TCMB döviz alış kurunun kullanılmasına karar verilmiştir.

9 Haziran 2022 tarihinde, ihtiyaç kredisi vade sınırı 100 bin TL üzerindeki krediler için 24 aydan 12 aya düşürülürken, limiti 25 bin TL'nin üzerinde olan kredi kartlarında asgari ödeme oranı yüzde 20'den yüzde 40'a yükseltilmiştir.

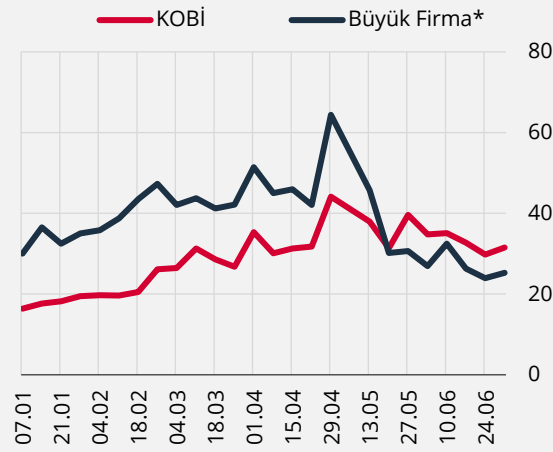
23 Haziran 2022 tarihinde, konut kredisi kredi/değer oranı (KDO) konutun değerine göre ve konutun 1. el veya 2. el olmasına göre farklılaştırılarak düşürülürken, değeri 10 milyon TL'nin üzerinde olan konutlar için kredi imkânı kaldırılmıştır. Öte yandan, yurt dışı yerleşiklerle türev işlem yapmaları halinde, yurt içi yerleşiklerin TL ve YP ticari kredileri için bankalarca SYR hesaplamalarında uygulanacak olan risk ağırlığı yüzde 500 olarak belirlenmiştir.

24 Haziran 2022 tarihinde ise BDDK, (i) bağımsız denetime tabi olması, (ii) YP (altın dahil) nakdi varlıklarının 15 milyon TL'den fazla olması ve (iii) YP nakdi varlıklarının, aktif toplamından veya son 1 yıllık net satış hasılatından büyük olanının yüzde 10'unu aşması şartlarını aynı anda taşıyan şirketlere TL ticari kredi kullanılamayacağını duyurmuştur.

Zorunlu Karşılık Düzenlemeleri

TL ticari kredilerde gözlenen yükseliş eğilimi ile birlikte kredilerin ticari faaliyetler ile uyumlu seyrini teminen Türk lirası cinsinden ticari nitelikli krediler zorunlu karşılık kapsamına alınmıştır. Düzenlemede kredilerin amacına uygun, üretim yatırım ve istihdamı destekleyen faaliyetlerde kullanılmasını teşvik edebilmek için; KOBİ, esnaf, ihracat, yatırım ve tarımsal kredileri dışında kalan kredileri sınırlamaya yönelik bir çerçeve esas alınmıştır. Düzenlemenin yeni kullanılan akım krediler ile stok kredi artışına odaklanan iki boyutu bulunmaktadır. 1 Nisan 2022 tarihinden itibaren dörder haftalık dönemde kullanılan TL ticari kredilerin %10'u kadar zorunlu karşılığın aynı sürelerde tesis edilmesine ve 31 Mayıs 2022 itibarıyla yıl sonuna göre kredi büyümesi %20'nin üzerinde olan bankaların, 31 Aralık 2021 ile 31 Mart 2022 tarihleri arasındaki kredi bakiyesi farkının %20'si oranında zorunlu karşılığın 6 ay boyunca tesis edilmesine karar verilmiştir. 10 Haziran 2022 tarihinde ise akım kredilere uygulanan zorunlu karşılık oranı %10'dan %20'ye çıkarılmıştır.

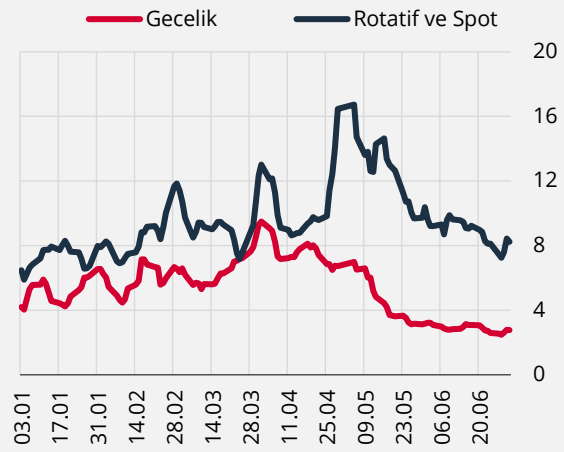
Grafik 1: Haftalık TL Ticari Kredi Kullandırılmaları (Milyar TL)



Kaynak: TCMB.

* Büyük firma kredileri ihracat ve yatırım harihtir. Bayram ve tatil günleri hariç tutulmuştur.

Grafik 2: Günlük TL Ticari Kredi Kullandırılmaları (Milyar TL, 5 Günlük Ortalama)



Kaynak: BDDK.

Düzenleme öncesinde toplam TL kredi büyümesi yıllık %46,1'e yükselirken, 2021 yıl sonundan bu yana ise artış %23,7 oranında olmuştur. Yıl sonundan itibaren gerçekleşen artışta KOBİ kredilerinin yanı sıra KOBİ dışı firma kredilerinin katkısı belirgindir. Düzenlemenin devreye alınması sonrasında, maliyet ve tutar gelişmeleri üzerinde etkiler ortaya çıkmıştır. KOBİ, yatırım ve ihracat kredileri dışında kalan firmaların kredi kullanımlarında azalış yaşanmıştır. Söz konusu gruptaki kredi kullanım düzeyi önceki dönemin yarısına gerilemiştir (Grafik 1). Gecelik ve kısa vadeli rotatif kredilerinde de belirgin bir azalış eğilimi yaşanmıştır (Grafik 2).

Nisan ayında yapılan düzenlemeyle, finansman şirketlerinin yüzde sıfır olan zorunlu karşılık (ZK) oranları bankalar ile aynı seviyeye getirilmiş, yabancı para yükümlülükler için zorunlu karşılık oranlarının yıl sonuna kadar yüzde 3 seviyesinde uygulanmasına karar verilmiştir.

Ayrıca, liralasma stratejisini desteklemek üzere, gerçek kişilerin YP mevduat/katılım fonundan Türk lirası mevduat/katılma hesabına dönüşüm oranına göre YP ZK oranları farklılaştırılmış, dönüşüm oranı yüzde 5'in altında kalan bankalara 500 bp, yüzde 5-10 arasında olan bankalara 300 bp ilave olarak YP ZK uygulanmasına karar verilmiştir.

Haziran ayında yapılan düzenlemeyle, gerçek ve tüzel kişilerin dönüşüm oranları belirlenen hedef değerlere ulaşmayan bankaların döviz cinsinden mevduat/katılım fonları için tesis edilen zorunlu karşılıklardan alınan komisyonun oranı yüzde 1,5'ten yüzde 5'e yükseltilmiştir.

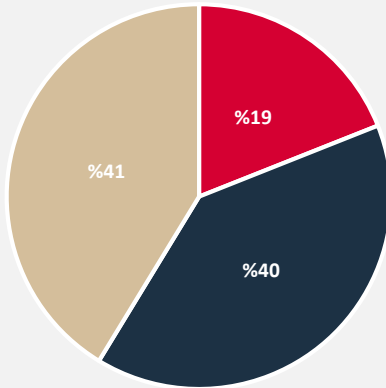
TCMB Teminat Yönetiminde Atılan Adımlar**Tablo 1: Teminat Yönetimindeki Değişiklikler**

16 Mayıs 2022	27 Mayıs 2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere DİBS sepetinin TL cinsi; kuponsuz, sabit kuponlu, değişken faizli ve TLREF'e endeksli kıymetlerden oluşması kararlaştırılmıştır. TCMB taraflı swap ve Bankalararası Para Piyasası işlemleri için minimum DİBS bulundurma oranı yüzde 30 olarak düzenlenmiştir.
	Endeksli kıymetler ile döviz ve altın cinsinden teminata konu varlıkların teminat iskonto oranları yüzde 5'ten yüzde 15'e yükseltilmiştir.
6 Haziran 2022	24 Haziran 2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere TCMB taraflı swap ve Bankalararası Para Piyasası işlemleri için minimum DİBS bulundurma oranı yüzde 30'dan yüzde 45'e yükseltilmiştir.
	Endeksli kıymetler ile döviz ve altın cinsinden teminata konu varlıkların teminat iskonto oranları yüzde 15'ten yüzde 30'a yükseltilmiştir.
4 Temmuz 2022	22 Temmuz 2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere TCMB taraflı swap ve Bankalararası Para Piyasası işlemleri için minimum DİBS bulundurma oranı yüzde 45'ten yüzde 50'ye yükseltilmiştir.
	Endeksli kıymetler ile döviz ve altın cinsinden teminata konu varlıkların teminat iskonto oranları yüzde 30'dan yüzde 50'ye yükseltilmiştir.

Grafik 3 ve Grafik 4'te TCMB nezdindeki bankaların bulundurduğu teminat havuzu üç temel kaleme sunulmaktadır. TCMB'deki teminat sepetleri incelendiğinde, DİBS sepetindeki sabit kuponlu, iskontolu, değişken kuponlu ve TLREF'e endeksli kıymetlerin payının belirgin şekilde yükseldiği, TÜFE'ye endeksli DİBS'lerin ise azaldığı gözlenmektedir.

Grafik 3: TCMB Teminat Sepeti Kıymet Dağılımı (%), 13 Mayıs 2022 itibarıyla

■ DİBS Sepeti ■ TÜFE'ye Endeksli DİBS ■ Diğer Kıymetler

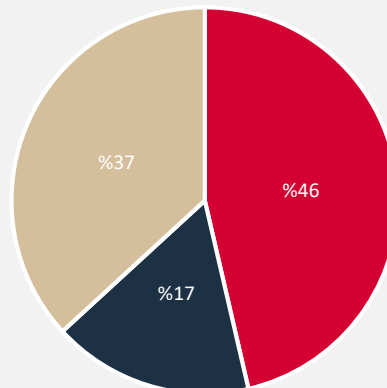


Kaynak: TCMB.

Not: DİBS sepeti sabit kuponlu, iskontolu, değişken kuponlu ve TLREF'e endeksli kıymetlerden oluşurken; diğer kıymetler altın ve döviz cinsi DİBS'ler, Eurobond, efektif ve döviz depolar, altın teminat depolar, VDMK/İTMK ile yabancı ülke tahvil ve bonolarında oluşmaktadır.

Grafik 4: TCMB Teminat Sepeti Kıymet Dağılımı (%), 14 Temmuz 2022 itibarıyla

■ DİBS Sepeti ■ TÜFE'ye Endeksli DİBS ■ Diğer Kıymetler

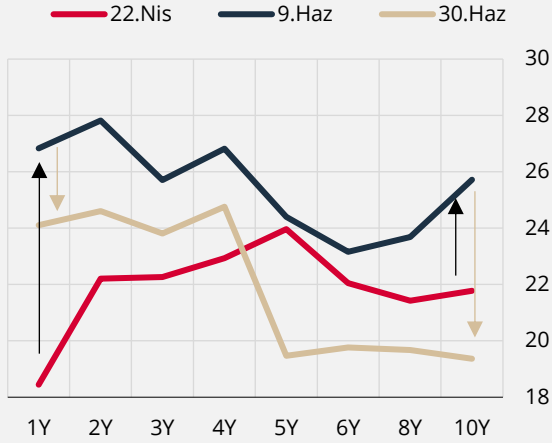


Kaynak: TCMB.

Öte yandan, 10 Haziran 2022 tarihinde yapılan duyuru ile bankalara YP cinsinden mevduat/katılım fonlarına karşılık ilave olarak TL cinsinden uzun vadeli sabit faizli menkul kıymet tesis etme zorunluluğu getirilmiş ve menkul kıymet tesis oranları bankaların dönüşüm oranlarına göre farklılaştırılmıştır. Bu uygulamalar ile liralasma stratejisi kapsamında para politikasının etkinliğinin artırılması amaçlanmaktadır. Söz konusu ilave TL cinsinden uzun vadeli sabit faizli menkul kıymet tesis etme zorunluluğu ve teminat yönetiminde yapılan değişiklikler ile DİBS piyasasında uzun vadeli sabit faizli tahvillere yönelme görülmüştür. Bunun sonucunda, getiri eğrisinin kısa vadeli ve uzun vadeli uçlarında farklılaşan oranlarda değişimler yaşanmıştır. Düzenleme öncesinde getiri eğrisinin hem kısa hem de

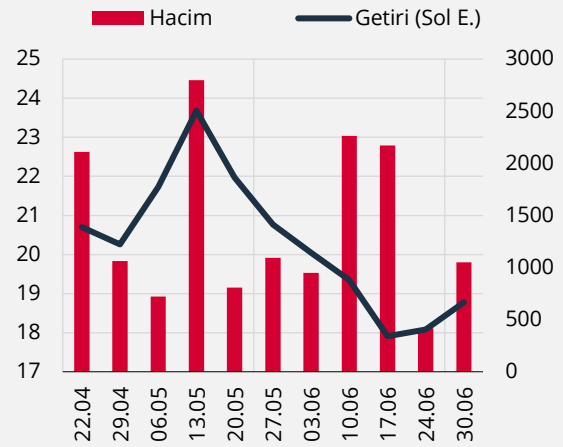
uzun vadeli uçlarında artış yaşanmışken, düzenleme sonrasında kısa vadede 300 baz puan dolayında, uzun vadede ise 400 baz puanın üzerinde gerileme olmuştur (Grafik 5). Piyasa için göstere niteliğinde kullanılan kısa vadeli faiz oranlarının ise Nisan ayı seviyesinin üzerindeki seyrini koruduğu görülmüştür. Ayrıca, uzun vadeli sabit faizli menkul kıymetlerde işlem hacimleri genel olarak yükselmiştir. 2030 vadeli menkul kıymet için işlem hacmi Haziran ayı iki ve üçüncü haftalarında düzenleme öncesindeki haftaya kıyasla yaklaşık 1 milyar TL artarken, getirisi aynı dönemde yaklaşık 200 baz puan gerilemiştir (Grafik 6).

Grafik 5: DİBS Getiri Eğrisi (%)



Kaynak: Bloomberg.

Grafik 6: 2030 Vadeli Sabit Getirili Kıymet (% Milyon TL, Vadeye Kalan Gün: 3057)



Kaynak: Bloomberg.

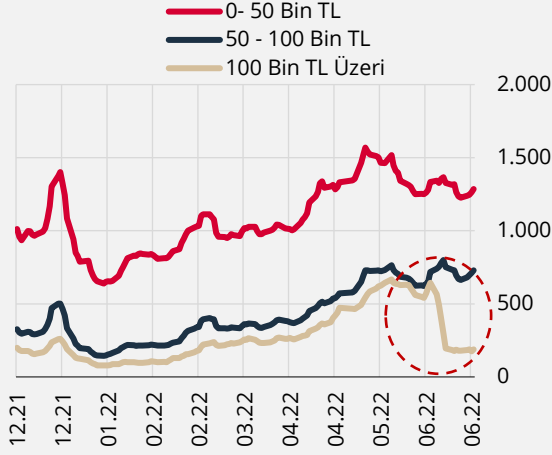
Öte yandan, Hazine ve Maliye Bakanlığının son dönemde gerçekleştirdiği borçlanma ihalelerinde uzun vadeli sabit faizli tahvillere olan ilgi belirgin ölçüde artarken, TÜFE'ye endeksli tahvillere olan talepte ise ivme kaybı yaşanmıştır. Düzenlemenin duyurulması sonrasında 14 Haziran 2022 tarihinde gerçekleştirilen 5 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin ilk ihracına toplamda 54,3 milyar TL talep gelirken, 29,7 milyar TL düzeyinde borçlanma gerçekleştirilmiştir. İhale sonucunda ise ortalama yıllık bileşik faiz yüzde 19,45 düzeyinde oluşmuştur.

Karşılaştırma amacıyla 23 Mayıs 2022 tarihinde gerçekleştirilen 4 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin yeniden ihracı incelendiğinde, toplamda 10,1 milyar TL talebe karşılık 7,4 milyar TL borçlanma gerçekleştirildiği ve ihale sonucunda ortalama yıllık bileşik faiz oranının yüze 27,31 düzeyinde olduğu görülmektedir. Söz konusu tahvillerin arasındaki sınırlı vade farkına rağmen iki ihraç sonucu karşılaştırıldığında, sabit faizli devlet tahvillerine olan talebin söz konusu düzenleme ile birlikte hızlı arttığı ve bunun sonucunda faiz oranında yaklaşık 700 baz puan düzeyinde bir gerileme olduğu görülmüştür. Öte yandan, 24 Mayıs 2022 tarihinde gerçekleştirilen 10 yıl vadeli TÜFE'ye endeksli devlet tahvilinin yeniden ihracına toplamda 18,9 milyar TL talep gelirken, 7,9 milyar TL düzeyinde borçlanma gerçekleştirilmiştir. Aynı tahvilin 14 Haziran'da gerçekleştirilen yeniden ihracında ise toplamda 6,8 milyar TL düzeyinde gelen talebe karşılık 1,8 milyar TL düzeyindeki tutarın gerçekleşmesinin TÜFE'ye endeksli tahvillere olan ivme kaybını desteklediği görülmektedir.

Tüketici Kredilerine Yönelik Makroihtiyati Politikalar

Nisan ayı sonrası dönemde yüksek montanlı olan kredilerde daha belirgin olmak üzere ihtiyaç kredilerinde yukarı yönlü bir hareketlenme yaşandığı görülmektedir. Yılın ilk 3 ayında ortalama 2,2 milyar TL düzeyinde olan günlük kredi kullanımları Nisan sonrası dönemde 3,6 milyar TL'ye yükselerek belirgin bir hızlanmaya işaret etmiştir. Bireylerin yüksek düzeydeki borçlanmalarını sınırlar dahilinde uzun vadeye yayarak borç servisini azaltma eğiliminde oldukları görülmüştür. Bilindiği üzere BDDK tarafından 16 Eylül 2021 tarihinden itibaren 50 bin TL üzerinde olan ihtiyaç krediler için genel vade sınırı 36 aydan 24 aya indirilmiştir. BDDK 9 Haziran 2022 tarihinde vade sınırlaması ile ilgili kararını revize ederek 100 bin TL üzeri tutarda krediler için genel vade sınırını 12 aya indirmiştir. Haziran ayı içerisinde 100 bin TL üzeri kredi kullanımları gerileyerek Ocak ayı kullanım düzeyine dönmüştür (Grafik 7). 100 bin TL üzeri tutarda kredi kullanımlarının ortalama vadesi gerileme kaydetmiştir (Grafik 8).

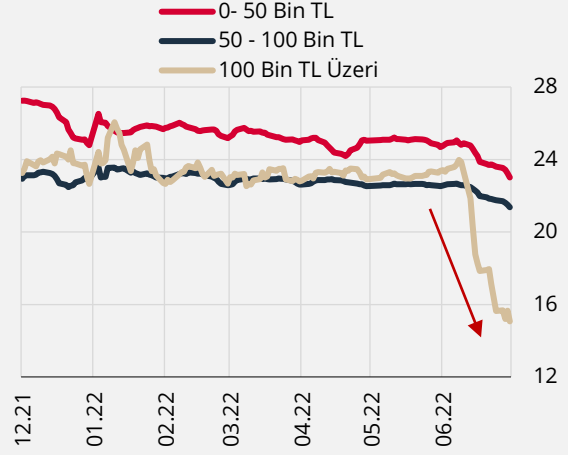
Grafik 7: İhtiyaç Kredisi Günlük Kullanımları (5 Günlük HO, Milyon TL)



Kaynak: Risk Merkezi.

Dipnot: Bayram ve tatil günleri hariç tutulmuştur.

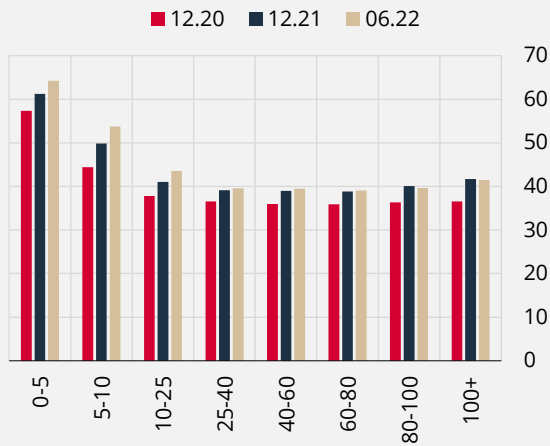
Grafik 8: İhtiyaç Kredisi Günlük Kullanımların Ağırlıklı Ortalama Vadesi (Ay)



Kaynak: TCMB.

Salgının başlangıç döneminde bireylerin ödeme kapasitesine destek verilmesi amacıyla kredi kartlarının asgari ödeme oranı %20-40 seviyesinden tüm kartlar için %20 seviyesine indirilmiştir. 9 Haziran 2022 tarihinde limiti 25 bin TL üzeri olan kredi kartları için asgari ödeme oranı %40 olarak belirlenmiştir. Bireysel kredi kartında son dönemde bakiye artışı hızlanarak devam etmiştir. Limit doluluk oranları tüm limit gruplarında bir artış sergilemiştir. Bireysel kredi kartı bakiyesi bakımından incelendiğinde limiti 25 bin TL üzeri kartlarda yıl sonuna göre artış 25 bin TL altı limitli kartlara göre belirgin gerçekleşmiştir (Grafik 9 ve Grafik 10). Limiti 25 bin TL'nin üzerinde olan bireylerin bakiyesi, toplam bireysel kredi kartı bakiyesinin %73'ünü oluşturmaktadır. Düzenlemenin bu grupta borcunu tam ödemeyerek faize bırakan kesimde etkili olması beklenmektedir.

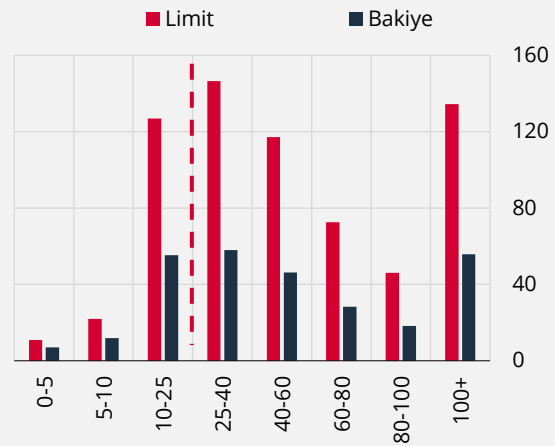
Grafik 9: Kart Limitine Göre Limit Doluluk Oranları (%)



Kaynak: TCMB.

Dipnot: Kart limitleri ve bakiyeleri kişi seviyesinde konsolide edilmiştir. Bakiyesi bulunmayan kişilerin limitleri hariç tutulmuştur.

Grafik 10: 2022 Haziran İtibarıyla Kart Limitine Göre Limit ve Bakiye Dağılımı (Milyar TL)



Kaynak: Risk Merkezi.

Konut kredilerine yönelik KDO uygulaması bireylerin konut alımında krediye erişim imkânını belirlerken, borç ödeme kapasitesini destekleyerek finansal istikrara katkı sağlamaktadır. 2011 yılı itibarıyla tüm konutlar için ilk kez yüzde 75 olarak belirlenen KDO takip eden yıllarda çeşitli değişikliklere uğramış olup, son düzenleme ile birlikte konutların enerji sınıfına ve değerine göre farklı oranlarda uygulanmaya başlamıştır (Tablo 2).

Tablo 2: Konut Kredilerinde Kredi Değer Oranı Düzenlemesi

	Konut Değeri	Enerji Sınıfına göre Azami KDO		
		A Sınıfı	B Sınıfı	Diğer
1. El Konut	Değer ≤ 2 Milyon TL	% 90	% 85	% 80
	2 Milyon TL < Değer ≤ 5 Milyon TL	% 70	% 65	% 60
	5 Milyon TL < Değer ≤ 10 Milyon TL	Azami 3,5 Milyon TL	Azami 3,25 Milyon TL	Azami 3 Milyon TL
	10 Milyon TL < Değer	% 0	% 0	% 0
2. El Konut	Değer ≤ 500 Bin TL	% 90	% 90	% 90
	500 Bin TL < Değer ≤ 2 Milyon TL	% 70	% 65	% 60
	2 Milyon TL < Değer ≤ 5 Milyon TL	% 50	% 45	% 40
	5 Milyon TL < Değer ≤ 10 Milyon TL	Azami 2,5 Milyon TL	Azami 2,25 Milyon TL	Azami 2 Milyon TL
	10 Milyon TL < Değer	% 0	% 0	% 0

Kaynak: BDDK.

Dipnot: Son düzenleme tarihi 23.06.2022 olup, azami KDO kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranını ifade etmektedir. Düzenleme öncesinde azami KDO; değeri 500 bin TL'ye kadar tüm konutlarda yüzde 90, 500 bin TL üzeri konutlardan enerji performansı A sınıfı olanlarda yüzde 90 ve B sınıfı olanlarda yüzde 85, 500 bin TL ve üzerindeki diğer konutlarda yüzde 80 olarak uygulanmaktaydı.

2022 yılında düzenleme öncesi (Ocak-Mayıs dönemi) kredili konut satışları incelendiğinde, satışların yaklaşık yüzde 80'ini 2. el konutların, yüzde 95'ini değeri 2 milyon TL'nin altında olan konutların oluşturduğu görülmektedir (Tablo 3). Öte yandan, kullanılan kredilerin ortalama KDO'sunun büyük ölçüde eşik değerlerin altında yer alması, bankaların kredi kullandırımında ihtiyatlı bir tutum sergilediğine işaret etmektedir. Bahse konu dönemdeki kredi kullanımlarının adet olarak yaklaşık dörtte biri, tutar olarak yüzde 32'si, yüzde 70'in üzerinde KDO ile gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde kullanılan kredilerin mevcut düzenlemedeki azami KDO ile kısıtlanması durumunda, toplam kredi kullanımı yüzde 5,3 azalmaktadır.¹ Daha düşük azami KDO imkânının bulunduğu daha yüksek değerli konutlarda düzenlemenin ima ettiği etkinin daha yüksek olduğu görülmektedir.

Tablo 3: Kredi Değer Oranı Düzenlemesinin Etki Analizi

Ocak-Mayıs 2022 Dönemi	Kredi Kullandırım Adeti	Ortalama KDO (%)	KDO'su %70'in Üzerinde Olan		Düzenlemenin İma Ettiği Kredi Sıklaşması (%)**	
			Kredi Adeti	Akım Kredi Bakiyesindeki Payı (%)*		
Tüm Konutlar	127,585	52.5	32,155	31.7	5.3	
	Değer ≤ 2 Milyon TL	25,928	46.2	3,796	21.0	0.1
	2 Milyon TL < Değer ≤ 5 Milyon TL	1,084	30.6	43	10.7	1.1
1. EL Konutlar	5 Milyon TL < Değer ≤ 10 Milyon TL	83	31.2	8	21.2	8.7
	10 Milyon TL < Değer	11	40.3	1	35.4	100.0
	Toplam	27,106	45.5	3,848	20.0	1.1
	Değer ≤ 500 Bin TL	36,713	62.1	14,692	51.7	0.1
	500 Bin TL < Değer ≤ 2 Milyon TL	58,498	50.8	13,075	31.8	3.1
2. EL Konutlar	2 Milyon TL < Değer ≤ 5 Milyon TL	4,697	39.6	436	19.6	10.8
	5 Milyon TL < Değer ≤ 10 Milyon TL	450	42.8	85	35.9	33.5
	10 Milyon TL < Değer	121	40.9	19	35.0	100.0
	Toplam	100,479	54.4	28,307	34.4	6.2

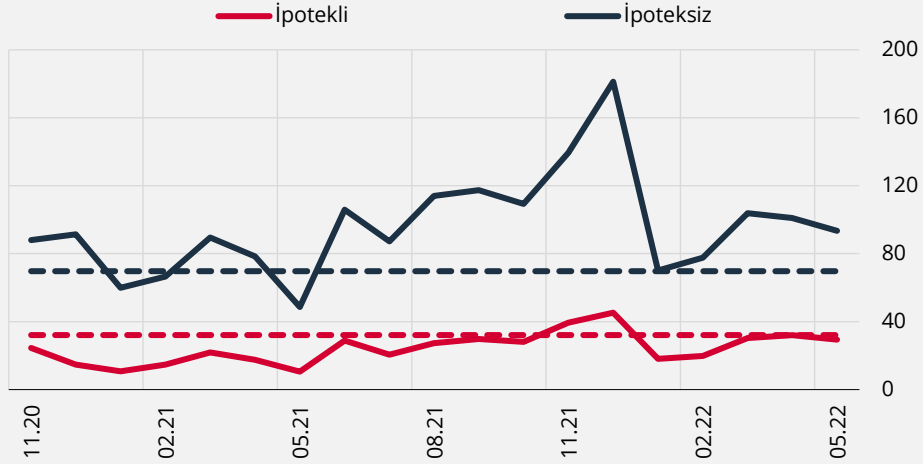
Kaynak: TCMB, Yazar hesaplamaları.

Dipnot: Tablodaki istatistikler 2022 yılı Ocak-Mayıs raporlama dönemlerindeki toplam satışlardan elde edilmiştir. "*" , her bir alt kalemin kredi kullandırımının ilgili alt kalemdaki toplam kredi kullandırımına oranını; "**" ise, bu dönemdeki kullandırımın mevcut KDO sınırları üzerinde kalan kısmının, ilgili kalemlerdeki toplam kullandırım oranını göstermektedir. Enerji sınıflaması verisi eksik girildiğinden, "***" sütunu hesaplamasında A sınıfındaki eşik değerler baz alınmıştır. Yapımı 2021 ve 2022 yılında tamamlanan konutlar 1. el konutlar olarak kabul edilmiştir.

¹ "A" enerji sınıfı yerine "Diğer" sınıfındaki eşik değerler baz alındığında, kredi kullanımı yüzde 9,2'lik azalmaktadır.

Konut satışlarında ipotekli satışlar görece düşük bir pay teşkil ettiğinden, KDO düzenlemesinin konut arz/talep dinamikleri üzerinde olumsuz bir etkiye yol açması beklenmemektedir (Grafik 11). Düzenlemenin, yüksek tutarlarda konut yatırımları için ipotekli alımları sınırlaması ve bu sayede kredilerin amacına uygun şekilde iktisadi faaliyetle buluşması temin edilerek finansal istikrara katkı sunması öngörülmektedir.

Grafik 11: İpotekli ve İpoteksiz Konut Satış Gelişmeleri (Bin Adet)



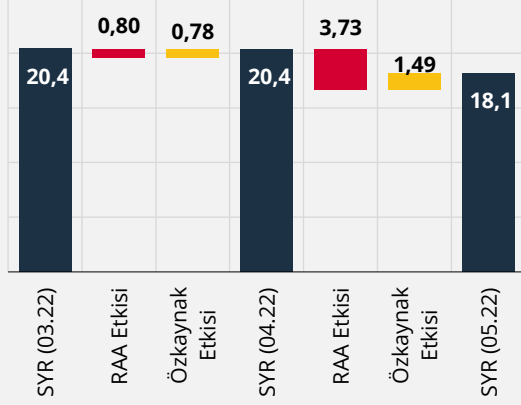
Kaynak: TCMB.

Dipnot: Kesikli çizgiler, ipotekli ve ipoteksiz konut satışlarının 2012-2019 ortalamasını göstermektedir.

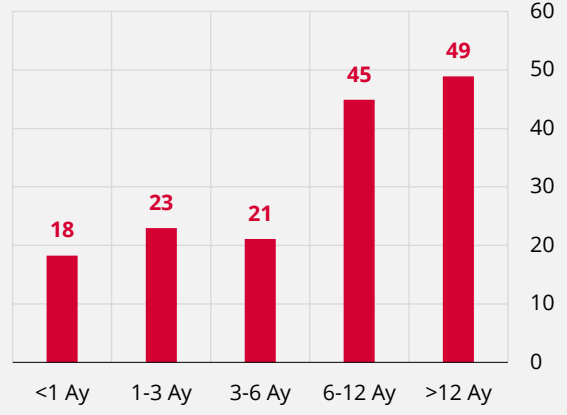
Sermaye Yeterliliğine Yönelik Düzenlemeler

BDDK, 28 Nisan 2022 tarihinde kredi büyümesinin ve kompozisyonunun sağlıklı bir yapıya kavuşması amacıyla makro ihtiyati politika setini güçlendirmiş ve sermaye yeterlilik oranı (SYR) ile ilgili yeni kararlar açıklamıştır. Bu kararlardan ilki kredi riskine esas tutar hesaplamasında sağlanan kur esnekliğinin sıkılaştırılmasıdır. 1 Mayıs 2022'den itibaren kredi riskine esas tutar hesaplamasında 2021 yılı ortalama döviz kuru yerine 2021 yıl sonu döviz kuru değeri kullanılmaya başlanmıştır. Buna göre YP risk ağırlıklı aktiflerin TL karşılığı bulunurken kullanılan kur seviyesi 8,8910'dan 13,3290'a yükselmiştir. Risk ağırlıklı aktifler değerlendirme etkisiyle artmış ve SYR'de aşağı yönlü bir etki ortaya çıkmıştır. Ayrıca, 1 Mayıs 2022'den itibaren kullanılan tarımsal, KOBİ, yatırım ve ihracat, kamu, mali kesim ve kurumsal kredi kartı hariç TL ticari kredilere uygulanacak risk ağırlığı %200'e çıkarılmıştır. Söz konusu düzenleme de risk ağırlıklı aktifleri artırarak SYR üzerinde aşağı yönlü bir etki oluşturmuştur. SYR bankaların risk iştahını ve kredi politikalarını etkileyen temel göstergelerden biridir. Bu itibarla BDDK'nın aldığı kararların kredilerin büyüme hızı ve amacına uygun kullanılması üzerinde etkili olacağı değerlendirilmektedir.

Mayıs ayında bankacılık sektörünün SYR'si önceki aya göre 223 baz puan gerileyerek %18,1 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gerilemede başta kur esnekliğindeki değişikliğin etkisiyle risk ağırlıklı aktiflerde yaşanan artış etkili olmuştur. Mayıs ayında risk ağırlıklı aktiflerin bankacılık sektörü SYR'si üzerinde yaklaşık -373 baz puan etkisi olduğu görülmektedir (Grafik 12). Risk ağırlığı artışının SYR üzerindeki etkisi ise yeni kullanılan krediler için geçerli olması nedeniyle kademeli olarak gözlenmektedir (Grafik 13). Diğer yandan düzenlemeye konu kredilerin tamamı önümüzdeki dönemde yenilendiğinde ve sermaye yeterliliğini etkileyen diğer faktörlerin sabit kaldığı bir görünüm altında SYR üzerinde 145 baz puana kadar bir etki ortaya çıkabilecektir.

Grafik 12: SYR Değişimine Katkılar (%)

Kaynak: BDDK, TCMB.

Grafik 13: Risk Ağırlığı Artışının Sektör SYR'sine Kademeli Etkisi (bp)

Kaynak: BDDK, TCMB.