



BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ

T.C.

BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

BANKACILIK ve FİNANS ANABİLİM DALI

BANKACILIK ve FİNANS YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE FAALİYET GÖSTEREN İŞLETMELERİN
KREDİLENDİRİLMESİ
- UYGULAMA ÖRNEĞİ -

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HAZIRLAYAN

Mustafa Volkan GÜRAN

ANKARA – 2020

T.C.
BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
BANKACILIK ve FİNANS ANABİLİM DALI
BANKACILIK ve FİNANS YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE FAALİYET GÖSTEREN İŞLETMELERİN
KREDİLENDİRİLMESİ
- UYGULAMA ÖRNEĞİ -

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HAZIRLAYAN

Mustafa Volkan GÜRAN

TEZ DANIŞMANI

Doç Dr. Şenol BABUŞÇU

ANKARA – 2020

BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

Bankacılık ve Finans Anabilim Dalı, Bankacılık ve Finans Tezli Yüksek Lisans Programı çerçevesinde Mustafa Volkan GÜRAN tarafından hazırlanan bu çalışma, aşağıdaki jüri tarafından Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Tez Savunma Tarihi: 15 / 01 / 2020

Tez Adı: İnşaat Sektöründe Faaliyet Gösteren İşletmelerin Kredilendirilmesi – Uygulama Örneği

Tez Jüri Üyeleri (Unvanı, Adı - Soyadı, Kurumu)

İmza

Doç. Dr. Şenol BABUŞÇU, Başkent Üniversitesi

.....

Prof. Dr. Adalet HAZAR, Başkent Üniversitesi

.....

Doç. Dr. Güner KOÇ AYTEKİN, Ufuk Üniversitesi

.....

ONAY

Prof. Dr. İpek KALEMCI TÜZÜN
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü

Tarih: ... / ... /

BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
YÜKSEK LİSANS TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU

Tarih: 12 / 02 / 2020

Öğrencinin Adı, Soyadı: Mustafa Volkan GÜRAN

Öğrencinin Numarası: 21310152

Anabilim Dalı: Bankacılık ve Finans Anabilim Dalı

Programı: Bankacılık ve Finans Tezli Yüksek Lisans Programı

Danışmanın Unvanı/Adı, Soyadı: Doç. Dr. Şenol BABUŞÇU

Tez Başlığı: İnşaat Sektöründe Faaliyet Gösteren İşletmelerin Kredilendirilmesi – Uygulama Örneği

Yukarıda başlığı belirtilen Yüksek Lisans tez çalışmamın; Giriş, Ana Bölümler ve Sonuç Bölümünden oluşan, toplam 92 sayfalık kısmına ilişkin, 02 / 01 / 2020 tarihinde tez danışmanım tarafından Turnitin adlı intihal tespit programından aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan orijinallik raporuna göre, tezimin benzerlik oranı % 11’dir. Uygulanan filtrelemeler:

1. Kaynakça hariç
2. Alıntılar hariç
3. Beş (5) kelimeden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç

“Başkent Üniversitesi Enstitüleri Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Usul ve Esaslarını” inceledim ve bu uygulama esaslarında belirtilen azami benzerlik oranlarına tez çalışmamın herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Öğrenci İmzası:.....


ONAY

Doç. Dr. Şenol BABUŞÇU

Öğrenci Danışmanı

Tarih: 12.02.2020

ÖZET

İnşaat sektörü son yıllarda Türkiye'nin öncü sektörü konumundadır. Bu minvalde, Ülkemizde kalıcı büyümenin ve istihdamın sağlanabilmesi için ilgili sektörde sürekli bir gelişim ihtiyacı mevcuttur.

Diğer taraftan, sektörel olarak inşaat firmaları ağırlıklı olarak dış finansman ile büyüme ihtiyacı içerisinde dirler. Bahse konu dış finansmanın birincil kaynağını ise banka kredileri oluşturmaktadır.

Çalışmamızda, inşaat sektörünün yap-sat ve taahhüt alt kolları özelinde dinamiklerine değinilmiş, sektörde faaliyet gösteren işletmelere hangi tür kredilerin, hangi teminat yapılarıyla tahsis edilebileceği üzerinde durulmuştur. Ayrıca, inşaat sektörünün farklı alanlarında faaliyet gösteren 3 ayrı firma seçilerek bu firmalara tahsis edilen krediler irdelenmiş, inşaat sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin kredilendirme esasları uygulama örnekleri üzerinden anlatılmaya çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: İnşaat, Kredilendirme, Yap-sat, Taahhüt.

ABSTRACT

In recent years, the construction sector has been the leading sector of Turkey. In this respect, in order to ensure permanent growth and employment in Turkey, there is a need for continuous development in the construction sector.

On the other hand, construction firms in the sector are in need of growth mainly through external financing. The primary source of this external financing is bank loans.

In this study, the dynamics of the construction sector in terms of build-sell and contracting companies have been looked at and the types of loans that can be allocated to the enterprises operating in the sector have been emphasized. In addition, 3 different companies operating in different areas of the construction sector were selected and the loans to these firms were examined, this way the financing principles of the enterprises operating in the construction sector were tried to be explained through these case studies.

Keywords: Construction, Financing, Build-sell, Contracting.

ÖNSÖZ

İnşaat sektörü, Türkiye bankacılık sisteminin tahsis ettiği kredilerden en büyük payı alan sektördür. Bunun yanında ilgili sektör, sorunlu kredi oranı en yüksek sektör olarak da öne çıkmaktadır.

Kendi iç dinamikleri diğer sektörlerden çok farklı olan, hatta branşları arasında dahi büyük işleyiş farklılıkları bulunan inşaat sektörünün doğru şekilde kredilendirilmesi, bu sektörün ve dolayısıyla Ülkemizin büyümesinde kilit rol oynamaktadır.

Bu çalışmayla, inşaat sektöründe faaliyet gösteren işletmeleri kredilendiren finans oyuncularına bir nebze olsun yol gösterici olunmak istenmiştir.

Çalışmanın ortaya çıkmasında belirleyici olan ve benden desteklerini esirgemeyen Prof. Dr. Adalet Hazar'a, tez danışmanım Doç Dr. Şenol Babuşçu'ya ve eşim Esmâ Güran'a teşekkürlerimi sunar, çalışmanın tüm ilgililere yararlı olmasını temenni ederim.

Mustafa Volkan GÜRAN

İÇİNDEKİLER

ÖZET	I
ABSTRACT	II
ÖNSÖZ	III
TABLolar LİSTESİ	VIII
ŞEKİLLER LİSTESİ	IX
GİRİŞ	1
BÖLÜM I. BANKACILIK VE KREDİ KAVRAMI.....	3
1.1. Banka Tanımı ve Genel Açıklamalar	3
1.2. Kredi Tanımı ve Genel Açıklamalar	5
1.3. Kredilerin Sınıflandırılması	6
1.3.1. Nitelik Açısından Krediler	6
1.3.2. Vade Açısından Krediler	7
1.3.3. Teminat Açısından Krediler	7
1.3.4. Limit Uygulaması Açısından Krediler	7
1.3.5. İzin Açısından Krediler	8
1.4. Kredi Açılacak Kişiler	8
1.4.1. Gerçek Kişiler	8
1.4.2. Tüzel Kişiler	9
1.4.3. Adi Ortaklıklar	9
1.4.4. Yurtdışı Yerleşikler	9
1.4.5. Bankalar	9
1.4.5. Serbest Bölgelerdeki Firmalar	9
1.5. Kredi Teminatları	10
1.6. Kredilendirme Prensipleri	13
1.6.1. Emniyet	13
1.6.2. Seyyaliyet	14
1.6.3. Randıman	14
1.7. Kredi Taleplerinin Değerlendirilmesinde 5K Kuralı	14
1.7.1. Karakter (Character)	14
1.7.2. Kapasite (Capacity)	15

1.7.3. Kapital (Capital).....	15
1.7.4. Karşılık (Collateral)	15
1.7.5. Koşullar (Condition)	15
1.8. Türkiye’de Bankacılık Faaliyetleri	16
BÖLÜM II. İNŞAAT FİRMALARI GEREKSİNİMLERİ ÇERÇEVESİNDE	
KREDİLENDİRME	22
2.1. İnşaat Sektörünün Türkiye Ekonomisi İçerisindeki Yeri.....	22
2.2. İnşaat Sektörünün Sınıflandırılması.....	24
2.2.1. İnşaat Taahhüt İşletmeleri	24
2.2.2. Yap-Sat Modeliyle İş Yapan İnşaat İşletmeleri.....	24
2.3. Kredi İhtiyacının Oluşması.....	25
2.3.1 Müteahhit Firmaların Kredi İhtiyaçları	25
2.3.2. Yap-Sat İş Modeliyle Faaliyet Gösteren Firmaların Kredi İhtiyaçları.....	27
2.4. Kredi Talebinin Alınması.....	28
2.5. Kredi Talebinin Değerlendirilmesine Yönelik Ön Çalışmalar	29
2.5.1 İstihbarat.....	29
2.5.1.1. Piyasa İstihbaratı.....	30
2.5.1.2. İnternet ve Medya Araştırması	31
2.5.1.3. Firma İletişimi	31
2.5.1.4. İstihbarat Raporu	32
2.5.2. Mali Analiz.....	32
2.5.3 Kredi Karar Destek Sistemleri.....	38
2.6. Kredi Talebinin Değerlendirilmesi.....	39
2.6.1. Nakdi Krediler	40
2.6.1.1. Borçlu Cari Hesaplar	40
2.6.1.2. Spot Kredi	43
2.6.1.3. Vergi-SGK Kredisi	44
2.6.1.4. Kredili Ticari Mevduat Hesabı	44
2.6.1.5. POS Teminatlı Kredili Ticari Mevduat Hesabı.....	45
2.6.1.6. Doğrudan Borçlandırma Sistemi	46
2.6.1.7. Şirket Kredi Kartı Kredisi.....	46
2.6.1.8. Tedarikçi Finansmanı Kredisi.....	47
2.6.1.9. Taksit Ödemeli Ticari Krediler	48
2.6.1.10. Ticari Taşıt Kredileri	48

2.6.1.11. İşyeri Kredileri.....	49
2.6.1.12. Ticari Arsa Kredileri.....	50
2.6.1.13. Çek İskonto-İştira Kredileri.....	51
2.6.1.14. Gün İçi Kasa Kolaylığı Kredisi	52
2.6.1.15. Proje Kredisi	52
2.6.2. Gayrinakdi Krediler	54
2.6.2.1. Teminat Mektupları	54
2.6.2.2. Gayrinakdi Çek Kredileri.....	57
2.6.2.3. Referans Mektubu Kredisi	57
2.6.2.4. Garantörlük Limiti.....	57
2.6.2.5. Gayrinakdi Akreditif Kredisi	58
2.6.2.6. Aval Kabul Kredisi.....	60
2.6.2.7. Türev Kredileri	60
2.7. Kredinin İzlenmesi.....	61
BÖLÜM III. İNŞAAT FİRMALARININ KREDİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN	
UYGULAMA ÖRNEĞİ.....	67
3.1. Uygulamanın Amacı	67
3.2. Uygulamanın Kapsamı	67
3.3. Uygulama Kapsamındaki Firmalara İlişkin Değerlendirmeler	67
3.3.1. ABC İnşaat A.Ş.ye İlişkin Değerlendirmeler	67
3.3.1.1. ABC İnşaat A.Ş.ye İlişkin Detaylı Bilgiler	67
3.3.1.2. ABC İnşaat A.Ş.nin Özet Mali Verileri	69
3.3.1.3. ABC İnşaat A.Ş. ile Yürütülen Kredi İlişkisine Yönelik Değerlendirme	71
3.3.2. DEF Grup İnş. Tic. Ltd. Şti.ye İlişkin Değerlendirmeler	74
3.3.2.1. DEF Grup İnş. Tic. Ltd. Şti.ye İlişkin Detaylı Bilgiler	74
3.3.2.2. DEF Grup İnş. Tic. Ltd. Şti.nin Özet Mali Verileri	75
3.3.2.3. DEF Grup İnş. Tic. Ltd. Şti. ile Yürütülen Kredi İlişkisine Yönelik Değerlendirme.....	78
3.3.3. XYZ Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.ye İlişkin Değerlendirmeler	80
3.3.3.1. XYZ Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.ye İlişkin Detaylı Bilgiler.....	80
3.3.3.2. XYZ Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.nin Özet Mali Verileri	83
3.3.3.3. XYZ Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. ile Yürütülen Kredi İlişkisine Yönelik Değerlendirme.....	85

3.4. Uygulama Sonuçları	88
BÖLÜM IV. SONUÇ.....	90
KAYNAKLAR.....	95



TABLÖLÄR LİSTESİ

	Sayfa
Tablo 1. İnşaat Sektörünün Gayri Safi Yurtiçi Hasıla İçerisindeki Payı.....	22
Tablo 2. Seçilmiş Sektörlerin Son 10 Yılda GSYH’den Aldıkları Paylara İlişkin Veriler .	23
Tablo 3. Nakit Akım Sınıflandırılması	38



ŞEKİLLER LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 1. Finansal Sistem	5
Şekil 2. Bankacılık Sisteminde Banka Sayısı	16
Şekil 3. Türkiye’de Banka Şubesi Sayısının Son 5 Yıl İçerisindeki Değişimi	17
Şekil 4. Türkiye’de Banka Çalışanı Sayısının Son 5 Yıl İçerisindeki Değişimi	17
Şekil 5. Türkiye Bankacılık Sistemi Aktif Büyüklüğünün GSYH’ye Oranının Son 10 Yıllık Değişimi	18
Şekil 6. Türkiye Bankacılık Sistemi Mevduatın Krediye Dönüşüm Oranının Son 10 yıllık Değişimi	19
Şekil 7. Gayrinakdi Kredilerin Dağılımı	20
Şekil 8. Türkiye’de Gayrinakdi Kredilerin Son 10 Yıllık Gelişimi	20
Şekil 9. İstihbaratın Unsurları.....	30
Şekil 10. Kontrgaranti İşleyişi	55
Şekil 11. Akreditifli Ödemede Taraflar	59

GİRİŞ

Gelişmekte olan ülkeler için “lokomotif” sektör olarak nitelendirilen inşaat sektörü, gelişen ve buna bağlı olarak da ihtiyaçları artan bir ülke konumunda olan Ülkemiz için büyük önem arz etmektedir. 2010-2018 yılları arasında ortalama %9,4 büyüyen sektör, %6,3'lük genel büyüme ortalamasının üzerinde kalarak gerçekleşen büyümede itici güç olmuştur. Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren 200'den fazla alt sektörün katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün ülke ekonomisi içerisindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesinde olduğu tahmin edilmektedir.

Türk bankacılık sistemi içerisinde toplam kredilerde, sektörel olarak en büyük payı %8,67 ile inşaat sektörü almıştır. Buna karşın, yine sektörel olarak verilen kredilerin takibe dönüşüm oranları incelendiğinde en yüksek oranın %7,69 ile inşaat sektöründe olduğu tespit edilmiştir. Bu bakımdan değerlendirildiğinde, çalışmamızın konusunu teşkil eden inşaat sektörü işletmelerinin kredilendirilmesinin önemi bir kez daha anlaşılabilir. Zira, Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2019 yılı Ekim ayı verilerine göre de inşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörler içerisinde birinci sırayı %50,6 pay ile finansman sorunlarının aldığı tespit edilmiştir.

Çalışmamız kapsamında inşaat sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin doğru bir şekilde kredilendirilmesinin esasları irdelenmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda çalışma üç ana bölümden oluşmaktadır:

Birinci bölümde, banka ve kredi tanımı, kredilerin sınıflandırılması, kredi açılacak kişiler, kredi teminatları, genel kredilendirme prensipleri ve Türkiye'de bankacılık sektörü üzerinde durulmuştur. İkinci bölümde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisi içerisindeki konumuna değinilmiş, inşaat sektörünün alt dalları olan taahhüt ve yap-sat iş kollarıyla ilgili detaylı bilgiler verilmiş, inşaat firmalarının gereksinimleri çerçevesinde kredilendirmenin ne şekilde yapılması gerektiği anlatılmış, kredi ihtiyacının oluşmasından, kredinin tahsis edilmesini müteakip düzenli bir biçimde izlenmesine kadar süreç kredi türleri bazında tek tek ele alınmaya çalışılmış, kredi tahsisi öncesi yapılan ön çalışmalardan istihbarat, mali analiz ve kredi karar destek sistemleri detaylandırılmıştır.

Üçüncü ve son bölümde ise, yukarıda bahsedilen bilgiler ışığında kredilendirme süreci uygulamalı olarak anlatılmaya çalışılmıştır. Uygulama gerçekleştirilirken Karayolları Genel Müdürlüğü'nün (KGM) ve Devlet Su İşleri'nin (DSİ) muteber ve önde gelen, Ankara'da faaliyet gösteren iki müteahhidi ile yap-sat iş modeliyle faaliyet gösteren Ankara'nın bilinen bir inşaat firmasının istihbarat, mali veri, banka limit-risk ve devam eden iş tabloları kullanılmıştır.



BÖLÜM I. BANKACILIK VE KREDİ KAVRAMI

1.1. Banka Tanımı ve Genel Açıklamalar

Hemen hemen tüm dünya dillerinde benzer şekilde ifade edilen “banka” sözcüğünün, İtalyanca “banco” kelimesinden geldiği düşünülmektedir (Bakkal, Aksüt, 2011:4). Banco sözcüğü İtalyanca’da masa, sıra veya tezgah anlamına gelmektedir. Dünyanın ilk bankerleri sayılan Lombardiya’lı Yahudiler’in, bankacılık işlemlerini pazarlara koydukları bu “banco”lar üzerinde yaptıkları söylenegelmıştır (Parasız 2009: 105).

Bankalar, mevduat kabul eden ve kredi veren finansal kurumlardır (Mishkin 2011:8). Günlük hayatta sıkça karşılaştığımız ve banka denilince aklımıza ilk gelen kuruluşlar, esasen yasa da mevduat bankaları olarak tanımlanmıştır. Mevduat bankaları tanımı, kendi nam ve hesabına mevduat kabul etmek ve kredi kullanırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini ifade eder (5411 sayılı Bankacılık Kanunu, 2005: Madde 3).

Bankalar;

- a) Mevduat kabulü.
- b) Katılım fonu kabulü.
- c) Nakdî, gayrinakdî her cins ve surette kredi verme işlemleri.
- d) Nakdî ve kaydî ödeme ve fon transferi işlemleri, muhabir bankacılık veya çek hesaplarının kullanılması dahil her türlü ödeme ve tahsilat işlemleri.
- e) Çek ve diğer kambiyo senetlerinin iştirası işlemleri.
- f) Saklama hizmetleri.
- g) Kredi kartları, banka kartları ve seyahat çekleri gibi ödeme vasıtalarının ihracı ve bunlarla ilgili faaliyetlerin yürütülmesi işlemleri.
- h) Efektif dahil kambiyo işlemleri; para piyasası araçlarının alım ve satımı; kıymetli maden ve taşların alımı, satımı veya bunların emanete alınması işlemleri.

i) Ekonomik ve finansal göstergelere, sermaye piyasası araçlarına, mala, kıymetli madenlere ve dövizde dayalı; vadeli işlem sözleşmelerinin, opsiyon sözleşmelerinin, birden fazla türev aracı içeren basit veya karmaşık yapıdaki finansal araçların alımı, satımı ve aracılık işlemleri.

j) Sermaye piyasası araçlarının alım ve satımı ile geri alım veya tekrar satım taahhüdü işlemleri.

k) Sermaye piyasası araçlarının ihraç veya halka arz yoluyla satışına aracılık işlemleri.

l) Daha önce ihraç edilmiş olan sermaye piyasası araçlarının aracılık maksadıyla alım satımının yürütülmesi işlemleri.

m) Başkaları lehine teminat, garanti ve sair yükümlülüklerin üstlenilmesi işlemleri gibi garanti işleri.

n) Yatırım danışmanlığı işlemleri.

o) Portföy işletmeciliği ve yönetimi.

p) Hazine Müsteşarlığı ve/veya Merkez Bankası ve kuruluş birlikleri nezdinde oluşturulan bir sözleşme kapsamında üstlenilen yükümlülükler çerçevesinde alım satım işlemlerine ilişkin piyasa yapıcılığı.

r) Faktöring ve forfaiting işlemleri.

s) Bankalararası piyasada para alım satımı işlemlerine aracılık.

t) Finansal kiralama işlemleri.

u) Sigorta acenteliği ve bireysel emeklilik aracılık hizmetleri.

v) Kurulca belirlenecek diğer faaliyetler

yaparlar¹ (5411 sayılı Bankacılık Kanunu, 2005: Madde 4).

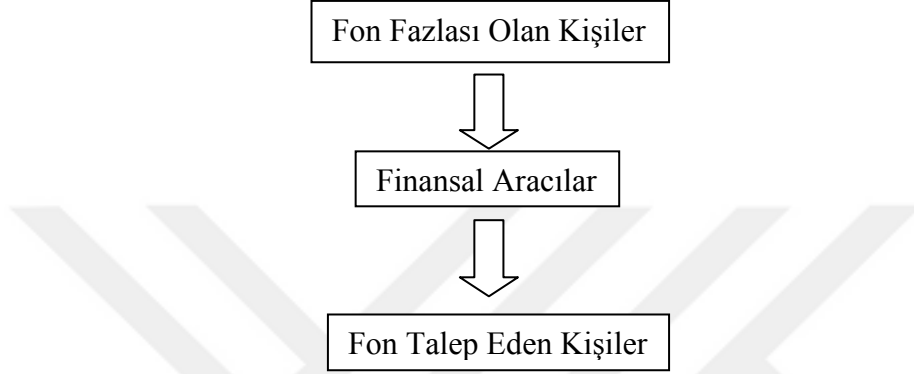
İlk ortaya çıktıklarında daha ziyade mevduatın güvenle saklanması hususunda faaliyet gösteren bankaların, günümüzde en önemli misyonu ihtiyaç sahiplerine kredi vererek ekonomik aktivitenin artmasına katkı sağlamaktır.

¹ Mevduat bankaları (b) ve (t), katılım bankaları (a), kalkınma ve yatırım bankaları (a) ve (b) maddelerinde belirtilen faaliyetleri yapamazlar.

1.2. Kredi Tanımı ve Genel Açıklamalar

Finansal sistem, fon fazlası olan kişiler ile fon gereksinimi bulunan kişileri bir araya getirerek, fon alışverişinin düzenli ve güvenli bir biçimde gerçekleşmesini temin eder.

Şekil 1. Finansal Sistem



Finansal sistem içerisinde fon fazlası olanlarla talep edenleri buluşturan başlıca kurumlar bankalardır. Bankalar, bahse konu fon aktarımını temel olarak kredi yoluyla yaparlar. Kredi, bankanın bir gerçek ya da tüzel kişiye ödünç para vermesi veya bu kişi lehine bir işin yapılması ya da bir borcun ödenmesi konusunda taahhütte bulunması veya garanti sağlamasıdır (Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü Kredi, 2019:3).

5411 sayılı Bankacılık Kanunu’nda ise;

- nakdi krediler,
- teminat mektupları, kontrgarantiler, kefalet, aval, ciro, kabul gibi gayrinakdi krediler ve bu niteliğe haiz taahhütler,
- satın alınan tahvil ve benzeri sermaye piyasası araçları,
- tevdiatta bulunmak suretiyle ya da herhangi bir şekil ve surette verilen ödünçler,
- varlıkların vadeli satışından doğan alacaklar,
- vadesi geçmiş nakdi krediler,
- tahakkuk etmekle birlikte tahsil edilmemiş faizler,
- gayrinakdi kredilerin nakde tahvil olan bedelleri,
- ters repo işlemlerinden alacaklar,

- vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile benzeri diğer sözleşmeler nedeniyle üstlenilen riskler,
- ortaklık payları,
- BDDK tarafından kredi olarak kabul edilen işlemler

mevduat bankalarının kredi işlemleri olarak gösterilmiştir. Bunlara ilave olarak, kalkınma ve yatırım bankalarının finansal kiralama yöntemiyle sağladığı finansmanlar ile katılım bankalarının taşınır ve taşınmaz mal ve hizmet bedellerinin ödenmesi suretiyle veya kar ve zarar ortaklığı yatırımları, taşınmaz, ekipman veya emtia temini veya finansal kiralama, mal karşılığı vesaikin finansmanı, ortak yatırımlar veya benzer yöntemlerle sağladıkları finansmanlar da bu Kanun uygulamasında kredi kabul edilmiştir (5411 sayılı Bankacılık Kanunu, 2005: Madde 48).

Ayrıca, Bankaların Kredi işlemlerine ilişkin Yönetmeliğin 15. maddesinde; merkezi yurt dışında kurulu bankaların Türkiye'deki şubelerinin, merkezlerine ve yurt dışında kurulu diğer şubelere yaptıkları tevdiatın Bankacılık Kanunu'nun 48 inci maddesinin birinci fıkrası kapsamında kredi olarak sayılacağı düzenlenmiştir (Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelik, 2006: Madde 15).

1.3. Kredilerin Sınıflandırılması

1.3.1. Nitelik Açısından Krediler

a) Nakdi Krediler

Nakdi kredi, bankanın belirli koşullarla, belirli bir miktar parayı, faiz ve/veya komisyon karşılığında kredi müşterisine ödünç vermesidir.

b) Gayrinakdi Krediler

Gayrinakdi kredi; bankanın, bir işin yapılması veya bir borcun ödenmesi konusunda müşterisi lehine gerçek ve tüzel üçüncü kişilere taahhütte bulunması, garanti vermesidir.

1.3.2. Vade Açısından Krediler

a) Kısa Vadeli Krediler

1 yıla kadar vadeli krediler kısa vadeli kredi olarak kabul edilmektedir.

b) Orta Vadeli Krediler

Vadesi 1 yıldan uzun, 5 yıla kadar (5 yıl dahil) olan kredilerdir.

c) Uzun Vadeli Krediler

Vadesi 5 yıldan daha uzun olan kredilerdir.

1.3.3. Teminat Açısından Krediler

a) Açık Krediler

Kredi müşterisinin kredi değerliliğine güvenilerek, herhangi bir teminata dayanmaksızın tahsis edilen kredilerdir.

b) Teminatlı Krediler

- **Şahsi Teminatlı Krediler:** Kredi müşterisinin imzası ile birlikte en az bir güvenilir imza (kefalet) karşılığında tahsis edilen kredilerdir.
- **Maddi Teminatlı Krediler:** Maddi kıymetlerin (nakit, hazine bonosu, hisse senedi ve tahvil vb.) teminata alınması karşılığında kullandırılan kredilerdir.

1.3.4. Limit Uygulaması Açısından Krediler

a) Tasfiyeye Tabi Krediler

Kredinin geri ödenmesi halinde oluşan limit boşluğunun aynı kredi için ya da münakale yoluyla başka bir kredi için kullanımının söz konusu olmadığı kredilerdir.

b) Rotatif Krediler

Tahsis edilen kredinin geri ödenmesi halinde oluşan limit boşluğunun aynı kredi için ya da münakale yoluyla başka bir kredi için kullanımının mümkün olduğu krediler limit uygulaması açısından rotatif olarak tahsis edilen kredilerdir.

1.3.5. İzin Açısından Krediler

a) şube Yetkili Krediler

Başka bir onay makamının iznine gerek olmaksızın şube tarafından açılabilen kredilerdir.

b) Otorize Krediler

Bölge Müdürlüğü, Genel Müdürlük, Kredi Komitesi veya Yönetim Kurulu gibi st organların onayıyla açılabilen kredilerdir.

1.4. Kredi Açılabilecek Kişiler

Bankalar tarafından gerçek ve tüzel kişilere, adi ortaklıklara, yabancılara ve yurt dışında yerleşik kişilere, bankalara ve serbest bölgelerde ilgili mevzuata göre faaliyet gösteren işletmelere kredi kullandırılabilir.

1.4.1. Gerçek Kişiler

Reşit ve mümeyyiz olması şartıyla gerçek kişilere kredi açılabilir. Bu krediler bireysel nitelikli olabileceği gibi, gerçek kişi tacirlere; yaptıkları ticari faaliyetin finansmanını teminen ticari nitelikli kredi kullandırılabilir.

1.4.2. Tüzel Kişiler

Kanuni olarak, kendilerini oluşturan kişilerden ayrı bir kişiliğe sahip olan, hak ve borçları haiz olan kişi ve mal toplulukları tüzel kişilerdir. Bankaların ticari müşterilerinin en büyük bölümünü tüzel kişiler oluştururlar.

1.4.3. Adi Ortaklıklar

Kanunen tüzel kişilikleri olmayan adi ortaklıkların, ticaret unvanları, ikametgahları ve ortaklarından ayrı sermayeleri bulunmamakta olup, bir şirket olarak tescil ve ilan edilmezler. Adi ortaklığı temsil edebilmek için bütün ortakların birlikte hareket etmeleri gerekir. Bu bakımdan, adi ortaklıklara kullanılacak krediler de ancak tek tek ortaklar adına açılabilir.

1.4.4. Yurtdışı Yerleşikler

Bankalar, yurtdışında yerleşik kişilere döviz veya TL kredi açabilir, teminat mektubu verebilir ve garanti düzenleyebilirler.

1.4.5. Bankalar

Bankalar, birbirlerine doğrudan veya uluslararası sendikasyonlara katılım yoluyla kredi açabilirler. Ayrıca yabancı bankalara, yurtiçindeki bankalara hitaben düzenledikleri kontrgarantiler, teyitli ihracat akreditifleri, aval verdikleri poliçelerin iskonto işlemleri nedenleriyle de kredi tahsisi mümkün olmaktadır.

1.4.5. Serbest Bölgelerdeki Firmalar

Kambiyo mevzuatı bakımından, serbest bölgelerde faaliyette bulunma ruhsatı alan firmalara, yurtdışı yerleşiklere açılacak döviz kredileri kapsamında kredi açılabilir.

1.5. Kredi Teminatları

Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'e göre teminatlar beş grup altında sınıflandırılır (Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik, 2016:Madde 13).

a) Birinci Grup Teminatlar

Bankaya tevdi edilmiş vadesiz, vadeli TL/YP hesap, altın, hazine bonosu, devlet tahvili, risk ağırlığı yüzde sıfır kabul edilen kuruluşlarca çıkarılan menkul kıymetler birinci grup teminat unsurlarıdır.

Bankaların uygulamalarında bu tür teminatlar nakit karşılık olarak değerlendirilir ve üzerlerine bloke tesis edilmek suretiyle teminat altına alınırlar. Bunların haricinde, risk ağırlığı yüzde sıfır kabul edilen kuruluşlarca verilen teminat mektupları ve garantiler de birinci grup teminat olarak değerlendirilirler.

b) İkinci Grup Teminatlar

Altın haricinde kıymetli maden, Türk bankaları ve %20 risk ağırlığına tabi kuruluşlar tarafından ihraç edilen borçlanma araçları ile bunlar tarafından düzenlenen teminat mektubu/garantiler, borsaya kote pay senetleri, özel sektör bonoları, ipotek/varlık teminatl menkul kıymetler, türev anlaşmaları, alacak temliki ve Kredi Garanti Fonu (KGF) kefaletleri ikinci grup teminat olarak değerlendirilirler.

Bunlar arasında yakın geçmişte popüler hale gelen KGF kefaleti, bilhassa KOBİ'lerin kredi teminatı yaratma konusunda yaşadıkları güçlükler üzerine yürürlüğe konulmuş ve geniş bir uygulama alanı bulmuştur.

Hazine Destekli KGF Kefaleti Uygulaması bankalara tanımlanan limitler çerçevesinde Portföy Limit Sistemi (PLS) ve Portföy Garanti Sistemi (PGS) adı altında iki ana başlık altında yürütülmekte olup, PLS'de krediye ilişkin bankanın kendi değerlendirmesinin yanı sıra KGF tarafından da bir kredi değerlendirmesi yapılmakta ve kefalet bunun üzerine

tanımlanmakta, PGS sisteminde ise sadece bankanın değerlendirmesine istinaden kefalet verilmektedir (Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü Kredi, 2019:125).

Uygulamada KGF kefaleti, kullandırılan kredi tutarının %80'ini teminat altına almaktadır. Ayrıca, bankalara portföy bazında %7 tazmin limiti tanımlanmış, bu oranı aşan tazmin talepleri, kefalet geçerli ve kredi yasal takibe aktarılmış olsa dahi KGF'nin sorumluluğundan çıkarılmıştır.

c) Üçüncü Grup Teminatlar

Gayrimenkul ipotekleri, rehinli emtia ve menkuller, sigortalanmış ihracat vesaiki, %50 risk ağırlığına sahip kuruluşlarca ihraç edilen borçlanma araçları ve bunlar tarafından düzenlenen teminat mektupları/garantiler, alacak sigortası poliçeleri ve borsaya kote olmayan pay senetleri üçüncü grup teminat unsurlarıdır.

İpotek, doğmuş veya doğacak bir alacağın teminatını teşkil etmek üzere düzenlenen, ayrıca kıymetli evraka bağlanması gerekmeyen bir rehin türüdür.

Kredilerin teminatını oluşturan ipoteğin en sık uygulaması taşınmaz ipoteği şeklinde tezahür etmektedir. Taşınmaz ipoteği tesisi öncesi ilgili gayrimenkulün ekspertizi bağımsız değerlendirme firmalarına yaptırılmalı, ayrıca taşınmaz üzerinde irtifak, intifa, sükna veya istimlak hakkı gibi kısıtlayıcı başkaca bir şerh bulunup bulunmadığı tetkik edilmelidir.

Hisseli taşınmazların ipotek alınmasından mümkün olduğunca kaçınılmalı; üzerine bina, fabrika vb. inşaat yapılmış arsaların cins tashihihinin yapılıp yapılmadığına, fabrikada varsa makinelerin teferruat listesine eklenip eklenmediğine dikkat edilmelidir.

İpotek tutarı, krediye göre marjlı belirlenmeli, ipotek konusu taşınmaz üzerinde aile konut şerhi varsa eşlerden ipotek tesisine rıza gösterdiklerine dair beyan alınması hususu atlanmamalıdır.

İpotek tesis edilirken, teminatını oluşturduğu krediyle ilgili menfi bir durum yaşanması ve teminatlara rücu edilmesi gerektiğinde, hızlı olmasa da kuvvetle muhtemel

en garantili tahsilat imkaninin ipoteğin paraya çevrilmesinden sağlanabileceği unutulmamalıdır.

d) Dördüncü Grup Teminatlar

Risk ağırlığı %100 olan kuruluşlarca ihraç edilen borçlanma araçları ile bunların düzenlediği teminat mektubu/garantiler, ticari işletme rehni, diğer ihracat vesaiki, taşıt rehni, hat/plaka rehni, uçak veya gemi ipoteği, kredi değerliliği borçlununkinden daha yüksek gerçek kişilerin ve tüzel kişilerin kefaletleri ile bunların düzenlediği çekler/senetler dördüncü grup teminat unsurlarıdır.

6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu'na göre, alacaklar, çok yıllık ürün veren ağaçlar, fikri ve sınai mülkiyete konu haklar, hammadde, hayvan, her türlü kazanç ve iratlar, başka bir sicile kaydı öngörülmeven ve idari izin belgesi niteliğinde olmayan her türlü lisans ve ruhsatlar, kira gelirleri, kiracılık hakkı, makine ve teçhizat, araç, ekipman, alet, iş makinaları, elektronik haberleşme cihazları dâhil her türlü elektronik cihaz gibi menkul işletme tesisatı, sarf malzemesi, stoklar, tarımsal ürün, ticaret unvanı ve/veya işletme adı, ticari işletme veya esnaf işletmesi, ticari plaka ve ticari hat, ticari proje, vagon, paylı mülkiyet hakları üzerine taşınır rehni kurulabilir (6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu, 2016: Madde5).

Taşınır rehni işlemleri, noterler tarafından Taşınır Rehin Sicil Sistemi (TARES) üzerinden gerçekleştirilir.

Çek ve senetler teminata alınmadan önce değerliklerini tespit edebilmek üzere piyasa/muhatap istihbaratı yapılır. Bu çeklerin ve senetlerin gerçek satıştan kaynaklandıkları hususu teyit edilmeli ve “hatır” veya “finansman” senetleri/çekleri (gerçek satışa dayanmayan, yalnızca teminat gösterebilmek saikiyle keşidecilerle anlaşmalı biçimde düzenlenen çek ve senetler) teminata alınmamalıdır. Şekil şartlarında noksanlık bulunan çeklerin ve senetlerin teminata alınmasından imtina edilmelidir.

Kefalet sözleşmeleri düzenlenirken ise, sorumlu olunan miktarın, kefalet tarihinin ve müteselsilen kefil (borçluya takip başlatmadan kefil hakkında işlem başlatma hakkı verir)

olunduğu hususunun kefilin el yazısıyla belirtilmesi şarttır. Gerçek kişilerden, istisna haller saklı kalmak koşuluyla eş rıza beyanı alınması gerekliliğine riayet edilmelidir.

e) Beşinci Grup Teminatlar

İlk dört grup dışında kalan teminat unsurlarıdır.

1.6. Kredilendirme Prensipleri

Kredi tahsis edilirken üç genel prensip daima dikkate alınmalıdır.

1.6.1. Emniyet

Kredilerin geri ödeme kaynaklarının ve takviminin kredilendirme sürecinin ilk başında netleştirilmesini, ayrıca alternatif geri ödeme kaynaklarının da belirlenmesi suretiyle olası risklerin azami ölçüde öngörülebilirliğini sağlamayı, gerekirse marjlı şekilde teminat alınarak kredinin tahsisini ifade eder (Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü Kredi, 2019:64).

Bankalar kullandıkları kredileri farklı sektörlerle dağıtarak, bir anlamda riski tabana yayarak azaltmaya çalışırlar. Kullandırılan kredilerin belirli sektörlerde ve az sayıda firma üzerinde temerküz etmesi, riski artırıcı ve emniyeti zedeleyici unsurlar arasındadır (Kocaman, 2015:7). Kredi riskinin temerküzü, riskin; borçlu, sektör, kredi türü, teminat, ülke, vadeler ve para cinsi gibi parametreler üzerinde yoğunlaşması sonucu kredi portföyünü çeşitlendirme olanaklarının kısıtlı hale gelmesidir. Kredilerin emniyetinin sağlanması için, her türlü temerküz riskinin aktif bir biçimde yönetilmesi ve göz ardı edilmemesi yerinde olacaktır.

1.6.2. Seyyaliyet

Kredinin çok sayıda borç-alacak kayıtlarıyla (kullandırma ve geri ödeme) hareketli bir biçimde çalıştırılması ve kredi bakiyesinin sürekli olarak limit seviyesinde veya limite yakın düzeylerde seyretmeyip dönem dönem sıfırlanması ya da sıfıra yakınsamasıdır (Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü Kredi, 2019: 65).

1.6.3. Randıman

Kredinin, risk-getiri dengesi gözetilerek firmaya verimli biçimde, faizin yanı sıra komisyon, vadesiz mevduat ve diğer bazı gelirleri sağlayacak şekilde, başka bir deyişle alınan risk karşılığında orantılı getiri öngörüsüyle kullandırılmasıdır. Kredinin randımanının artırılmasının en temel ve dolaysız yolu, firmanın nakit akışının kredi kullandıran bankanın hesaplarından geçirilmesidir. Bu sayede, bankacılıkta “tortu” olarak tabir edilen vadesiz mevduat vasatısı elde etmek de mümkün olacaktır (Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü Kredi, 2019: 65).

1.7. Kredi Taleplerinin Değerlendirilmesinde 5K Kuralı

Genel kredilendirme prensiplerinin yanı sıra ingilizce literatürde 5C kuralı olarak bilinen ve kredi taleplerinin değerlendirilmesinde tamamına uyulması gereken beş kural mevcuttur.

1.7.1. Karakter (Character)

Karakter unsuru, borçlunun moralitesini, ödeme ahlakını ve ödeme alışkanlığını göstermektedir (Araş, 1996: 50). Eğer borçlu karakter olarak sorunluysa herhangi ilave bir araştırmaya ve incelemeye gerek kalmaksızın kredi talebinin reddi yerinde olacaktır. Zira, ödeme gücü ne kadar yerinde olursa olsun borçlunun niyeti kötü ise, borcunu söz verdiği şekilde geri ödemiyeceği olması kuvvetle muhtemel olacaktır.

1.7.2. Kapasite (Capacity)

Kapasite, borçlunun krediyi ödeyebilme gücünün sübjektif bir yorumu olarak nitelendirilmektedir (Demir, 2006:33). Kullanılan tutarı, belirlenen ödeme planı dahilinde ödeyebilecek kabiliyeti bulunması halinde borçlunun kredi için kapasitesinin uygun olduğu söylenebilecektir.

1.7.3. Kapital (Capital)

Kapital, borçlunun bir işi yapmak için bu işe kendi bünyesinden koyduğu özvarlıklarını ifade eder. Kapital unsuru, iş için verilen kredinin emniyeti açısından tampon görevi üstlenir. Kapitalin yetersiz olması halinde, borçlunun riskliliği artacaktır, küçük ölçekli sapmalarda dahi borçlarını vadesinde ödeyememe sonucu ortaya çıkacaktır.

1.7.4. Karşılık (Collateral)

Borçların belirlenen ödeme planı dahilinde ödenememesi halinde rücu edilecek ve bankanın verdiği kredi nedeniyle oluşan zararını telafi etmeye yarayan unsur, kredinin karşılıkları (teminatları) olarak ifade edilir. Verilen kredi karşılığında borçludan temin edilen bu değerler, kredinin olağan yollardan geri ödenmemesi halinde nakde çevrilerek kredi borcunun kapatılmasında kullanılırlar.

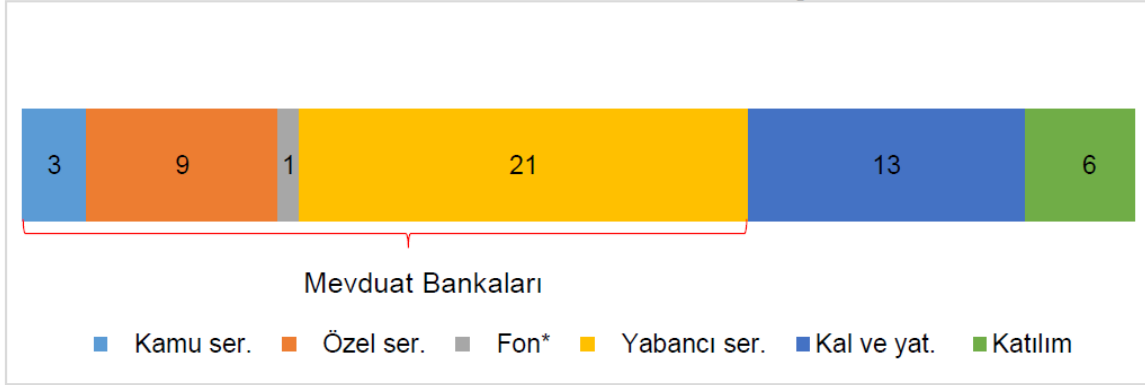
1.7.5. Koşullar (Condition)

Kredilendirme sürecinde bankalar kredi müşterisinin analizi kadar müşterinin içinde bulunduğu ortamın da analizini yapmak durumundadır (Kocaman, 2015, 12). Sağlam karakterli, kapasitesi ve kapitali yerinde bir borçlu, yalnızca kendisini saran çevrenin etkileri nedeniyle borcunu ödeyemez hale gelebilecektir. Dolayısıyla, kredi tahsisinde borçlunun içinde bulunduğu koşulların da dikkatlice analiz edilmesi büyük önem taşır.

1.8. Türkiye’de Bankacılık Faaliyetleri

Ülkemizde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’ndan lisanslı 34 adet mevduat, 13 adet kalkınma ve yatırım, 6 adet ise katılım bankası faaliyet göstermektedir².

Şekil 2. Bankacılık Sisteminde Banka Sayısı



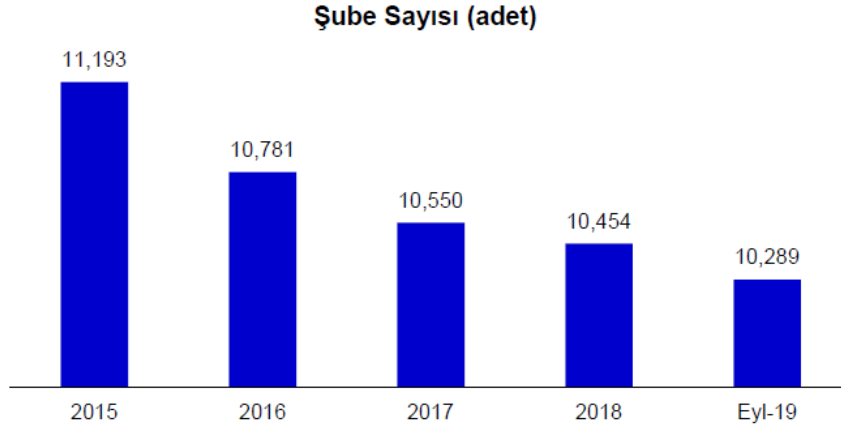
Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği, Rapor Kodu DT13. Ekim 2019:3.

2019 yılı Eylül ayı itibarıyla mevduat bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarında 10.289 şubede toplam 189.507 kişi istihdam edilmektedir (Türkiye Bankalar Birliği, Rapor Kodu DT13. Ekim 2019:3,4).

Son 5 yıl içerisindeki şube ve çalışan sayılarının değişimlerine ilişkin şekillere aşağıda yer verilmiştir.

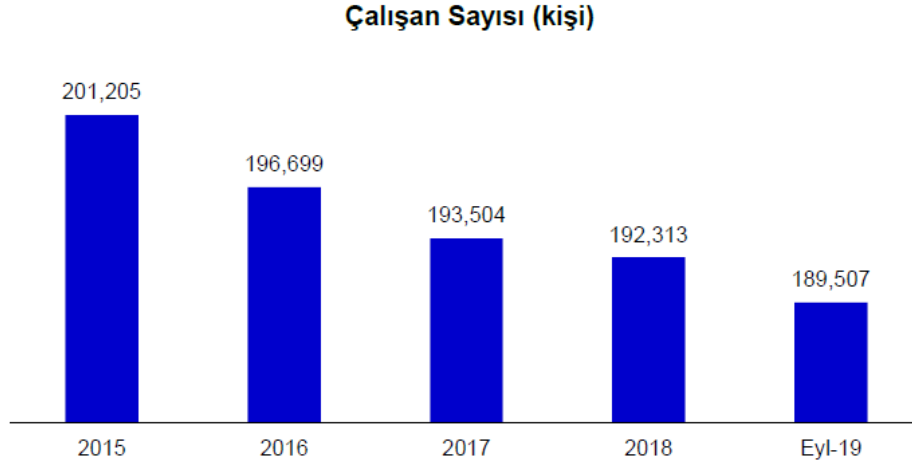
² Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu İnternet Sitesi. Aralık 2019.
<<https://www.bddk.org.tr/Kuruluslar-Kategori/Bankalar/1>>.

Şekil 3. Türkiye’de Banka Şubesi Sayısının Son 5 Yıl İçerisindeki Değişimi



Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği, Rapor Kodu DT13. Ekim 2019:3.

Şekil 4. Türkiye’de Banka Çalışanı Sayısının Son 5 Yıl İçerisindeki Değişimi



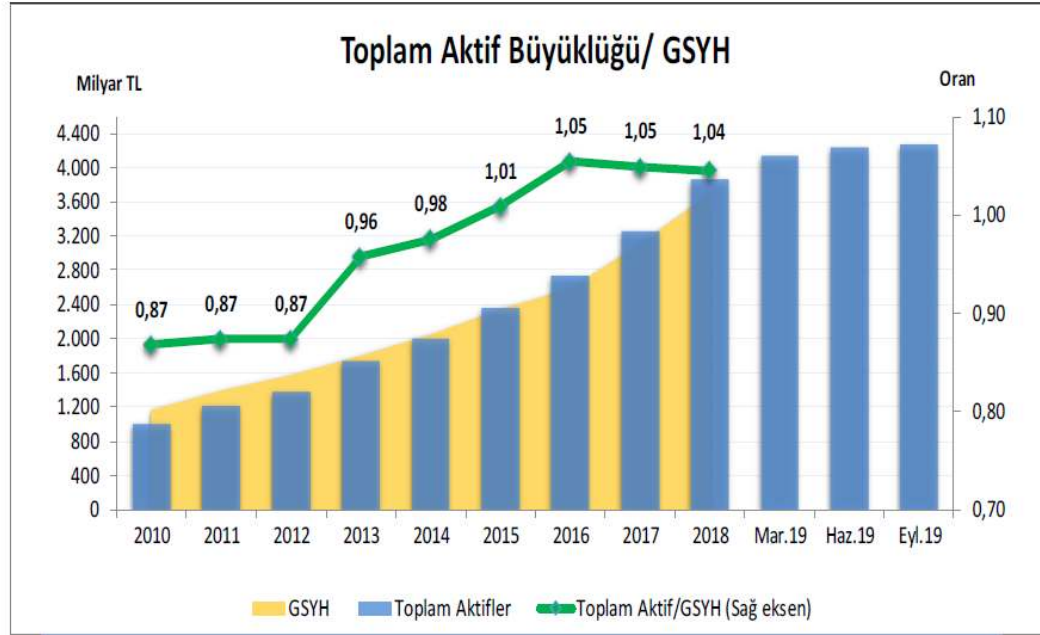
Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği, Rapor Kodu DT13. Ekim 2019:3.

Ülkemizde son 5 yıl içerisinde banka şubesi ve çalışanı sayıları sürekli olarak azalma göstermiştir. Büyümenin yavaşlaması, şube dışı alternatif dağıtım kanallarının gelişmesi, mobil bankacılık hizmetlerine olan talebin artması ve bazı hizmetlerin destek hizmeti kuruluşlarından temin edilmesi; şube ve çalışan sayısının azalmasında başlıca etmenlerdir (Türkiye Bankalar Birliği, Rapor Kodu DT13. Ekim 2019:3,4).

2019 yılı Eylül ayı itibarıyla sektörün aktif büyüklüğü toplamı 4.273 milyar TL’ye (Toplam GSYH içerisinde %1,04’e tekabül etmektedir), krediler toplamı 2.532 milyar TL’ye, mevduat toplamı ise 2.362 milyar TL’ye ulaşmıştır (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri Eylül 2019:2).

Türk Bankacılık Sektörünün aktif büyüklüğünün GSYH'ye oranı 2018 yılsonu itibarıyla 1,04 olarak gerçekleşmiştir. Son 10 yıllık dönemde aktif büyüklüğünün GSYH'ye oranının değişimine ilişkin şekle aşağıda yer verilmiştir.

Şekil 5. Türkiye Bankacılık Sistemi Aktif Büyüklüğünün GSYH'ye Oranının Son 10 Yıllık Değişimi

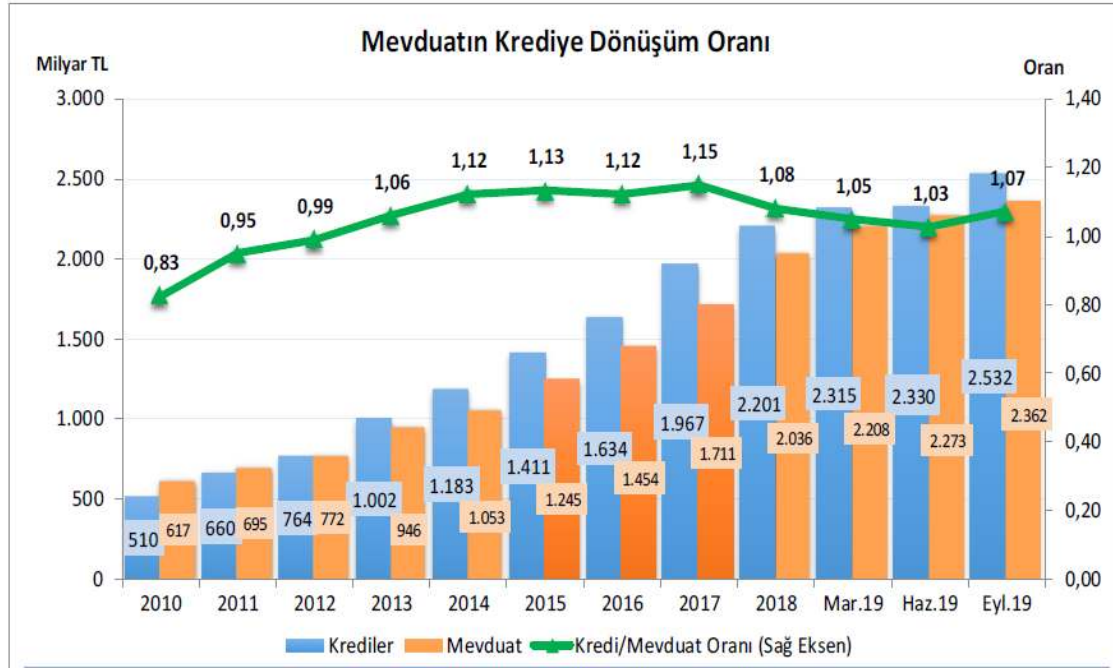


Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri Eylül 2019:10.

Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak aktif büyüklüğünün GSYH'ye oranında 2018 yılında yaşanan cüzi gerilemenin ardından 2019 yılında yeniden toparlanma evresine girildiği görülmektedir.

Ülkemizde mevduatın krediye dönüşüm oranı 2019 yılı Eylül ayı itibarıyla 1,07 seviyesinde şekillenmiştir. Son 10 yıllık dönemde mevduatın krediye dönüşüm oranının seyrine ilişkin şekle aşağıda yer verilmiştir.

Şekil 6. Türkiye Bankacılık Sistemi Mevduatın Krediye Dönüşüm Oranının Son 10 yıllık Değişimi

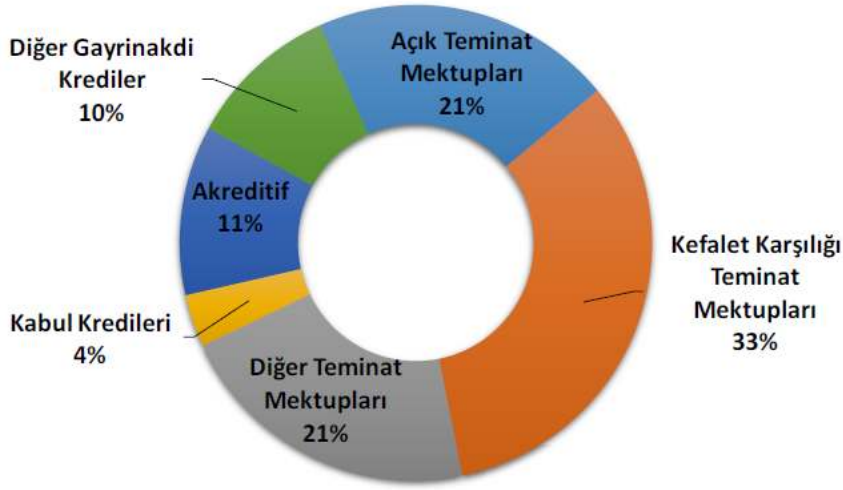


Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri Eylül 2019:10.

2018 yılı itibarıyla ekonomik yavaşlamanın etkisiyle mevduatın krediye dönüşüm oranında gözlemlenen kayda değer düşüşün ardından 2019 yılı 3. çeyreği itibarıyla gerilemenin sona erdiği ve bu oranin yeniden yükselişe geçtiği görülmüştür.

2019 yılı Eylül ayı itibarıyla 778 milyar TL tutarlı gayrinakdi kredilerin %75'inin teminat mektuplarından müteşekkil olduğu tespit edilmiş, dağılımına aşağıdaki şekilde yer verilmiştir.

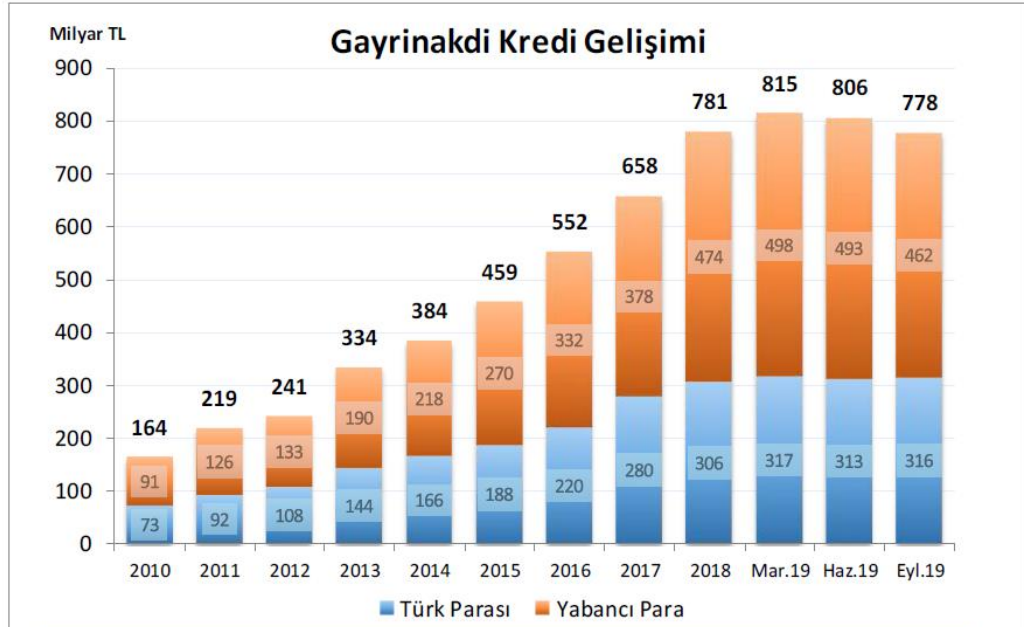
Şekil 7. Gayrinakdi Kredilerin Dağılımı



Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri Eylül 2019:10.

Gayrinakdi kredilerin Ülkemizdeki son 10 yıllık gelişimine ilişkin şekle ise aşağıda yer verilmiştir.

Şekil 8. Türkiye’de Gayrinakdi Kredilerin Son 10 Yıllık Gelişimi



Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri Eylül 2019:10.

2010 yılından bu yana düzenli bir biçimde artan gayrinakdi krediler, 2019 yılı içerisinde bir miktar gerileme eğilimine girmiştir. Söz konusu yılda yaşanan ekonomik büyümedeki yavaşlamanın ve kamu ihalelerindeki azalmanın, anılan durumun ortaya çıkmasındaki en önemli etkenler olduğu düşünülmektedir.

2019 yılı Eylül ayı itibarıyla bankacılık sisteminin toplam kredileri içerisinde sektörel olarak en büyük payı %8,67 ile inşaat sektörü almıştır. Buna karşın, yine sektörel olarak verilen kredilerin takibe dönüşüm oranları incelendiğinde en yüksek oranın %7,69 ile inşaat sektöründe olduğu tespit edilmiştir. Bu bakımdan değerlendirildiğinde, çalışmamızın konusunu teşkil eden inşaat sektörü işletmelerinin kredilendirilmesinin önemi bir kez daha anlaşılabilir.



BÖLÜM II. İNŞAAT FİRMALARI GEREKSİNİMLERİ

ÇERÇEVESİNDE KREDİLENDİRME

2.1. İnşaat Sektörünün Türkiye Ekonomisi İçerisindeki Yeri

Gelişmekte olan ülkeler için “lokomotif” sektör olarak nitelendirilen inşaat sektörü, gelişen ve buna bağlı olarak da ihtiyaçları artan bir ülke konumunda olan Ülkemiz için büyük önem arz etmektedir. 2010-2018 yılları arasında ortalama %9,4 büyüyen sektör, %6,3'lük genel büyüme ortalamasının üzerinde kalarak gerçekleşen büyümede itici güç olmuştur.

Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren 200'den fazla alt sektörün katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesinde olduğu görülmektedir (Türkiye İşveren Sanayicileri İşveren Sendikası İnşaat Sektörü Raporu, 2019:1). Doğrudan ölçümlendiğinde ise inşaat sektörünün ekonomi içerisinde payının 2018 yılı itibarıyla %7,2 olduğu hesaplanmıştır.

Tablo 1. İnşaat Sektörünün Gayri Safi Yurtiçi Hasıla İçerisindeki Payı

Yıl	Pay (%)	Yıl	Pay (%)
2010	6,1	2015	8,2
2011	7,2	2016	8,6
2012	7,5	2017	8,6
2013	8,1	2018	7,2
2014	8,1	2019/6	5,3

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Son 10 yıllık değişim incelendiğinde, GSYH içerisinde tarımın payı azalırken, inşaat ve gayrimenkul faaliyetlerinin payı ciddi artış göstermiştir. Seçilmiş sektörlerle

ilişkin GSYH'den alınan paya ilişkin son 10 yıllık verilere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Tablo 2. Seçilmiş Sektörlerin Son 10 Yılda GSYH'den Aldıkları Paylara İlişkin Veriler

%	Tarım	İmalat	İnşaat	Ticaret	Ulaştırma	Gayrimenkul
2009	8,1	15,2	5,6	10,7	8,8	10,5
2010	9,0	15,1	6,1	11,1	7,9	9,9
2011	8,2	16,5	7,2	11,6	7,4	9,0
2012	7,8	15,9	7,5	11,2	8,1	8,6
2013	6,7	16,2	8,1	11,2	7,9	8,2
2014	6,6	16,8	8,1	11,5	7,9	8,0
2015	6,9	16,7	8,2	11,5	7,9	7,7
2016	6,2	16,6	8,6	11,4	7,6	7,7
2017	6,1	17,6	8,6	11,8	7,7	7,1
2018	5,8	19,0	7,2	12,1	8,2	6,8

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2018 yılında inşaat sektöründe 1 milyon 615 bin kişi istihdam edilmiş olup, sektörün tarım dışı istihdam içerisindeki payı %7,05 olmuştur.

2010 yılından bu yana çok iyi oranlarda büyüyen inşaat sektörü, 2018 yılı üçüncü çeyreğinden itibaren genel ekonomide yaşanan durgunluk paralelinde 4 sektör üst üste küçülme göstermiştir. 2018 yılında inşaat girdi maliyetlerindeki ani artışların da sektörün performansının olumsuz etkilenmesine yol açtığı düşünülmektedir. Öte yandan, Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2019 yılı Ekim ayı verilerine göre inşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörler içerisinde birinci sırayı %50,6 pay ile finansman sorunlarının aldığı tespit edilmiştir.

Yurtdışındaki olumsuz gelişmelerin müteahhitlerimizi önemli ölçüde yurtdışına sevk ettiği gözlemlenmiştir. İlk defa 1972 yılında yurtdışında iş üstlenen Türk müteahhitlerinin, Ticaret Bakanlığı verilerine göre 2019 yılı Ekim ayının sonuna kadar başta Rusya (%19,7 pay), Türkmenistan (%12,3 pay), Libya (%7,4 pay), Irak (%6,7 pay), Kazakistan (%6,5 pay) ve Suudi Arabistan (%6 pay) olmak üzere 126 ülkede 392,7 milyar USD değerinde 9.909 adet proje üstlendiği belirlenmiştir.

2.2. İnşaat Sektörünün Sınıflandırılması

İnşaat işletmeleri taahhüt ve yap-sat olarak ikiye ayrılmaktadır.

2.2.1. İnşaat Taahhüt İşletmeleri

Bir inşaat işini daha önceden belirlenmiş olan plan, proje ve şartname hükümleri doğrultusunda yüklenen ve bu işi, iş sahibinin kontrolü altında tamamlayıp, iş sahibine teslim eden işletmelerdir (Usul, 2003: 4). Taahhüt işletmeleri, inşaat alanının belirlenmesinde hiçbir etki ve söz hakkına sahip değildirler (Bekçi, Negiz, 2011:124).

Karayolları, baraj, köprü, tünel, demiryolları, metro, havaalanı pisti, kanalizasyon, elektrik hatları, su yolları inşaatlarının tamamı taahhüt faaliyetleri arasında gösterilebilir. Yapılan inşaat işi bir hesap yılını geçtiği takdirde bu iş, yıllara yaygın inşaat işi olarak kabul edilir.

İşin yapılmasını isteyen taraf (işveren) öncelikle bir proje hazırlar ve işi üstlenecek tarafın kar payını da hesaba katarak bir keşif bedeli belirler. Daha sonra işveren; işi ilan eder, teklifleri alır ve uygun gördüğü üstleniciye işi vererek onunla sözleşme imzalar. İş üstlenen taraf da o sözleşme çerçevesinde işi yapmakla sorumludur.

2.2.2. Yap-Sat Modeliyle İş Yapan İnşaat İşletmeleri

Adından da anlaşılacağı üzere inşaat işletmelerinin kendi nam ve hesaplarına yapı inşa etmeleri “yap-sat” inşaat faaliyeti olarak adlandırılır (Erden, 2004: 18). Bu tür işletmelerde inşaat faaliyeti, bir üretim faaliyeti olarak kabul edilir ve işletmeler inşaat faaliyetini kendi adlarına gerçekleştirirler (Coşkun, Güngörmüş, 2008: 215).

İkamet amaçlı binaların, ticari gayrimenkullerin, avm’lerin, turistik tesislerin inşaatları yap-sat inşaat faaliyetleri arasında gösterilebilir.

Yap-sat inşaat işletmesi; kendi projesini hazırlar, kaynaklarıyla bu projeyi tamamlar, işletmeye alır, gelir elde ederek yaptığı ilk yatırımı geri kazanmaya gayret eder.

2.3. Kredi İhtiyacının Oluşması

İnşaat firmaları özelinde kredi ihtiyaçları, işletmenin taahhüt veya yap-sat alt sektöründe faaliyet göstermesine göre değişiklik arz edecektir.

2.3.1 Müteahhit Firmaların Kredi İhtiyaçları

Müteahhit firmanın kredi ihtiyacı alışlageldik şekilde nakdi kredi ile değil gayrinakdi kredi ile başlayacaktır. Şöyle ki, müteahhidin iş yapması için öncelikle işverenin kendisine işi tevdi etmiş olması gereklidir. İş almak için teklif veren/işi alan müteahhidin ise bu aşamalarda bahse konu işi belirlenen şartlarla üstleneceğine/tamamlayacağına dair teminat mektubu veriyor olması istenir.

İşveren idareler teklifleri genellikle ihale düzenleyerek toplarlar. İhaleye çıkarılan inşaat işleri için, kapalı teklif yöntemi, açık teklif yöntemi, pazarlık teklif yöntemi ve yarışma yönteminden biri ile teklif alınır. (Usul, 2003; 7,8). Bunun haricinde, bilhassa kamu harici işveren idareler yaptıracakları işleri doğrudan daha evvel tanıdıkları müteahhitlere de tevdi edebilirler.

Müteahhitlerden tekliflerini verirken bir de bankalardan geçici teminat mektubu getirmeleri istenir. Bu mektubun amacı, kazanan teklifin sahibinin işi üstlenmemesi riskini bertaraf etmektir. Dolayısıyla, herhangi bir bankada teminat mektubu kredisi limiti bulunmayan bir müteahhit, yapmaya çok hevesli ve yetkin olduğu bir iş için teklif dahi veremeyecek duruma düşebilir (İstisnaen işveren idareye nakit rehin bırakma vb. durumlar hariç).

Bahse konu geçici teminat mektubu tutarı, genellikle verilen teklif tutarının %3'üne tekabül edecek şekilde belirlenmektedir (2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 1983: Madde 25).

İhalenin kazanılmasının ardından müteahhidin bu defa işi belirtilen şartlarda yapacağına dair bir bankadan kesin teminat mektubu alarak idareye teslimi gereklidir. Kesin teminat mektubu tutarı, çoğunlukla iş bedelinin %6'sı olarak belirlenmektedir (2886

sayılı Devlet İhale Kanunu, 1983: Madde 54). Bu noktada, kesin teminat mektubu verilmesinin ardından teklif sırasında tevdi edilen geçici teminat mektubunun iade alınabileceği hususunun vurgulanması yerinde olacaktır. Taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine göre yerine getirildiği tespit edildikten sonra ise alınan kesin teminat mektubu iade edilir (Öcal ve diğerleri, 2003: 275).

Bir müteahhidin kar marjını %10 seviyesinde belirleyerek 1 milyon TL kazanç elde edebilmesi için en az 10 milyon TL tutarlı iş alması, çoğunlukla idareler tarafından iş bedelinin %3'ü kadar geçici, %6'sı kadar kesin teminat mektubu istendiği dikkate alınarak, bu müteahhidin bankalarda en az 900 bin TL kredi limiti bulunması gerektiği hesaplanabilir. Bu bakımdan değerlendirildiğinde, taahhüt işi yapan firmaların banka kredi limitlerinin ne ölçüde önemli olduğu bir kez daha anlaşılabilir.

Diğer taraftan, eğer özkaynakları yeterli değil ise müteahhidin işi aldığı andan itibaren, nakdi kredi ihtiyacı da oluşabilir. Şöyle ki, işe hiç başlamadan, sözleşme aşamasında dahi damga vergisi vb. giderlerin müteahhit tarafından karşılanması gereklidir. Ayrıca, taahhüt işlerinde yer tesliminin ardından şantiye kurulumunun (mobilizasyon) tamamlanması da müteahhidin sorumluluğunda olup, eğer iş avans ödemeli değilse tüm taşıma/kurulum masrafları henüz hiçbir gelir elde edememiş olan müteahhit tarafından karşılanmalıdır.

Buna ilave olarak, müteahhidin;

- işe başlamak üzere alınacak iş makinaları/taşıtlar için,
- iş devam ederken hakkeş yapıp ödeme almayı beklediği dönemlerde,
- pursantaj uyumsuzluğu (yapılan maliyet yüzdesi ile iş tamamlama yüzdesinin uyumlu olmaması, müteahhidin yaptığı harcamanın altında hakkeş elde etmesi) durumlarında

yüklü miktarlarda finansman ihtiyacı olabilecektir. Müteahhidin likidite krizine girmeden ve/veya mali bünyesinde olumsuzluk yaşanmadan bu süreçleri atlatması ve aldığı işi tamamlaması için bankalardan doğru ve yeterli dış finansman desteği alarak ilerlemesi hayati önemi haizdir.

2.3.2. Yap-Sat İş Modeliyle Faaliyet Gösteren Firmaların Kredi İhtiyaçları

“Yap-sat” modeliyle iş yapan firmaların temel kredi ihtiyaçları nakdidir. Zira, inşaat yapılacak arsanın ve bu arsa üzerine yapılacak inşaatın maliyeti ilgili firmanın üzerindedir. Eğer firma planladığı projeyi yapıp bitirmeden satmayacaksa, öncelikle tamamını finanse etmek durumunda kalmakta, bitirip satmaya başladıktan sonra ise geri dönüşünü zamana yaygın olarak sağlayabilmektedir.

Ülkemizde çok sayıda ikamet amaçlı konut inşaatı “yap-sat” şeklinde projelendirilmektedir. Konut satışlarının hızlı olduğu dönemlerde inşaat firmaları satış yapmakta güçlük çekmediğinden, yaptıkları ilk yatırımı hızlıca geri alabilmekte, hatta henüz projeyi yapmaya başlamadan “maket üzerinden” yapılan satışlarla hiçbir finansman ihtiyacı hissetmeden dahi projeleri hayata geçirebilmektedir. Bu durumu betimlemek için “sat-yap” tabirinin literatüre geçtiği görülmüştür.

Ayrıca, barter (takas) veya iş karşılığı ismi verilen sistemle inşaat firmaları, inşaat maliyetlerinin finansman yükünün önemli bir bölümünü tedarikçilerine transfer edebilmektedirler. Şöyle ki, projeye inşaat malzemesi tedarik edecek ve/veya taşeronluk hizmeti sunacak firmalara ilgili projeden taşınmaz satarak projeyi yürüten inşaat firmalarının bizzat harcama yapmadan projeleri tamamlayabildiklerine tanık olunmuştur.

Diğer taraftan, tüm bu finansman modelleri konut sektörünün canlı olduğu dönemlerde hayata geçirilebilmektedir. Konut satışlarının yavaşladığı dönemlerde ise, inşaat firması arsa ve inşaat maliyetinin tamamını özkaynaklarıyla ve/veya bankalardan kullandığı kredilerle finanse etmesine karşın, yatırımının geri dönüşünü uzun yıllar sağlayamamakta ve bu süreçte katlandığı yüksek finansman giderleri nedeniyle nihai olarak kar öngördüğü projeleri yüksek zararlarla kapatmaktadır. Bu bakımdan değerlendirildiğinde, “yap-sat” projelerinin finansman yapılarının doğru kurgulanması büyük önem taşımaktadır.

“Yap-sat” şeklinde tasarlanan projelerin bir diğer alt türü olarak “yap-işlet-devret” modeli gösterilebilir. Bu modelde, inşaat firması kamunun bir altyapı projesini kendi bulduğu finansmanla (sıklıkla özkaynak ve kredi birliktedir) yapar, bu projeyi işi alırken belirlenen süre zarfında işletir ve gelir elde eder, daha sonra da projeyi devlete devreder.

Bahse konu “yap-işlet-devret” modelinde, dış finansman kaynağının daha kolay bulunabilmesi amacıyla devletin işletme dönemine ilişkin gelir garantisi verdiği projeler de bulunmaktadır. Dev proje olarak adlandırılan ve büyük bölümü yurtdışı kaynaklar ile finanse edilen projelerin çoğunluğunda devlet, inşaat firmasına gelir garantisi vererek bu firmaya kredi veren taraflara güvence sağlamayı hedefler. Türkiye’nin en büyük kamu özel sektör işbirliği projesi olan İstanbul Havalimanı projesi (Yatırım bedeli 35,5 milyar USD) bu şekilde hayata geçirilebilmiştir.

1990 yılından bu yana uygulanan kamu özel sektör işbirliği (Public Private Partnership-PPP) projeleriyle Türkiye’de 144.848 milyar USD yatırım bedelli 238 proje finanse edilmiştir³.

2.4. Kredi Talebinin Alınması

Kredi talebi, kredi almak isteyen müşterinin kendiliğinden bankaya başvurusuyla veya banka personelinin yaptığı satış-pazarlama çalışmaları kapsamında bu talebi yaratmasıyla gerçekleşmektedir (Özden, 2010:58). Firmanın kredi talebi alınırken muhakkak surette yüz yüze iletişimin sağlanması gereklidir. Mümkünse firmanın işyerine ziyaret gerçekleştirilmeli, bununla da yetinilmeyerek şantiyesinde/şantiyelerinde incelemelerde bulunulmalıdır. Bu sayede işletmenin, iş yapış kültürü ve kalitesi hakkında bilgi sahibi olunabilecek, firmayla sağlıklı bir iş ilişkisi tesis edilebilecektir. Ayrıca, firma yetkilileriyle yapılan ikili görüşmelerde, projelerin son durumu hakkında mali tablolara yansımayan detayda bilgilerin temin edilmesi de mümkün olacaktır.

Bunun akabinde firmadan; bilanço, gelir belgesi, mizan, devam eden işler tablosu, diğer banka kredi limit-risk tablosu gibi kredi değerlendirmesinde gerekli olacak belgelerin talep edilmesi uygun olacaktır. Ayrıca, firmanın resmi evrakının (ticaret sicil belgesi, ticaret sicil gazeteleri, şirket ana sözleşmesi, imza sirküleri, yatırım teşvik belgesi, hazırun cetveli, kapasite raporu, taşınmazlara ilişkin belgelerin sureti, ISO 9001 kalite belgesi, TSE

³ Dünya Bankası İnternet Sitesi. Aralık 2019. < <https://ppi.worldbank.org/en/snapshots/country/turkey> >.

uygunluk belgesi, akaryakıt bayilik lisansı, K1 taşımacılık belgesi, turizm işletme belgesi, maden arama ruhsatı vb.) eksiksiz teminine de özen gösterilmelidir.

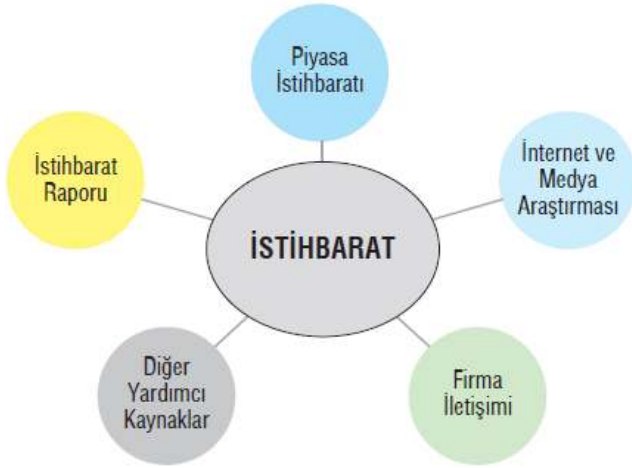
2.5. Kredi Talebinin Değerlendirilmesine Yönelik Ön Çalışmalar

Kredi talebi alındıktan sonra yapılması gereken ilk işlem, eğer yakın zamanda daha evvel yapılmadıysa firma hakkındaki istihbarat ve mali analiz çalışmalarını tamamlamaktır.

2.5.1 İstihbarat

Temel olarak istihbarat; bir firma ile en etkin, en verimli ve en az sorunla çalışılmasına ışık tutan her türlü bilgidir. Teknolojinin sağladığı olanaklardan da azami ölçüde faydalanılmak suretiyle firmalar, firmaların ortakları ve faaliyet gösterilen sektörler ve piyasalar hakkında yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen bilgilerin değerlendirilmesi ve yorumlanmasından ibaret olan istihbarat çalışmaları sırasında firmadan temin edilen bilgi ve belgelerin yanı sıra, ekonomik konjonktürdeki değişiklikler ve firmanın dâhil olduğu iş kolundaki gelişmelerin de değerlendirilmesi uygun olacaktır. İstihbarat alanında teknolojik altyapıya da yatırım yapılarak, medyada yer alan haber ve yorumlar da dâhil olmak üzere, çeşitli kurumlarca yayımlanan her türlü bilgi ve istatistikten bilgi kaynağı olarak en geniş ölçüde faydalanılmalıdır (Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü İstihbarat, 2019:3).

Şekil 9. İstihbaratın Unsurları



Kaynak: Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü İstihbarat, 2019:5.

2.5.1.1. Piyasa İstihbaratı

Firmanın kendisi, ortakları, yöneticileri ve ilişkili firmaları hakkında azami bilgi toplanmasına çalışılması gerekmektedir.

Öncelikli olarak firmanın ortaklarının moraliteleri ve firmanın yönetim yapısı kredi tahsis kararı açısından en belirleyici etkindir. Ahlaki açıdan beklenen vasıflara sahip olmayan ortakları/yöneticileri bulunan firmalarla, mali bünyeleri ne kadar sağlam olursa olsun kredi ilişkisi tesis edilmesinden imtina edilmelidir.

Bunun ardından, firmanın piyasa ödemelerini düzenli bir biçimde yerine getirip getirmediği, bankaya olan borçlarını da düzenli ödeyip ödemeyeceği konusunda en önemli karineyi oluşturur. Firmanın keşide ettiği çekleri ve düzenlediği senetleri vadelerinde ertelemeye gayret etmesi ve diğer banka kredilerini yeniden yapılandırma, vadelerini uzatma talebinde bulunması menfi unsurlar olarak dikkate alınmalıdır.

Günümüzde alacaklıyı çok güç durumda bırakan ve borçlunun tüm ödemelerini durduran konkordato olgusu yaygınlaşmıştır. Firmanın konkordato başvurusu yapması/yapacağının öğrenilmesi, ilgili firmaya kredi tahsis sürecini durdurmalıdır.

Ayrıca, diğer bankaların firmadan ilave teminat istemesi, kredilerini geri çağırması; tedarikçilerinin mal/hizmet vermekten imtina etmesi, ya da çalışma koşullarını sıkılaştırması (vadeyi kısaltmak, açık hesap çalışırken teminat mektubu istemek vb.) firma hakkındaki erken uyarı sinyalleri olarak değerlendirilebilir.

Firmanın içsel dinamiklerindeki olumsuzluklardan; ortaklık yapısındaki ani değişiklikler, ortaklar arasındaki görüş ayrılıkları ve anlaşmazlıklar, personel azaltımı/kilit önemi haiz personel ve yönetici kaybı gibi unsurlar dikkatle irdelenmelidir.

Diğer taraftan, firmanın yasal otorite tarafından yapılmakta olan denetim ve soruşturmalarda yaşadığı sıkıntıların; davalı, davacı veya taraf olunan mahkeme kararları ve açılan/kapanan davaların da (özellikle şantiyede yaşanan ölümlü ve yaralanmalı kazalarla ilgili davalar) firmanın kredibilitesine ilişkin önemli ipuçları verebileceği göz ardı edilmemelidir.

2.5.1.2. İnternet ve Medya Araştırması

Başlıktan da anlaşılacağı üzere, firma hakkında dijital kaynaklar kullanılarak azami bilgi toplanmasına çalışılmalıdır. Bu noktada vurgulanması gereken husus, internette ve medyada bulunan her türlü bilginin subjektif, taraflı, hatta manipülatif olabileceğinin göz ardı edilmemesi gerekliliğidir. Bilhassa inşaat sektöründe, rakip firmaların birbirleri hakkında asılsız dedikodular çıkarma gayretinde olduğu örneklerle tesadüf edilmiş, mali durumunda hemen hiçbir olumsuzluk gözlemlenmeyen firmalar hakkında iflasını ilan ettiğine varan haberlerle karşılaşmıştır.

2.5.1.3. Firma İletişimi

Firma ile sıhhatli ve düzenli iletişim sağlanması, kredi tahsis ve izleme süreçleri açısından belki de en önemli unsurdur. Çalışmamızın önceki bölümlerinde vurgulandığı üzere, sağlayacağı sayısız avantaj dikkate alınarak, firmanın kendi işyerinde ziyareti, iletişim kurarken en çok tercih edilen yöntem olmalıdır.

2.5.1.4. İstihbarat Raporu

Firma hakkında edinilen istihbari tüm bilgilerin belirli bir sistematik dahilinde yazıya geçirilmesi ve dönemsel olarak klase edilmesi elzemdir. Zira, firmalarla ilgili kurumsal hafızanın oluşturulması ve istihbarat sürecinin kişilerden bağımsız bir hale getirilmesi ancak bu şekilde mümkün olacaktır. Günümüzde hemen tüm bankalar, belirlenen matbu formatta istihbarat raporu düzenlenmesini, kredi tahsis sürecinin ayrılmaz bir parçası haline getirmişlerdir.

2.5.2. Mali Analiz

Mali analiz, işletmelerin mali bünyelerinin ve faaliyet sonuçlarının, mali açıdan yeterli olup olmadığını tespit etmeye ve geleceğe yönelik tahminlerde bulunabilmeye yönelik, finansal tablolarda yer alan hesaplar arasındaki ilişkilerin ve bunların yıllar içindeki gelişimlerinin incelenmesidir (Öker, 2007:94).

Kredi tahsis kararı verirken en güvenilir bilgi mali analiz sonuçlarından elde edilendir. Bu bakımdan, bankaların firmalarla doğrudan iletişim halinde bulunmayan kredi tahsis birimleri en yoğun biçimde mali analiz sonuçlarını dikkate alarak kredileri tahsis ederler. Anılan durumun başlıca istisnası ise, kredi konusu firmanın kayıt dışı ekonominin fazla olduğu bir sektörde faaliyet göstermesidir. Diğer taraftan, yine istisnaları mevcut olmakla birlikte, kural olarak; firmanın ölçeği büyüdükçe finansallarının sıhhatinin arttığından ve mali analiz için daha uygun hale geldiğinden bahsedilebilir.

Kredibilitenin değerlendirilmesine yönelik yapılan mali analizin üç temel amacı olduğunu söylemek mümkündür. Bunlar:

- işletmenin nakit gereksiniminin nedenlerini belirlemek,
- bu gereksinime uygun kredi tahsis edildiğinde işletmenin geri ödeme için gerekli nakdi yaratıp yaratamayacağını öngörmek,
- işletmenin nakit yaratma kabiliyetine ilişkin güçlü ve zayıf yönleri ortaya çıkarmak

olarak sıralanabilir (Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü İstihbarat, 2019:265).

Mali analizde kullanılan teknikler dört grupta toplanabilir (Akgüç, Mali Tablolar Analizi: 346):

a) Karşılaştırmalı Analiz

İnceleme konusu firmanın mali tablolarının birbirini takip eden iki veya daha fazla dönem için karşılaştırmalı olarak düzenlenmesi ve dönemler içerisindeki değişimlerin değerlendirilmesi karşılaştırmalı analiz olarak isimlendirilmiştir. Çoğunlukla geçmiş ve şimdiki zaman kıyaslanarak geleceğe yönelik tahminler yapılmasına imkan veren bu teknikte, firmanın arzu edilen trend dahilinde ilerleyip ilerlemediğinin sınanması mümkündür.

Karşılaştırmalı tablolar analizinden beklenen faydanın sağlanabilmesi için;

- karşılaştırmada değerlendirilen dönemlerin eşit uzunlukta,
- tabloların içerdiği bilgilerin aynı muhasebe kuram ve ilkelerine göre oluşturulmuş ve
- rakamların enflasyonun etkisinden arındırılarak kendi aralarında kıyaslanabilir hale getirilmiş

olması gerekir (Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü İstihbarat, 2019:272).

b) Yüzde Yöntemi ile Analiz

Yüzde yöntemi ile analiz, mali tablolar içerisindeki her bir kalemin toplam içerisindeki yüzdesi üzerinden değerlendirme yapılan yöntemdir. Bu yöntemle, belirli kalemlerin toplam içindeki payı ve önemi anlaşılmakta, ayrıca bu payların nominal büyüklüklerden bağımsız olarak sektör içerisindeki normlara göre kıyaslamalı konumları anlaşılabilmektedir.

Bilanço üzerinde yapılan yüzde analizinde amaç, aktif ve pasif bileşimini inceleyerek anlamlı sonuçlar oluşturmaktır. Aktif ve pasif toplamı ayrı ayrı 100 kabul edilerek analiz yapıldığında, firmanın varlıklarını ne şekilde değerlendirdiği ve bu

varlıkların ne şekilde finanse edildiğini (dış kaynak/özsermaye dağılımını görmek mümkün olur.

Gelir tablosu için yapılan yüzde analizinde ise, net satışlar toplamı 100 kabul edilerek bütün gelir ve gider kalemleri ile kâr rakamları bu değere oranlanır. Bu şekilde tüm gider ve gelir kalemlerinin ayrı ayrı satışlara oranı üzerinden önemlerinin daha net anlaşılması imkanı elde edilir.

c) Eğilim Yüzdeleri ile Analiz

Bu analiz yönteminde, firmanın olağanüstü koşullardan fazlaca etkilenmediği, normal bir faaliyet dönemi geçirdiği yıl baz alınarak o yıla ait kalemler 100 kabul edilir ve bunu izleyen yıllardaki aynı tür değerlerin baz yılına göre yüzde olarak değişimleri hesaplanır. Eğilim yüzdeleri analiz yöntemi ile firmanın uzunca bir dönemde mali tablo kalemleri özelinde faaliyetlerinin ne şekilde evrildiğinin anlaşılması mümkün olmaktadır.

d) Oran Analizi

Bu analiz türünde, mali tablolarda yer alan kalemler birbirlerine oranlanarak aralarında anlamlı bir ilişki ortaya çıkarılmaya gayret edilir. Oran analizi yaparken kullanılan en önemli oranlara aşağıda başlıklar halinde yer verilmiştir.

- Likidite Oranları

Firmalar, faaliyetlerini karlı bir biçimde sürdüremedikleri için değil, borçlarını vadelerinde ödeyemedikleri için temerrüde düşerler. İşte bu nedenle, firmanın kısa vadeli varlıklarının, yine kısa vadeli yükümlülüklerini karşılayabilecek büyüklükte olması hayati önem arz etmektedir. Likidite oranları, firmanın kısa vadeli borçlarını ödeme kabiliyetini gösteren oranlardır. Bunlar;

- Cari Oran = $\frac{\text{Dönen Değerler}}{\text{Kısa Vadeli Borçlar}}$
- Net İşletme Sermayesi (NİS) = $\text{Dönen Değerler} - \text{Kısa Vadeli Borçlar}$
- Likidite (Asit-Test) Oranı = $\frac{(\text{Dönen Değerler} - \text{Stoklar} - \text{Akreditifler} - \text{Yurt içi Sipariş Avansları})}{\text{Kısa Vadeli Borçlar}}$

- Nakdi Likidite Oranı = (Para Mevcudu + Menkul Değerler) / Kısa Vadeli Borçlar

şeklinde hesaplanır.

Bir firmanın kısa vadeli varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerini karşılayabilecek seviyede olabilir (Cari Oran>1 diğer bir ifadeyle NİS>0). Buna karşın, dönen değerler içerisinde ticari alacakların ve stokların payı yüksek ise ve firma bu alacakları kısa vadede nakde çeviremez ve/veya stoklarını hızlı bir şekilde satamaz ise yine de borçlarını/taahhütlerini yerine getirememe riskiyle karşılaşır. Bu bakımdan, cari orandan daha ihtiyatlı bir değerlendirme yapmak için asit-test oranın, ondan da daha ihtiyatlı bir değerlendirme yapmak için nakdi likidite oranına bakmak faydalı olacaktır.

- Mali Bünye Oranları

Firmanın ölçülü bir şekilde finanse edilip edilmediğini, kreditorlerin güvenlik payının yeterli olup olmadığını, sermaye yeterliliğini ve firmanın uzun vadeli yükümlülüklerini karşılayıp karşılamadığını ölçen oranlardır (Öker, 2007:102). Bu oranlar;

- Yabancı Kaynaklar / Özsermaye Oranı
- Kısa Süreli Yabancı Kaynaklar / Özsermaye Oranı
- Yabancı Kaynaklar / Aktif Oranı
- Kısa Süreli Yabancı Kaynaklar / Aktif Oranı
- Banka Kredileri / Yabancı Kaynaklar Oranı
- Banka Kredileri / Pasifler Oranı
- Banka Kredileri / Özsermaye Oranı

olarak sıralanabilir.

Firmanın üçüncü taraflara ne ölçüde borçlu olduğunu gösteren mali bünye (finansal yapı) oranları, firmanın uzun vadede sürdürülebilirliği konusunda çok önemli ipuçları sağlamaktadır.

- Faaliyet Oranları

Faaliyet oranları, firmanın faaliyet döngüsünün sıhhatine ilişkin bilgi verir. Faaliyet döngüsü; firma tarafından normal faaliyet çerçevesinde, mevcut nakit ile hammadde ve malzeme satın alınması, işçilik giderleri ve diğer malzeme maliyetlerine katlanılarak üretimin gerçekleştirilmesi, üretilen mamullerin peşin veya kredili olarak satılması ve kredili olarak satılan malların bedellerinin tahsil edilerek yeniden nakde dönüştürülmesi süreci olarak tanımlanabilir. Diğer taraftan kısaca, değerlerin paradan başlayarak tüm işletme faaliyetlerinin ardından tekrar paraya dönüşmesi süreci olarak da tanımlanabilir (Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü İstihbarat, 2019:281). Faaliyet oranlarından en önemli olanlar;

- Vadeli Satış Oranı = Ticari Alacaklar / Net Satışlar
- Ticari Alacak Devir Hızı = Net Satışlar / Ticari Alacaklar
- Ticari Alacakların Ortalama Tahsil Süresi = 365 / Ticari Alacak Devir Hızı
- Ortalama Stok Devir Hızı = Satılan Malın Maliyeti / Ortalama Stok
- Stok Devir Süresi = 365 / Ortalama Stok Devir Hızı

olarak sayılabilir.

Firmanın faaliyetinin etkinlik seviyesini gösteren faaliyet oranlarındaki bozulmalar, kredi verenler tarafından mutlak surette erken uyarı sinyalleri olarak değerlendirilmelidir.

- Karlılık Oranları

Firmanın, aktifine, özkaynaklarına ve satış miktarına göre karlılığını gösteren oranlardır.

- Faaliyet Karı / Net Satışlar
- Net Kar / Aktif
- Net Kar / Özsermaye

başlıca karlılık oranlarıdır.

Firmanın faaliyetinin nihai amacı olan kar hedefini ne ölçüde gerçekleştirebildiği, belirlenen işi yapmak için ayırdığı sermayeyi ne ölçüde etkin kullanabildiğini göstermek açısından karlılık oranları önemli göstergelerdir.

Oran analizi, sektörel karşılaştırmalar yapabilmek ve firmanın rakipleri arasındaki konumunu anlayabilmek için kestirme ve somut veriler sağlar. Bununla birlikte, firmanın mali verilerinin özünü anlamadan yalnızca oranlar üzerinden değerlendirme yapmanın yetersizliği izahtan varestedir.

Bilhassa inşaat sektöründe faaliyet gösteren firmaların yıllara sari taahhüt işleri yapıyor olması, oran analizinde birçok değerlendirmeyi anlamsız kılabilir. Bu noktada, oran analizinde çok parlak bir görünüm sergilememekle birlikte, taahhüdündeki tüm işleri hakkediş fazlasıyla (hakkediş – maliyet) sürdüren bir müteahhitin, tahsilat sıkıntısı da yaşamıyor ise sorunsuzca faaliyetlerine uzun yıllar devam etmesi olası gözükmektedir.

Bunun haricinde, firmanın nakit hareketlerini gösteren nakit akım tablosunun düzenlenmesi, firmanın nakit ihtiyacının nereden kaynaklandığını ve bu ihtiyaçları hangi kaynaklarla karşıladığını tespit edebilmek açısından önem arz eder. Nakit akış analizi için dönem başı ve dönem sonu bilanço ile ilgili dönemin gelir tablosunun temin edilmesi gereklidir.

Nakit akım tablosu formatı belirlenirken, nakit kaynaklarının ve nakit kullanımlarının Sermaye Piyasası Kurumu'nun (SPK) da öngördüğü şekilde üç ayrı bölüm halinde sunulması, öngöründe bulunmayı kolaylaştırarak nakit ihtiyacının temel sebebine ilişkin teşhiste bulunmaya imkan sağlar.

Tablo 3. Nakit Akım Sınıflandırılması

A) Dönem Başı Nakit Mevcudu

B) FAALİYETLERLE İLGİLİ NAKİT AKIMLARI

Nakit Girişleri (+)

Nakit Çıkışları (-)

C) YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIMLARI

Nakit Girişleri (+)

Nakit Çıkışları (-)

D) FİNANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIMLARI

Nakit Girişleri (+)

Nakit Çıkışları (-)

E) Dönem Sonu Nakit Mevcudu (A+B+C+D)

Bu şekilde yapılmış bir sınıflandırma, özellikle nakit kaçaklarının nereden kaynaklandığının gösterilmesi konusunda fayda sağlayacaktır.

2.5.3 Kredi Karar Destek Sistemleri

Teknolojik gelişmelerle birlikte yapay zeka, makine öğrenmesi ve derin öğrenme kavramları çok daha popüler bir hale gelmiştir. Şöyle ki, yakın gelecekte sağlık alanında doktorlara gerek kalmayacağını, tüm teşhisleri, tedavileri ve hatta ameliyatları robotların yapacağını iddia edenler olduğu gibi, ileriki zamanda kredi tahsis kararı vermek için de insanlara gerek kalmayacağını öne süren bir zümre mevcuttur.

Bu çalışmaların ilk adımları olarak gösterebileceğimiz gelişmeler sonucunda, artık hemen tüm bankalarda kredi karar destek sistemleri kullanılmaktadır. Kredi başvurularının karakteristiklerini, firmaların ödeme performansları yanı sıra finansal sistem risk miktarlarını, ortaklarının/yöneticilerinin kredi değerliklerini ve mali verileri dikkate alarak

müşterilere belirli skorlar, dereceler, harfler ve renkler atayarak çalışan bu sistemlere, halihazırda nispeten küçük tutarlı kredilerin tahsisi aşamasında inisiyatifler tanınmış durumda olup, insan müdahalesine gerek kalmaksızın müşterilere kredi limitleri oluşturulup tebliğ edilmeye başlanmıştır. Diğer taraftan, bu kredilerin sorunlu krediye dönüşüm oranlarına yönelik yapılan analizlerde, insanların tahsis ettiği kredilere kıyasla hiç de olumsuz sonuçlar alınmadığı bilinmektedir. Anılan sebepten ötürü tüm finansal kuruluşların bu sistemlere yüksek montanlarda yatırım yapmaya devam ettiği gözlemlenmektedir.

Günümüzde kullanılan bu karar destek sistemlerini insan-bilgisayar hibrit modeller olarak tanımlamak mümkündür. Nicel veriler ile bir takım nitel değerlendirme cevaplarını dikkate alarak risk profilinin portföy bazında kredi değerliliklerinin belirlenmesine olanak veren, kredi müşterilerini yükümlülüklerini yerine getirme kabiliyetlerine göre sınıflandıran söz konusu sistemler, yine çoğunlukla kredi tahsis kararı veren yöneticilere öngörü sağlamak amaçlı kullanılmaktadır.

Bu sistemlerin ürettiği sonuçlar kullanılarak üstlenilen kredi riski sayısallaştırılabilmekte ve bu sayede gelişmiş teknikler paralelinde sermaye gereksinimleri ve beklenen kredi karşılıklarının hesaplanması da mümkün olabilmektedir (Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü Kredi, 2019:39).

2.6. Kredi Talebinin Değerlendirilmesi

Kredi talebi değerlendirilirken;

- türünün,
- tutarının,
- vadesinin,
- kullanım yerinin,
- teminat yapısının,
- verimliliğinin

isabetli olduğu teyit edilmeli, tahsis ve kullandırım tüm unsurlar netleştirildikten sonra yapılmalıdır.

İnşaat sektöründe faaliyet gösteren işletmelere kredi tahsisine ilişkin değerlendirmelerimizin kredi türleri özelinde ayrı ayrı ele alınması uygun görülmüştür.

2.6.1. Nakdi Krediler

2.6.1.1. Borçlu Cari Hesaplar

Borçlu cari hesap (BCH) şeklinde işleyen krediler, TTK'nin 89-101. maddelerinde yer alan cari hesap hükümlerine göre açılan ve işleyen teminatlı veya teminatsız kredilerdir.

Kredinin hedef kitlesi, ihtiyaç duyduğu anda kısa süreli nakit ihtiyaçlarını karşılamak isteyen, işletmesinin nakit akımına göre esnek bir şekilde kredisini kısmen/tamamen kapatarak faiz yükünü asgariye indirmeyi hedefleyen, belirlenen devrelerde faiz ödemesi yaparak finansmanında esneklik sağlamayı amaçlayan tacir niteliğini haiz gerçek ve tüzel kişilerdir.

2.6.1.1.1. Açık BCH Kredisi

Açık krediler, bir müşterinin yalnızca imzasına güvenilerek tahsis edilen teminatsız kredilerdir. Teminatsız olması nedeniyle çok seyyal işlemesi gereken, kısa vadelerle kullanımda kalması beklenen, yoğunlukla acil günlük nakit ihtiyaçlarına cevap vermek ve izleyen günlerde kapatılmak üzere açılan kredilerdir.

Bu türden kredilerin yalnızca mali yapısı çok güçlü, uzun süreden beri kredi ilişkisi içerisinde bulunan, bir başka deyişle müteaddit kereler denenmiş firmalara tahsisi uygun olacaktır. Zira, menfi bir durum yaşandığında ve borçlunun ödeme gücü kalmadığında, teminatsız olması nedeniyle kredi doğrudan banka zararına dönüşecektir.

2.6.1.1.2. Teminatlı BCH Kredisi

Açık BCH kredilerinden farklı olarak teminatına kefalet ve/veya diğer bir maddi teminat alınarak kullanılan kredilerdir. Benzer şekilde, kısa vadelerle, seyyal biçimde kullanılması ve kısa vadeli finansman ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde kullanılması gerekmektedir.

Teminatlı BCH kredileri firmanın kredibilitesi dikkate alınarak yalnızca ortağının kefaleti alınarak, bir başka deyişle alınabilecek asgari teminatla kullanılabileceği gibi, taşınmaz ipoteğinin yanı sıra firma ile ilişkili taraflar haricindeki üçüncü kişilerin kefaletleri temin edilerek de kullanılabilecektir.

Açık ve teminatlı BCH kredileri çoğunlukla aynı gün ihbarlı, faiz oranı değişken tahsis edilmektedir. Faiz oranlarındaki aşağı ve yukarı yönlü hareketler, aynı gün müşteriyle bildirilmek kaydıyla yürürlüğe girer. Bu tür kredileri kullanan müşteriler, faiz artışından kaynaklanacak maliyet artışlarına açık hale gelirler. Örneğin, 2018 yılı Ağustos ayı içerisinde faiz oranlarında yaşanan yukarı yönlü sert hareket sonrasında piyasada müşterilere uygulanan BCH faizleri, yaklaşık 6 ay öncesinin 2 katı civarına ulaşarak %40 seviyesine gelmiştir. Bu noktada, ilgili BCH kredilerini defaten kapatacak mali gücü bulunmayan müşteriler çok yüksek finansman giderlerine maruz kalmış ve karlılıkları kayda değer biçimde sekteye uğramıştır.

2.6.1.1.3. Sabit Faizli Rotatif BCH Kredisi

Faiz oranlarında artış beklentisi içerisinde olan ve bu artışlardan etkilenmek istemeyen müşterilere özel olarak sabit faizli rotatif BCH kredisi tahsisi mümkündür. Faizlerin yükselme eğilimi içerisinde olduğu bir piyasada bu ürünü kullanmak isteyen firmanın, ilk etapta aynı gün ihbarlı BCH'a göre bir miktar fazladan maliyete katlanması gerekecektir. Örneğin, fon transfer fiyatlamasıyla şubeye BCH kredisi maliyeti %11,50 iken, risk primi ve kar marjı dahil %13,5 oranla aynı gün ihbarlı BCH kredisi kullanılan firma, sabit faizli rotatif BCH kredisi talep ettiğinde, bu krediyi %14,5 orandan kullanabileceği kendisine ifade edilecektir. Eğer bu firma, piyasa BCH faizlerinin kısa süre içerisinde

%14,5'in çok üzerine çıkacağı yönünde bir beklentiye sahipse, aynı gün ihbarlı BCH kredisi yerine sabit faizli rotatif BCH kredisi kullanması daha doğru olacaktır.

2.6.1.1.4. Vade Başı Faiz Ödemeli BCH Kredisi

Adından da anlaşılacağı gibi bu kredi türünde, kredinin faizinin vade başında alınması gerekmektedir. Kredinin özelliği, BCH'nın vadesinden önce kapatılmak istenmesi halinde peşin alınan faizin iadesinin yapılmamasıdır.

BCH kredileri, inşaat sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin en sık tercih ettikleri kredi türüdür.

Yap-sat iş modeliyle faaliyet gösteren inşaat firması, kısa süreli işletme sermayesinin finansmanı amacıyla BCH kredisi kullanmayı tercih edecektir. Zira, inşa ettiği konutları ne zaman satacağı, bir başka deyişle eline ne zaman para geçeceği ve bu parayla krediyi kapatacağını tahmin edemediğinden, arzu ettiği anda geri ödeme yapabileceği bir kredi istemektedir. Dahası, BCH kredilerinin faiz ödemeleri çoğunlukla 3 aylık dönemlerde reeskont tarihleri itibarıyla alınır. Bu durum da, genellikle düzensiz bir nakit akışına sahip olan inşaat firmasının daha kolay planlama yapabilmesine imkan tanır.

Benzer şekilde, taahhüt işi yapan inşaat firmalarının da favori kredisi BCH'lardır. Kısa süreli olarak krediyi kullanan müteahhit, hakkediş bedellerini tahsil ettiği anda kredisine geri ödeme yapmak ve fazladan finansman giderine maruz kalmamak isteyecektir.

Bu noktada dikkat edilmesi gereken husus, inşaat firmalarının BCH kullanımını alışkanlık haline getirmemesinin sağlanması ve yatırımlarını da bu kredilerle yapmaya başlanamalarının temin edilmesidir. Zira, müşteri-banka ilişkisi içerisinde, BCH'ların günlük kullanılması esas olduğundan, firma; müşteri temsilcisine ileteceği basit bir talimatla, hazır BCH limitinden anında kullanım yapabilir. Bu yönüyle BCH kredileri en hızlı riske edilebilen kredilerdendir. Eğer müşteri temsilcisi tarafından bu kullanımın amacı kullandırım öncesinde sorgulanmazsa, ancak aylar sonra kullanılan tutarın bir yatırımın finansmanı olduğu bilgisiyle karşı karşıya kalınabilir. Bu durumda da BCH donuk bir

görünüm kazanacak, anaparaya hemen hiç alacak kaydı yapılmayacak, üç aylık dönemler boyunca BCH'nin vadesi dolana kadar dönem faizlerinin ödenmesiyle yetinilecektir. Hatta, BCH kredisinin orijinal vadesi dolduğunda, firma tamamını defaten kapatmaya hazırlıklı olmadığından, bankacılık prensipleri gereği hiç tercih edilmeyen ve bir erken uyarı sinyali olarak kabul edilmesi gereken, kredinin temditi (yenilenmesi) durumuyla karşılaşılacaktır. Bunun sonucunda da, firmanın ilgili kredisini kanunen yeniden yapılandırma kapsamında değerlendirilebilecek, standart nitelikli kredilerden (1. Grup) yakın izlemedeki kredilere aktarılacak (2. Grup) ve firma ilgili gelişmeden sonra yeni kredi kullanamama riskiyle karşı karşıya kalacaktır. Dolayısıyla, BCH kredilerinin kullanılması sırasında bankacıların yönlendirici davranışları, kredinin kullanım yerini öğrenerek ve uygunluğunu gözeterek kullandırımı yapılmasını sağlamaları yerinde olacaktır.

2.6.1.2. Spot Kredi

Firmalara vade sonunda anapara ve faizi ile birlikte kapatılmak üzere açılan, faiz oranı vade sonuna kadar sabit kalan kredilerdir.

İnşaat firmalarının öncelikli tercih ettiği kredi türlerinden olan spot kredi, nakit akışını net olarak bilen ve ayarlayabilen firmalar için avantajlıdır. Kredinin uygun kullanım yeri, işletme sermayesinde yaşanacak planlı nakit açıklarının finansmanını teminendir. Bu krediler, kullanıldığı vade süresince sabit bir faiz oranı üzerinden çalışır. Spot kredi kullanan firma, faizlerin yükselmesi halinde kardan, faizler düşerse zarar eder. Tam tersi durum, her iki yönüyle de banka için geçerlidir.

Spot kredinin mahsuru, vadesinde her koşulda kapatılması gerekliliğidir. Bu durum, nakit akışını başarıyla planlayamayan müşteriler için likidite sıkıntıları yaşatabilir. Bankacılara düşen görev, vadesi yaklaşan spot krediyi, son günleri beklemeden müşteriye ihbar etmek ve hazırlanması için süre tanımadır.

Spot krediler, BCH kredileri kadar olmasa da yine de kısa vadeli planlanmalıdır. Varsayalım 2 yıl vadeli bir spot kredi sıhhatli değildir, zira firmanın 2 yıllık süreçte nakit akım planını netleştirmesi, Ülkemiz gibi volatilitesi yüksek bir ekonomide imkansız yakındır.

Spot krediler de, BCH kredileri gibi açık veya teminatlı olarak tahsis edilebilir. Ayrıca, kural olarak spot kredi erken kapatılamamasına, ısrar halinde erken ödeme komisyonu tahsil edilmek durumunda kalınmasına karşın, erken ödeme opsiyonlu spot kredi (EKO'lu spot) herhangi ilave bir masrafa katlanmaksızın istenilen vadede ve tarihte kapatılabilir. Diğer yandan, bu kredilerin de kullanımlarında çoğunlukla %1 ila %2 seviyesinde peşin komisyon tahsil edilerek işlem yapıldığı gözlemlenmiştir. EKO'lu spot kredisini tercih eden inşaat firmaları, kredi vadesince faiz oranlarında kayda değer düşüş yaşanması halinde kredisini kapatarak faiz oranını güncellemek isteyenlerden oluşmaktadır.

2.6.1.3. Vergi-SGK Kredis

Vergi/SGK ödemeleri bankalar aracılığıyla yapılırken, verginin vadesinde tahsil edilen tutarlar, vergi dairelerinin veya SGK'nın hesabına aktarılmadan bir müddet bankanın hesaplarında bekler. Banka, burada oluşan vadesiz mevduat bakiyesi tortusundan faydalanır. Diğer taraftan, müşterisine ayrıcalıklı hizmet sunmak gayesiyle bankalar, vergi/SGK kredis ürünlerini geliştirmiş, vergi ödeme günlerinde firmalara faizsiz BCH kredileri kullanarak bu kredilerle vergi/SGK borçlarını ödemeye başlamış, takip eden günde bu bedelleri firmalardan tahsil etme yoluna gitmişlerdir.

Bahse konu kredilerin, randımanı son derece yüksek, banka için ayrıcalıklı müşterilere kullanırılıyor olması gerektiği izahtan varestedir.

2.6.1.4. Kredili Ticari Mevduat Hesabı

Bu kredi türü, olağan şekilde çalışan cari hesapların borca geçmesine, diğer bir deyişle eksiye düşmesine izin veren kredilerdir. Bireysel nitelikli krediler içerisinde karşılığı ek hesap ürünüdür.

Bu krediyle, belirlenen limite kadar;

- çeklerin ödenebilmesi,

- ATM cihazlarından nakit çekilebilmesi, havale yapılabilmesi,
- düzenli ödemeler (kira, yakıt vb.) için talimat verilebilmesi,
- SGK/vergi ödemelerinde kullanılabilmesi,
- nakden ödeme yapılabilmesi,
- fatura talimatı ödemelerinin yapılabilmesi

mümkündür (Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü Kredi, 2019: 147).

Özü itibarıyla bu krediler, beklenmeyen ve takip edilmesi güç olan, düzensiz ve küçük tutarlı ödemelerin sonuçsuz kalmaması için yedek alan oluşturulması anlamına gelmektedir. BCH ve spot kredilerine göre daha maliyetli olan kredili ticari mevduat hesapları, uzun süre riskte tutulmamalı, işletme sermayesinin finansmanını teminen kullanılmamalı, değinildiği üzere yedekte bekletilmeli, borca geçtiğinde mümkün olan en kısa süre içerisinde ödenerek riski sıfırlanmalıdır.

Kredili ticari mevduat hesapları, günümüzde bankacılar tarafından tamamlayıcı ürün olarak değerlendirilmekte, inşaat firmaları da dahil, kredilendirilmesi uygun bulunan tüm firmalara, henüz talep dahi edilmeden tanımlanmaktadır.

2.6.1.5. POS Teminatlı Kredili Ticari Mevduat Hesabı

Olağan kredili ticari mevduat hesabından farklı olarak bu ürün nakit karşılıklı olarak değerlendirilebilir. Şöyle ki, POS cihazı kullanan ve beklemeli gün sayısı ile çalışan firmaların ilgili POS cihazından yapılan ödemeler sonrasında ilgili bankadan alacakları oluşmakta, bankalar bu alacakları teminat görerek firmalara kredili ticari mevduat hesapları tanımlamaktadır.

Bu yolla, kredi değeri çok az olan, hatta hiç bulunmayan müşterilere dahi kredili ticari mevduat hesabı tahsisi mümkün olmaktadır.

İnşaat firmaları genellikle POS cihazı kullanmamaları nedeniyle bu ürün onlara uygun değildir.

2.6.1.6. Doğrudan Borçlandırma Sistemi

Doğrudan borçlandırma sistemi (DBS), bir bayilik/distribütörlük ağına sürekli, yüksek hacimli ve vadeli mal satışı yapan firmaların bahse konu satışlardan kaynaklanan alacaklarının tahsilatının hızlı, düşük maliyetli ve güvenli bir biçimde gerçekleştirilmesi için geliştirilmiş otomatik bir virman sistemidir. DBS, firmanın düzenlediği faturaların bedellerinin vade tarihlerinde talimat veren bayilerin hesaplarından ana firmanın hesabına otomatik olarak aktarılması esasına dayanmaktadır (Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü Kredi, 2019: 151).

Bu sistemde, firmaya yine kredili ticari mevduat hesabı tahsis edilir, ancak bu hesap sadece ilgili ana firmanın ödemelerini yapmak saikıyla borca geçmek üzere sınırlandırılır. Sisteme yüklenen faturanın ödeme vadesi geldiğinde kendisine DBS limiti tahsis edilen firma borcu nakden/hesaben öderse DBS limiti hiçbir zaman borca geçmez. Diğer yandan, bayi faturadan kaynaklı borcunu vadesinde ödeyemezse devreye DBS'ye tanımlı kredili ticari mevduat hesabı girer ve ödeme kredi hesabından karşılanarak gerçekleştirilir.

Bu ürün, müşteri ve mal satın aldığı firma açısından bakıldığında adeta bir teminat mektubu niteliği arz etmektedir. DBS limiti bulunan firmaya mal satan ana bayi, sisteme yüklediği faturaların bedellerini kesinlikle alacağını bilir. Zira, firma ana bayiiye parasını ödeyemeyecek şekilde likidite sıkışıklığına düşmüş olsa dahi, ana bayinin ödemeleri DBS'ye tanımlı kredili ticari mevduat hesabından gerçekleşecektir. Bu sistemin, müteahhit firmaların akaryakıt alımlarında sıklıkla kullanıldığı müşahede edilmiştir.

2.6.1.7. Şirket Kredi Kartı Kredis

İlk ihdas edildiği dönemde yalnızca şirketler adına yöneticilerinin yaptığı temsil harcamalarında kullanılmak üzere özgülenen şirket kredi kartları, günümüz bankacılığında, firmaların ticari mal ve hizmet alımları için de kullanılmaktadır.

Bireysel nitelikli kredi kartlarıyla benzer bir işleyişe sahip olan bu kartlar, bankaların kredi kartları alanındaki piyasa paylarını artırmalarına yardımcı olduğundan son derece popüler bir hal almıştır. Geline nokta, kredili ticari mevduat hesaplarına benzer

şekilde şirket kredi kartları da, inşaat sektöründe faaliyet gösteren işletmeler de dahil olmak üzere kredi değerliği bulunan tüm müşterilere kullanırlmaya çalışılmaktadır.

Diğer yandan, bu aşamada önemle vurgulanması gereken bir husus vardır: piyasada bozulmanın arttığı, çek/senetlerin karşılıksız kaldığı dönemlerde firmaların bir bölümü alıcılarına mal/hizmet satarken POS cihazını kullanmayı zorunlu tutmaya başlamışlardır. Satış yapan firma, kredi kartıyla anında ürünün bedelini tahsil ettikten sonra karşı tarafın kredibilitesine ilişkin endişe duyacağı hiçbir unsur kalmamıştır.

Yine benzer şekilde, yasal otoritenin özel bankalar için hesaben/nakden vergi tahsilatını 1.1.2020'den başlamak üzere yasaklaması da, kredi kartı ile belirli vergi türleri özelinde ödeme halihazırda serbest olduğundan, bu kartların önemini artıracaktır. Birçok büyük banka, 2020 yılına hazırlık maksadıyla uygun gördüğü müşterilerine ilave şirket kredi kartı limiti tahsis etmiştir/etmektedir.

2.6.1.8. Tedarikçi Finansmanı Kredisi

Mal ve hizmet sunan tedarikçi firma/firmalar ile güçlü alıcı/alıcılar arasındaki ticari ilişkiden yararlanılarak, vadeli mal/hizmet satışlarından doğan alacakların, vade beklenmeksizin iskonto edilmesi suretiyle tahsilat imkanı sağlayan bir finansman ve nakit akış sistemidir.

Söz gelimi, bir inşaat firması özelleştirilmeye konu olmuş bir elektrik dağıtım şirketinden elektrik direklerinin bakımı işini almış olsun. Bu hizmeti veren firma, 90 gün vadeli faturasını enerji dağıtım şirketine verecektir ve normal koşullarda faturanın bedelini tahsil etmek için 90 gün bekleyecektir. İşte bu noktada, tedarikçi finansman kredisi devreye girerek, faturayı vadesinden önce iskonto etmek suretiyle bedelini, faiz ve masrafları düşükten sonra tedarikçiye anında ulaştırmaktadır.

2.6.1.9. Taksit Ödemeli Ticari Krediler

Firmalara genellikle tek seferde kullandırılan, faiz oranı kredi vadesi boyunca sabit tutulan ve geri ödemeleri eşit tutarlarda veya esnek bir ödeme planı dahilinde belirli sayıdaki taksitte yapılan kredi türüdür.

Uygulamada, 12 aya kadar ödemesiz dönemle 60 aya varan taksitlerle ticari kredi kullandırılması mümkün olmakla birlikte, genellikle azami 36 ay vadeli tahsis edilirler. Yap-sat modeliyle iş yapan firmaların, inşaatla başlayacakları arsayı aylık taksit ödemeli ticari kredi kullanarak finanse ettiklerine sıklıkla rastlanır. Müteahhit firmalar ise, genellikle iş makinesi alımları için taksit ödemeli ticari kredileri tercih ederler. Bu şekilde kullanılan kredilerde teminat, genellikle alımı yapılan arsa, iş makinesi vb. üzerine tahsis edilen ipotek/rehin olur.

Esasen özü itibarıyla taksit ödemeli ticari kredilerin inşaat firmalarına önerilmesi kural olarak çok uygun değildir. Zira, inşaat sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin her ay düzenli nakit akımları sağlamaları güçtür. Öte yandan, sıklıkla eşit taksit tutarlı kullandırılan bu kredilerin her ay belirli miktar geri ödemesi mevcuttur. Firma, belirli aylarda herhangi bir gelir elde edemese dahi özkaynaklarıyla o ayların taksitlerini ödeyebilecek mali gücü haiz ise ancak o halde taksitli ticari kredi kullanması uygun olacaktır.

Bu kredi türünün erken kapanmak veya ara ödemeyle taksitlerinin düşürülmek istenmesi halinde, erken kapama/ara ödeme komisyonlarına tabi olduğu göz önünde bulundurularak, ilk kullandırımı sırasında ödeme planı üzerine tam bir mutabakat sağlanması önem arz etmektedir.

2.6.1.10. Ticari Taşıt Kredileri

Tüzel kişi tacirler, gerçek kişi tacirler ve serbest meslek erbabının ticari faaliyetlerinde kullanmak üzere satın alacakları; sıfır km. veya ikinci el binek, hafif ticari ve ticari araç alımlarının finansmanını teminen kullandırılan tüm krediler ticari taşıt kredisi

olarak değerlendirilir. Bu kredileri taksit ödemeli ticari kredilerin alt türü olarak görmek mümkündür.

Genellikle azami 48 aya kadar kullandırılan ticari taşıt kredilerinin teminatına, kredi konusu taşıt üzerine tesis edilen taşıt rehni alınır. Ayrıca bankalar, bu kredi türüyle ilgili matbu genel kredi sözleşmelerini kullanmak yerine müşterilerine taşıt finansmanına özel ticari taşıt kredisi sözleşmelerini imzalatmayı tercih ederler.

İnşaat firmalarının sıklıkla tercih ettiği bir kredi türü olan taşıt kredilerinde, kredilendirme prensibi olarak en önemli nokta kredilendirme oranıdır (Kredi/Taşıt Bedeli). Kredilendirme oranı belirli bir seviyede sınırlandırılırken esas amaç, borçlu taksitlerini ödeyemezse ve yasal takibe aktarılırsa, kredi konusu taşıtın paraya çevrildiğinde, kredinin ancak belirli bir bölümünü kapatmaya yetecek kadar nakit yaratacak olmasıdır. Sektörde genel olarak azami %80 şeklinde uygulanan bu oranın, muteber ve güçlü firmalar için %100'e kadar çıkarılabildiği görülmektedir.

Ticari taşıt kredisinin temel esasları, ödemenin doğrudan taşıtın satıcısına yapılması, taşıt üzerine rehin tesisi gerçekleşmeden kredinin kullandırılmaması, kredi konusu rehinli taşıtın kaskosunun yaptırılması ve üzerine bankanın rehinli alacaklı şerhinin işlenmesi konularıdır.

Ticari taşıt kredisinin bir alt türü olan ve halk otobüsü, hatlı minibüs, ticari taksi ve servis aracı alımlarının finansmanını teminen, plaka rehinleriyle kullandırılan şehir içi yolcu taşımacılığı kredilerine, inşaat sektöründe uygulaması bulunmaması nedeniyle çalışmamız kapsamında değinilmemiştir.

2.6.1.11. İşyeri Kredileri

Arsa hariç her türlü gayrimenkul alımının finansmanını teminen kullandırılan taksit ödemeli ticari kredilerdir. Tüzel kişilere veya gerçek kişi tacirlere ve serbest meslek erbabına ticari faaliyetlerinde kullanılmak üzere azami 84 ay vade ile tahsis edilirler.

Bu kredilerin teminatına, kredi konusu işyeri üzerine tesis edilen banka ipoteği alınır. Kredilendirme oranı, sektör genelinde çoğunlukla %75 olarak uygulanır. Bahse

konu krediler için taşıt kredileriyle benzer şekilde genel kredi sözleşmesi yerine özel hazırlanmış, işyeri kredisi sözleşmeleri kullanılır.

İnşaat sektöründe faaliyet gösteren firmaların, ofis olarak kullanmak üzere alacakları taşınmazların finansmanı işyeri kredileriyle yapılabileceği gibi, bu kredi türünün işletmelerce spekülative amaçlarla, al-sat ile kar elde etme beklentisiyle de talep edildiği görülmekte olup, istisnalar haricinde bu spekülative kullanımlardan mümkün olduğunca kaçınılması uygun olacaktır.

İşyeri kredilerinin alt türü olarak, ticari müşterilerin kira ödemelerinin finansmanını teminen işyeri kira kredisi ürünü mevcuttur. Bu ürünle;

- kira bedellerinin, aylık yerine kiralama süresine uygun olarak peşin ödendiği bölgelerde faaliyet gösteren,
- aylık kira bedellerinin peşin ödenmesi suretiyle indirimlerden faydalanmak isteyen,
- kirasını aylık olarak ödediği takdirde katlanması gereken teminat mektubu komisyonu, EFT ücreti gibi maliyetlerden kaçınmak isteyen

müşterilere kredilendirme sağlanabilecektir.

Diğer taraftan ticari müşterilerin, sahip olduğu taşınmazların kira gelirlerini bankaya temlik ederek kira temlikli kredi kullanmaları mümkündür. Özellikle kirada bulunan çok sayıda taşınmazı bulunan yap-sat modeliyle iş yapan firmalara bahse konu ürünün önerilebileceği gözden kaçırılmamalıdır.

2.6.1.12. Ticari Arsa Kredileri

Tapulu ve imarlı ticari mahiyetteki arsa alımlarının finansmanını teminen kullandırılan kredilerdir. Kredilendirme oranı ve vade olarak işyeri kredileriyle benzerlik gösterirler. Yap-sat iş modeliyle faaliyet gösteren firmalara, üzerinde proje geliştirecekleri arsaların finansmanı amacıyla, kredi konusu arsanın veya ekspertiz değeri en az arsa kadar

olan başkaca bir taşınmazın/taşınmazların teminata alınması yoluyla bu kredi türünden tahsis yapılabilecektir.

2.6.1.13. Çek İskonto-İştira Kredileri

İnşaat sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin yaptıkları işlerin bedellerini sıklıkla çek alarak tahsil ettikleri görülmektedir (Yap-sat firmaları için taşınmazın satıldığı kişiden alınan çekler, taahhüt firmaları için işveren kuruluşlardan alınan çekler).

Bahse konu çeklerin, çek iskonto-iştira kredileriyle doğrudan nakde dönüştürülerek vadesi beklenmeden müşterinin eline nakit geçecek şekilde işleme tabi tutulması mümkündür. Uygulama, vade başı faiz ödemeli BCH kredilerine benzer şekilde yapılır ve çekin vadedeki değeri, belirlenecek faiz oranıyla iskonto edilerek ve masraflar da düşüldükten sonra müşteriye net ödeme yapılır.

Bankanın bu krediyi kullanırken temel teminatı, kredi konusu çektir. Dolayısıyla bu çekin muhatap istihbaratının sıhhatli bir biçimde yapılması hayati önem taşımaktadır. Uygulamada, yalnızca gerçek satışa dayalı olan, yani arkasında gerçek bir ticari ilişki barındıran çeklerin iskonto-iştira işlemine tabi tutulması esastır. Zira, gerçek satışa dayanmayan bir çek kuvvetle muhtemel ödenmeyecek ve vadesinde ertelenmesi/iadesi istenecektir. Bankacının, çekin gerçek satış çeki olup olmadığını anlamak için hikayesini müşterisinden öğrenmesi son derece önemlidir. İlintisiz sektörlerde faaliyet gösteren firmaların birbirlerine hitaben düzenledikleri çekler şüphe uyandıracak gibi, işlemin özüne aykırı tutarlarda keşide edilen çekler de dikkatle elenmelidir.

Literatürde kural olarak bir yılın üzerindeki vadelerde düzenlenmiş çekler, iskonto-iştira kredilerinin konusu yapılmazlar. Diğer yandan, iskonto-iştira edilen bir çekin ödenmemesi halinde, ilgili kredinin derhal yeni bir BCH kredisiyle kapatılması ve bu yeni BCH üzerinden takip edilerek kısa sürede tasfiyesinin sağlanması gerekmektedir.

2.6.1.14. Gün İçi Kasa Kolaylığı Kredisi

Moralite ve varlık yönünden güçlü, kredi değerli yüksek ve banka ile ilişkilerinin sürekli olacağı düşünülen firmaların havale ve EFT'lerinin gönderilmesi, fatura, vergi, çek, senet bedellerinin ödenmesi gibi nedenlerle gün içinde ortaya çıkan ve bir günü aşmayan geçici finansman ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla kullandırılan faizsiz, komisyonlu bir kredi türüdür.

Uygulamada saat 09:00 ile 15:30 arasında kullandırılması ve 18:00'a kadar tahsil edilmesi esastır. Geleneksel bankacılık teamülleri çerçevesinde, bilhassa kırsal bölgelerde müşterilerin “hatırlarının kırılamayarak” şube müdürlerinin inisiyatifinde ve sorumluluğunda banka mevcudunun müşteriye kullandırılması olarak özetlenebilecek uygulamanın, mevzuata uygun ve izlenebilir hale getirilmiş türüdür.

2.6.1.15. Proje Kredisi

Taahhüt sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin alışlageldik çalışma biçimleri içerisinde proje kredilerine ihtiyaçları bulunmamaktadır. Zira, esasen işveren idareler tarafından geliştirilen ve fonlanan projelerin müteahhitliklerini yaparlar ve bitirdikleri iş karşılığında hakkeş tahsil ederler.

Diğer taraftan, çalışmamızın önceki bölümlerinde de değinildiği üzere, özellikle büyük hacimli projelerin finansman sistemlerinde kamu özel sektör işbirliği projelerinin sayılarındaki artış paralelinde yap-işlet-devret modelinin daha fazla kullanılmaya başlanmasıyla büyük taahhüt projeleri doğrudan inşaat firmalarının bankalardan kullandıkları kredilerle finanse edilmeye başlanmıştır.

1-2 yıl ödemesiz dönem, toplam 8-12 yıl vadede, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın gelir garantisıyla, çoğunlukla tek banka yerine 3-4 bankanın katıldığı konsorsiyumlarla ve genellikle yurtdışı kaynaklı kredilerle dev projelerin finanse edildiği gözlemlenmektedir.

İnşaat ve işletme süreleri üzerinden en kısa süreyi önerenin kazanacağı şekilde inşaat firması işi alır, bankanın/bankaların verdiği krediyle projeyi bitirir, işletmeye alır ve

belirlenen süre zarfında işleterek kredinin geri ödemelerini yapar ve gelir elde eder, nihai olarak ise projeyi yine devlete devreder. Bu şekilde, devletin doğrudan kendi bünyesinde finanse etmekten imtina ettiği büyüklükteki otoyol, köprü, havaalanı, hastane projeleri geçtiğimiz yıllar içerisinde devreye alınabilmektedir.

Proje kredileri tahsis edilirken değerlendirmeler sürekli olarak gelecekteki beklentilere göre ayarlanır. Kredi talep eden taraf, gerçekçi ve somut verilere dayalı analizler yaparak projeye ilişkin bir fizibilite planı çıkarmalıdır. Bu plan dahilinde, kredinin ne zaman kullanılacağı, inşaat süresinin ne olduğu, ilk defa ne zaman gelir elde edilmeye başlanacağı ve kredinin nihai vadesinin ne olacağına ilişkin tüm beklenen nakit akışı gösterilmelidir. Bankacılar, ellerinde bulunan sektörel analiz raporları, kanuni düzenlemeler, geleceğe ilişkin makroekonomik beklentiler çerçevesinde bu fizibilite raporlarının gerçeğe uyumlu olup olmadığına, işin yapılabilir olup olmadığına bakarlar.

Nihai olarak, gerçekleştirilebilir olarak değerlendirilen projelerle ilgili kredi tahsis süreci başlar,

- çoğunlukla genel kredi sözleşmesi haricinde proje gerekleri paralelinde özel bir kredi sözleşmesi alınır,
- proje konusu arsa vb. üzerine ipotek tesis edilir,
- varsa proje firmasının (SPV-Special Purpose Vehicle- sadece projeyi hayata geçirmek üzere kurulan firma) hisse rehin sözleşmeleri düzenlenir,
- taşınır mallar rehne konu edilir,
- hesaplar üzerine mevduat blokesi tesis edilmesine ilişkin ek sözleşmeler yapılır,
- alacakların kredi verenlere temlik edilmesine ilişkin sözleşmeler hazırlanır,
- projeye yönelik teknik, hukuki danışmanlık alınmasına dair belirli hizmet sağlayıcılar üzerinde mutabakat sağlanır

ve sonuç olarak kredinin kullandırımı gerçekleştirilir.

Yukarıda değinilenler haricinde, yap-sat iş modeliyle faaliyet gösteren işletmelerin kurguladıkları, nispeten daha küçük ölçekli projeler de yine bankalar tarafından proje kredisi mantığıyla kredilendirilirler. İkamet amaçlı konut, otel, ticari gayrimenkul vb. inşaat projelerinde de kapalı devre kredi mantığında, verilecek kredinin yalnızca ilgili projenin finansmanında kullanılması öngörülür ve kredinin geri ödemelerinin de sponsorun desteğine ihtiyaç kalmadan proje gelirleriyle karşılanması arzu edilir.

2.6.2. Gayrinakdi Krediler

2.6.2.1. Teminat Mektupları

Çalışmamızın önceki bölümlerinde değindiğimiz üzere, teminat mektupları bilhassa taahhüt sektöründe faaliyet gösteren inşaat firmaları için birincil önceliklidir. Taahhüt işi almak isteyen firmanın daha iş almadan ihaleye girmek için teminat mektubuna ihtiyacı oluşmaktadır.

Tanım olarak teminat mektupları, bankaların, yurt içinde ve yurt dışında bulunan gerçek ve tüzel kişiler lehine; bir malın teslimi, bir işin yapılması veya bir borcun ödenmesi vb. hususlarda muhatap kuruluşlara/kişilere hitaben verdikleri ve söz konusu yüklenimin yerine getirilmemesi durumunda, ilk yazılı talepte mektup tutarının kayıtsız şartsız ödenmesi taahhüdünü içeren garanti sözleşmeleridir (Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü Kredi, 2019: 193).

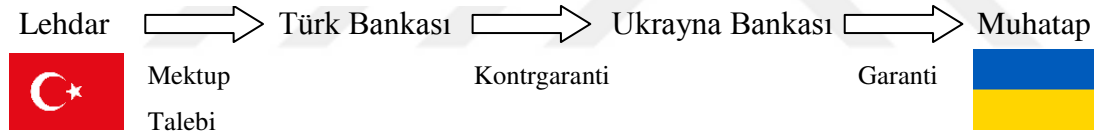
Bankalar, düzenledikleri teminat mektupları karşılığında firmalardan dönemsel olarak komisyon tahsil ederler. Teminat mektubu muhatap idare tarafından nakde çevrilirse, yani tazmin edilirse firmadan ödedikleri tutarı faiziyle tahsile çalışırlar.

Teminat mektupları ihalelere iştirak etmek saikıyla kullanılacağı gibi, mahkemelere, vergi dairelerine, icra müdürlüklerine ve gümrük makamlarına hitaben de düzenlenebilirler.

Teminat mektubunun üç tarafı vardır. Banka mektubu düzenler, lehdar lehine mektup düzenlenen ve ödemesi banka tarafından garanti edilen kişidir, muhatap ise mektubu alarak kendini güvenceye alan taraftır.

Muhatabın yurtdışında yerleşik bir kişi olması halinde, örneğin Türk müteahhitlik firması Ukrayna’da ihaleye katılacak ise, her zaman Türk bankalarının düzenledikleri mektupları (piyasa jargonunda çanta mektup olarak ifade edilir) ilk elden kabul etmemesi mümkündür. Muhatap, kendi ülkesindeki bir bankanın kendisine garanti vermesini isteyebilir. Bu durumda, birbirleriyle muhabirlik ilişkisi içerisinde olan bankalar kontrgaranti-garanti ilişkisi içerisinde mektubu muhataba teslim ettirebilirler. Şöyle ki, Türk Bankası işin yapılması konusunda müşterisi nezdinde almış olduğu teminatları da dikkate alarak garanti verir (kontrgaranti), Ukrayna bankası da Türk bankasının kendisine verdiği garantiyi dikkate alarak Ukrayna’da yerleşik muhataba işin yapılmasını garanti eder.

Şekil 10. Kontrgaranti İşleyişi



Teminat mektupları, vadelerine göre vadeli ve vadesiz olarak ikiye ayrılır. Vadeli teminat mektupları, belirli bir süre için düzenlendiği kaydı taşır ve bu süre sonunda kendiliğinden hükümsüz kalır. Vadesiz teminat mektuplarında ise belirli bir geçerlik süresi kaydı bulunmamaktadır.

Geçici teminat mektupları, kesin teminatın verilmesini ve sözleşmenin imzalanmasını garanti eder. Kesin teminat mektubu işin, ilgili kanun, sözleşme ve şartname hükümlerine göre yerine getirilmesini garanti eder. Avans teminat mektubu ise, muhataba lehtarın aldığı avansı geri ödeyeceğini garanti eder.

Bunların haricinde, nakit kredi teminine yönelik Eximbank’a veya diğer bankalara hitaben teminat mektubu düzenlenmesi de mümkündür. Böylelikle, nakit kredinin esas

riskini krediyi kullandıran değil, kredi verilmesi için bankaya hitaben teminat mektubu düzenleyen banka almış olur.

YP üzerinden düzenlenecek teminat mektupları iki çeşittir. Sermaye Hareketleri mevzuatına göre mektubun döviz üzerinden düzenlenmesi uygun ise teminat mektubu metni, mektubun tazmini halinde muhataba doğrudan döviz üzerinden ödeme yapılacağı belirtilerek düzenlenir. Bu durumda mektup döviz ödemeli teminat mektubu olarak isimlendirilir. Mektubun döviz üzerinden düzenlenmesi mevzuata uygun değil ise bu defa, mektubun tazmini halinde muhataba Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) döviz satış kuru üzerinden ilgili döviz çevrilerek TL ödeme yapılacağı belirtilerek mektup oluşturulur. Bu tür mektuplara da, kur riskli teminat mektubu denilmektedir.

Teminat mektuplarının yükümlülüğü 3 şekilde sona erer.

- **Bankanın ibra edilmesi**

Muhatap idare bankayı yazılı olarak ibra ederse mektup re'sen iptal edilebilir.

- **Mektubun aslının iade edilmesi**

Muhatap idare mektubun aslını bankaya bizzat kendisi kargo/posta aracılığıyla iletirse ve bu yazının orijinalliğinden kuşku duyulmuyorsa mektup iptal edilebilir. İadenin lehdar tarafından yapılması halinde ise, telefonla muhataptan teyit alınır ve bu görüşmeye istinaden iptalin yapılacağını bildiren bir yazının muhataba iletilmesinin ve bir müddet (genellikle 12 gün olarak uygulanır) beklendikten sonra iptal işlemi gerçekleştirilir.

- **Re'sen iptal**

İki şekilde olur. Vadenin sona ermesi ve zamanaşımı süresinin dolması.

Zamanaşımı işin muhtemel bitiminden itibaren 10 yıl olarak dikkate alınır. Diğer taraftan, işin muhtemel bitim tarihi saptanamıyor ise bu süre 12 yıl olarak dikkate alınır.

Teminat mektuplarının tazmini ise, muhatapın garanti edilen yükümlülüğün yerine getirilmediğini belirten yazılı talimatı üzerine yapılır.

2.6.2.2. Gayrinakdi Çek Kredileri

Müşterilere verilen çek karnelerindeki her bir çek yaprağına istinaden bankaların hamillere çek karşılıksız kalınca ödemesi gereken yasal yükümlülük tutarı vardır (2019 yılı için 2.030 TL). Banka çek defterini teslim ettiğinde, çek sahibine her bir çek yaprağı başına bu yasal yükümlülük tutarı kadar kredi açmış olur.

2.6.2.3. Referans Mektubu Kredisi

Taahhüt alanında faaliyet gösteren işletmeler ihalelere katılmak istediklerinde muhatap idareler kendilerinden, işi aldıklarında yapacak kabiliyetleri bulunduğunu teyit edebilmek saikıyla referans mektupları talep edebilirler. Bu mektuplarda, mektup konusu işletmenin bankada ne kadar mevduatı ve ne kadar kredi boşluğu bulunduğu gösterilir. Uygulamada, yalnızca referans mektupları düzenlenirken kullanılmak üzere, esasen riske edilmek saikıyla değil de yalnızca firmaya ne ölçüde güvenildiğinin gösterilmesi amacıyla nakit karşılıklı nakdi ve gayrinakdi kredi limitleri oluşturulur. Bu kredilere ilişkin limitler, firmanın genel limitine dahil edilmezler ve yetki birimi belirlenirken dikkate alınmazlar.

2.6.2.4. Garantörlük Limiti

Yap-sat iş modeliyle faaliyet gösteren firmalar, henüz konut projesi temel aşamasındayken, hatta henüz “kazma dahi vurulmamışken”, konut satışına başlarlar. Sektörde “maketten satış” olarak tabir edilen bu uygulama ile hedeflenen, çoğunlukla inşaatın bitirilmesi için gereken nakdin sağlanmasıdır.

Bunun için öncelikle Banka ile inşaat firması kendi aralarında bir garantörlük sözleşmesi imzalarlar. Bu sözleşmeye istinaden, inşaat firması; Banka’nın sunduğu kampanyalı faiz oranlarını muhtemel konut alıcılarına ilan eder ve kredi kullanımı için onları projenin anlaşmalı olduğu bankalara yönlendirir. Bu noktada, konut alıcısının konut

kredisi kullanması halinde bu kredi firmaya tahsis edilecek garantörlük limitinden yararlanacaktır ve ilgili konutun tamamlanması banka tarafından garanti edilmiş olacaktır.

Bankalar, kredi kullandırarak satın alım sürecine dahil oldukları konutlarda, evin inşaat firmasından alıcıya tesliminden itibaren 1 yıl süreyle çıkabilecek sıkıntılardan sorumlulardır. Anılan sebepten ötürü, inşaat firmasının konutu teslim edememesi, eksik/defolu teslim etmesi gibi durumlarda alıcıya karşı sorumlu olduklarından, bu aşamada karşılayabilecekleri giderlerle ilgili inşaat firmasına rücu edebilmek saikıyla bu firmalara garantörlük limiti tahsis ederler. Her bir konut kredisi kullandırıldığında, bireysel tarafta oluşan konut kredisi riskinin yanı sıra, ticari tarafta da inşaat firmasının kredi satırları arasındaki garantörlük limitinden kredi tutarı kadar riske edilir.

Garantörlük limitleri uygulamada, firmaların genel limitleri içerisinde gösterilmezler.

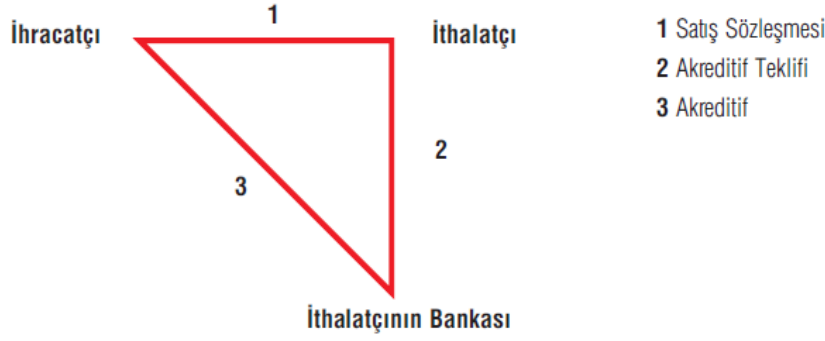
2.6.2.5. Gayrinakdi Akreditif Kredisi

Türkiye'ye ithal edilecek mallarla ilgili ödeme garantisi oluşturacak şekilde akreditif açılması durumunda, bankalar akreditif tutarları ölçüsünde gayrinakdi kredi açmış olurlar.

Taahhüt firmaları, yurtiçinde üstlendikleri projelerin yürütülmesi için özellikli iş makinelerine ihtiyaç duyabilirler. Bununla ilgili örnek olarak, Devlet Su İşleri'nden (DSİ) alınan tünel işlerinde kullanılan çok yüksek fiyatlı tünel açma makineleri (TBM- Tunnel Borin Machine) örnek gösterilebilir. Yurtdışındaki üreticiler, bu tür yüksek fiyatlı ürünleri daha üretmeye başlamadan kendilerini garanti altında hissetmek isterler. Bu bakımdan da, müteahhidin kendilerine ödeme yapacak gücü haiz olduğunu görmek ve müteahhit ödeme yapmasa da paralarını her halükarda tahsil edebilmek için banka akreditifleri talep edebilirler.

Akreditifte 3 taraf vardır.

Şekil 11. Akreditifli Ödemede Taraflar



Kaynak: Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü İthalat-İhracat, 2019: 34.

Öncelikle ithalatçı ile ihracatçı kendi arasında satış sözleşmesi imzalarlar. Bu sırada ihracatçı malı sevk etmek için ithalatçıdan kendisi adına akreditif açtırmasını ister. İthalatçı bankasına giderek akreditif açılış talebinde bulunur. Banka akreditifi açar ve ihracatçıya, ihracatçının ülkesindeki muhabirleri aracılığıyla ihbar eder. İhracatçı malı sevk eder ve akreditif tahtında talep edilen belgeleri kendi bankası aracılığıyla akreditifi açan bankaya ibraz eder ve rambursman banka aracılığıyla parasını alır. Bu noktada, ihracatçı ithalatçının bankasının verdiği güvenceyi yeterli bulmaz ve kendi ülkesinden başkaca bir bankanın teminatını isterse, akreditife ilave masrafları karşılığında teyit bankası eklenmesi de mümkündür.

Kullandırma şekillerine göre akreditifler dörde ayrılır.

- Görüldüğünde ödemeli akreditif

İhracatçının uygun belgeleri ibrazıyla birlikte doğrudan ödeme yapılır.

- Vadeli Akreditif

İhracatçı uygun belgeleri ibraz ettikten sonra, kararlaştırılan belirli bir vade içerisinde ödemesini alır.

- **Kabul Akreditifi**

İhracatçının uygun belgeleri ibrazıyla birlikte, ithalatçının keşide ettiği poliçenin banka tarafından kabul edileceğini ve vadesinde ödeneceğini gösteren akreditiftir.

- **İştira Akreditifi**

İhracatçının uygun belgeleri ibrazının ardından, normalde vadeli ödeme alması kararlaştırılan ihracatçıya bu belgelerin değerinin iskonto edilerek ödenmesi anlamına gelir.

2.6.2.6. Aval Kabul Kredisi

Banka ithalatçının düzenlediği poliçeyi kabul ettiği takdirde, ihracatçıya güvence vermiş ve ithalatçı lehine gayrinakdi bir kredi açmış olur.

2.6.2.7. Türev Kredileri

Müteahhitlerin gerçekleştirdiği yap-işlet-devret projelerinde, kullanılan kredinin tutarı çoğunlukla yabancı para cinsindendir. Diğer taraftan, işletme döneminde müteahhit genellikle Türk parası cinsinden gelir sağlamaktadır. Bu uyumsuzluğu bertaraf edebilmek için müteahhit yüksek tutarlarda ve sıklıkla türev işlem yapma ihtiyacı duyar. Bu işlemleri yapmak için de bankalarda türev kredisi limitlerine ihtiyacı olacaktır.

En yaygın yapılan türev işlemlerden üçü aşağıda açıklanmıştır.

- **Forward İşlemleri**

Döviz, menkul kıymet ve emtiaların gelecekte belirli bir tarihte, belirli bir fiyattan alınıp satılmasına ilişkin sözleşmelerdir. Bir dolar cinsi forward sözleşmesi örneğinde, forward sözleşmesinin satın alan tarafı, doları belirlenen tarihte belirlenen kurdan almayı kabul eder. Sözleşmenin satıcı tarafı ise, ilgili tarihte doları belirlenen kurdan satmayı taahhüt eder. Bu örnekte, kullanım tarihinde dolar kuru forward sözleşmesinde anlaşıldığının üzerine çıkmışsa alıcı taraf kardadır, piyasadaki fiyatın altında bir kurla dolar

satın almış olacaktır. İlgili örnekte, satıcı taraf ise esasen piyasada satabileceği kurun altındaki bir kurla döviz satmak zorunda kalarak zarar edecektir. Bankanın taraf olduğu forward sözleşmelerinde karşı tarafın yükümlülüğünü yerine getirmeme riskine karşı türev kredi limiti oluşturulur.

- Opsiyon İşlemleri

Forward işlemlerinden farklı olarak, opsiyonu satın alan kişiye belirli tarihte belirli kurdan işlem yapma hakkını tanır. Diğer taraftan, opsiyonu elinde bulunduran kişinin opsiyonu kullanıp kullanmama hakkı kendisindedir. Eğer zarar edecekse opsiyonu kullanmamayı seçebilir.

Bankanın sattığı, firmanın aldığı opsiyonlar banka açısından kredi işlemi niteliği taşımaz. Diğer taraftan, firmanın opsiyonu bankaya sattığı durumlarda, opsiyon vadesinde yükümlülüğünü yerine getirmeme riski bulunduğundan, bu hallerde opsiyon satan müşteriye kredi limiti tanımlanmalıdır.

- Swap İşlemleri

Belirli bir miktar ve nitelikteki para, faiz, döviz vb. varlıklarla yükümlülüklerin, önceden belirli fiyat ve koşullara göre gelecekteki bir tarihte değiş-dokuşuna swap işlemi denilir (Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü Kredi, 2019: 277).

Bankacılık Kanunu'na göre de kredi sayılan swap işlemleri için, bankayla taraf swap sözleşmelerinde firmaların yükümlülüklerini yerine getirmemesine karşı kredi limiti tahsis yapılır.

2.7. Kredinin İzlenmesi

Kredi tahsisinden sonra, kredi tutarının tamamen tahsiline kadar geçen süre içerisinde, borçlunun, kefillerin ve ilişkili tarafların sürekli olarak yakından izlenmesi gerekmektedir. Bilhassa Ülkemiz gibi gelişmekte olan ekonomilerde, makroekonomik

veriler, sosyal ve politik faktörlerin hızla değişmesi nedeniyle kredilerin kontrolü ve izlenmesi daha da önemli hale gelmektedir.

İzleme faaliyetleri yapılırken ilişkili taraflar olarak firmanın ortakları, yöneticileri ve aynı risk grubu içerisinde takip edilen diğer taraflar kastedilmektedir. Risk grubu, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'na göre; bir gerçek kişi ile eşi ve çocukları, bunların yönetim kurulu üyesi veya genel müdürü oldukları veya bunların ya da bir tüzel kişinin birlikte veya tek başlarına, doğrudan ya da dolaylı olarak kontrol ettikleri ya da sınırsız sorumlulukla katıldıkları ortaklıklar olarak tanımlanmıştır. Ayrıca, aralarında birinin ödeme gücüne düşmesinin diğer bir veya birkaçının ödeme gücüne düşmesi sonucunu doğuracak boyutta kefalet, garanti veya benzeri ilişkiler bulunan gerçek ve tüzel kişilerin de risk grubu dahilinde izlenmeleri gerektiği belirlenmiştir (5411 Sayılı Bankacılık Kanunu, 2005: Madde 49).

İzleme faaliyetleri yürütülürken öncelikle firmaların faaliyet döngülerindeki değişimlerin sürekli olarak takibi gerekmektedir. Firmayla yakın temas hiç kaybedilmeyerek, nakit yaratma kapasitesinde olumsuzluk yaşanmaktaysa veya yaşanma riski ortaya çıkmışsa aktif olarak müdahale edilerek uygun tedbirlerin alınmasına çalışılması uygun olacaktır.

Firmanın memzuç bilgileri, takyidat kayıtları, mali verileri, firma ve ortakları hakkındaki piyasa istihbaratı asgari üçer aylık dönemlerde yenilenerek kredi karar destek sistemlerinin çıktılarıyla bir arada değerlendirilmelidir.

Firmanın hizmet verdiği sektörün yapısı, yap-sat modeliyle çalışan firmalar için inşa ettiği taşınmazların arz-talep koşulları, makroekonomik gelişmelerin satış ve karlılık üzerindeki etkileri dikkatle takip edilmelidir. Yasal düzenlemelerdeki değişikliklerin, uluslararası piyasalardaki gelişmelerin firma üzerindeki etkileri göz ardı edilmemelidir.

Diğer taraftan, içsel faktörler olarak niteleyebileceğimiz, firmanın ortaklık/yönetim yapısındaki değişikliklerin de kredi riskine doğrudan etki edeceği bilinmelidir.

Değinilenlerin haricinde, kredilerin teminatlarının değerlerini koruyup korumadığına ilişkin olarak da periyodik izleme faaliyeti gerçekleştirilmesi yerinde olacaktır.

Kredi riskinin izlenmesi sırasında erken uyarı sinyallerini iyi okumak, riskin tasfiyesini/emniyetini sağlamak noktasında kredi verenlere öngörü sağlayacaktır. Erken uyarı sinyalleri altı farklı grupta değerlendirilebilir (Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü Kredi, 2019: 77).

- Karar destek sistemlerinden gelen erken uyarı sinyalleri

Firmanın derece/skor/puanında yaşanan kötüleşme trendi, başlı başına bir erken uyarı sinyali olarak dikkate alınmalı ve nedenleri irdelenmelidir.

- Mali tablolardan gelen erken uyarı sinyalleri

Düşük stok devir/alacak tahsil hızı, elden değerinin altında çıkarılan menkul ve gayrimenkuller, borçlanmada artış ve finansal sistem limitlerinde azalış, özkaynaklarda oransal gerileme, satışlarda ve karlılıkta düşüş; mali tablolardan gelen temel erken uyarı sinyalleri olarak değerlendirilebilir.

- Firma yönetiminden gelen erken uyarı sinyalleri

Genel/finansal yönetim zaafiyeti, ortaklar arası çatışma, ortaklık yapısı değişiklikleri, ortakların özel hayatlarındaki sorunlar ve yaşam tarzlarındaki değişimler, kilit personel/yönetici kaybı gibi unsurlar firma yönetiminden gelen erken uyarı sinyalleri olarak dikkate alınmalıdır.

- Firmanın faaliyetlerinden gelen erken uyarı sinyalleri

Faaliyette tecrübesizlik, rekabet gücü kaybı, bilinçsiz büyüme, iş kolu değiştirme; en temel faaliyetten gelen erken uyarı sinyalleridir.

- **Banka ilişkilerinden gelen erken uyarı sinyalleri**

Çeklerin karşılıksız kalması, senetlerin protesto edilmesi, makul olmayan para hareketleri, kredi riskinde ve çalışılan banka sayısında hızlı ve kontrolsüz artış, rotatif kredilerin dolu-donuk kullanılması, firmanın/ortaklarının kredi, teminat mektubu komisyonu geri ödemelerindeki gecikmeler, faiz pazarlığının terk edilmesi, firma/ortakları aleyhinde alınan haciz ihbarnameleri ve olumsuz mahkeme kararları; banka ilişkilerinden gelen erken uyarı sinyalleri olarak inceleme konusu yapılmalıdır.

- **Piyasa ve dış ortamdan gelen erken uyarı sinyalleri**

Medyada ve internette firma hakkında/faaliyet gösterdiği sektörle ilgili yayınlanan olumsuz haberler, bölgesel olumsuzluklar, doğal afet, yasa değişiklikleri; piyasa/dış ortamdan gelen erken uyarı sinyalleridir.

Yukarıda değinilen şekilde erken uyarı sinyalleri ile karşılaşıldığında, firmadan konu hakkında bilgi edinilmesinin ardından riskin daha teminatlı hale getirilmesi, azaltılması, dolu-donuk rotatif kredilerin taksitli hale getirilerek tahsiline çalışılması, kredilerin tamamen tasfiye edilmesi, hatta kredilerin kat edilerek yasal takip hesaplarına aktarılması gibi aksiyonlar alınabilmektedir. Bunların yanı sıra, firma yönetimine karşı yönlendirici olarak eksikleri gidermeye ve hataları düzeltmeye yardımcı olmak da bankacıların görevleri arasında yer almaktadır.

5411 sayılı Bankacılık Kanunu'na ilişkin 22.6.2016 tarih ve 29750 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik"e göre bankalar kredileri beş ayrı grup sınıflandırarak izlemek zorundadır (Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik, 2016:Madde 4).

a) Birinci Grup: Standart Nitelikli Krediler

Bu grupta, sıhhatli krediler olarak nitelendirebileceğimiz, gecikmesi bulunmayan veya 30 güne kadar gecikmesi mevcut olan krediler sınıflandırılır.

b) İkinci Grup: Yakın İzlemedeki Krediler

Borçlusunun ödeme gücünde ve nakit akımında olumsuzluklar gözlemlenen, olağan yollardan tahsili haricinde, teminatlara başvurma riski arz eden, 30 günden fazla 90 günden az gecikmeyle izlenen krediler yer almaktadır.

Bankaların bu kredilere ilişkin gerekli tedbirleri alarak 3 veya daha alt bir gruba (canlı krediden donuk kredilere) geçişinin önüne geçme gayretiyle hareket etmeleri gerekmektedir.

c) Üçüncü Grup: Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler

Kredi değerliği bozulmuş, olağan yollardan tahsil imkânı kısıtlı, 90 gün ile 180 arasında değişen gecikmelerle ödenen krediler yer almaktadır.

1. ve 2. grup krediler canlı kredi olarak kabul edilirken 3., 4. ve 5. grup krediler donuk kredi olarak kabul edilmektedir. 3. grupta yer alan kredilerle ilgili yapılması gereken, gecikmelerinin giderilmesine çalışarak bu kredilerin tekrar canlı krediler arasına katılmasını sağlamaktır.

d) Dördüncü Grup: Tahsili Şüpheli Krediler

Borçlusunun kredi değerliği ciddi şekilde bozulmuş olan, henüz zarar olarak kabul edilmemekle birlikte anapara/faiz tahsilatının teminata başvurulmaksızın tahsili mümkün görünmeyen, 180 gün ile 365 gün arasında gecikmelerle izlenen kredilerdir.

e) Beşinci Grup: Zarar Niteliğinde Krediler

Borçlusunun kredi değerliği tamamen ortadan kalkmış, ödemeleri 1 yıldan fazla gecikmiş olan kredilerdir.

Bir kredi donuk alacak olarak sınıflandırılmaya başladığında muhasebe hesaplarındaki konumu da değişerek “Tasfiye Olunacak Alacaklar (TOA) Hesabı”nda izlenmeye başlar. Bu noktadan sonra, bir kredisi TOA hesaplarında izlenmeye başlanan bir

ticari msterinin tüm kredileri aynı hesaplara aktarılır. TOA hesaplarında izlenen msterilerin kredilerinin kat edilerek, idari yollardan tahsil edilemeyen alacakların icra takipleri yoluyla tahsiline çalışılması, bu baēlamda kredilerin teminatlarına yönelerek borçlu/kefil hakkında genel haciz, ipoteēin/rehnin paraya çevrilmesi vb. yollardan tahsilat saēlanması yönelik çalışmalar başlatılması gerekmektedir.



BÖLÜM III. İNŞAAT FİRMALARININ KREDİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN UYGULAMA ÖRNEĞİ

3.1. Uygulamanın Amacı

Çalışmanın bu bölümünde, inşaat sektörünün farklı branşlarında faaliyet gösteren işletmelerin, Ülkemizin önde gelen mevduat bankalarından biri tarafından, kredi ihtiyaçları ve talepleri paralelinde ne şekilde kredilendirildiği üzerinde durulacaktır. Bu yolla, ikinci bölümde belirtilen, kredilendirme esasları dahilinde hareket edilip edilmediği irdelenecek, kredi tahsis-izleme kararlarının doğru olup olmadığı değerlendirilecektir.

3.2. Uygulamanın Kapsamı

Uygulama kapsamında, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün (KGM) ve Devlet Su İşleri'nin (DSİ) muteber ve önde gelen, Ankara'da faaliyet gösteren iki müteahhidi ile yap-sat iş modeliyle faaliyet gösteren Ankara'nın bilinen bir inşaat firmasının mali veri, banka limit-risk, devam eden iş tabloları kullanılmıştır.

ABC İnşaat A.Ş., DEF Grup İnş. Tic. Ltd. Şti. ve XYZ Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. firmalarına/bu firmaların ortakları ve yetkililerine ait gerçek kimlik bilgileri gizli tutulmuştur. Öncelikle ABC İnşaat, sonra DEF Grup, daha sonra da XYZ Yapı firmasının incelemesi yapılacaktır.

3.3. Uygulama Kapsamındaki Firmalara İlişkin Değerlendirmeler

3.3.1. ABC İnşaat A.Ş.ye İlişkin Değerlendirmeler

3.3.1.1. ABC İnşaat A.Ş.ye İlişkin Detaylı Bilgiler

20.3.2006 tarihinden bu yana Banka ile kredi ilişkisi içerisinde bulunan firma, Karayolları Genel Müdürlüğü başta olmak üzere muhtelif kamu kurum ve kuruluşlarının

açtığı ihalelere katılarak; yol yapımı, tünel inşaatı vb. taahhüt işlerini üstlenmektedir. 2018 yılından bu yana, Ülkemizde taahhüt sektöründe yaşanan durgunluk paralelinde, yurtdışı ihalelere de katılan firmanın, yurtdışına açılma çabası sürmektedir.

Kuruluşun ilk yıllarında alt yapı işlerine de önem veren firma, resmi kurumlara bağlı olarak barajlar, göletler, sulama tesisleri, boru hatları, iletim tünelleri yaparken sonradan ağırlıklı olarak karayolu inşaatı ve bitümlü sıcak karışım (BSK) işlerinde faaliyet göstermeye başlamıştır. Ayrıca firma, bünyesindeki özel uçaklarla, VIP hava taşımacılığı konusunda da hizmet sunmaktadır.

4 ayrı gerçek kişi ortağı, 16 adet grup firması bulunan ABC İnşaat, esasen bir aile işletmesi hüviyetindedir. Firmanın finans yönetimi ve banka ilişkileri, aynı zamanda firma ortağı olan 34 yaşındaki, üniversite mezunu Ahmet Yılmaz (gerçek isim kullanılmamıştır.) tarafından yürütülmektedir.

352 adet kayıtlı çalışanı bulunan firmanın makine parkının 2. el güncel değerleri toplamının 282 milyon TL seviyesinde olduğu bilgisi edinilmiştir.

Firmanın sözleşme bedelleri toplamı 1.843.728.362 TL olan 23 adet devam eden işi bulunmaktadır. İşveren idarelerin dağılımı 16 adet KGM, 6 adet DSİ ve 1 adet Adana ASKİ şeklindedir.

Toplamda 15 adet banka, 5 adet finansal kiralama şirketi ve 1 adet de finansman şirketiyle kredi ilişkisi bulunan firmanın, finansal kuruluşlar sistemi nezdindeki nakdi limit toplamı 206,8 milyon TL, gayrinakdi limit toplamı ise 776,4 milyon TL düzeyindedir. Buna karşılık firmanın, finansal kuruluşlar toplam nakdi riski 64,2 milyon TL, gayrinakdi riski ise 64,1 milyon TL'dir.

Firma, sıklıkla Polonya, Romanya ve Çekya'daki Avrupa Birliği finansörlüğündeki ihalelere katılım sağlamaktaysa da henüz yurtdışında herhangi bir iş üstlenememiştir.

Buna ilave olarak, 2018 yılı içerisinde yap-işlet-devret modeliyle yürütülmesi planlanan yaklaşık 800 milyon EUR bedelli bir karayolu işinin ihalesine katılan ve kazanan firma olarak açıklanan ABC İnşaat, ihalenin iptal olması nedeniyle işi üstlenememiştir.

3.3.1.2. ABC İnşaat A.Ş.nin Özet Mali Verileri

Aşağıda düzeltmeleri yapılmış, özet mali veriler ve bu mali veriler dikkate alınarak oluşturulan temel mali analiz oranları yer almaktadır.

Bilanço:

(TL)	2017/12	2018/12
Nakit+Menkul Değerler	54.731.193	31.458.918
Ticari Alacaklar	14.548.218	28.210.502
Diğer Alacaklar	10.891.444	5.875.846
Stoklar+Sip. Avans.	299.110	109.411
Dönen Değerler	80.469.965	65.654.677
Net Sabit Değerler	56.356.856	58.185.184
Bağlı Değerler	50.474.180	29.539.025
Duran Değerler	106.831.036	87.724.209
Aktif Toplamı	187.301.001	153.378.886
Banka Borçları	10.490.387	13.183.092
Ticari Borçlar	48.880.345	7.204.776
Ortaklara Borçlar	7.438.421	-
Diğer Borçlar	5.799.538	1.614.590
Kısa Vadeli Borçlar	72.608.691	22.002.458
Banka Borçları	25.100.636	18.148.904
Diğer Borçlar	10.824.870	19.192.215
Uzun Vadeli Borçlar	35.925.506	37.341.119
Özkaynaklar*	78.766.804	94.035.309

* Ödenmiş özsermaye 2017 yılında 48 milyon TL iken, 2018 yılında 100 milyon TL'ye çıkartılmıştır.

Önem Arz Eden Düzeltme Kayıtları:

- (1) 2017 yılı içerisinde 100 milyon TL yıllara yaygın inşaat ve onarım maliyeti bulunan firmanın, buna karşılık 59 milyon TL yıllara yaygın inşaat ve onarım hakkediş bedeli elde ettiği tespit edilmiştir. Sıhhatli değerlendirme yapabilmek maksadıyla maliyetlerden ve hakkedişlerden 59 milyon TL tenzil edilmiş, kalan 41 milyon TL maliyet; harcama fazlası olarak kaydedilerek 2017 yılı bağlı değerleri içerisinde gösterilmiştir.
- (2) 2018 yılı içerisinde 175 milyon TL yıllara yaygın inşaat ve onarım maliyeti bulunan firmanın, diğer taraftan 166 milyon TL yıllara yaygın inşaat ve onarım hakkediş bedeli mevcut olduğu saptanmıştır. Maliyetlerden ve hakkedişlerden 166 milyon TL tenzil edilmiş, kalan 9 milyon TL maliyet; harcama fazlası olarak kaydedilerek 2018 yılı bağlı değerleri içerisinde gösterilmiştir.

Gelir Tablosu:

(TL)	2017/12	2018/12
Net Satışlar	327.145.154	53.607.031
Satılan Malın Maliyeti (-)	323.757.612	51.827.712
Genel Faaliyet Mas. (-)	7.757.259	5.135.086
Faaliyet Karı	-4.369.717	-3.355.767
Diğer Gelirler	5.841.299	6.552.913
Finansman Giderleri (-)	2.995.681	1.515.497
Diğer Giderler (-)	1.037.362	2.211.355
Bilanço Karı	-2.561.461	-529.706

Mali Analiz Oranları:

(TL) veya (%)	2017/12	2018/12
Özkaynak/Aktif	42	61
Borçlanma Oranı	138	63
Net İşletme Sermayesi	7.861.274	43.652.219
Nakdi Lik./Kısa Vad. Borç.	75	143
Toplam Banka Borçları/Aktif	19	20

Net Banka Borcu	-19.140.170	-126.922
Amortisman	1.632.909	1.459.933
EBITDA	2.067.129	2.445.724
EBITDA/Net Satış	1	5

3.3.1.3. ABC İnşaat A.Ş. ile Yürütülen Kredi İlişkisine Yönelik Değerlendirme

Firmanın, Banka nezdinde limitleri 19,3 milyon USD seviyesindedir. Bunun haricinde firmanın, bu limitler arasında gösterilmeyen 150 milyon TL referans mektubu limiti mevcuttur.

Firmanın güncel kredi limit ve risklerine ürün bazında aşağıda yer verilmiştir.

	Limit (TL)	Risk (TL)
Kredili Ticari Mevduat Hesabı	50.000	0
Şirket Kredi Kartı	825.000	60.138
BCH	698.999	0
Nakit Karşılıklı Kredi	150.000.000	0
Spot Kredi	25.000.000	25.000.000
Toplam Nakdi	176.573.999	25.060.138
Teminat Mektubu	10.753.000	5.956.099
G.nakdi Çek Kredisi	141.000	40.600
Toplam G.nakdi	10.894.000	5.996.699

	Limit (USD)	Risk (USD)
Kur Riskli Teminat Mektubu	638.400	638.400
Döviz Ödemeli Teminat Mek.	12.266.119	390.671

Toplam G.nakdi YP 12.904.519 1.029.071

Kredilerin teminatında ise yalnızca şirket ortaklarının kefaleti mevcuttur. Firmadan herhangi bir nakdi teminat alınmamıştır.

Firmanın piyasa istihbaratında ve medya/internet araştırmasında herhangi bir olumsuzluk gözlemlenmemiştir. Ayrıca firmaya, asgari ayda bir defa yönetici seviyesinde ziyaret gerçekleştirilmekte olup, bu ziyaretlerde de erken uyarı sinyali olarak değerlendirilebilecek herhangi bir hususla karşılaşılmamıştır.

Mali verilere ilişkin değerlendirmelerde ise öne çıkan en önemli konu, firmanın yıllara yaygın inşaat maliyetlerinin hakkeşlerinin üzerinde gerçekleşerek son iki yıldır harcama fazlasına neden olmasıdır. Anılan durumun, firmanın karlı olarak faaliyet göstermemesinden değil, Karayolları Genel Müdürlüğü nezdindeki işlerinin hakkeşlerini yapamamasından kaynaklandığı bilinmektedir. Zira, halihazırda bahse konu idareye iş yapan tüm firmaların ödenek yoksunluğu nedeniyle maliyetlerini artıracak şekilde iş yapmaya devam etseler dahi hakkeş yapmakta güçlük çektikleri istihbar edilmiştir. Diğer yandan, firmalar da tahsilat sağlama imkanları yoksa fatura düzenleyerek hakkeş yapmaktan imtina etmekte, zira bu defa nakden tahsilat sağlayamamalarına karşın düzenledikleri faturaların katma değer vergilerini (KDV) ödemek durumunda kalmaktadırlar. Sonuç olarak anılan durumun, ABC İnşaat firması da dahil karayolları inşaat sektöründe faaliyet gösteren tüm firmaları nakdi kredi kullanmaya sevk ettiği gözlemlenmektedir.

Firmaya, kredi randımanını artırma ve ürün tamamlama saikıyla kredili ticari mevduat hesabı, şirket kredi kartı ve gayrinakdi çek kredisi tahsis edilmiştir. Bunun haricinde, firmanın nakdi kredi olarak spot krediyi tercih ettiği, gayrinakdi kredi olarak ise TP ve YP teminat mektuplarının bulunduğu görülmüştür.

TP teminat mektuplarının, akaryakıt ve çimento alımlarının garantisini oluşturmak üzere verilen 2 adet ve Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınan karayolu ihalesinin kesin teminatını oluşturmak üzere verilen 1 adet teminat mektubundan oluştuğu tespit edilmiştir. Kur riskli teminat mektupları, firma ortaklarının yurtdışından akrabaları adına getirtilen

otomobillerin “Yabancı Taşıtlar Geçici Giriş Karneleri” nedeniyle Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu’na hitaben düzenlenen teminat mektuplarından ibarettir. Döviz ödemeli teminat mektupları ise, firmanın yurtdışında katıldığı/katılacağı ihalelerin teminat mektuplarının düzenlenmesi amacıyla verilen kontrgarantilerden oluşmaktadır.

Firma yurtdışına açılma vizyonu doğrultusunda birikimlerini, muhtemel harcamalarda kur riski ile karşılaşmak istemediğinden USD cinsinden muhafaza etmektedir. Diğer taraftan, değindiğimiz üzere inşaat maliyetleri artmaya devam eden ancak aynı ölçüde hakkeciş yapması mümkün olmayan firma, geçtiğimiz dönemde yurtiçinde devam eden harcamalarının büyük bölümü TL cinsinden olduğundan, ödemelerini sürekli olarak USD satıp TL alarak yapmak durumunda kalmıştır.

Bunun önüne geçebilmek amacıyla firmaya, Banka’nın önerisiyle düşük faizlerden de yararlanmak maksadıyla 25 milyon TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi tahsis edilmiştir. Firma, 2019 yılı içerisinde USD/TL döviz kurunun aşağı yönlü olduğu zamanlarda USD satmak zorunda kalmamış, harcamalarını işletme sermayesinin finansmanını teminen kullandırılan bahse konu spot krediden karşılamıştır. Ayrıca, firma spot kredi kullanarak 1 yıl süreyle nispeten düşük faiz oranlarından da yararlanma şansı bulmuştur. Firmanın Banka haricindeki diğer nakdi risklerinin tamamının, taşıt ve iş makinelerinin finansmanını teminen alınan aylık taksit ödemeli ticari kredilerden ve kiralama sözleşmelerinden ibaret olduğu tespit edilmiştir.

Bankalarda atıl mevduatı bulunan, likit durumdaki, tüm kredileri birinci grupta izlenen firmanın; istihbarat, mali analiz, kredi karar destek sistemleri sonuçları olumlu olduğundan, firma hakkında herhangi bir takyidat, gecikme, karşılıksız çek, protestolu senet, haciz, ihale yasaklılık kararı, varlık yönetim şirketi bildirimi vb. menfi bir tespit bulunmadığından Banka, nakdi kredilerde %39, gayrinakdi kredilerde ise %19 memzuç payı⁴ ile firmayla kredi ilişkisini sürdürmektedir.

Bir bütün olarak değerlendirildiğinde, tahsis edilen kredilerin türü, tutarı, vadesi, kullanım yeri, teminat yapısı ve verimliliğinin isabetli olduğu dikkate alındığında;

⁴ Finansal sistem içerisinde alınan payı ifade eder.

firmanın, çalışmamızda öngörülen kredilendirme esaslarına uygun şekilde finanse edildiği görüşüne varılmıştır.

Önümüzdeki dönemde, firmayla dirsek temasının sürdürülerek, hakkediş tahsilatlarının yakından takip edilmesinin, ayrıca firmanın yap-işlet-devret modeliyle kurgulanmış bir işi üstlenmesi ve/veya yurtdışında ilave makine parkı, taşıt vb. nedenle finansman ihtiyacı duyacağı bir iş alması halinde proje kredisi talebi oluşabileceği hususunun göz önünde bulundurulmasının yerinde olacağı düşünülmektedir.

3.3.2. DEF Grup İnş. Tic. Ltd. Şti.ye İlişkin Değerlendirmeler

3.3.2.1. DEF Grup İnş. Tic. Ltd. Şti.ye İlişkin Detaylı Bilgiler

20.5.2010 tarihinde kurulan ve 7.7.2010 tarihinden itibaren Banka ile kredi ilişkisi içerisinde bulunan firma, özellikle ön yüzü beton kaplı kaya dolgu baraj inşaatı konusunda uzmanlaşmıştır. Firmanın faaliyetleri başta Devlet Su İşleri (DSİ) olmak üzere, kamu kurum ve kuruluşlarına yönelik olarak gerçekleştirilmektedir. Kuruluşundan 2015 yılı Mart ayına kadar adi ortaklık şeklinde veya alt taşeron sıfatıyla iş üstlenen firma, anılan tarihte yeterlilik belgesini temin etmiş ve 2015 yılı Mart ayından itibaren direkt yüklenici sıfatıyla iş üstlenmeye/kamu ihalelerine teklif vermeye başlamıştır.

Çalışan sayısı 70, ödenmiş sermayesi 25 milyon TL olan firmanın, 3 ayrı gerçek kişi ortağı bulunmaktadır.

Şirket ortaklarından;

- firmanın %51 hissesini elinde bulunduran ve inşaat mühendisi olan Mehmet Kaya (gerçek isim gizlenmiştir.) inşaat taahhüt işlerine ilişkin kamu ihalelerin takibi, üstlenilmesi, direkt/alt taşeron/adi ortaklık olarak üstlenilen işlerin sevk ve idaresinden (DEF Grup öncesinde DSİ müteahhidi başka bir firmada saha mühendisliği, şantiye şefliği, proje müdürlüğü ve genel koordinatörlük tecrübeleri mevcuttur),

- kardeşi Mustafa Kaya (gerçek isim gizlenmiştir.) banka ilişkileri ve finansman işlemlerinin yürütülmesinden (lisans eğitimini iktisat, yüksek lisans eğitimini Executive MBA üzerine yapmıştır, eski bankacıdır),
- kardeşlerin dayıları Ali Kaya (gerçek isim gizlenmiştir.) ise şantiyelerin yönetiminden (operatörlük, formenlik ve saha yöneticiliği deneyimleri nedeniyle)

sorumludur.

Firmanın sözleşme bedelleri toplamı 1.095.102.144 TL olan 21 adet devam eden işi bulunmaktadır. 15'i doğrudan, 6'sı adi ortaklık olarak üstlenilen işlerin tamamının işveren idaresi DSI'dir. Firmanın 3 adet grup firmasının tümü gayrifaal durumdadır.

Toplamda 31 adet finansal kuruluş ile kredi ilişkisi bulunan firmanın, finansal sistemdeki nakdi limit toplamı 129,6 milyon TL, gayrinakdi limit toplamı ise 232,4 milyon TL'dir. Tüm finansal kuruluşlarda 30,3 milyon TL taksitli ticari kredi, 7,1 milyon TL BCH, 2,6 milyon TL kiralama ve 1,1 milyon TL şirket kredi kartı olmak üzere toplam 41,1 milyon TL nakdi riski bulunan firmanın, 1 milyon TL'lik gayrinakdi çek kredisi haricinde, 89,6 milyon TL'lik gayrinakdi riski toplamının tamamı teminat mektuplarından oluşmaktadır.

3.3.2.2. DEF Grup İnş. Tic. Ltd. Şti.nin Özet Mali Verileri

Aşağıda düzeltmeleri yapılmış, özet mali veriler ve bu mali veriler dikkate alınarak oluşturulan temel mali analiz oranları yer almaktadır.

Bilanço:

(TL)	2017/12	2018/12
Nakit+Menkul Değerler	2.244.021	19.054.686
Ticari Alacaklar	7.108.334	4.460.290
Diğer Alacaklar	6.651.113	4.192.038
Dönen Değerler	16.003.468	27.707.014

Net Sabit Değerler	82.239.669	74.551.401
Bağlı Değerler	35.976.734	33.797.833
Duran Değerler	118.216.403	108.349.234
Aktif Toplamı	134.219.871	136.056.248
Banka Borçları	35.938.471	35.046.272
Ticari Borçlar	19.853.529	21.970.754
Ortaklara Borçlar	2.769.816	80.241
Diğer Borçlar	182.184	273.065
Kısa Vadeli Borçlar	58.744.000	57.370.332
Banka Borçları	38.565.746	19.264.829
Diğer Borçlar	8.281.538	24.511.105
Uzun Vadeli Borçlar	46.847.284	43.775.934
Özkaynaklar*	28.628.587	34.909.982

* Ödenmiş özsermaye her iki karşılaştırma döneminde de 25 milyon TL seviyesindedir.

Önem Arz Eden Düzeltme Kayıtları:

- (1) Hammadde ve yarı mamuller hesaplarında 2017 yılı içerisinde 1,4 milyon TL, 2018 yılı içerisinde ise 10,3 milyon TL gösterilmiştir. Bu mevcutların esasen yürütülen taahhüt projelerinde kullanılmak üzere temin edildiği/üretildiği öğrenilmiştir. Bu bakımdan değerlendirildiğinde, daha sıhhatli bir değerlendirme yapmak amacıyla ilgili tutarlar yıllara yaygın inşaat ve onarım maliyetleri içerisinde alınmıştır. Anılan düzeltme sonucunda, firmanın yıllara sari devam eden işlerinin karlılığı düşüş göstermiştir.
- (2) 2017 yılı içerisinde 231 milyon TL yıllara yaygın inşaat ve onarım maliyeti bulunan firmanın, buna karşılık 222 milyon TL yıllara yaygın inşaat ve onarım hakkediş bedeli elde ettiği tespit edilmiştir. Sıhhatli değerlendirme yapabilmek maksadıyla maliyetlerden ve hakkedişlerden 222 milyon TL tenzil edilmiş, kalan 9 milyon TL maliyet harcama fazlası olarak kaydedilerek 2017 yılı bağlı değerleri içerisinde gösterilmiştir.
- (3) 2018 yılı içerisinde 323 milyon TL yıllara yaygın inşaat ve onarım maliyeti bulunan firmanın, diğer taraftan 330 milyon TL yıllara yaygın inşaat ve onarım hakkediş bedeli mevcut olduğu saptanmıştır. Maliyetlerden ve hakkedişlerden 323 milyon TL tenzil edilmiş, kalan 7 milyon TL hakkediş bedeli, hakkediş fazlası olarak kaydedilerek 2018 yılı uzun vadeli borçları içerisinde gösterilmiştir.
- (4) 2018 yılı içerisinde uzun vadeli banka borçları içerisinde gösterilmesine rağmen;

- a. esasen kısa vadeli olduğu anlaşılan 9,9 milyon TL,
- b. uzun vadeli borçların 2019 yılı içerisinde ödenecek kısa vadeli taksitlerinden oluşan 14,6 milyon TL,
- c. kısa vadeli tüketici finansman ve leasing borçlarından oluşan 9,5 milyon TL
- kısa vadeli banka kredileri içerisinde alınmıştır. Anılan düzeltmeler sonucunda kısa vadeli banka kredileri 34 milyon TL artmış, firmanın cari oranı gerilemiş, kısa vadeli borç yükünün belirtilenin çok üzerinde olduğu anlaşılmıştır.

Gelir Tablosu:

(TL)	2017/12	2018/12
Net Satışlar	87.715.321	58.781.808
Satılan Malın Maliyeti (-)	87.519.973	45.437.109
Genel Faaliyet Mas. (-)	408.052	5.568.457
Faaliyet Karı	-212.704	7.776.242
Diğer Gelirler	2.831.147	2.443.573
Finansman Giderleri (-)	137.340	8.156.402
Diğer Giderler (-)	1.118.177	1.766.905
Bilanço Karı	1.362.926	296.508

Mali Analiz Oranları:

(TL) veya (%)	2017/12	2018/12
Özkaynak/Aktif	21	26
Borçlanma Oranı	369	290
Net İşletme Sermayesi	-42.740.532	-29.663.318
Nakdi Lik./Kısa Vad. Borç.	3	35
Toplam Banka Borçları/Aktif	56	40
Net Banka Borcu	72.260.196	35.256.415
Amortisman	909.168	11.372.748
EBITDA	2.409.434	19.825.658

3.3.2.3. DEF Grup İnş. Tic. Ltd. Şti. ile Yürütülen Kredi İlişisine Yönelik Değerlendirme

DEF Grup firmasının Banka nezdindeki limitleri 5,3 milyon USD düzeyindedir. Bunun haricinde firmanın, bu limitler arasında gösterilmeyen 30 milyon TL referans mektubu limiti mevcuttur.

Firmanın güncel kredi limit ve risklerine ürün bazında aşağıda yer verilmiştir.

	Limit (TL)	Risk (TL)
Kredili Ticari Mevduat Hesabı	50.000	0
Şirket Kredi Kartı	414.000	97.627
BCH	13.000.000	3.000.000
Nakit Karşılıklı Kredi	30.000.000	0
Vergi Kredisi	900.000	0
Taşıt Kredisi	1.460.881	1.460.881
İşyeri Kredisi	3.925.237	3.925.237
Toplam Nakdi	49.750.118	8.483.745
Teminat Mektubu	15.166.800	3.888.820
G.nakdi Çek Kredisi	230.480	188.790
Toplam G.nakdi	15.397.280	4.077.610

Kredilerin tamamına firma ortaklarının kefaleti alınmıştır. İşyeri kredisinin teminatında 7.3.2018 tarihli ekspertiz değeri 7.735.000 TL olan taşınmaz üzerinde Banka lehine tesis edilmiş 1. dereceden 14 milyon TL tutarlı ipoteğin yanı sıra müteahhit firmanın garantörlüğü mevcuttur. Taşıt kredisinin teminatında ise, kredi konusu 12 adet kamyon üzerinde işlenmiş rehin bulunmaktadır.

Piyasa istihbaratında ve medya/internet araştırmasında herhangi bir olumsuzluk gözlemlenmeyen firmanın, halihazırda makine parkının ve işgücünün en yoğun bölümünü ayırdığı işin, yapılacak bir baraj nedeniyle sular altında kalması beklenen tarihi bir eserin kurtarılmasına yönelik olduğu tespit edilmiştir. Zamana karşı yarışılan söz konusu işi bitirme aşamasına kadar gelen firmanın, hızlı bir biçimde maliyet yaptığı bu işle ilgili hakkediş tahsilatlarında da gecikme yaşamadığı, dolayısıyla bu gelişmelerin firmanın mali bünyesine son derece olumlu yansıdığı görülmüştür. Firma, 2018 yılını 7 milyon TL hakkediş fazlasıyla bitirmiştir.

Bir önceki uygulama örneğindeki taahhüt firmasına kıyasla daha küçük ölçekli olan, net işletme sermayesi açığı bulunan, daha az özkaynak ve daha fazla borçlanma katkısıyla faaliyet gösteren DEF Grup, buna karşın bilhassa özkaynak karlılığı bakımından bahse konu firmaya kıyasla çok daha iyi noktadadır. Firmanın, nispeten yüksek banka kredisiyle çalışmasının, henüz 9 yıl evvel kurulmuş, yeterli miktarda özsermaye biriktirememiş ve gelişme aşamasında olmasından kaynaklandığı düşünülmektedir.

Buna ilave olarak, büyüme aşamasında olması hasebiyle işyeri kredisiyle yeni bir ofis alan, ayrıca taşıt/iş makinesi yatırımları da devam eden firmanın, yüksek finansal kaldıraç kullanması nedeniyle nispeten daha riskli olduğu söylenebilir. Buna mukabil, firmanın randımanının da bir önceki büyük ölçekli firmanın üzerinde şekillendiği gözlemlenmiştir. Ayrıca firmaya, verimliliğini artırmaya yönelik olarak kredili ticari mevduat hesabı, şirket kredi kartı, vergi kredisi ve gayrinakdi çek kredisi gibi tamamlayıcı ürünlerin de tahsis edildiği belirlenmiştir. Firmanın teminat mektuplarının ise DSİ'ye hitaben düzenlenen mektuplardan ibaret olduğu tespit edilmiştir.

Firmanın işyerine iki haftada bir müşteri ziyaretleri gerçekleştirilmektedir. Bunun haricinde, firma yetkilisi Mustafa Kaya da zaman zaman Şubeye gelerek işlemleri bizzat sonuçlandırmayı tercih edebilmektedir. Bu bakımdan, yetkilileriyle samimi ilişkiler tesis edilen firmanın, devam eden işlerinin çok yakından takibinin mümkün olduğu görülmüştür. ABC İnşaat'a kıyasla daha riskli bir müşteri profiline sahip olan firmanın, bu şekilde yakın takibinin yapılmasının yerine olduğu görüşüne varılmıştır.

Tüm kredileri birinci grupta izlenen, tahsilat sıkıntısı bulunmayan, istihbarat, mali tahlil, kredi karar destek sistemleri sonuçları olumlu bulunan, herhangi bir takyidat, gecikme, karşılıksız çek, protestolu senet, haciz, ihale yasaklılık kararı, varlık yönetim şirketi bildirimi vb. olumsuzluğu bulunmayan firma nezdinde Banka, nakdi kredilerde %21, gayrinakdi kredilerde ise %5 memzuç payı almıştır. Firmanın nakdi riski geçtiğimiz 1 yıl içerisinde 54,3 milyon TL’den 41,1 milyon TL’ye gerilemiştir. Cari yılda gösterilen karlılık da son derece olumlu bulunmuş, firma 2018 yılında 19,8 milyon TL EBITDA üretmiştir. Değinilen hususlar bir arada değerlendirildiğinde, önümüzdeki dönemde firma nezdinde bilhassa gayrinakdi kredilerdeki memzuç payının artırılmaya çalışılması yerinde olacaktır.

Netice olarak, kullandırılan kredilerin türü, tutarı, vadesi, kullanım yeri, teminat yapısı ve verimliliği göz önünde bulundurulduğunda; firmanın kredilendirilmesinde, çalışmamızda öngörülen esaslara uygun hareket edildiği kanaatine ulaşılmıştır.

İleriki dönemde, firmayla kurulmuş olan yakın ilişkilerin sürdürülerek portföyündeki taahhüt işlerine ilişkin performansının dikkatle izlenmesinin, ayrıca borçlanma seviyesindeki aşağı yönlü trendin devam ettiği de teyit edilerek firmanın kredilendirilmeye devam edilmesinin uygun olacağı görüşüne varılmıştır.

3.3.3. XYZ Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.ye İlişkin Değerlendirmeler

3.3.3.1. XYZ Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.ye İlişkin Detaylı Bilgiler

1995 yılında kurulan ve ilgili tarihten bu yana kat karşılığı ve özel inşaat işleri başta olmak üzere inşaat sektöründe faaliyet gösteren firmanın kurucusu Hasan Demir (gerçek isim gizlenmiştir.), 1944 yılı Ankara doğumludur. 1971 yılında İstanbul Devlet Güzel Sanatlar Akademisi Mimarlık Yüksek Okulu’ndan mezun olan Hasan Demir, 1972-1982 yılları arasında Ankara Belediyesi, Ankara İmar Müdürlüğü Planlama Şubesi’nde mimar ve sonrasında yönetici pozisyonunda görev yapmıştır. 1982 yılında inşaat işlerinde faaliyet göstermek üzere şahıs firmasını ticaret siciline kaydettiren ilgili, 1995 yılında “XYZ Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.”yi kurarak şahıs firması olarak sürdürdüğü faaliyetlerinin tamamını söz konusu firmaya aktarmıştır.

14 çalışanı ve 10 milyon TL sermayesi bulunan XYZ Yapı firmasının hisselerinin %100'ü Hasan Demir'e aittir.

Kat karşılığı alınan arsa üzerine, yap-sat iş modeliyle inşaat yapan firmanın, Ankara'nın Çankaya ilçesine bağlı Beytepe semtinde, tamamlanma aşamasında olan, bizzat yürüttüğü toplam 111 bağımsız bölümü bulunan bir ofis projesinin yanı sıra, %50 ortağı olduğu toplam 96 adet bağımsız bölümü mevcut bir karma (konut ve ofis) projesi bulunmaktadır. Bunların haricinde firmanın, aynı bölgede henüz sadece temeli atılmış, 125 bağımsız bölümü bulunan bir de rezidans projesine ortaklığı bulunmaktadır (ortaklık payı inşaat aşamasında netleşecektir). Son derece lüks gayrimenkuller üreten firmanın ofis projesi, ofis mimari tasarımı alanında Avrupa'da ve Türkiye'de üç ayrı ödüle layık görülmüştür.

75 yaşında olan ve bir oğlu, bir de kızı bulunmasına karşın ticari faaliyetiyle büyük ölçüde bizzat ilgilenmek durumunda kalan Hasan Demir'in, mevcut projelerin inşaatının ve satışının tamamlanmasıyla birlikte yeni bir işe dahil olma niyetinde olmadığı istihbar edilmiştir.

Firmanın inşaat projelerinden yaptığı satışlara ilişkin güncel tablolara aşağıda yer verilmiştir.

XYZ Ofis Projesi (Toplam 111 adet bağımsız bölüm):

	Stand. Ofis	Dubleks Ofis	Dükkan	Müstakil Katlı Ofis
Arsa Sahibine Kalan	32	-	3	16
XYZ Yapı Kalan (Satılan)	17	1	3	10
XYZ Yapı Kalan (Satılmaya Hazır)*	11	4	3	11

*XYZ Yapı'ya kalan satılmaya hazır toplam 29 adet taşınmazın güncel liste fiyatları üzerinden değerleri toplamının 62 milyon TL olduğu tespit edilmiştir.

XYZ Beytepe Karma Projesi (Toplam 96 adet bağımsız bölüm, XYZ Yapı %50 pay):

	Stand. Daire	Katta Ofis	Dükkan	Dub./Trip. Ofis
Arsa Sahibine Kalan	4	12	6	20
Ortaklığa Kalan (Satılan)	4	12	6	25
Ortaklığa Kalan (Satılmaya Hazır)*	-	6	-	1

*XYZ Yapı'nın %50 ortağı olduğu ortaklığa kalan satılmaya hazır 7 adet taşınmazın güncel liste fiyatları üzerinden değerleri toplamının 4,35 milyon TL olduğu tespit edilmiştir.

XYZ Rezidans Projesi (Henüz temel atılmış, toplam 125 bağımsız bölüm, ortaklık payı inşaat aşamasında netleşecektir):

	Stand. Konut	Dükkan
Arsa Sahibine Kalan	39	17
Ortaklığa Kalan (Satılan)	-	-
Ortaklığa Kalan (Satılmaya Hazır)*	49	20

* Henüz XYZ Yapı'nın ortaklık payı netleşmediği gibi, taşınmazların liste satış fiyatları da belli değildir.

2018 yılının ikinci yarısından itibaren yaşanan ekonomik yavaşlamanın etkisiyle konut/işyeri piyasasının durgunlaştığı, XYZ Yapı firmasının da sektör paralelinde satış yapmakta güçlük çektiği gözlemlenmiştir.

Toplamda 16 adet banka, 1 adet finansal kiralama şirketi, 1 adet de faktöring şirketiyle kredi ilişkisi bulunan firmanın, finansal sistemdeki nakdi limit toplamı 58,3 milyon TL, gayrinakdi limit toplamı ise 1,4 milyon TL'dir. Tüm finansal kuruluşlarda 25,9 milyon TL taksitli ticari kredi, 9,2 milyon TL BCH, 422 bin TL kiralama riski bulunan firmanın nakdi risk toplamı 35,5 milyon TL'dir. Firmanın 371 bin TL'lik gayrinakdi riskinin tamamı ise gayrinakdi çek kredisinden müteşekkildir.

3.3.3.2. XYZ Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.nin Özet Mali Verileri

Aşağıda düzeltmeleri yapılmış, özet mali veriler ve bu mali veriler dikkate alınarak oluşturulan temel mali analiz oranları yer almaktadır.

Bilanço:

(TL)	2017/12	2018/12
Nakit+Menkul Değerler	4.283.713	28.076
Ticari Alacaklar	522.516	116.274
Diğer Alacaklar	6.075.837	7.694.690
Stoklar	1.458.908	7.349.311
Dönen Değerler	12.340.974	15.188.351
Net Sabit Değerler	732.168	1.625.327
Bağlı Değerler	38.766.918	23.980.864
Duran Değerler	39.499.086	25.606.191
Aktif Toplamı	51.840.060	40.794.542
Banka Borçları	27.553.875	17.573.290
Ticari Borçlar	12.645.008	2.051.429
Diğer Borçlar	196.072	140.733
Kısa Vadeli Borçlar	40.394.955	19.765.452
Banka Borçları	12.466.684	17.704.354
Diğer Borçlar	84.684	-
Uzun Vadeli Borçlar	12.551.368	17.704.354
Özkaynaklar*	-1.106.263	3.324.736

* 2017 yılsonunda 7,5 milyon TL ödenmiş sermayesi bulunan, buna karşın özkaynakları negatif görünüm arz eden firma, 2018 yılı içerisinde ödenmiş sermayesini 10 milyon TL'ye yükseltmiştir.

Önem Arz Eden Düzeltme Kayıtları:

- (1) Mamuller ve yarı mamuller hesaplarında 2017 yılı içerisinde 30,2 milyon TL, 2018 yılı içerisinde ise 22,8 milyon TL gösterilmiştir. Bu mevcutların esasen yap-sat inşaat faaliyetleri kapsamında tamamlanan ancak satışı gerçekleştirilemeyen taşınmazlardan ibaret oldukları öğrenilmiştir. Bu bakımdan değerlendirildiğinde, maliyeti yapılan ancak cari yıl içerisinde henüz gelir elde edilemeyen bahse konu mevcutların, yıllara sari nitelik kazandığından hareketle yıllara yaygın inşaat ve onarım maliyetleri içerisinde gösterilmesi ve karşılığında herhangi bir hakediş de bulunmadığından (taahhüt işi söz konusu değildir, firma kendi namına yıllara sari bir iş yaptığından hakediş düzenlemeden faaliyetlerini sürdürmektedir.) harcama fazlası olarak bağlı değerlerin altında muhasebeleştirilmesi uygun bulunmuştur. Anılan düzeltmeler sonucunda, firmanın likiditesi düşüş göstermiştir.
- (2) 2017 yılı içerisinde yurt içi sipariş avansları hesabından 2 milyon TL tutarlı hareketsiz avans dağıtılmamış karlardan tenzil edilmek üzere düşürülmüştür. Ayrıca, devam eden işlerle ilgili verilen 1,7 milyon TL tutarlı avans, harcama fazlalarına alınmış ve bağlı değerler arasında gösterilmiştir.
- (3) 2018 yılı içerisinde yurt içi sipariş avansları hesabından hareketsiz olduğu tespit edilen 2 milyon TL'lik bölümü düşülmüş ve dağıtılmamış karlardan tenzil edilmiştir. Buna ilaveten, devam eden işlerle ilgili verilen 440 bin TL tutarlı avans, harcama fazlalarına alınmış ve bağlı değerler arasında gösterilmiştir.

Gelir Tablosu:

(TL)	2017/12	2018/12
Net Satışlar	1.329.008	26.245.446
Satılan Malın Maliyeti (-)	1.223.970	20.252.659
Genel Faaliyet Mas. (-)	1.811.202	2.046.603
Faaliyet Karı	-1.706.164	3.946.184
Diğer Gelirler	1.233.509	1.796.430
Finansman Giderleri (-)	4.441.106	3.295.081
Diğer Giderler (-)	62.049	1.076.672
Bilanço Karı	-4.975.810	1.370.861

Önem Arz Eden Düzeltme Kayıtları:

- (1) 2018 yılı içerisinde satışların arasında gösterilen ancak kat karşılığı yapılan inşaat işi nedeniyle arsa sahiplerine devredilen 23,7 milyon TL'lik taşınmaz, net satışlardan ve satılan malların maliyeti hesabından tenzil edilmiştir. Bu düzeltme sonrası 2018 yılı satış rakamı hemen hemen yarı yarıya gerilemiştir.

Mali Analiz Oranları:

(TL) veya (%)	2017/12	2018/12
Özkaynak/Aktif	-2	8
Borçlanma Oranı	-4.786	1.127
Net İşletme Sermayesi	-9.273.469	-4.577.101
Nakdi Lik./Kısa Vad. Borç.	11	0*
Toplam Banka Borçları/Aktif	77	86
Net Banka Borcu	35.736.846	35.249.568
Amortisman	54.953	125.761
EBITDA	-479.751	4.791.703
EBITDA/Net Satış	-36	18

* Firmanın nakdi likidite oranı sıfıra yakınsamaktadır.

3.3.3.3. XYZ Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş. ile Yürütülen Kredi İlişkisine Yönelik Değerlendirme

XYZ yapı firmasının Banka nezdindeki limitleri 2,1 milyon USD seviyesindedir. Bunun haricinde firmanın, bu limitler arasında gösterilmeyen 10 milyon TL referans mektubu limiti bulunmaktadır.

Firmanın güncel kredi limit ve riskleri ürün bazında aşağıda gösterilmiştir.

	Limit (TL)	Risk (TL)
Kredili Ticari Mevduat Hesabı	10.000	0
Şirket Kredi Kartı	93.500	0
BCH	4.200.000	2.540.435
Nakit Karşılıklı BCH	2.500.000	0
Nakit Karşılıklı Kredi	10.000.000	0
KGF Kefaletli Taksitli Kredi	2.780.207	2.780.207
Aylık Taksit Ödemeli Tic. Kre.	4.680.000	3.771.077
Spot Kredi	3.000.000	3.000.000
Toplam Nakdi	27.263.707	12.091.719
Garantörlük Limiti	250.000	250.000
G.nakdi Çek Kredisi	82.720	12.180
Toplam G.nakdi	332.720	262.180

Kredilerin teminatında Hasan Demir'in kefaletinin yanı sıra;

- 7.7.2015 tarihli ekspertiz değeri 2,5 milyon TL olan, Hasan Demir'in ikamet ettiği konut üzerinde 1. dereceden 3 milyon TL tutarında ipotek,
- 12.12.2017 tarihli ekspertiz değeri 4.490.000 TL olan arsa üzerinde 1. dereceden 6 milyon TL tutarında ipotek,
- 12.12.2017 tarihli ekspertiz değeri 6.555.000 TL olan arsa üzerinde 1. dereceden 8,7 milyon TL ipotek,
- 18.4.2017 tarihli ekspertiz değeri 2,5 milyon TL olan arsa üzerine 1. dereceden 3,3 milyon TL ipotek

mevcuttur. İlaveten, KGF kefaletli kredinin teminatında “Portföy Garanti Sistemi” kapsamında KGF'nin %90 oranında kefaleti bulunmaktadır.

Firmaya, randımanı artırma ve ürün gamını tamamlama kapsamında, kredili ticari mevduat hesabı, şirket kredi kartı ve gayrinakdi çek kredisi tahsis edilmiştir. Diğer taraftan, ilk etapta tamamı BCH türünden kredilerde olan firmanın riskleri, KGF kefaletli taksitli krediyle ve aylık taksit ödemeli ticari krediyle yapılandırılarak tahsile çalışılmıştır. Esasen düzenli gelir elde edememesi sebebiyle taksit ödemeli krediler firmaya uygun olmamakla birlikte, firma ortağı Hasan Demir'in dolar cinsinden muhafaza ettiği bilinen şahsi mevduatlarıyla bu kredilerin taksitlerini ödemekte olduğu öğrenilmiştir. Dolayısıyla, nakdi likiditesi bulunmayan firmanın, acil nakit ihtiyaçlarının Hasan Demir'in şahsi kaynaklarından karşılandığı anlaşılmıştır. Son olarak, 2019 yılsonu itibarıyla düşen faizlerden yararlanmak isteyen firmaya 1 yıl vadeli 3 milyon TL tutarlı spot kredi kullanılmıştır.

Firmanın, maddi teminat/kredi oranının 1'in üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Dahası şirketin, hemen hemen ilave hiç harcama yapmadan satabileceği yaklaşık 64 milyon TL değere sahip taşınmaz stoku bulunmakta olup bu tutar, yaklaşık 36 milyon TL'lik finansal sistem riskinin çok üzerinde şekillenmiştir. Uzun yıllar inşaat sektöründe faaliyet göstermiş olan Hasan Demir'in, şahsi malvarlığının oldukça geniş olduğu bilinmektedir ve Banka'ya ibraz ettiği mülkiyeti kendisine ait taşınmazların piyasa değerleri toplamının 79 milyon TL seviyesinde olduğu saptanmıştır. Tüm bu unsurlar bir arada değerlendirildiğinde, mali verileri son derece olumsuz bir görünüm arz etmesine karşın, firmanın Banka nezdindeki riskinin emniyetinin sağlanmış olduğu görüşüne varılmıştır. Diğer taraftan, XYZ Yapı ile diğer iki uygulama örneğinde değinilen firmalara kıyasla kar/kredi oranı bakımından 1'e 1,5 kattan daha fazla karlı çalışıldığı hususu da tespitlerimiz arasındadır.

Firmanın, piyasa istihbaratında ve medya/internet araştırmasında herhangi bir olumsuzluk gözlemlenmemiştir. İşyerine ayda bir müşteri ziyaretleri düzenlenen firmanın, projeler kapsamındaki taşınmazlarının tamamı Banka yöneticileri tarafından yerinde görülmüştür.

Tüm kredileri birinci grupta izlenen firmanın, mali analizinde tespit edilen olumsuzlukların haricinde, istihbarat ve kredi karar destek sistemleri sonuçlarında menfi bir tespitle karşılaşılmamıştır. Herhangi bir takyidat, gecikme, karşılıksız çek, protestolu senet, haciz, ihale yasaklılık kararı, varlık yönetim şirketi bildirimi vb. olumsuzluğu

bulunmayan firmadan, nakdi kredilerde %34, ölçeğine nazaran çok cüz'i bir tutarda gerçekleşen gayrinakdi kredilerde ise %71 memzuç payı alınmıştır. Bu paylar oldukça yüksek bulunmuştur. Firmanın devamlılığının 75 yaşındaki Hasan Demir'e bağlı olduğu da dikkate alındığında, firmayla kredi ilişkisinin ihtiyatlı bir biçimde sürdürülmesi gerektiği görüşüne varılmış, BCH kredilerinin taksitli krediye çevrilerek tahsiline çalışılması olumlu olarak değerlendirilmiştir.

Netice itibarıyla, kullandırılan kredilerin türü, tutarı, vadesi, kullanım yeri, teminat yapısı ve randımanı, ayrıca firma nezdindeki risk yapılandırma faaliyetleri dikkate alındığında; firmanın çalışmamızda öngörülen esaslara uygun şekilde kredilendirildiği görüşüne varılmıştır.

İleriki dönemde firmanın, XYZ Rezidans projesini tamamlamak maksadıyla proje kredisi talep etmesi halinde, borçlanmasını makul seviyeye düşürmüş ve finansal darboğazını aşmış olmasının, ayrıca konut piyasasında sektörel olarak canlanma yaşanmış olmasının ön koşul olarak belirlenmesi gerektiği düşünülmektedir.

3.4. Uygulama Sonuçları

Uygulama kapsamında seçilen firmaların ölçekleri, mali bünye sağlamlıkları, iş modelleri ve daha birçok karakteristik özelliği farklılaşmaktadır. Tüm bu farklılıklara göre firmalar nezdinde uygulanabilecek stratejiler farklılık gösterebilecek; kredi türünün seçilmesi, riskin artırılması, azaltılması, ilave teminat temini gibi firma özelinde müstakil kararlar alınması gerekecektir.

Diğer taraftan, bahse konu stratejiler farklılık gösterse dahi, sağlıklı bir kredi portföyü oluşturabilmek için, genel kredilendirme ilkelerinden taviz vermemek gerektiği anlaşılmış; kredi tahsis faaliyetleri yürütülürken, kredinin ne amaçla, ne tutarda, ne kadar süreyle, hangi teminatlarla, ne türde kullanılacağı, ayrıca alınan riske degecek bir randıman sağlanıp sağlanmayacağı sorularının cevapları netleştirildikten sonra kredilendirmenin yapılması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna ilaveten, doğru kredilendirmenin tahsis koşulları, teminat unsurları ve fiyatlama bakımından firmadan firmaya farklılık göstereceği ve ancak terzi işi tekil değerlendirmelerle müşteri özelinde doğru sonuca ulaşılmasının mümkün olabileceği gösterilmiştir.



BÖLÜM IV. SONUÇ

Bankalar, mevduat kabul eden ve kredi veren finansal kurumlardır. İlk ortaya çıktıklarında daha ziyade mevduatın güvenle saklanması hususunda faaliyet gösteren bankaların, günümüzde en önemli misyonu ihtiyaç sahiplerine kredi vererek ekonomik aktivitenin artmasına katkı sağlamaktır.

Kredi, bankanın bir gerçek ya da tüzel kişiye ödünç para vermesi veya bu kişi lehine bir işin yapılması ya da bir borcun ödenmesi konusunda taahhütte bulunması veya garanti sağlamasıdır.

Krediler, nitelik açısından nakdi, gayrinakdi; vade açısından kısa vadeli, orta vadeli, uzun vadeli; teminat açısından açık ve teminatlı; limit uygulaması açısından tasfiyeye tabi ve rotatif; izin açısından ise şube yetkili ve otorize olarak gruplara ayrılırlar.

Bankalar, gerçek kişilere, tüzel kişilere, adi ortaklıklara, yurtdışı yerleşiklere, bankalara ve serbest bölgede faaliyet gösteren firmalara kredi verebilirler. Diğer taraftan, bu kredileri verirken bankalar, kendilerini güvende hissetmek maksadıyla firmalardan teminat almayı ihmal etmezler.

Kredi tahsis edilirken üç genel prensip daima dikkate alınmalıdır. Emniyet, kredilerin geri ödeme kaynaklarının ve takviminin kredilendirme sürecinin ilk başında netleştirilmesini, ayrıca alternatif geri ödeme kaynaklarının da belirlenmesi suretiyle olası risklerin azami ölçüde öngörülebilirliğini sağlamayı, gerekirse marjlı şekilde teminat alınarak kredinin tahsisini ifade eder. Seyyaliyet, kredinin çok sayıda borç-alacak kayıtlarıyla hareketli bir biçimde çalıştırılması ve kredi bakiyesinin sürekli olarak limit seviyesinde veya limite yakın düzeylerde seyretmeyip dönem dönem sıfırlanması ya da sıfıra yakınsamasıdır. Randıman, kredinin, risk-getiri dengesi gözetilerek firmaya verimli biçimde, faizin yanı sıra komisyon, vadesiz mevduat ve diğer bazı gelirleri sağlayacak şekilde, başka bir deyişle alınan risk karşılığında orantılı getiri öngörüsüyle kullandırılmasıdır.

Genel kredilendirme prensiplerinin yanı sıra ingilizce literatürde 5C kuralı olarak bilinen ve kredi taleplerinin değerlendirilmesinde tamamına uyulması gereken beş kural mevcuttur. Karakter unsuru, borçlunun moralitesini, ödeme ahlakını ve ödeme alışkanlığını göstermektedir. Eğer borçlu karakter olarak sorunluysa herhangi ilave bir araştırmaya ve incelemeye gerek kalmaksızın kredi talebinin reddi yerinde olacaktır. Kapasite, borçlunun krediyi ödeyebilme gücünün sübjektif bir yorumu olarak nitelendirilmektedir. Kullandırılan tutarı, belirlenen ödeme planı dahilinde ödeyebilecek kabiliyeti bulunması halinde borçlunun kredi için kapasitesinin uygun olduğu söylenebilecektir. Kapital, borçlunun bir işi yapmak için bu işe kendi bünyesinden koyduğu özvarlıklarını ifade eder. Kapital unsuru, iş için verilen kredinin emniyeti açısından tampon görevi üstlenir. Borçların belirlenen ödeme planı dahilinde ödenememesi halinde rücu edilecek ve bankanın verdiği kredi nedeniyle oluşan zararını telafi etmeye yarayan unsur ise, kredinin karşılıkları (teminatları) olarak ifade edilir. Verilen kredi karşılığında borçludan temin edilen bu değerler, kredinin olağan yollardan geri ödenmemesi halinde nakde çevrilerek kredi borcunun kapatılmasında kullanılırlar. Son olarak, kredilendirme sürecinde bankalar kredi müşterisinin analizi kadar müşterinin içinde bulunduğu ortamın da analizini yapmak durumundadır. Bu ortam, bir bütün halinde borçlunun içinde bulunduğu koşullar olarak nitelendirilebilir ve kredinin geri ödenmesi açısından büyük önem arz etmektedir.

İnşaat sektörü, son 10 yıllık dönemde ortalama büyüme hızının üzerinde büyüyerek Ülkemizin kalkınmasında itici güç olmuştur. Nitekim, Türk bankacılık sistemi içerisinde toplam kredilerde, sektörel olarak en büyük payı inşaat sektörü almıştır. Buna karşın, yine sektörel olarak verilen kredilerin takibe dönüşüm oranları incelendiğinde en yüksek oranın inşaat sektöründe olduğu tespit edilmiştir. Bu bakımdan, bilhassa inşaat sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin doğru biçimde kredilendirilmesi kritik önemi haizdir.

İnşaat işletmeleri taahhüt ve yap-sat olarak ikiye ayrılmaktadır. Bir inşaat işini daha önceden belirlenmiş olan plan, proje ve şartname hükümleri doğrultusunda yüklenen ve bu işi, iş sahibinin kontrolü altında tamamlayıp, iş sahibine teslim eden işletmeler taahhüt işletmeleridir. Karayolları, baraj, köprü, tünel, demiryolları, metro, havaalanı pisti, kanalizasyon, elektrik hatları, su yolları inşaatlarının tamamı taahhüt faaliyetleri arasında gösterilebilir. İnşaat işletmelerinin kendi nam ve hesaplarına yapı inşa etmeleri ise “yap-sat” inşaat faaliyeti olarak adlandırılmaktadır. İkamet amaçlı binaların, ticari

gayrimenkullerin, avm'lerin, turistik tesislerin inşaatları yap-sat inşaat faaliyetleri arasında gösterilebilir.

Müteahhit firmaların kredi ihtiyaçları genel olarak teminat mektubu ile başlarken, yap-sat iş modeliyle faaliyet gösteren işletmeler çoğunlukla proje kredilerine ihtiyaç duymaktadır. Buna ilave olarak, müteahhidin işe başlamak üzere alınacak iş makinaları/taşıtlar için, iş devam ederken hakkeciş yapıp ödeme almayı beklediğı dönemlerde ve pirsantaj uyumsuzluğu durumlarında yüklü miktarlarda nakdi finansman ihtiyacı olabilecektir.

Son yıllarda, yap-sat şeklinde tasarlanan projelerin bir diğcr alt türü olarak “yap-işlet-devret” modeli geliştirilmiştir. Bu modelde, inşaat firması kamunun bir altyapı projesini kendi bulduğı finansmanla yapar, bu projeyi işi alırken belirlenen süre zarfında işletir ve gelir elde eder, daha sonra da projeyi devlete devreder. Bu yolla, devletin borç yükü altına girmeden mega projelerin hayata geçirilmesi mümkün olmaktadır.

Firmalardan kredi talebi alınırken mutlaka yüz yüze görüşme gerçekleştirilerek, kredinin kullanım yeri, tutarı, vadesi, teminat yapısı gibi bilgileri netleştirmek için gerekli veriyi firmadan temin etmek önemlidir.

Daha sonra, istihbarat, mali analiz ve kredi karar destek sistemleri başlıkları altında toplayabileceğimiz ön çalışmaların yapılması gerekecektir. İstihbarat yapılırken, piyasa istihbaratından, internet ve medya araştırmasından ve firma iletişiminin en iyi şekilde yararlanmak yerinde olacaktır. Mali analiz yaparken ise, karşılaştırmalı analiz, yüzde yöntemi ile analiz, eğilim yüzdeleri ile analiz ve oran analizi tekniklerinden yararlanılabilecektir. Oran analizi yapılacaksa, likidite oranları, mali bünye oranları, faaliyet oranları ve karlılık oranları bütünsellik içerisinde, birbirleriyle etkileşimleri de dikkate alınarak inceleme konusu yapılmalıdır.

Kredi talebi değerlendirilirken; türünün, tutarının, vadesinin, kullanım yerinin, teminat yapısının ve verimliliğinin isabetli olduğu teyit edilmeli, tahsis ve kullandırım tüm unsurlar netleştirildikten sonra sonuçlandırılmalıdır.

İnşaat firmaları, işletme sermayesi finansmanı ihtiyaçları için genellikle borçlu cari hesapları ve spot kredileri kullanmayı tercih ederler. Bu tür firmalar, vergi ödemelerinde faizsiz vergi kredilerinden yararlanırken, kısa süreli/günlük küçük montanlı ihtiyaçları için kredili ticari mevduat hesaplarını kullanırlar. Aylık taksit ödemeli krediler ise genellikle inşaat firmaları için uygun değildir, zira tipik bir inşaat firmasının her ay düzenli geliri bulunmamaktadır. İnşaat firmaları taksitli kredi olarak daha ziyade, taşıt alımlarının finansmanını teminen taşıt kredisi, iş makinesi alımlarının finansmanı için taksit ödemeli ticari kredi, arsa yatırımlarını yapacaklarında arsa kredisi, işyeri alımlarında ise işyeri kredisi kullanmaktadırlar.

Gayrinakdi krediler tarafında ise firmalar, geçici/kesin teminat mektuplarının yanı sıra çek yapraklarının yasal yükümlülük tutarlarının izlenmesi için gayrinakdi çek kredisi, ihalelere katılırken ibraz edilmesi gereken referans mektupları için referans mektubu kredileri, tamamlanmamış konutları Banka güvencesinde satmak istedikleri durumlarda garantörlük limiti, yurtdışından akreditifli ödeme yöntemiyle mal/makine getirecekleri zaman gayrinakdi akreditif kredisi, kendilerini kur riski, faiz riski gibi unsurlara karşı korumak istediklerinde ise türev kredisi limitlerine ihtiyaç duyarlar.

Kredi tahsisinden sonra, kredi tutarının tamamen tahsiline kadar geçen süre içerisinde, borçlunun, kefillerin ve ilişkili tarafların sürekli olarak yakından izlenmesi gerekmektedir. Bilhassa Ülkemiz gibi gelişmekte olan ekonomilerde, makroekonomik veriler, sosyal ve politik faktörlerin hızla değişmesi nedeniyle kredilerin kontrolü ve izlenmesi daha da önemli hale gelmektedir.

Bu noktada izleme yapılırken; karar destek sistemlerinden, mali tablolardan, firma yönetiminden, faaliyet döngüsünden, banka ilişkilerinden ve piyasadan/dış ortamdan gelen erken uyarı sinyallerinin dikkatle irdelenmesi gerektiği düşünülmekte olup, kredilerin sınıflandırılmasında standart krediler olarak adlandırılan kredilerin yakın izlemedeki krediler arasına katılmaması, yakın izlemedeki kredilerin ise, donuk kredi sınıfları olan 3., 4., ve 5. sınıf kredilere dönüşmemesi için gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Çalışmamızın uygulama bölümünde, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün (KGM) ve Devlet Su İşleri'nin (DSİ) muteber ve önde gelen, Ankara'da faaliyet gösteren iki

müteahhidi ile yap-sat iş modeliyle faaliyet gösteren Ankara'nın bilinen bir inşaat firmasının mali veri, banka limit-risk, devam eden iş tabloları kullanılmıştır.

İlk firma nispeten büyük ölçekli kar marjı düşük, kredileri kefalet karşılığı tahsis edilmiş bir firmadır. İkinci firma orta ölçekli olarak değerlendirilebilecek, büyüme aşamasındaki firmalar arasından seçilmiştir. Bahse konu firmanın kredilerinin teminatında taşınmaz ipoteği bulunmakta olup, bu firmayla ilk firmaya kıyasla daha karlı çalışılmaktadır. Üçüncü firma ise, nispeten küçük ölçekli, diğer firmaların aksine taahhüt iş kolundan değil de yap-sat iş modeliyle çalışan firmalar arasından örneklemimize alınmıştır. Bahse konu üçüncü ve son firmayla, diğer iki firmaya göre bariz biçimde daha riskli, buna mukabil çok daha randımanlı bir kredi ilişkisi yürütülmektedir.

Uygulama sonucunda, seçilen firmaların ölçekleri, mali bünye sağlamlıkları, iş modelleri ve daha birçok karakteristik özelliğinin farklılaştığı görülmüş, bu değişikliklere göre firmalar nezdinde uygulanabilecek stratejiler farklı belirlenmiştir. Bununla birlikte, bahse konu stratejiler farklılık gösterse dahi, sağlıklı bir kredi portföyü oluşturabilmek için, genel kredilendirme ilkelerinden taviz vermemek gerektiği vurgulanmış; kredi tahsis faaliyetleri yürütülürken, kredinin ne amaçla, ne tutarda, ne kadar süreyle, hangi teminatlarla, ne türde kullanılacağı, ayrıca alınan riske degecek bir randıman sağlanıp sağlanmayacağı sorularının cevapları netleştirildikten sonra kredilendirmenin yapılması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

KAYNAKLAR

- Akgüç Ö. 1995. *Mali Tablolar Analizi*. İstanbul: Avcıol Basım.
- Araş, G. 1996. *Ticari Bankalarda Kredi Portföyünün Yönetimi*, Sermaye Piyasası Kurulu, Yayın No: 30, Ankara.
- Bakkal, M., Aksüt, U. 2011. *Türk Bankacılık Sisteminde Elektronik Bankacılık Uygulamaları*. İstanbul: Hiperlink.
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu. 2019. Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri*. Eylül:2, 10.
- Bankacılık Kanunu*, 5411 sayılı, 2005, madde: 3,4,48,49.
- Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelik*, 2006, madde: 15.
- Bekçi, İ., Negiz, N. 2011. Faaliyet Tabanlı Maliyetleme Yönteminin İnşaat Taahhüt İşletmelerinde Uygulanması. *Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 2: 119-136.
- Coşkun, A., Güngörmüş, A.H. 2008. Özel İnşaat (Yap-Sat) İşletmelerinde Faaliyet Tabanlı Maliyetleme Yönteminin Uygulanması. *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 10(3): 213-232.
- Demir, A. 2006. *Banka Müşteri İlişkileri Açısından Kredi Maliyetlerinin Belirlenmesi*. Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul, 33.
- Devlet İhale Kanunu*, 2886 sayılı, 1983, madde: 25,54.
- Erden, S. A. 2004. İnşaat İşletmelerinde, İnşaat Maliyetlerinin Tespitinde Faaliyet Tabanlı Maliyetleme Yaklaşımının Yeri. *Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi*, 11: 17-26.
- Kocaman, B.E. 2015. *Ticaret Sektöründe Faaliyet Gösteren KOBİ'lerin Kredi Taleplerinin Değerlendirilmesi ve Mali Analizi - Uygulama Örneği*. Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi, Ankara, 7,12.
- Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik*, 2016, madde: 4,13.
- Mishkin, F. S. 2011. *Para, bankacılık ve finansal piyasalar*. Boston: Pearson.
- Öcal ve diğerleri. 2003, *İnşaat Muhasebesi*. İstanbul: Türkmen.
- Öker, A. 2007. *Ticari Bankalarda Kredi ve Kredi Riski Yönetimi-Bir Uygulama*. Yayınlanmış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul: 94,102.

- Özden, K. Ö. 2010. *Ticari Bankalarda Kredilendirme Süreci ve Kredi Riski Yönetimi*.
Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir: 58.
- Parasız, İ. 2009. *Küresel kriz-Finans krizinin güven krizine dönüşmesi*. Bursa: Ezgi.
- Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu*, 6750 sayılı, 2016, madde: 5.
- Türkiye Bankalar Birliği*. 2019. Rapor Kodu DT13. Nisan:3,4.
- Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü İstihbarat*. 2019:3, 5, 265, 272, 281.
- Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü İthalat-İhracat*. 2019: 34.
- Türkiye İş Bankası Yetenek Yönetimi Bölümü Kredi*. 2019: 3, 9, 64, 65, 77, 125, 147, 151, 193, 277.
- Türkiye İşveren Sanayicileri İşveren Sendikası*. 2019. İnşaat Sektörü Raporu:1.
- Uşul, H. 2003. *İnşaat Muhasebesi*. Isparta: Süleyman Demirel Üniversitesi Yayınları.