

İpotek Analizi Nedir?

Çalışma Kağıdı

İpotek analizi, aylık ödemeleri, toplam faizi, amortisman planlarını ve ödeme gücü oranlarını hesaplayarak konut kredilerini değerlendirir. Kredileri karşılaştırmaya ve evi karşılayıp karşılayamayacağınızı belirlemeye yardımcı olur.

Sorular

1. İpotek analizi sizi yardımcı olur...

- A) Vergileri ödememek
- B) Bir konut kredisinin karşılanabilir ve en iyi değer olup olmadığını değerlendirmek
- C) Ev değer artışını garanti altına almak
- D) Peşinatı atlamak

2. 30 yıllık ipoteğin ilk yılında, aylık ödeme çoğunlukla...

- A) Anapara (kredi bakiyesi azalır)
- B) Faiz (borç verene gider)
- C) Vergi ve sigorta
- D) Ev bakımı

3. Borç-gelir (DGO) oranı nedir?

- A) Ev değeri ÷ peşinat
- B) Aylık borç ödemeleri ÷ aylık gelir
- C) Faiz oranı ÷ kredi miktarı
- D) Emlak vergisi ÷ ev fiyatı

4. 30 yıl yerine 15 yıl ipotek seçmek anlamına gelir...

- A) Daha az faiz ama yüksek aylık ödeme
- B) Daha fazla faiz ve daha yüksek aylık ödeme
- C) Aynı faiz
- D) Vergileri ödemeyi atlayabilirsiniz

5. 300 bin ₺ borç alıyorsunuz, %6 yıllık faiz, 30 yıl vadesi. Aylık konut kredisi ödemeniz nedir?

6. 200 bin ₺ için iki kredi karşılaştırın: Kredi A (%6, 30 yıl) vs. Kredi B (%5, 15 yıl). Ödenen toplam faiz?

7. Borç-gelir oranı $\leq$ %43 ise kredi onaylıdır. Yıllık 60 bin ₺ kazanıyorsunuz. Max aylık konut ödemesi nedir?

8. Tanımla: İpotek analizi nedir?

9. Tanımla: Amortisman planı nedir?

10. Tanımla: Borç-gelir (DGO) oranı nedir?

Cevap Anahtarı

1. B) Bir konut kredisinin karşılanabilir ve en iyi değer olup olmadığını değerlendirmek — İpotek analizi, oranları, koşulları ve ödemeleri inceleyerek krediyi karşılayıp karşılayamayacağınızı ve rekabetçi olup olmadığını doğrular.
2. B) Faiz (borç verene gider) — Erken ödemeler ~%70 faiz, %30 anapara. Bu oran zamanla tersine döner — sonunda çoğu anapara haline gelir.
3. B) Aylık borç ödemeleri ÷ aylık gelir — $DGO \leq \%43$ tipik borç veren eşiğidir; yüksek DGO aşırı kaldıraç sinyali verir.
4. A) Daha az faiz ama yüksek aylık ödeme — 15 yıl daha yüksek aylık ödemeye sahiptir ama kredi süresince önemli ölçüde daha az toplam faiz ödenir.
5. İpotek formülü: $M = P \times [r(1+r)^n] / [(1+r)^n - 1]$ $P = 300$ bin ₺, $r = 0.06/12 = 0.005$, $n = 30 \times 12 = 360$ $M = 300 \text{ bin} \times [0.005(1.005)^{360}] / [(1.005)^{360} - 1]$ $M \approx 1.799$ ₺/ay (sadece ana para + faiz)
6. Kredi A: ~231 bin ₺ toplam ödendi — 200 bin = 31 bin faiz Kredi B: ~212 bin ₺ toplam ödendi — 200 bin = 12 bin faiz Kredi B, 19 bin ₺ daha az faiz ama aylık ödeme daha yüksek (~1.581 vs. ~1.199) Nakit akışı kapasitesine göre seçin
7. Aylık gelir: $60 \text{ bin} / 12 = 5.000$ ₺ Max konut ödemesi: $5.000 \times \%43 = 2.150$ ₺ Bu, ipotek anapara, faiz, vergi, sigortayı içerir
8. Konut kredisini oranlar, terimler, ödemeler ve toplam maliyeti inceleyerek karşılanabilirlik ve en iyi değeri sağlamak.
9. Her aylık ödemeyi anapara (kredi bakiyesi azalır) ve faiz (borç verene gider) olarak ayıran tablo.
10. Aylık borç ödemeleri ÷ aylık gelir; borç verenler kredi onayı için tipik olarak $DGO \leq \%43$ ister.

Bounlu

Tüm kartlar, adım adım çözümler ve AI hoca desteği Notek uygulamasında.
Sınav tarihlerini Promy otomatik hatırlatıcıya çevirir.