

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
SEMBOL VE KISALTMALAR LİSTESİ	iv
ŞEKİL LİSTESİ.....	vi
ÇİZELGE LİSTESİ	vii
ÖNSÖZ	viii
ÖZET	ix
ABSTRACT	x
1. GİRİŞ	1
1.1 Araştırmanın Amacı.....	2
1.2 Araştırmanın Kapsamı	3
1.3 Araştırmanın Yöntemi	3
2. TÜRKİYE’DEKİ KONUT PAZARI	4
2.1 Konut Piyasası Özellikleri.....	4
2.2 Türkiye’de Konut Sorunu	4
2.2.1 1923 Öncesi Dönemi	6
2.2.2 1923-1950 Arası Dönem.....	6
2.2.3 1950-1965 Arası Dönem.....	8
2.2.4 1965 Sonrası Dönem.....	10
3. KONUT FİNANSMANI.....	14
3.1 Dünyada Konut Finansmanı.....	17
3.1.1 İpoteğin Kıymetli Evraka Dönüşümüne İlişkin Kısa Bir Tarihçe.....	17
3.1.2 Gelişmiş Ülkelerin Başarılı Konut Finansman Uygulamaları	19
3.1.3 Gelişmekte Olan Ülkelerin Başarılı Konut Finansmanı Uygulamaları	30
3.2 Türkiye’de Konut Finansmanı.....	31
3.2.1 Türkiye’de Konut Piyasası ve Özellikleri.....	32
3.2.2 Türkiye’de Konut Finansman Sektörü.....	33
4. GAYRİMENKUL FİNANSMANI SAĞLAYAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI, İPOTEK KREDİLERİ VE TÜRKİYE’DE MORTGAGE UYGULAMA ÇALIŞMALARI	40
4.1 Gayrimenkul Finansmanı Sağlayan Sermaye Piyasası Araçları	40
4.2 İpotek Kredileri	42
4.2.1 İpotek Kredilerine İlişkin Risk Kavramları.....	49

4.2.2	Türkiye’de İpotek Uygulaması.....	50
4.2.3	Kamu Kuruluşlarınca Kullandırılan İpotekli Konut Kredileri	52
4.3	Türkiye Konut Finansmanında Mortgage Sistemi Uygulama Çalışmaları.....	67
4.3.1	Türkiye’de Uzun Vadeli Finansman Sistemine Duyulan İhtiyaç.....	67
4.3.2	Uzun Vadeli Finansman Sisteminde İpoteğin Kullanılması	70
4.3.3	Türkiye’de İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Finansman Sistemi (Mortgage) İçin Alternatif Modeller	71
4.3.4	Türkiye İçin Planlanan Konut Finansman Sistemi	72
4.3.5	İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Finansmanı Sistemi Yasa Tasarısı	76
4.3.6	Tasarı Doğrultusunda Konut Finansmanı Sisteminin Oluşturulması.....	79
4.3.6.1	Sistemin Birincil Piyasasının Oluşturulması.....	80
4.3.6.2	Sistemin İkincil Piyasasının Oluşturulması	86
4.3.6.3	Tasarı İle Çeşitli Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Verilmiş Olan Görev ve Yetkiler ⁹¹	
4.3.7	Sisteme İşlerlik Kazandıracak Kanun Değişiklikleri.....	93
4.3.8	ABD'deki İpotekli Konut Sistemi ve Özellikleri.....	102
5.	SONUÇ VE ÖNERİLER	105
KAYNAKLAR.....		110
İNTERNET KAYNAKLARI.....		111
EKLER		112
Ek 1 : Plan ve Bütçe Komisyonunun Kabul Ettiği Metin		113
Ek 2 : Madde Gerekçeleri.....		138
Ek 3 : Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu.....		155
ÖZGEÇMİŞ.....		179

SEMBOL VE KISALTMALAR LİSTESİ

BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
BSMV	Banka Sigorta Muamele Vergisi
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
DİBS	Devlet İç Borçlanma Senedi
GSMH	Gayri Safi Milli Hasıla
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
İDKF	İpoteğe Dayalı Konut Finansmanı
İDMK	İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet
İDMKK	İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Kuruluşu
İİK	İcra İflas Kanunu
İKFK	İpotekli Konut Finansman Kuruluşu
MK	Medeni Kanun
OYAK	Ordu Yardımlaşma Kurumu
SPK	Sermaye Piyasaları Kurulu
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TEFE	Toptan Eşya Fiyat Endeksi
TKHK	Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
VDMK	Varlığa Dayalı Menkul Kıymet

CMO	Collateralized Mortgage Obligation
FHA	Federal Konut Edindirme İdaresi
FHLB	Federal Home Loan Banks
FHLMC	Freddie Mac (Federal Home Loan Corp)
FNMA	Fannie Mae (Federal Mortgage Corp)
GNMA	Ginnie Mae (Government National Mortgage Association)
LTV	Loan-to Value
VA	Emekli Askerler İdaresi

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 3.1 Finansman sistemleri şeması (Alp ve Yılmaz, 2000).....	15
Şekil 3.2 A.B.D.'de birincil ve ikincil ipotek piyasasındaki ilişkiler (İTO, 1997).....	17
Şekil 3.3 A.B.D.'de federal ve özel konut finansman kuruluşlar şeması (Uludağ, 1997).....	20
Şekil 3.4 A.B.D. konut piyasalarının işlevleri ve içerdikleri kurumlar (http://www.fanniemae.com).....	23
Şekil 3.5 A.B.D. 'de uygulanan Fannie Mae modeli (SPK, 2004).....	23
Şekil 3.6 A.B. üye ülkelerde en çok kullanılan konut finansman sistemleri (SPK, 2004)	24
Şekil 3.7 Alman Pfandbrief modeli (SPK, 2004)	26
Şekil 3.8 Konut finansmanında ABD ve AB sistemleri arasındaki farklılıklar (SPK, 2004) ..	29
Şekil 4.1 Sabit faizli ipotek kredisi aylık geri ödeme planı (YTL) (Hepsen, 2006).....	45
Şekil 4.2 İpotek geri ödemelerinde faiz-anapara ilişkisi (Hepsen, 2006)	46
Şekil 4.3 Türkiye Emlak Bankası tarafından gerçekleştirilen kent projeleri ve üretilen konut adetleri (Gürbüz, 2002)	55
Şekil 4.4 Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 1984-1999 arası uygulamaları (TOKİ, 2002).....	57
Şekil 4.5 Toplu Konut İdaresi'nin kendi projeleri ve ürettiği konutlar (TOKİ, 2002).....	57
Şekil 4.6 TCMB Mensupları Sosyal Yardım Sandığı Vakfının yıllar itibariyle kredi kullandığı üye sayıları (Vakfın, 2000 Yılı Faaliyet Raporundan düzenlenmiştir.)	64
Şekil 4.7 Türkiye'de kullanılan tüketici kredilerinin dağılımı (TCMB, 17 Aralık 2004)	69
Şekil 4.8 Türkiye için planlanan konut finansman sisteminde birincil ve ikincil piyasalar (http://finans.tnn.net/mortgage)	72
Şekil 4.9 Türkiye için önerilen konut finansman sistemi - FHLB (ABD) (http://finans.tnn.net/mortgage5)	73
Şekil 4.10 Türkiye için önerilen konut finansman sist.-Prandbrief fonksiyonu (Almanya) (http://finans.tnn.net/mortgage)	74
Şekil 4.11 Türkiye için önerilen konut finansman sist.-Fannie Mae fonksiyonu-1 (ABD) (http://finans.tnn.net/mortgage)	75
Şekil 4.12 Türkiye için önerilen konut finansman sist.-Fannie Mae fonksiyonu-2 (ABD) (http://finans.tnn.net/mortgage)	76

ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 4.1 Banka ve sigorta muameleleri vergisinin ödenecek kredi miktarına etkisi (Kireçci,2005).....	97
Çizelge 4.2 Türkiye ve ABD’de konut kredisi özellikleri ve geri ödeme tutarları (Kireçci,2005).....	104
Çizelge 4.3 Faiz oranları ve vade süresi değişimine göre geri ödeme tutarları (Kireçci,2005)	104

ÖNSÖZ

Lisans dönemimiz boyunca bizlere her konuda destek olan, bu tezin yürütücülüğünü üstlenip konu seçimimde bana yol gösteren ve böylece zevkli bir çalışma yürütmemi sağlayan sayın Prof. Hakkı ÖNEL' e, çalışmam boyunca bana çok büyük destek sağlayan eşim Mimar Buğra KALDIRIM' a ve aileme tüm katkılarından dolayı teşekkür ederim.

ÖZET

Gayrimenkul sektörü, birçok ülkede olduğu gibi ülkemizde de ekonominin en önemli bileşenlerindendir. Gayrimenkul piyasasının büyük bölümünü oluşturan konut ise, ülkemizde, insanların en temel gereksinimi olan barınmanın yanı sıra göç, kaçak yapılaşma ve plansız yerleşim gibi ciddi sorunlar doğurarak, karmaşık bir hal almıştır.

Ülkemizde, özellikle alt ve orta gelir grubu için, hükümetler, konut yapımı ve finansmanı üzerine çalışmalar yapmışlar, fakat başarı sağlayamamışlardır.

Dünyada ise bu sorun, 1970’lerden sonra yaygınlaşan ve “Mortgage” olarak adlandırılan, gayrimenkul için verilen ipotekli kredilerin bir havuzda toplanarak, daha sonradan menkul kıymetleştirilmesi ve bunun sonucunda finansmanın geri kazanılması olarak açıklanabilecek “Uzun Vadeli İpoteğe Dayalı Konut Finansmanı Sistemi” ile aşılmaktadır. Her ülkenin kendi ekonomik yapısına göre düzenlediği sistemin Türkiye’de de uygulanabilmesi için, kanunlarda bir takım düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. Sistem piyasa koşullarında doğacak ve piyasa koşullarında nefes alıp verecektir. Bu nedenle, uzun vadeli ipotekli konut finansmanı sisteminin faaliyete geçebilmesi ve faaliyetini sürdürebilmesi, ekonomik gelişmelerle, istikrarla ve düşük faiz oranlarıyla doğrudan ilgilidir.

Sistemin etkin bir şekilde uygulanması ile, yıllardır daralan inşaat sektörünün yeniden ivme kazanması, böylelikle iki yüzden fazla alt sektörün canlanması, istihdamın artması ve atıl duran bir çok gayrimenkulün yeniden ekonomiye kazandırılması planlanmaktadır. Doğru sonuçlara varabilmek için, bu sistemi uygulamakta olan ülkelerin yapılarının incelenmesi, sonrasında gerekli kanun değişiklikleri ve alt yapı düzenlemelerinin eksiksiz yapılması gerekmektedir.

Anahtar Kelimeler: Konut Sorunu, Konut Finansmanı, Konut Kredisi, İpotek, Mortgage

ABSTRACT

Real estate sector is one of the most important compounds of economy also in our country as well as many other countries. The residence forming the big part of real estate market has become a complex situation by causing serious problems as immigration, illegal construction and unplanned residing as well as sheltering as basic need of humans in our country.

In our country, especially for lower and middle income group, governments has worked on residence construction and financing but they could not be successful.

This problem has been overcome by “Long Dated Residence Financing System based on Mortgage” in the world that can be explained as to gather mortgaged credit in a pool and then evaluating real estates and at the end of this, to regain the financing. To apply this system issued by each country due to their economic structure in Turkey, there is need to make some changes in legislation. System will be born in condition of market and breath in condition of market. So, ability of going into operation and continue to operate of Long Dated Residence Financing System is connected with economic developments, stability and low interest rates directly.

By effective application of system, gaining new acceleration for construction sector shrinking for years, so reactivation of substructure sector over two hundred, increase in employment and regaining the many idle real estates to economy are planned. To reach right results, it is needed to investigate the structures of countries applying this system, then to make necessary legislation changes and substructure arrangements exactly.

Key words: Residence Problem, Residence Financing, Residence Credit, Mortgage

1. GİRİŞ

Gayrimenkul sektörü, birçok ülkede olduğu gibi ülkemizde de ekonominin en önemli bileşenlerinden biridir. Gayrimenkul piyasasının büyük bölümünü oluşturan konut finansmanı, ekonomik olduğu kadar sosyal yönü ile de geniş halk kitlelerini yakından ilgilendirmektedir.

Konutu, insanların barınma gereksinimlerini karşıladıkları, ihtiyaçlarına göre büyüklük ve özellikleri değişebilen mekan olarak kısaca tanımlayabilsek de, bu kavramı sağlık, güvenlik ve rahatlık açısından konfor düzeyi, elektrik, su, kanalizasyon gibi altyapı tesisleri, ulaşım, ticaret, kültür ve eğlence gibi çevre ilişkileri, toplumsal ve ekonomik boyutları ile bir kültür olarak ele almak gerekmektedir. Ülkemizde büyük kentlere yapılan yatırımların yanında bazı bölgelere yatırım yapılmaması nedeniyle ortaya çıkan bölgeler arası dengesiz gelir dağılımı, bu nedenlerle doğudan batıya, kırsaldan kente yoğun bir göçün oluşması, göçün oluşturduğu fiziksel mekan ve ikili sosyal yapı, konutun rant aracı haline gelmesi sonucunu doğurmuştur. (Ardıçlı, 2003)

Türkiye’de geleneksel aile yapısından, çekirdek aileye geçiş ve nüfusun hızlı artışı, konuta olan talebi devamlı arttırmaktadır. Ülkemizde uygulanan konut finansmanı süreci incelendiğinde, taşınmaz ihtiyacının bireysel tasarruflar ve doğrudan finansman yoluyla karşılandığı sonucu ortaya çıkmaktadır. Konut sorununun nedenlerine bakıldığında, konut finansman modellerinin ve uzun vadeli kredi sisteminin geliştirilmesi, bankacılık ve sermaye piyasası araçları ile finansman temin edilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır.(Gürbüz,2002)

Altyapı yatırımlarının 1980’lerle artması ile birlikte, hükümetlerin konut politikalarında yenileşme ve böylelikle de inşaat sektöründe canlılık gözlenmeye başlamıştır. Özellikle Türkiye Emlak Bankası ile bazı bankalar ve fonlar, konut kredileriyle desteklenen konut üretimini hızla arttırmışlar, kent alanları dışında uydu kent adı altında birçok proje gerçekleştirmişlerdir. Bu projeler kapsamındaki konutların satılmasında, vadeli almak isteyenlere tapu üzerinde ipotek uygulanmış ve böylece işlemler ipotekli konut kredisine dönüşmüştür.

Gelişmiş ülkelerde bir finansman aracı olarak kullanılan ipotek, Türkiye’de henüz bir güvence sistemi olmanın ötesine geçememiştir. İpoteğin finansman aracına dönüştürülememesi nedeniyle de konut edinmek isteyenler ve konut üreticileri için uzun vadeli, düşük faizli fon yaratılamamaktadır. Gelişmiş ve bazı gelişmekte olan ülkelerde konut edinme sorununun olmamasında en temel sebep, konut yapımında ve satın alınmasında düşük faizli ve uzun

vadeli fonların yaratılması için oluşturulmuş finansman sistemlerinin içerisinde ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sermaye piyasasında alınıp-satılır durumda olmasıdır.(Kurç,2005)

Konut sorununun kurumsal yardımlarla desteklenip konut sahibi olma oranının arttırılmasında ipotek kredilerinin önemi büyüktür. Son yıllarda ekonomide gözlenen olumlu gelişmeler ipotekli konut finansmanı sisteminin uygulanabilme ortamını doğurmuş, bu yönde araştırmalar başlamıştır. Asıl önemli olan, bu sistemin uygulanmasında, ülkemiz şartlarına en uygun modelin seçilmesi, diğer ülkelerde uygulanan sistemlerin incelenerek, ne gibi revizeler sonucunda ülkemize adapte edilebilir sorusuna en uygun yanıtın bulunmasıdır.

Çalışmada temel olarak, Türkiye’deki çeşitli dönemlerde yaşanan konut sorunları, dünyada uygulanan konut finansmanı sistemleri, bu sistemlerin işleyişinde kullanılan sermaye piyasası araçları incelenmeye çalışılmış, şuan (2006 yılı) Türkiye Büyük Millet Meclisi Alt Komisyonu’nda görüşülmekte olan ve kısaca “Mortgage” olarak adlandırılan “İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Finansman Sistemi” ayrıntıları üzerinde durulmuştur. Tasarı, genel hatlarıyla belirginleşmiş olup, bazı maddeleri üzerindeki tartışmalar devam etmektedir.Bu çalışma ile, tasarı maddeleri tek tek ele alınıp açıklanmaya ve tartışmalı maddelerin doğuracağı sonuçlara dikkat çekilmeye çalışılmıştır.

1.1 Araştırmanın Amacı

Türkiye’deki kent oluşumlarına baktığımızda bir konut sorununun yaşandığı, alt ve orta gelir grubundaki insanların bu sorunlarına kendi çözümlerini yaratarak, düzensiz, insan sağlığına ve psikolojisine uygun olmayan, sadece barınma ihtiyacını karşılayan yapılarda hayatlarını sürdürmek zorunda kaldıkları görülmektedir. Bu oluşumun başlıca sebebi, geliri orta ve düşük seviyede olup konut edinimi için uzun vadeli fona ihtiyaç duyanla, fon fazlası olup bunu uzun vadeli getiriye dönüştürebilecek grupları bir araya getirecek bir sistemin oluşmamış olmasıdır. Bu çalışmanın amacı, ülkemizde çeşitli dönemlerde yaşanmış konut sorununun, dünyada ve Türkiye’de konut finansmanına yönelik sistemlerin ve sermaye piyasası araçlarının incelenmesi, uzun zamandır gelişmiş ve birçok gelişmekte olan ülkede uygulanan, kısaca Mortgage olarak adlandırılan ‘İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Edinme Sistemi’ hakkında bilgi verilmesi, şuan meclis alt komisyonlarında görüşülen tasarı maddeleri hakkında görüş belirtilmesi ve önerilerde bulunulmasıdır.

1.2 Araştırmanın Kapsamı

Araştırmada, oluşturulması için çalışmaları süren uzun vadeli ve ipoteye dayalı finansman sisteminin ihtiyaç duyacağı sermaye piyasası araçları ve bu araçların işlerlik kazandıracağı birincil ve ikincil piyasalar açıklanmaya çalışılmış, sistemin olmazsa olmaz ön koşulları nedenleriyle belirtilmiştir. Bu sistemin uygulandığı ülkelerin ekonomileri ve uygulama yöntemleri üzerinde durulmuş, yasa tasarısındaki maddelerin içerikleri açıklanmaya çalışılmıştır.

1.3 Araştırmanın Yöntemi

Araştırma dört ana bölümden oluşmaktadır. Birincisinde, Türkiye’de çeşitli dönemlerde yaşanmış konut sorunu ve bu soruna karşı hükümetler tarafından alınan tedbirler ve sorunun giderilmesine yönelik yapılan çalışmalar belirtilmeye çalışılmıştır. İkinci ana başlık altında, Türkiye ve dünyada uygulanan konut finansmanı sistemleri belirtilmiş, ayrıntıları üzerinde durulmuştur. Üçüncü ana başlık altında ise, bu sistemlerin uygulanmasında kullanılan sermaye piyasası araçları, bu araçların özellikleri belirtilmiş, Mortgage sisteminin uygulama çalışmalarına, Türkiye’de böyle bir sisteme duyulan ihtiyaca ve halen alt komisyonlarda tartışılan tasarımın ayrıntılarının incelenmesine çalışılmıştır. Son bölümde ise sistemin uygulanmasına yönelik çözüm önerileri sunulmaya çalışılmıştır. Bu tez kapsamında, kitap, dergi, tez, internet gibi kaynaklardan yararlanılmıştır.

2. TÜRKİYE'DEKİ KONUT PAZARI

2.1 Konut Piyasası Özellikleri

Konut, insanların barınma ihtiyacına cevap verirken, oluşumu sırasında birçok imalat kalemine de istihdam oluşturmaları nedeniyle dikkatle incelenmesi ve sorunlarının çok hızlı giderilmesi gereken bileşenlerden birisidir. Konutu sorun haline getiren iki temel değişkenden söz edilebilir:

a)Ekolojik Çevre Özellikleri: Konutun mekanda biçimlenişini, üretilme şeklini ve oluşumunda kullanılan malzemeyi belirler.

b)Üretim Biçimi ve İlişkileri: Konutun büyüklüğünü, yoğunluğunu, yapılan gelir ve teknoloji düzeyine göre farklılaşmasını, konut sunum biçimini, üretimini, özetle niteliksel ve niceliksel boyutlarını belirler. (Kurç, 2005)

Konutun bir sorun olarak karşımıza çıkmasını sağlayan faktörler, her ülkenin sosyal ve ekonomik yapısına göre değişiktir. Ülkemizde ise nüfus artışı, kırsal alandan kente göç ve bunun oluşturduğu kaçak yapılaşma, milli gelir düzeyi, milli gelir dağılımı, enflasyon, yüksek faiz oranları konut sorununu tetiklerken, hükümetlerin izlediği yanlış politikalar bu sorunun belirleyicileri olmuştur.

Konut arzının talepten düşük kalması ve planlı bir şekilde gerçekleşmemesi, Türkiye 'deki konut piyasasının başlıca sorunudur; bu sorunun temeli finansman sıkıntısına dayanmaktadır. Konut üreticileri ancak kısa vadelerde ve yüksek maliyetlerde borçlanabilmekte, böylelikle konut fiyatları artmakta, bu durum da tüketicilerin tasarrufları ile konut sahibi olamamaları sonucunu doğurmaktadır. Buradan da anlaşılacağı üzere hem konut üreticisi hem de konut alıcısı, uzun vadeli ve düşük faizli kredilere gereksinim duymaktadır. (Gürbüz, 2002)

2.2 Türkiye'de Konut Sorunu

Konut hakkı, tüm dünya devletlerince kabul edilmiş bir hak olup, devletlerin, halkın bu hakkını karşılamak için gerekli önlemleri ve kararları alma yükümlülüğü vardır. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi 'nin 25. maddesi:

“Herkesin, kendisi ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır. Herkes; işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, yaşlılık ve kendi denetiminin dışındaki koşullardan doğan geçim sıkıntısı durumundan güvenlik hakkına sahiptir.”

şeklindedir.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası bir bütün olarak incelendiğinde temel haklardan biri olan “Konut ve Barınma Hakkı” konusundaki çalışmaların yetersizliği ortaya çıkmakta, gerek kentlerin düzenli yapılaşması ve planlı gelişmesi, gerekse herkesin özgürce yerleşmesi ve barınabilmesinin yasalarla olanaklı hale getirilmiş olması gerektiği algılanmaktadır. Anayasamızın 56. maddesinde

“Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek devletin ve vatandaşların ödevidir.” şeklinde olup, devletin konuyla ilgili önemli görevlerinden birisi düzenlenmiştir.

Konut Hakkının düzenlendiği, Anayasanın 57. maddesi ise

“Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır.” biçimindedir.

Geçmişten günümüze baktığımızda barınma sorunu yaşayan insan sayısının hızla arttığını görürüz. Halkın, kendi konut sorununa çözüm olarak geliştirdiği gecekondu, devlet tarafından ya ret edilerek görmezden gelinmiş ya seçim zamanları oy deposu olmuş yada batan bankaların açıklarını kapatmak amacıyla ekonomik kaynak olarak görülmüştür.

Planlı bir kent görüntüsünde yeri bulunmayan, insan sağlığına uygun yaşam koşullarını barındırmayan gecekondu, devletin, halkı için yerine getirmesi gereken önemli görevlerden olan konut hakkını yerine getiremediği için, halkın geliştirdiği bir çözümdür. Bu duruma bakıldığında Anayasamızın 21. ve 23. maddelerinin altının çizilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Anayasanın 21. maddesinde konut dokunulmazlığı düzenlenmiştir ve

“Kimsenin konutuna dokunulamaz.” ifadesi yer almaktadır. Anayasanın 23. maddesinde ise

“Herkes, yerleşme ve seyahat hürriyetine sahiptir.” denilirken, bu hürriyetin ‘sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ve kamu mallarını korumak’ amacıyla sınırlandırılabilceği yer almaktadır. (Kurç, 2005)

Yoksulluğun artması ve yaşam kalitesinin ekonomiye bağlı olarak hızla düşmesi, konut hakkının sağlanması yönündeki çabaları zorlaştırmış, konut hakkının herkesin sağlıklı, güvenli, erişilebilir ve ödenebilir miktarlarla konut edinebilmesi olarak algılanması ve düzenlemelerin buna göre yapılması gerekliliğini ortaya çıkarmıştır.

2.2.1 1923 Öncesi Dönemi

Osmanlı yönetiminin gündemine konut sorununun gelmesindeki iki önemli nedenden birincisi, imparatorluğun parçalanarak küçülmesi esnasında kaybettiği topraklardan çok sayıda insanın göç ederek gelmesi, ikincisi ise kentlerde konut stokunun büyük ölçüde ahşap olup, büyük yangınlar sonrasında bu konut alanlarının mevzii planlarının yapılarak yeniden inşa edilmesi gerekliliğidir. Yönetim için temel konu, yanan alanların yeniden inşasında kagir inşaatı zorlayıcı önlemler almak olmuştur. Nitekim 1870 tarihli Beyoğlu yangınından sonra The Sun, The North ve The Northern sigorta şirketleri kurulmuştur. Bütün bu önlemlere rağmen ahşabın, kagir inşaata oranla ucuz olması, bu tür bina yapımını sürdürmüş, 1927 yılında bile konut stokunun %56'sının ahşap olduğu gerçeğini değiştirmeye yeterli olamamıştır. (Kurç, 2005)

Bu dönemlerde konut ihtiyacı usta ve kalfalar tarafından gerçekleştiriliyor, ancak önemli yapılarda mimarlardan yararlanılıyordu. 1918 yılındaki Cibali-Fatih-Altımermer yangınından sonra, bu yangında evlerini kaybedenler için, 1922 yılında Mimar Kemalettin Bey 'in tasarladığı Laleli 'deki Harikzedegan Konutları (1994 yılından bu yana Merit Antik Otel olarak hizmet vermektedir), sadece betonarmenin kullanılması bakımından yenilik getirmemekte, aynı zamanda 124 konut ve 25 dükkanın birden yapılması bakımından da önem taşımaktadır. İnşaatın yapılması için arsa vakıflar idaresince karşılanmış, finansman ise halktan toplanan bağışlarla sağlanmıştır; bu ölçekteki yapı grubu için finansman sağlayıcı kamusal bir düzenleme yapılmamıştır. (Kurç, 2005)

Bu dönemde bankalar, inşaat faaliyetlerini kredilendirecek ve taşınmaz ipotekleri yapacak biçimde gelişmemiştir; kooperatif örgütlenme gündeme gelmemiştir. Cumhuriyet öncesinde taşınmaz ipotegine bağlı olarak kredi veren kuruluşlar, Vakıf Paralar İdaresi Eytam Sandıkları ve Mithat Paşa 'nın İstanbul'da kurduğu Emniyet Sandığı 'dır. Bu sandıklar çoğunlukla mahalli olup, güçlü değillerdir. Bu sistem, taşınmazların yapı ve imar faaliyetlerine finansman sağlamaktan uzaktır; sağladığı krediler, daha çok tüketimin ve küçük ticaretin finansmanını sağlamaya dönüktür. (Gürbüz, 2002)

2.2.2 1923-1950 Arası Dönem

Bu dönemde konut arzında bir farklılaşma yaşanmış, evden apartmana hızlı bir geçiş hem İstanbul'da hem de İstanbul dışında konut arz biçimi olarak gözlenmeye başlamıştır. Bu geçişin hızlı olmasının nedeni ise betonarme inşaat sisteminin öğrenilmesiyle çok katlı inşaat yapımının kolaylaşmasıdır.

Bu yıllar arasında konutlar büyük ölçüde bireysel oluşturulmuş, arsa sahibi çok nadir hallerde mimarla, fakat genelde kalfanın yol göstermesiyle usta tutarak yada taşeronlar aracılığıyla ev yada apartmanını inşa etmiştir. Pek çok zaman konutun finansmanı, kendi birikimleriyle yada resmi olmayan kredi piyasasından, bazı hallerde de Emniyet Sandığı yada Emlak ve Eytam Bankası gibi taşınmaz ipotekine bağlı olarak kredi veren bankalardan alınan kredilerle sağlanmıştır. Bireysel üretim dışında 1935 yılında Ankara 'da ortaya çıkan konut kooperatiflerinin ilki Bahçelievler Kooperatifi'dir. Bu dönemde Ankara'nın başkent olması, başkentini yeni ve modern bir kent olarak kurulum, çağdaş bir yaşam biçiminin rejimin başarısıyla özdeşleştirilmesi önemli olmuştur. (Ardıçlı, 2003)

Belediyeler eliyle konut arzının, bu dönemde sınırlı kaldığı görülmektedir. Bilinen bu tip iki girişimden birincisi İstanbul 'da Şehremini Belediyesi tarafından 1925 yılında 5 tip plan üzerinde 198 tek katlı ev yapımı, ikincisi ise İzmir Belediyesi 'nin 1935 'li yıllarda gerçekleştirdiği işçi konutlarıdır.

Türkiye 'de gecekondulu yapımının İkinci Dünya Savaşı 'ndan sonra geliştiği bilinse de, 1930 'lu yılların başından beri Ankara 'da, genellikle hazine arazileri üzerinde, imar düzeni dışında, izinsiz ve çok düşük standartlarda olan bu konut biçiminin geliştiği söylenebilir; bu dönemde baraka adı verilen bu yapılardan 1935 yılı bina sayımlarına göre Ankara 'da 937 adet olduğu görülmektedir.

Bu dönem, toplumun yaşamaya başladığı hızlı kentleşme karşısında değişik arz biçimlerini geliştirmeye çalıştığı, ancak arzın toplumun konut talebini karşılamaya yetmediği ve gecekonduların kendiliğinden gelişen bir çözüm olarak ortaya çıktığı dönem olarak özetlenebilir.

Cumhuriyet yönetimi başlangıçta konut yapımını, kamunun bir görevi olarak görmemektedir. İlk kez 1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı Belediye Kanunu 'nun belediyelerin görevini sayan 15. maddesinin 65. fıkrasında, belediyelere kiralık konut ve arsa üretimi yani arsa piyasasını düzenleme görevleri verilmiştir; belediyelerin yapı malzemesi ve konutla ilgili görevleri ihtiyari görevleri arasında sayılmıştır. Belediye Kanunu 'na eş olarak 1930 yılında çıkartılan 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu da, konutla sağlık yönünden ilgilenmiştir. (Ardıçlı, 2003)

Konut sorunu Cumhuriyet 'in ilk yıllarında Ankara 'nın başkent olması ve buradaki nüfus artışının daha hızlı olması sebebiyle, bu bölgenin bir sorunu olarak görülse de, 1940 'lı yıllardan sonra tüm ülke için kapsamlı bir sorun halinde olduğu fark edilmiştir. Konut sorunu

konusunda kapsamlı araştırmalar yapan Türk Ekonomi Kurumu, 1946 yılında bir konferans metni yayınlayarak, konut maliyetlerinin nelerden oluştuğuna açıklık getirmiş ve bu maliyetleri oluşturan öğeleri ucuzlatacak politika önerileri sıralamıştır.

Bu önerilerin ilki, ucuza arsa üretimi konusundadır. Belediyelerin gerekli toprakları edinerek arsa stoku yapması, bu arsaların kullanıcılara uzun vadeli olarak kiralanması, kentlerdeki uygun alanlara inşaatın teşvik edilmesi, arsalardan kıymet artışı vergisi alınmasıdır.

Yapı malzemelerindeki fiyatların azaltılması amacıyla, ithal edilen malzemelerin gümrük resimlerinin düşük tutulması, küçük konutta kullanılacak malzemelerin nakliyesinde demir yolları ve deniz yollarının ucuz tarifeler uygulaması, konut yaptıracaklara devlet fabrikalarından ucuz çimento, demir, tuğla ve kereste sağlanması önerilmiştir. (Gürbüz, 2002)

Metinde ayrıca hukuki yönden destekleyici düzenlemeler ile ucuz konut hedefli mimari çözümlere de yer verilmiştir.

Cumhuriyet yönetimi ulusal bankalar kurarak iktisadi yaşama daha ciddi el atmıştır. 1924 yılında ticaret sektöründe İş Bankası, 1925 yılında Sanayi Bankası, 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası kurulmuş, 1945 yılında İller Bankası 'nın, 1926 yılında ise Ziraat Bankası 'nın sermayesi arttırılmıştır. Emlak ve Eytam Bankası 1 Eylül 1946'da faaliyete geçen Emlak ve Kredi Bankası A.O. 'ya devredilmiştir. Bu bankaya yapı yapma görevi de verildiği için, çeşitli firmalarla inşaat malzemeleri, sigorta gibi konularda şirketler kurmuştur. (Kurç, 2005)

Ayrıca, 9 Eylül 1944 yılında Yapı ve Kredi Bankası kurulmuştur. 1868 yılından beri konut finansmanı konusunda var olan İstanbul Emniyet Sandığı 'nın faaliyetleri yeniden düzenlenerek, banka niteliği kazandırılmış ve 1942 yılından sonra İstanbul dışında da şubeler açması sağlanmıştır.(Ardıçlı, 2003)

2.2.3 1950-1965 Arası Dönem

Bu dönem, 1923-1950 dönemine göre, konut sorunlarının yoğunlaşıp tüm ülkeye yayıldığı yıllar olmuştur. İkinci Dünya Savaşı sonrasında, yüksek doğum oranının sürmesine karşılık, ölüm oranlarının düşmeye başlaması üzerine yıllık nüfus artış oranı yükselmiş ve kentli nüfus 15 yıllık süreçte iki katın üstüne çıkmıştır; kent yönetimleri güçsüzdür ve hızlı kentleşmenin gerektirdiği planlanmış arsa üretimini ve kentler için gerekli alt yapı yatırımlarını gerçekleştirebilecek durumda değillerdir. Bu hızlı büyüme karşısında, belediye sınırları da yetersiz kalmış, belediye sınırları içinde kalan imarlı arsaların değerleri hızla artmış ve bunun sonucunda belediye sınırları dışındaki kırsal alanlarda kanunsuz, planlama ilkelerini hiçe

sayan hızlı parselasyon faaliyeti başlamıştır.

Hızlı kentleşme süreciyle karşılaşan Türkiye, köyden kente doğru artan göçün nedenlerini sorgulamakta, diğer yandan gelenlere iş kapısı açabilmek için sanayileşmenin önemini kavramaktadır. Hem kentleşmenin, hem de sanayileşmenin büyük finansal yatırımlar gerektirmesi Türkiye 'yi, sanayileşmenin hızlandırılması yoluna itmiş, dolayısıyla hızlı kentleşme sonrası artan konut gereksiniminin sınırlandırılmış bir bütçeyle karşılanması gerekliliğini doğurmuştur.

Kat mülkiyetine olanak veren düzenlemelerle, apartmanların payının artması bu dönemde de sürmüştür. Buna paralel olarak Türkiye içinde ilk prefabrike yapı 1961 yılında on ilde 225 ilkokulun yapılması olmuştur.

Konut kredisinin arza etkisi, konut yapımcısının faydalanamayıp kullanıcının yararlanabiliyor olmasından dolayı konut talebini canlandırması yönünde olmuştur. Dönemin konut kredisi veren temel kurumu Türkiye Emlak Kredi Bankası 'dır; Ziraat Bankası da kırsal kesim konutları için çok az sayıda da olsa kredi vermiştir. (Ardıçlı, 2003)

Bu dönem yap-satçı üretimin doğduğu ve 1954 yılında Tapu Kanunu 'nda yapılan düzenlemeyle kat mülkiyeti sorununun çözüldüğü ve 1961 'li yıllarda İmar ve İskan Bakanlığı 'nın 'Bölge Kat Nizamı Planları 'yla kent içi parseller üzerinde yapı yapma haklarının artırılıp yık-yap-sat sunum biçiminin görüldüğü yıllardır.

Devletin, sosyal sigorta fonları ve diğer kredi kanallarıyla teşvik ettiği bir diğer üretim biçimi ise kooperatifler yoluyla konut sunumu olmuştur. Devletin arzı daha çok afetler ve dışarıdan gelen göçmenlerin iskan gibi toplumsal amaçlı sunum ile sınırlı kalmıştır ve Toprak ve İskan Genel Müdürlüğü 'nce yapılmıştır.

Bu dönemde de afetler sonrasında doğan konut sorunlarının çözümü için özel yasalar çıkarılmıştır. Bu yasalar çerçevesinde yapılan yardımların hemen hepsi yirmi yıl vadeyle faizsiz borç şeklindedir.

II. Dünya Savaşı sonrasında dünyadaki eğilimlerin paralelinde, bir refah devleti niteliği kazanan Türkiye Cumhuriyeti, konutu vatandaşının devletten karşılanmasını isteyeceği sosyal haklardan biri olarak görmüş, 27 Mayıs askeri müdahalesinden sonra hazırlanan 1961 Anayasası'nda da bu konu sağlık hakkını düzenleyen 49. maddede açıklanmıştır. (Kurç, 2005)

Anayasanın öngördüğü Devlet Planlama Teşkilatı, 30 Eylül 1960 tarihinde kabul edilen 91 sayılı yasa ile kurulmuş olup, yasa İktisadi Planlama, Sosyal Planlama ve Koordinasyon

Dairelerinin kurulmasını öngörmüştür. Bunlardan Sosyal Planlama Dairesi 'nin konutla ilgili sorunların çözülmesi ve sektör programlarının hazırlanmasından, Koordinasyon Dairesi 'nin ise bu uygulamaların izlenmesinden sorumlu olması belirtilmiştir.

Bu dönemde konut finansmanına yardımcı olmak görevini büyük ölçüde Türkiye Emlak Kredi Bankası üstlenmiştir. Bankanın tahvil çıkarması sağlanarak kaynaklarının geliştirilmesi amaçlanmıştır. Bankanın uyguladığı yapı tasarruf sisteminden yararlanmak isteyenlerin kredi alabilmeleri için kendileri, eşleri veya velayetleri altındaki çocuklarının konutları veya akarlarının bulunmaması, daha önce konut kredisi almamış olmaları gerekmektedir. Bu şahısların bankada bir bloke hesap açtırıp, birikimlerini burada toplayarak, iki sene sonunda kredi almaya hak kazanmaları halinde, kredinin %65 'ini yirmi yıl vade %5 faiz, geri kalan %35 'ini ise on bir yıl vade %5 faiz uygulamasıyla kullanabileceği öngörülmektedir. Bankanın yapı tasarrufu sahiplerine verdiği miktar 1951 yılında 20.000 TL iken 1963 yılında 50.000 TL 'ye çıkartılmıştır. (Kurç, 2005)

Yurt dışındaki işçileri tasarruf yapmaya ve bu tasarruflarını Türkiye 'ye yönlendirmeye özendirmek için 22 Temmuz 1964 tarihinde Yurt Dışında Çalışan İşçilere Konut ve Küçük Sanat Kredisi Açılması ve Ödünç Para Verilmesi hakkındaki kanun çıkartılmıştır. Türkiye Emlak ve Kredi Bankası'nda açılacak konut kredisi fonuna tasarruflarını gönderen işçilere, döndüklerinde 20 yıl vadeli yıllık %2 faizli kredilerden yararlanma hakkı tanınacaktır.

Banka, taşınmaz ipoteği karşılığında, hazır bina ve arsa alımı için de daha önceki dönemde olduğu gibi kredi vermeye devam etmiştir. Bu dönemde konuta ilişkin kredi verebilen bankalara 1954 yılında çıkarılan yasayla kurulan Vakıflar Bankası ve 1958 yılında kurulan Türkiye Öğretmenler Bankası da katılmıştır. (Ardıçlı, 2003)

2.2.4 1965 Sonrası Dönem

Devlet Planlama Teşkilatı'nın (DPT) 1960 yılında kurulup, bu teşkilat tarafından 1963 yılında birinci beş yıllık kalkınma planının uygulamaya konmasındaki hedefler kısaca şöyledir:

- Eldeki kıt kaynaklarla daha çok sayıda konut yapılmasını sağlamak
- Lüks konut üretimini sınırlandırmak
- Konut üretimini öncelikle, dar gelirli kesimin konut ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak gerçekleştirmek
- Düşük kirali konutlar yaparak, dar gelirliilerin kira ödemede karşılaştıkları olumsuzlukları gidermek

- Ucuz arsa sağlamak ve arsa spekülasyonunu önlemek
- Halk konutu yapımını teşvik etmek
- Gecekondu sorununu çözmek
- Bu hedeflerin gerçekleştirilmesi için gerekli teşkilatlanmayı yapmak (Berberoğlu, 2005)

1963-1967 yılları arasındaki Birinci Beş Yıllık Kalkınma Dönemi 'nin başlamasıyla, ilk kez konut sorunu kalkınmayla ilişkilendirilerek toplumsal (sosyal) konut kavramı gündeme getirilmiştir. Halk konutu adı verilen, aynı miktardaki yatırım ile daha çok sayıda konut üretebilmek amacıyla küçük ve ucuz konut yapımına gidilmesi ilkesi benimsenmiş, fakat başarılı olunamamıştır.

1968-1972 yıllarını kapsayan İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 'nda imalat sanayine konuttan daha öncelik verilmesi gerektiği benimsenmiş, kentleşme ile konut yatırımları arasında ilişki kurma zorunluluğu bulunduğu halde, hızla gelişen yerleşim yerlerinin konut gereksinimi karşılanamamıştır. 1969 yılında Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulup konut, sanayi ve turizm amaçlarıyla arsa düzenleme, satma, stoklama işleri bu kuruma verilmiştir; fakat başarı sağlanamamıştır.

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973-1977), toplumsal konut standartlarına sahip konutların özendirilmesine diğer planlardan daha ağırlık vermiş, kooperatiflerin toplu konut yapımında kullanılmasını önermiştir. 1970 'lerde petrol fiyatlarının artması, petrolün çoğunun ithal edildiği Türkiye'de, döviz darboğazı yaşanmasına sebep olmuş, enflasyon çok yüksek oranlara çıkmıştır. Faiz oranlarının enflasyonun altında kaldığı dönemde konuta olan talep artarken, 1980'lerde bankerlerin sunduğu yüksek faiz oranları talebi alt düzeye düşürmüştür.

1978-1983 yıllarını kapsayan Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı 'yla birlikte kamu yatırımlarının çoğunun ulaşım, altyapı, haberleşme ve enerji yatırımlarına yöneldiğini gözlemekteyiz. 1980 sonrasında kamu ile özel sektör yatırımlarının çoğunun İstanbul ve çevresinde yığıldığı, hem sermaye birikiminin yaratıldığı hem de bu mekanın giderek çekiciliğinin arttığı dikkat çekmektedir. Yeni nüfusun eklenmesi hızına, altyapı ve konut arz hızının yetişemediği bir döneme girilmiştir. Sosyal güvenlik kurumlarının, kamu yardımlaşma kuruluşlarının konuta ayırdıkları fonların arttırılması ve Emekli Sandığı'nın da konut üretiminde bulunması önerilmiştir.

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989) döneminde konut yatırımlarında artış gözlenmesine karşın, öngörülen dönem sonu hedefe ulaşamamıştır. 1980 'lerin son yarısında toplu konut fonunun işleyişinde darboğazlar görülmüş ve bazı yatırımlar yarım kalmıştır;

enflasyon oranının düşük olması koşulu ile yürüyebilecek konut finansman modelleri bu ön şartın sağlanamamasıyla çeşitli sıkıntılarla karşı karşıya kalınmasına sebep olmuştur. 1984 yılında çıkartılan yasayla, 1984-1989 döneminde sabit faizlerle kredi açılmış fakat yükselen enflasyonun etkisiyle fonlar erimiştir. 1989 yılında Toplu Konut İdaresi tarafından Türkiye’de ilk kez çift endeksli kredi sistemi uygulamaya başlanmış ve kredi geri dönüşlerinin yeni krediler için finansman sağlama kapasitesi arttırılmıştır. Bu dönem içinde kooperatiflerin sayısının ve ürettikleri konutların hızla arttığı, bunda 1981 ve 1984 yıllarında çıkartılan toplu konut yasaları ve özellikle 1984 ’deki 2985 Sayılı Toplu Konut Yasası ile Toplu Konut İdaresi’nin kurulmasıyla işlerlik kazanması dikkat çekmektedir. 1989 sonlarında Toplu Konut İdaresi tarafından konut sertifikası uygulaması getirilmiştir. Konut sertifikası brüt 1 m2 konuta eşit değerde bir menkul kıymettir ve beş yıl vadeli olarak çıkartılmıştır; bu sertifikalarla konuta yatırım yapmaya parası yetmeyen vatandaşların birikimlerinin zamana karşı korunması, sahip olmak istedikleri konutun m2 ’sine karşılık gelen sertifikalarla başvurmaları halinde konut sahibi olabilmeleri amaçlanmıştır. Fakat yüksek gelirli kesim haricindekilerin beş yıllık zaman içerisinde bu birikimi sağlayamayacaklarından, satışlar fazla talep görmemiştir. Ekonomik istikrarın sağlanamaması ve enflasyon oranının kontrol altına alınamaması ile Beşinci Beş Yıllık Plan da beklenen sonucu vermemiştir.

Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994) ve Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000) dönemlerinde, nüfus artışı, ailelerin küçülme eğilimi ve yenilenme faktörü dikkate alınarak hesaplanan konut gereksinimlerine dönemler sonunda ulaşılammış, buna rağmen konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payı hesaplanandan fazla çıkmıştır. 1990 yılında İdarenin, Kamu Ortaklığı İdaresi ve Toplu Konut İdaresi olarak ayrılması ve 1993 yılında Fon kaynaklarının bütçe içine alınması gibi değişiklikler kredi verilen konut sayısında bir azalışa yol açmıştır.

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005) dönemi planının hedefi, kentsel rant paylaşımına yol açan, kentteki sosyal kesimler arasında eşitsizliği arttıran, kamu yararına kazanımları yok eden imar aflarına son verilmesidir. Konut arz ve talebine yeterli kaynak sağlamak üzere sermaye piyasası içinde faaliyet gösterecek, konut kredisi açabilecek kurumlar oluşturulması ve bankalar sisteminin bu amaçla yeniden düzenlenmesi öngörülmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, menkul kıymetleştirme yolu ile kaynak sağlayabilecek ipoteğe dayalı Menkul Kıymet Merkezi, bankacılık sistemi içinde çalışacak Konut Fon Modeli gibi finansman modellerinin geliştirilmesinin gerekliliği belirtilmiştir. Deprem sonrası gündeme gelen ve konut inşaatlarının, konusunda uzman kuruluşlarca

denetlenmesini öngören 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun, 13 Temmuz 2001 yılında yürürlüğe girmiştir. (Ardıçlı, 2003)

Konut piyasasında kurumsal altyapıyı oluşturmak, yeni bir konut finansman sisteminin kurulmasına ve kurumsallaşmasına katkıda bulunmak amacıyla hazırlanan Toplu Konut İdaresinin Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik, 2002 yılında yürürlüğe girmiştir. Konut açığını azaltıcı çalışmalarını sürdüren Toplu Konut İdaresi, Mortgage Sistemi olarak bilinen ipotekli konut kredileri sistemine yönelik çalışmalarını bu yönetmelik kapsamında sürdürmektedir. (Kurç, 2005)

Amerika 'da uzun yıllardır kullanılan uzun vadeli kredi sistemi, ülkemizde enflasyonun düşmesiyle gündeme gelmiştir. Bankalar 2000 yılında uzun vadeli konut kredileri vermeye başlamışlar, otuz banka tarafından verilen konut kredileri 1999 'da 46,5 trilyon TL hacme sahipken, 2000 yılında 673,2 trilyon TL 'na yükselmiştir. Ancak Kasım 2000 ve Şubat 2001 yılı krizleri ile çoğu banka kullandırmaya başladığı kredileri durdurmuştur. (Ardıçlı, 2003)

3. KONUT FİNANSMANI

İyi bir finansman sisteminde, o ülkenin koşullarına göre hazırlanmış ve piyasaya dayanan, fon fazlası olanlarla fona gereksinimi olanların aynı anda memnun olabileceği bir dengenin kurulması gerekir ki, bu sistem uzun süre hizmet verebilsin. Ana hatlarıyla 4 tür konut finansman sisteminden bahsedilebilir: (Gürbüz, 2002)

- 1) Doğrudan Finansman Sistemi
- 2) Sözleşme Karşılığında Birikim/Kredi Sistemi
- 3) Mevduat Finansman Sistemi
- 4) İpotek Kredi Bankaları Sistemi

Doğrudan Finansman Sistemi

Doğrudan finansman sisteminde, konut satın alanlar kendi birikimlerine yakınlarından ve tanıdıklarından borçlandıkları nakit parayı ekleyerek konut bedelini peşin ödemektedirler. Konut üreticisine borçlanarak, taksitler halinde de ödemenin yapıldığı bu sistem, finansman kurumlarının gelişmediği ve var olan kurumların da verimli çalışmadığı ortamlarda kullanılmaktadır.

Sözleşme Karşılığında Birikim / Kredi Sistemi

Bu sistemde konut edinmek isteyenler belirli süreler için düşük faizler karşılığında birikimlerde bulunur ve birikimiyle orantılı olarak kredi almaya hak kazanırlar. Ancak kredi ve birikim, konut bedelinin her zaman tamamını karşılayamamaktadır.

Mevduat Finansman Sistemi

Bu uygulamada, yasal yollardan mevduat toplama yetkisi olan ticari bankalar, tasarruf ve kredi birlikleri, emeklilik fonları, yapı toplulukları gibi finansman kurumları, piyasa faiziyle topladıkları mevduatların bir kısmını yada tamamını, bazen piyasa kredi faiz oranıyla bazen de devletçe sağlanan vergi ve disponibilite indirimi destekli sübvansiyonlarla konut satın alanlara ipotekli konut kredisi şeklinde arz ederler. (Gürbüz, 2002)

Şekil 3.1 Finansman sistemleri şeması (Alp ve Yılmaz, 2000)

İpotek Kredi Bankaları Sistemi

Gelişmiş ülkelerde kullanılmakta olan en gelişmiş konut finansman sistemidir. Şekil 3.2 'de görüleceği üzere, birincil ipotek piyasası içinde konut için arz edilen ipotekli konut kredilerini tekrar likidite etmeye yönelik olarak ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracıyla verilen fonların geri alınmasına çalışılan bu sistemde, çok çeşitli faiz ve vadeye sahip menkul kıymetler ikincil ipotek piyasalarında uzmanlaşmış finansman kurumlarınca satın alınırlar. Emeklilik fonları ile sigorta şirketleri menkul kıymetlerin asıl alıcı kurumlarıdır. İpotek bankaları da piyasada aktif rol oynarlar. İpoteğe dayalı menkul kıymetleri ihraç edenler, konut satın alanlara uzun vadeli-düşük faizli ipotekli konut kredisi verdiklerinden, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin karşılığı biriken fonların kaynak ve kullanım dengesi, vade ve faiz yapısı yönünden daha güçlü oluşturulabilmektedir. İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin zorunlu olan sigortalanması ya kamu kuruluşları yada sigorta şirketleri tarafından gerçekleştirilmektedir.

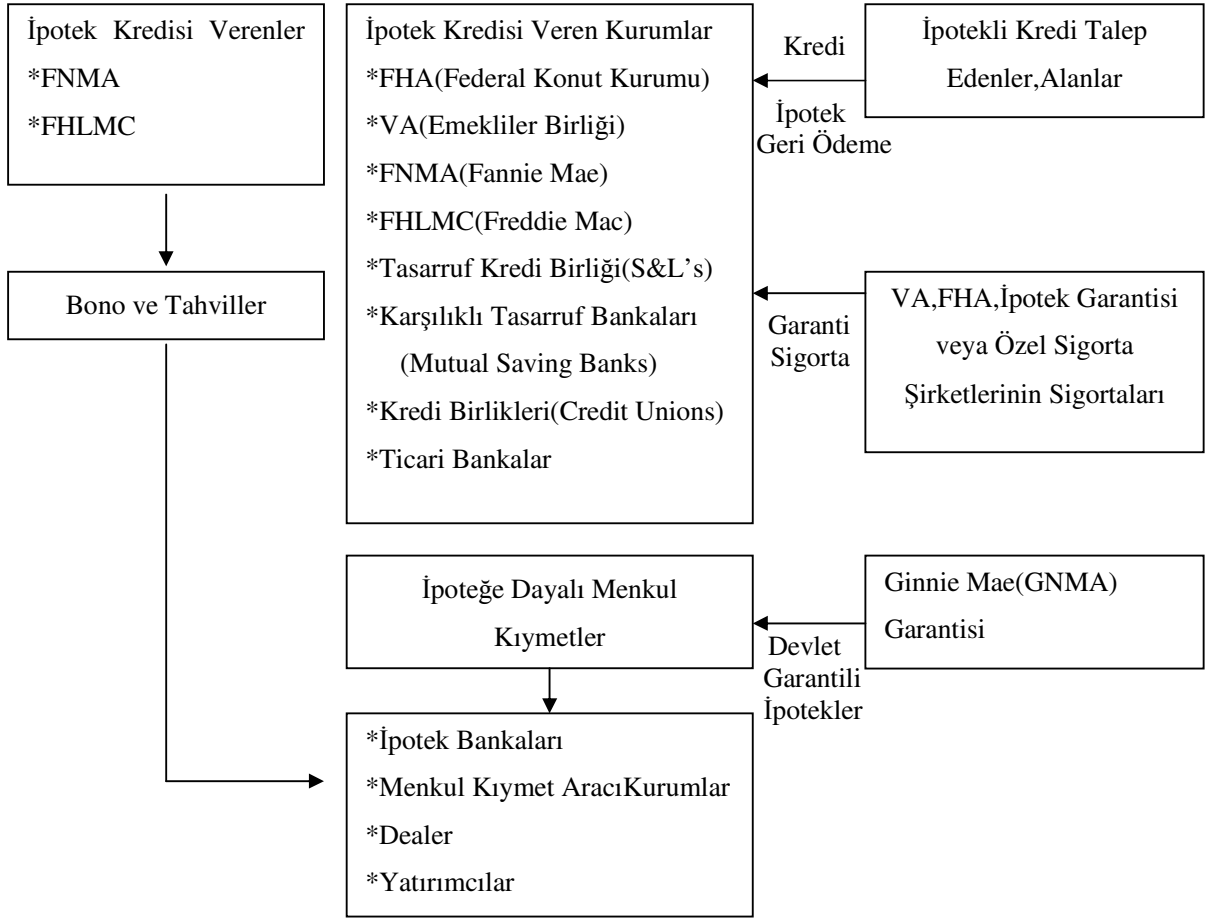
İpoteğe dayalı menkul kıymetler çeşitlilik göstermektedir. Yaygın olarak ödeme aktarımlı Pass-Through ile ödeme aktarımsız Pay-Through Sertifikaları ve İpoteğe Dayalı Tahviller kullanılmaktadır.

Pass-Through Sertifikaları, ipotek havuzuna alınmış ipoteklerin karşılığında düzenlenen, havuz sahipliği ve ödeme garantisi olan menkul kıymetlerdir. (Alp ve Yılmaz, 2000)

İpoteğe Dayalı Tahviller, ihraç edenin borç yükümlülük niteliğini taşırlar. Bu tahviller, pazarlayanın havuzundaki ipoteklerle teminat altına alınmaktadırlar. Genellikle 5 ile 12 yıl vadeli olan tahvillerin faizleri altı ayda bir, anapara ise vade sonunda ödenmektedir.

Pay-Through Sertifikaları da ipoteğe dayalı tahviller gibi ipotek havuz güvencesine sahiptir. İhraç edenin bilançosunda borç olarak yer alır. Pass-Through Sertifikaları ile benzer yanı, havuzdan gelen nakitlerin tahvillere hizmette bulunmasıdır. En yaygın olarak (CMO, Collateralized Mortgage Obligation) Teminatlandırılmış İpotek Yükümlülüğü olan tahviller, pass-through'lardaki gibi kısa vade, aylık faiz ödemeli olarak çeşitlendirilerek yatırımcılar için cazip hale getirilmiştir. CMO'larda kısa vadeliye "A" tahvili, sonra gelen vadeliye "B" tahvili gibi isimler verilmektedir. Bazen de hızlı ödemeli (fast pay), orta ödemeli (intermediate pay) veya yavaş ödemeli (slow pay) tahviller denilmektedir. (Hepsen, 2006)

Birincil İpotek Piyasası(Geleneksel Piyasa)



İkincil İpotek Piyasası(Sermaye Piyasası)

Şekil 3.2 A.B.D.'de birincil ve ikincil ipotek piyasasındaki ilişkiler (İTO, 1997)

3.1 Dünyada Konut Finansmanı

3.1.1 İpoteğin Kıymetli Evraka Dönüşümüne İlişkin Kısa Bir Tarihçe

Gayrimenkule dayalı en eski ipotek örneği, M.Ö. 2000 yılında Mezopotamya 'da bulunmuştur. Gayrimenkulün ekonomik değerinin tedavülü yoluyla finansman sağlanması ise ilk defa Prusya'da Büyük Fredrich 'in 29.08.1769 tarihli Emirnamesi ile başlamıştır.

İsviçre 'nin Cenevre Kantonu'nda, 31.01.1857 tarihli kanun ile bazı kredi kuruluşlarına gayrimenkul teminatı karşılığında senet ihraç etme hakkı verilmiştir.

Almanya 'da 13.07.1899 tarihinde İpotek Bankaları Kanunu ve 21.12.1927 tarihinde İpotekli Senetler Kanunu ile ipotek senetleri finansman araçlarına çevrilmiştir.

Amerika Birleşik Devletleri 'nde, 1916 yılında Federal Arazi Bankası (Federal Land Banks) ve Federal Konut Kredileri Bankası (Federal Home Loan Bank) faaliyete geçmiştir. 1933 yılında kurulan Konut Sahipleri Kredileri Birliği (Home Owners' Loan Corporation) ile Federal Çiftlik Kredileri Birliği (Federal Farm Loan Corporation) üyelerinden bazıları, aldıkları ipotekli kredileri ödeyememişler, birlikler de borçları devralarak finansman kuruluşlarına garantili tahviller vermişlerdir. 1934 yılında Federal Tasarruf ve Kredi Sigortası Birliği (Federal Savings and Loans Insurance Corporation) ve Federal Konut İdaresi (Federal Housing Administration-FHA) kurulmuş ve ipotekli kredileri sigortalamıştır. 1938 yılında Federal Ulusal Kredi Kurumu (Federal National Mortgage Association-FNMA), FHA tarafından sigortalanan ipoteklerin ikinci el piyasada alım satımını düzenlemeye başlamıştır. 1968 yılında, Hükümet Ulusal İpotek Kurumu (The Government National Mortgage Association-GNMA) kurulmuş ve bir garantör olarak çalışmaya başlamıştır. 1970 yılında da Federal Konut Kredileri İpotekleri Birliği (Federal Housing Loan Mortgage Corporation) kurulmuştur. (Gürbüz, 2002)

ABD'deki bu kuruluşlar düşük faizli uzun vadeli kredilerin finansmanı için ipotekli kredilerin toplandığı havuzlardaki fonlar karşılığında Katılma Senetleri (Mortgage Participation Certificates) veya İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (Mortgage- Backed Securities) ya da İpotekli Tahviller (Mortgage Bonds) ihraç etmektedirler. (Hepsen, 2006)

Avrupa Topluluğu 'nda, Roma Antlaşması m.57/II-66 ve 12.12.1977 tarih 77/780/EEC sayılı Direktif uyarınca, kredi kurumlarının ipotek kredisi alanında faaliyet serbestliğini sağlamak için Ekonomik ve Sosyal Komisyon tarafından 27.5.1987 tarihinde COM 87/225 sayılı Direktif Önerisi hazırlanmıştır. Bu öneri, özellikle AT Banka Danışma Kurulu tarafından, çeşitli eleştirilere maruz kalmış ve aynı kurulca direktifin takip edilmemesine karar verilmiştir

Daha sonra kurulan ve görevi Avrupa'yı ipotek konusunda temsil etmek olan Avrupa İpotek Federasyonu (European Mortgage Federation- EMF) tarafından, Avrupa Birliği ülkelerindeki ipotek bankaları, ticari bankaları, mevduat bankaları, birlik (co-operative) bankaları, yapı toplulukları (building societies), şemsiye şirketleri (umbrella companies) ve sigorta şirketleri gibi konut sektöründe ipotekle ilgili bulunan kuruluşlar bir araya getirilmeye çalışılmaktadır. (Gürbüz, 2002)

3.1.2 Gelişmiş Ülkelerin Başarılı Konut Finansman Uygulamaları

Bu kısımda, ipotekli konut kredilerinin menkul kıymetlere en yoğun şekilde çevrilerek birincil ve ikincil piyasalarda işlem gördüğü Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa Birliği ülkeleri incelenecektir.

a) Amerika Birleşik Devletleri'nde Konut Finansmanı Uygulamaları

ABD 'de uygulama, kısa tarihçede de belirtildiği üzere 1920 'li yıllara kadar gitmektedir. Bu ülkedeki ipotekli konut kredisi veren finansman kuruluşları dört grupta toplanabilir:

Ticari Bankalar (Commercial Banks),

Tasarruf ve Kredi Sandıkları (Savings and Loan Associations, SL's),

Tasarruf Bankaları (Savings Banks)

Kredi Birlikleri (Credit Unions).

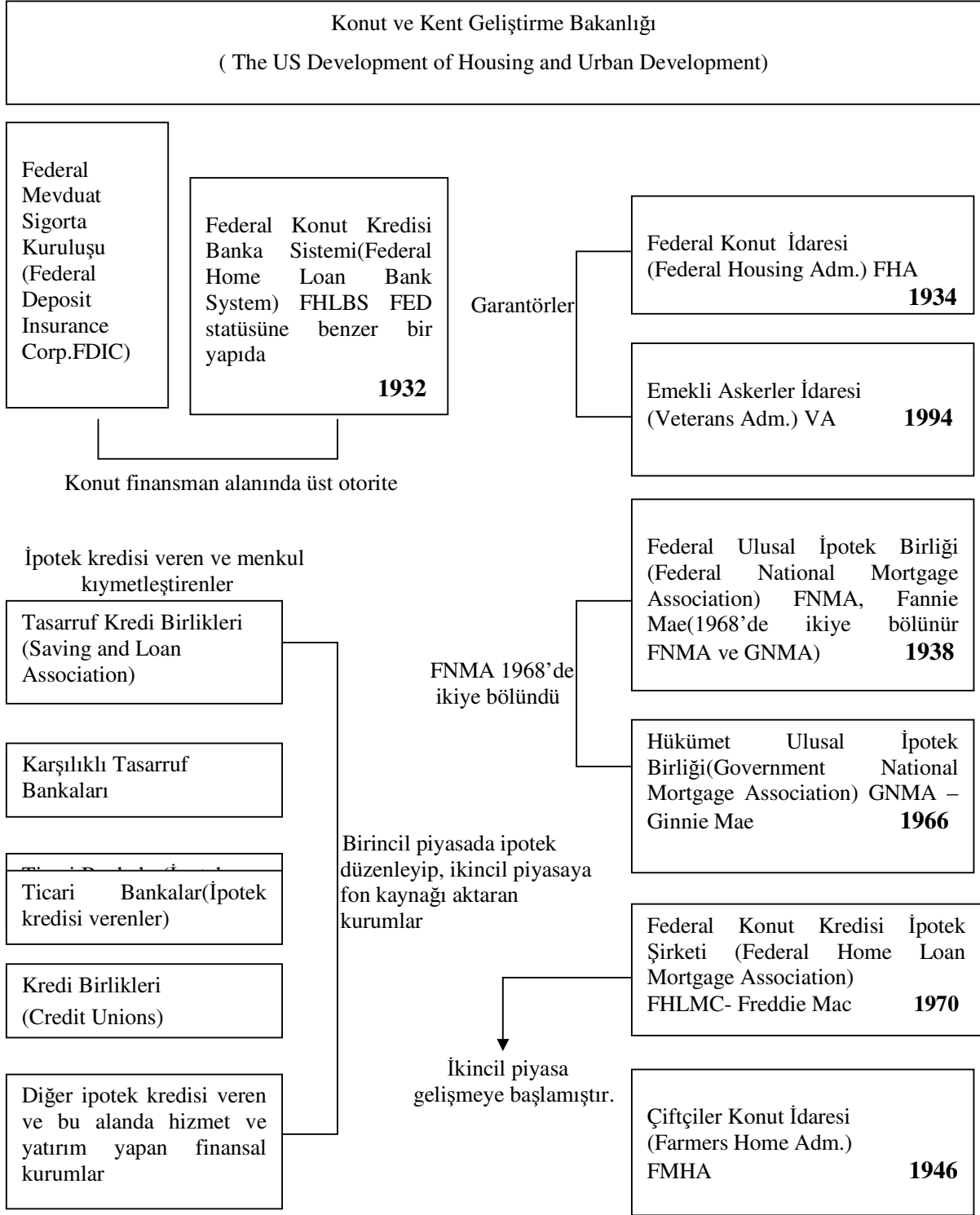
Bu kuruluşlarca verilen ipotekli konut kredileri, menkul kıymet haline dönüştürülürken Federal Konut Edindirme İdaresi (FNMA), Emekli Askerler İdaresi (VA), Çiftçiler Konut İdaresi (Federal Farm Loan Corporation) tarafından sigorta edilmektedir. (Hepsen, 2006)

Federal Ulusal İpotek Birliği (Federal National Mortgage Association- FNMA), konut ipoteklerinin likiditesini artırmak, ikincil ipotek piyasasını geliştirmek ve özel sermayeyi piyasa içine çekmek, ipotek kredisinin az verildiği bölgelerdeki ipoteği satın alarak bu kesime sermaye aktarımını sağlamak gibi amaçları gerçekleştirmek üzere kurulmuştur. Daha sonra, 1966 yılında bu birlik içinden Hükümet Ulusal İpotek Birliği (Government National Mortgage Association, GNMA veya Ginnie Mae) isimli ayrı bir birlik oluşturulmuştur. (Gürbüz, 2002)

FNMA, Federal Konut İdaresi ve Emekli Askerleri İdaresinin sigortaladığı kredileri satın alırken, GNMA da menkul kıymetleştirme uygulamalarını teşvik etmektedir; yani asıl fonksiyonu ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraç etmektir. GNMA tarafından ihraç edilen menkul kıymetler, FHA (Federal Konut Edindirme İdaresi) ve VA (Emekli Askerler İdaresi) tarafından garanti ve sigorta edilmiş ipoteklerin oluşturduğu havuz garantisine sahip olduğu için tam garantili ve çok değerlidir.

GNMA tarafından, diğer kredi veren kuruluşların ihraç ettiği ipotek destekli menkul kıymetlere garanti eklenirse, bu kıymetler "Mortgage Backed Securities" olarak

isimlendirilmektedir. Ancak bu kıymetlerin ipotek borçluları, borçlarını herhangi bir ceza görmeksizin her an defaten (tek seferde) geri ödeme şansına sahip olduklarından, geri ödeme riski taşırlar ve nakit akışında belirsizliğe sebep olabilmektedirler.



Şekil 3.3 A.B.D.'de federal ve özel konut finansman kuruluşlar şeması (Uludağ, 1997)

GNMA, işlevlerini yerine getirirken gerekli finansmanı, hazineden aldığı ödünç fonlar, portföyündeki ipoteklere ait geri ödemelerden gelen fonlar ve satışlardan elde edilen gelirlerden sağlamaktadır.

Federal Konut Kredisi İpotek Şirketi (Federal Home Loan Mortgage Corporation, “Freddie Mac”), GNMA tarafından garanti kapsamına alınmamış geleneksel ipoteklere ikinci pazar yaratmak ve likidite sağlamak için 1970 yılında kurulmuştur. (Uludağ, 1997)

Toplam gelirin 1/3 ’ü gayrimenkul yatırımlarına ayrılan ABD ’deki 1970 yılındaki satışta olan konut sayısı 1.6 milyon iken bu rakam 1979 yılında 3.8 milyona yükselmiştir. İpotekli konutların satışında da borç vadesi uzun olan konutlar, vadesi kısa olan konutlardan daha pahalı satılabilmektedir.

1977 ve 1978 yıllarında Amerikan Hazinesinin çıkardığı T-Bonds ’lardan daha fazla hacme ulaşan ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin ipotek sözleşme (GNMA CDR- The Government Mortgage Association Collateralized Depository Receipt) miktarı, 1980 yılında 2.3 milyon adete ulaşmıştır.

1975 yılında GNMA-Mortgage-Backed Securities ’lerin faiz oranlı satış sözleşmeleri ilk kez Chicago Borsasında (The Chicago Board of Trade-CBOT) işlem görmüştür. Finansal araçların değişiminin yapıldığı, ABD ve dünyanın en geniş hacimli borsası olan Chicago Borsası’nda, 1987 yılında toplam finansal araçların %44 ’ünün işlemi gerçekleşmiştir. (Gürbüz, 2002)

ABD ’de 1987 yılı sonunda yeni ihraç edilmiş menkul kıymetlerin değeri 574 milyar dolarlık bir hacme ulaşmıştır. Bunların 282 milyar dolarlık kısmı GNMA (Ginnie Mae), 117 milyar dolarlık kısmı FNMA (Fannie Mae) ve 175 milyar dolarlık kısmı da FHLMC (Freddie Mac) ’lerden oluşmuştur. (Hepsen, 2006)

Hane halkı, konut satın almak için gerekli fonu ipotekler aracılığı ile elde etmektedir. ABD’de ipoteğe dayalı menkuller, dört temel gayrimenkul satın almak için ihraç edilir. Bunlar ev, toplu konut, ticari emlak, çiftlik ve tarladan oluşmaktadır. Konut ipotekleri 1969 yılında toplam ipotekler içinde %25 ’lik ve 280.2 milyar dolarlık büyüklüğe sahipken, 1992 ’de %70.5 ’lik bir paya ve 2.7 trilyon dolarlık bir büyüklüğe ulaşmıştır.

Kredi şartlarında ve standartlarında son değişikliklerle ipotekli konut kredilerinde kredi tavanı getirilmiştir. Tavanı aşan kredi miktarları için garanti veya sigorta kurumlarınca güvence verilmemekte ve menkul kıymet havuzuna da dahil edilmemektedir.

Kredilerde vade 5 yıldan 30 yıla kadar sınırlı olmakta, verilen kredi evin ekspertiz değerinin %80 'i kadar olabilmektedir. Satın alınan gayrimenkullarda oturulabilir raporu (iskan ruhsatı) aranmakta ve kredi kullananın evin ekspertiz bedelinin %20 'lik kısmını peşin ödemesi istenilmektedir. Böylece satın alanın kararlılığı ve riske ortak olması sağlanmaktadır. (Gürbüz, 2002)

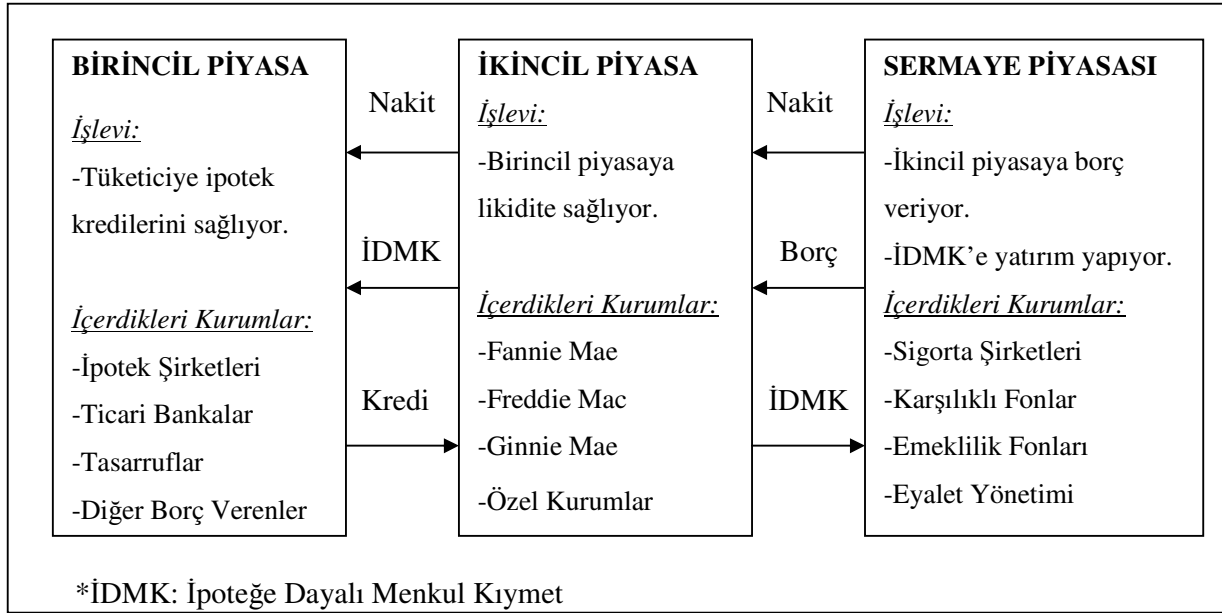
Birincil İpotek Piyasası

Birincil piyasalar, herhangi bir finansal ürünün, tasarruf sahiplerine ve yatırımcılara ilk kez sunulduğu piyasalardır. Örneğin bir şirketin sermaye artırımını amacıyla yeni hisse senetlerini halka arz etmesi, hazinenin yeni bonolarını ihraç edip satışa sunması veya bir bankanın varlığa dayalı menkul kıymet ihraç edip satışa sunması gibi işlemler birincil piyasanın işlemleri olarak kabul edilir.

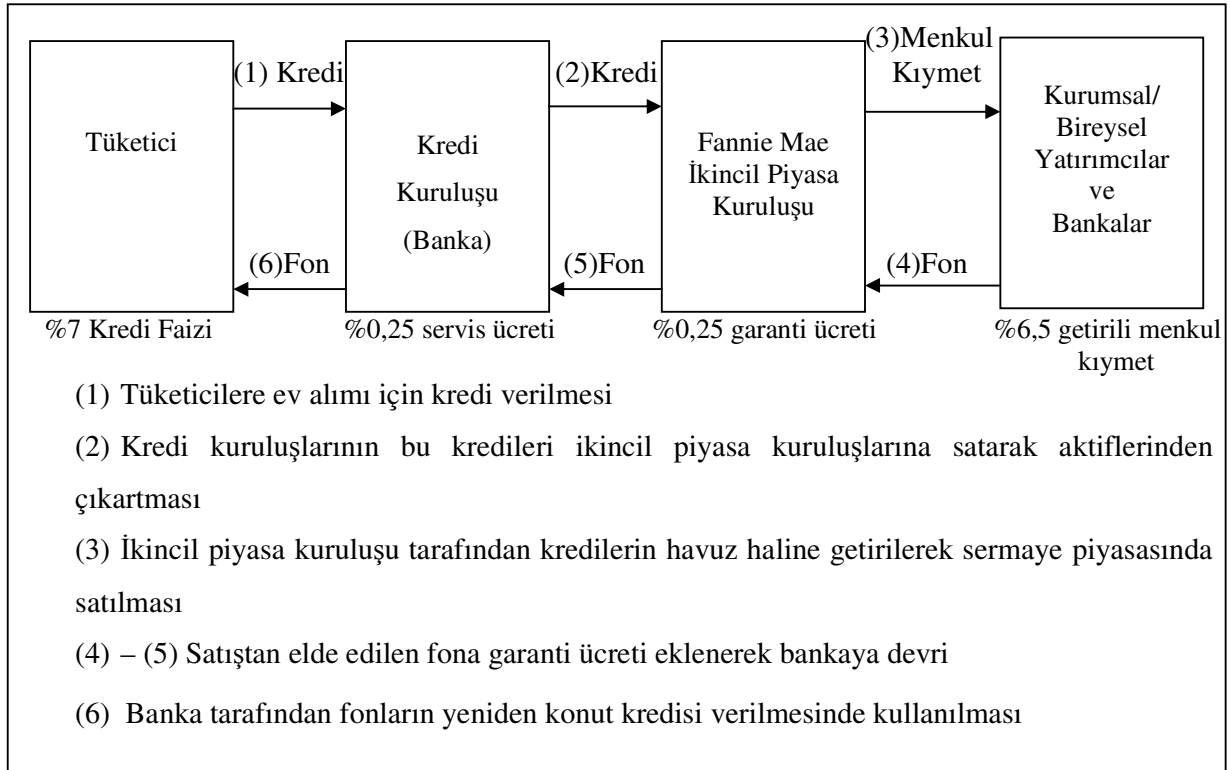
İpotek kredileri genelde hem birincil, hem de ikincil ipotek piyasaları tarafından sağlanmaktadır. Birincil piyasa, ipotek fonları ve borçları yanında ikincil piyasada satılmak için bunlardan menkul kıymetleştirilmiş değerleri, hisse senetlerini de içermektedir. İpotekler, birincil finansman kuruluşlarını özellikle tasarruf ve borç kurumlarını kapsamaktadır. İlk borç veren, ipotegin yaratıcısı olarak tanımlanmakta olup, bu kişi veya kurum ipotegi ya kendi portföyü için elinde tutmakta, yada ikincil piyasa ipoteginin altyapısını hazırlamaktadır. (Berberoğlu, 2005)

İkincil İpotek Piyasası

İkincil piyasalar daha önce satışa çıkmış ve el değiştiren finansal ürünlerin piyasasıdır. Hergün yeniden belirlenen bir fiyattan kurumlarla yatırımcılar arası veya kurumlarla kurumlar arası alım-satım işlemlerinin yapıldığı piyasadır. Bu nedenle her iki piyasa arasındaki fark, temelde birincil piyasada tasarruf sahipleri, bu ürünleri ihraç eden kurumlara fon aktarırken veya temin ederken, ikincil piyasada ise artık fon aktarımı söz konusu olmayıp, finansal ürünlerin el değiştirmesi söz konusudur. İkincil piyasa, finansal ürünlere fiyatlama imkanı veren ve bu konuda tasarrufçuyu bilgilendiren bir hizmet verir. Burada finansal ürünler devredilebilme kolaylığına sahip olmalıdır ki, yatırımcıların bu piyasalara güvenleri artsın. (Berberoğlu, 2005)



Şekil 3.4 A.B.D. konut piyasalarının işlevleri ve içerdikleri kurumlar
(<http://www.fanniemae.com>)



Şekil 3.5 A.B.D. 'de uygulanan Fannie Mae modeli (SPK, 2004)

b) Avrupa Birliği Ülkeleri'nde Konut Finansmanı Uygulamaları

İkinci Dünya Savaşı 'ndan sonra Avrupa 'nın birleşmesi yönündeki çabaların yoğunlaşması sonucu kurulan önce Avrupa Topluluğu (AT), daha sonra da Avrupa Birliği (AB), ekonomik ve parasal anlamda bir birliğin gerçekleştirilmesi anlamına gelmektedir ki, finansman piyasalarının çok önemli bir parçası olan konut finansmanı piyasası da bu birleşmeden hayli etkilenmiştir.

Avrupa Birliği'ne üye ülkelerden her birinin, kendi sermaye birikimine, ekonomik durumuna göre farklı farklı konut finansman sistemleri bulunmaktadır. Örneğin Danimarka ve İsveç gibi bazı ülkelerde konut finansmanında gelişmiş sermaye piyasalarına ihtiyaç gösteren ipotek bankası sistemi hakim iken, İngiltere, İrlanda ve Belçika gibi ülkelerde ise mevduatla finansman sistemi hakimdir. Öte yandan Fransa ve Yunanistan'da konut finansmanı sistemlerinin işleyişinde devlet etkin bir rol oynarken, Almanya ve Danimarka gibi ülkelerde özel sektör daha etkindir. (Berberoğlu, 2005)

Konut Finansmanı Yöntemleri ve Kullanım Sıralaması	En Yaygın Kullanan AB Ülkeleri
<u>1.Sırada</u> Mevduatla Finansman Sistemi (Perakende Fonlama)	Tüm AB Ülkeleri(özellikle Belçika)
<u>2.Sırada</u> İpotek Bankacılığı ve Menkul Kıymetleştirme	İngiltere, İrlanda,Danimarka, Almanya
<u>3.Sırada</u> Mukavele ile Finansman (Sözleşme Yöntemi)	Almanya, Avusturya, Fransa
<u>4.Sırada</u> Ticaret Bankaları ile Finansman	Hollanda, Yunanistan, Finlandiya
<u>5.Sırada</u> Kamusal Kredi Kuruluşları ile Finansman	İsveç, Fransa, Lüksemburg

Şekil 3.6 A.B. üye ülkelerde en çok kullanılan konut finansman sistemleri (SPK, 2004)

AB diğer uluslar gibi konut finansmanı için ödünç verenler açısından çeşitli temsilci birimlerin oluşturulmasını, bu birimleri direkt teşvik ederek bu örgütlerin gelişmesini sağlamıştır. Söz konusu örgütler şunlardır:

*Avrupa Topluluğu İpotek Kurumları (European Community Mortgage Federation)

*Avrupa Yapı Toplulukları Federasyonu (The European Federation of Building Societies)

*Avrupa Topluluğu Tasarruf Bankaları Grubu (Saving Banks Group of the European Community)

*Avrupa Topluluğu Kooperatif Bankaları Birliği (Association of Cooperative Banks of the European Community)

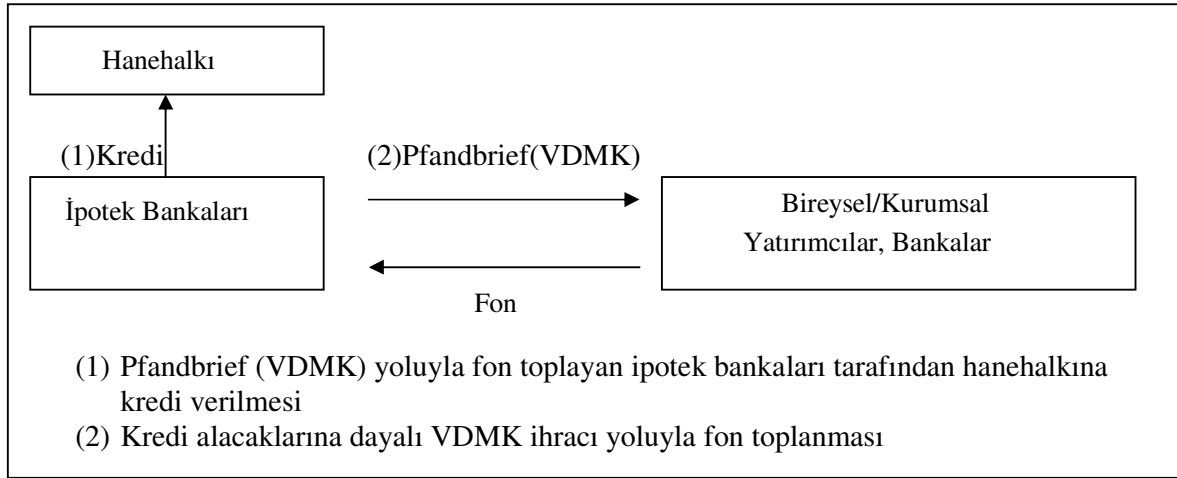
*Avrupa çapındaki diğer örgütler

1977 yılında yayımlanan kredi kurumlarının kuruluşlarına ve faaliyetlerine ilişkin kanun, tüzük ve idari düzenlemelerin eşgüdümü hakkındaki Birinci Bankacılık Yönergesi ve 1989'da uygulamaya konan kredi kurumlarına yerleşme serbestisi yanında hizmet verme serbestisi de getiren İkinci Bankacılık Yönergesi 'nin piyasaların finansal entegrasyonunun gelişmesinde önemli katkıları olmuştur. 9-10 Ekim 1995 tarihinde Madrid'de yapılan toplantı ile Avrupa Para Birimi (ECU) 'nun kullanılması konusunda anlaşmaya varılmış, böylece uluslar arası konut finansmanında döviz riski ortadan kalkmıştır. AB'de tek para biriminin kullanılmaya başlanması ile konut finansmanı kurumları daha düşük faiz oranlarına, tasarruflar için daha geniş piyasaya, ipotek teminatlı menkul kıymetler için daha yaygın bir ikincil ipotek piyasasına ve döviz riski olmadan tek para alanında fonlama imkanlarına kavuşmuşlardır. (Berberoğlu, 2005)

Avrupa Birliği 'ne üye ülkelerden bazılarının konut finansmanı uygulamalarına aşağıda kısaca değinilmiştir.

Almanya

II. Dünya Savaşı 'nda konutlarının %80 'i yıkılan Almanya 'da, 1949 yılından itibaren konut üretiminin gerçekleştirilmesi amacıyla finansman ve sermaye piyasaları en hızlı şekilde geliştirilmiştir. Almanya 'da konut finansman sistemi, İpotek Bankacılığı ile Mukavele sistemlerinin karışımından oluşmaktadır. Ekonomideki istikrar, konut finansmanı probleminin ve konut açığı sorununun çözümünde olumlu rol oynamıştır. İpotek Bankaları, Tasarruf Bankaları, Bausparkassen (Yapı Tasarruf Sandıkları), Merkezi Ciro Kurumları, Kredi Kooperatifleri, Bölgesel ve Diğer (Özel) Ticari Bankalar ve Özel Fonlu Bankalar, Almanya konut finansmanında, ipotekli konut kredisi veren kurumlardır. (Gürbüz, 2002) Almanya 'da en çok kullanılan konut finansmanı modellerinden biri olan Pfandbrief Modeli Şekil 3.7 'de gösterilmiştir.



Şekil 3.7 Alman Pfandbrief modeli (SPK, 2004)

İngiltere ve İrlanda

Her iki ülkede de faaliyette bulunan konut finansman kurumları, Yapı Toplulukları (Building Societies), Ticaret Bankaları ve yerel organizasyonlardan oluşmaktadır. Çok gelişmiş emlak komisyonculuğu da yapan bu kurumların en büyükleri Halifax Building Society ile Leeds'tir.

Building Societies 'lere 1985 yılında Sterlin üzerinden Eurobond ihraç yetkisi verilmiş ve 1987 yılında fonlarının %20 'sini menkul kıymete çevirerek satma yetkisi verilmişken 1988'de bu oran %40 'a çıkarılmıştır.

20-25 yıl vadeli olan konut kredilerinde kredi miktarı, konut ekspertiz bedelinin %80 'i kadardır. İpotek kredisi için borçlu tarafından, kurumda bir hesap açtırılmakta ve 18 ay sonra %60 'ı kredi, %40 'ı tasarruf şeklinde kredi açılmaktadır.

1980 yılı sonrası yapı toplulukları bir birlik oluşturarak ipotekli işlemler sonrasında menkul kıymetleştirmeye geçmişlerdir. 1985 yılında, ilk ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin ihracı, Bank America Finance Lmt'den 1200 adet ipotek satın alınarak oluşturulmuş ve sonra da satın alınan ipotekler karşılığında tahvil ihracı ile gerçekleştirilmiştir.

İngiltere 'de 1986 yılı sonunda verilen ipotekli konut kredileri hacmi, 152.478 milyon Sterline ulaşabilmiştir.

İngiliz Yapı Toplulukları, 1990 'ların sonunda gayrimenkul ipoteklerinin %61 'ine, yeni kredilerin de %76 'lık kısmının pazarına hakim olmuştur.

İngiltere 'de nüfus artış hızının az olması nedeniyle, ev sahipliği oranı çok yüksektir. 1990 yılında %67 olan bu oran Avrupa Birliği ortalamasının üzerindedir. (Gürbüz, 2002)

Fransa

Fransa 'da devlet destekli 1852 yılında kurulan Credit Foncier de France, uzun vadeli kredi veren bir finansman kurumu niteliğini hala sürdürebilmektedir. 20 yıla kadar vadeli ipotek karşılığı borç vermekte ve ipotek tahvilleri ihraç etmektedir. 1996 yılında kurulan Gayrimenkul Sermaye Piyasası ile piyasa çeşitlenmiştir. Konut-tasarruf projeleriyle devletten onay alan bir finansman kurumu, bu konuda faaliyette bulunabilir. Credit Agricole, faaliyette bulunan en gelişmiş kurumdur. 18 ay tasarrufu olan kişi %4.75 yıllık faizle ve tasarrufunun 1.5 katına kadar kredi alabilmektedir. (Berberoğlu,2005) Konut finansmanında Credit Foncier ve Credit Agricole dışında, tasarruf bankaları ve ticari bankalar da hizmet vermektedirler.

Fransa 'da menkul kıymetleştirmede kredi kartları ve tüketici kredileri de kullanılmaktadır. 1989 yılında Banque National de Paris, borçla şirket satın alıp şirketin kredileri karşılığında 625 milyon ABD doları değerinde değişken faizli tahvil ihracı gerçekleştirebilmiştir. (Gürbüz, 2002)

İsveç

İsveç'in konut finansmanı yapısında, devlet ile ipotek kurumları birlikte çalışırlar. Bu kuruluşlar tahvil ve finansman bonosu ihracı ile fon temin etmektedirler. Örneğin Oспery Mortgages kuruluşu, ipoteğe dayalı menkul kıymetleri Avrupa pazarına ihraç etmektedir.

İsveç 'te ev sahipliği oranı %60 'tır. 40-50 yıla kadar uzun vadeli ipotekli konut kredisi kullanılabilen İsveç 'te, 1992 yılına kadar konuta yapılan toplam yatırımların %71 'i tamamen piyasalardan sağlanırken kalan kısmı da devletçe finanse edilmiştir. (Gürbüz, 2002; SPK)

İspanya

İspanya'da ipotek tahvili olan tek yetkili kuruluş Mortgage Bank of Spain'dir. Konut finansmanı mevduat finansman yöntemine dayandırılmıştır. Birleşik Tasarruf Bankaları, piyasanın %60 'ına sahiptir. Mortgage Bank of Spain, ticaret bankaları ile diğer ipotek finansman kuruluşları da %40 'lık paya sahiptir. İspanya 'da 10-15 yıla kadar vade ve konut ekspertiz bedelinin %80 'ine kadar kredi alınabilmektedir. (Gürbüz, 2002)

İtalya

İtalya 'da konut finansman sistemi, diğer Avrupa Birliği ülkelerine kıyasla fazla gelişmemiştir. Konut alıcılarından daha çok konut üreticilerine, özel sermayeli ipotek bankaları tarafından kredi verilmektedir. Değişken faiz-sabit faiz yapılı ipotekli tahvil ihracı

ile finansman kaynakları temin edilmektedir. (Berberoğlu, 2005)

Hollanda

Hollanda’da, finansman sistemi olarak ipotek bankaları ve bankalar içinde de Robobank öne çıkmıştır. Fonlarını uzun vadeli krediler karşılığı ihraç ettiği ipotekli tahvillerden sağlayan bu bankalardan sonra ticaret bankaları da konut finansmanında ikinci sırada gelmektedir. (Gürbüz, 2002)

Portekiz

Bu ülkedeki konut finansmanı tasarruf bankaları, ticaret bankaları ve yatırım bankaları kanalıyla gerçekleştirilmektedir. Daha çok mevduatla finansman teminine dayanan sistemde, Caixa Geral de Depositors Portuques, en fazla tasarruf toplayan kamu tasarruf bankası niteliğindedir. (Gürbüz, 2002)

Belçika

Belçika ’da da konut finansman sistemi, Portekiz ’de olduğu gibi, mevduat finansman sistemine dayanmaktadır. İpotek Kredi Kurumu, düzenleyici görevi yaparken, tasarruf ve ticari bankalar bu hizmeti sunmaktadır. (Berberoğlu, 2005)

Danimarka

İpotek Bankacılığı, Danimarka ’da hakim bir sistemdir. “Realkredit Institutter” kurumları tarafından ipotek karşılığında kredi verilerek, kredi finansmanı, borsada kotalı ipotek tahvillerinin ihraç edilmesiyle karşılanılmaktadır. (Berberoğlu, 2005)

Finlandiya

Finlandiya ’da, mevduata dayalı finansman sistemi kullanılmaktadır. Ancak mevduattan vergi alınmayarak devletçe sübvansiyon desteği sağlanılmaktadır. Tasarruf bankaları, ticari bankalar ve kooperatif bankaları piyasada hakim kuruluşlardır. Mevduatın vergiden muaf olması, sistemin dikkat çekici özelliğidir. (Berberoğlu, 2005)

Yunanistan

Yunanistan ’da Ulusal İpotek Bankası 1924 yılında kurulmuştur. İpotek bankacılığı sistemi içinde diğer bankalarca toplanan mevduatla kredi finansmanı sağlanmakta ve ipotek kredisi

karşılığı menkul kıymetler ihraç edilmektedir. (SPK)

Lüksemburg ve Avusturya

Lüksemburg konut finansmanında, mevduatla konut finansmanı sistemi hakimdir. Devlet Tasarruf Bankası (State Saving Bank) tarafından, konut alımları için krediler açılmakta ve piyasa yönlendirilmektedir. Özel sektör emekli sandıkları da konut finansmanı sağlamaktadır.

Avusturya, Alman sisteminden etkilenmiştir ve bu nedenle Avusturya 'da, Almanya konut finansman sistemine benzeyen bir sistem uygulanmaktadır. (Gürbüz, 2002)

c) Konut Finansmanı Açısından ABD ve AB'nin Karşılaştırması

ABD, İpoteğe dayalı menkul kıymet ihracı ve ikincil ipotek piyasası uygulamasına 1970'lerde geçmiş olmasına rağmen, AB'de bu uygulamalara ancak 1987 yılında başlanmıştır. AB'de menkul kıymetleştirme ABD'deki gibi hızlı olmamasının nedenlerinin başında, birliğin çok uluslu bir yapıya sahip olması, kredi kullanımı oranlarında sınırlamalar bulunması, kredilerdeki yüksek standartlaşma ve belgeleme yanında bürokrasi fazlalığı yaşanması ve bazı kredilerde devlet garantisi bulunmaması gelmektedir. Ayrıca AB'ye sonradan katılan Yunanistan, İspanya ve Portekiz gibi ülkelerde konut finansman sisteminin yavaş gelişmekte olduğu da bilinmektedir. (Berberoğlu, 2005)

ABD Sistemi	AB Sistemi
İpotek Bankaları pazarın büyük bölümünü oluşturur.	İpotek finansmanını sağlayıcılar çok çeşitlidir. Tek bir konut finansmanı sistemi mevcut değildir.
İpotek pazarının büyüklüğü son iki yıldır çok uygun faiz oranlarının da katkısıyla yıllık sayı olarak 1,1 milyon adete, değer olarak ise yaklaşık 4 trilyon USD'a ulaşmıştır.	Pazarın büyüklüğü, çok çeşitli sağlayıcılardan yapılan ipotek finansmanı, 3,7 trilyon EUR'a ulaşmıştır. Bu değer yaklaşık olarak GSMH'nin %40' kadardır.
Kredi riskleri yatırımcıdadır.	Kredi riskleri banka bilançosundadır.
İkincil piyasalar çok gelişmiştir.	İpotekli tahviller sıkça kullanılmaktadır.
Fannie Mae, Freddie Mac gibi devlet destekli kuruluşlar sektörde önemli rol oynamaktadır. En iyi 5 kurum pazarın %42'sine sahiptir.	Gayrimenkul finansmanı sağlayıcılarını destekleyen hükümet yada AB yönetimi destekli uzman kurumlar yoktur. Bankanın/finansal kurumun mali gücü esastır.

Şekil 3.8 Konut finansmanında ABD ve AB sistemleri arasındaki farklılıklar (SPK, 2004)

3.1.3 Gelişmekte Olan Ülkelerin Başarılı Konut Finansmanı Uygulamaları

Bu ülkelerin ekonomilerindeki istikrarsızlık, hızlı nüfus artışına paralel olarak konut açıklarının kapatılamaması ve fert başına gelir düzeyinin düşüklüğü nedeniyle birikimlerin yetersizliği, gelişmiş ülkelerdeki mali piyasaların bu ülkelerde oluşamaması gibi bir çok ortak problemlere bağlı olarak, konut finansman sistemlerinde de ortak özellikler hakimdir. Bu özellikler içinde fonların daha çok kamu tarafından kullanılması, kredilerin kısa vadeli ve ticari bankacılık kanalıyla verilmesi, ipotek bankacılığı, ipotek piyasası ve menkul kıymetleştirme işlemlerinin gelişmemesi ortak özellikler olarak belirginleşmektedir.

Ancak bu kısımda, konut finansman sistemlerini deneyen ve belli ölçüde başarıya ulaşmış, gelişmekte olan bazı ülkelerin sistemleri anlatılmaya çalışılacaktır.

Kolombiya

Kolombiya 'da 1972 yılında uygulamaya konulan ve yüksek enflasyona rağmen başarıyla uygulanan sistemde, 10 adet Konut Tasarruf ve Kredi Bankası bulunmaktadır. Bu bankaların toplam 500 şubesi ve 5 milyon da tasarruf sahibi vardır.

Sistemde konut bankaları ile ticaret bankaları ayrıştırılarak iş bölümüne gidilmiştir. Ticaret bankaları konut, konut bankaları da ticaret yapamazlar. Ticaret bankalarının mevduat faizlerine nominal faiz oranı uygulanırken konut bankalarının mevduat faizlerine enflasyon endeksi ve günlük olarak uygulanmaktadır. Konut bankalarına %5 mevduat munzam ve disponibilibite oranı uygulanırken, ticari bankalara %25 gibi yüksek bir oran uygulanmaktadır. Bu dolaylı teşviklerle mevduatlar daha çok konut bankalarında toplanmakta ve konut finansmanı için büyük kaynak oluşturulmaktadır. (Berberoğlu, 2005)

Brezilya

Brezilya konut finansman sistemi, 1964 yılında kurulan Milli Konut Bankası (BNH) ile başlatılmıştır. Ülkedeki 27 adet Tasarruf ve Kredi Kurumu (Saving and Loan), gelir düzeyi düşük insanların konut edinebilmelerine yönelik olarak kurumsallaşmıştır.

Tasarruf ve Kredi Kurumları tarafından kullanılan kredinin, %60 'ı mevduatlardan sağlanmakta, kalan %40 'ı da devlet tarafından aktarılan fonlarla sübvansiyon edilmektedir. Devletin karşıladığı kaynak ise, tüm çalışanların brüt maaşlarından kesilen %8 payların, Konut Finansman Bakanlığında toplanmasıyla oluşmaktadır.

Kredi kullanmak isteyenler için bir ön birikim söz konusu değildir. Kredi faizi, kredi

miktarına ve konut büyüklüğüne göre değişmekte ve reel faiz oranı %1-5 arasında uygulanmaktadır. Geri ödeme vadesi 20, 25 ve 30 yıl olup taksit miktarları enflasyon endeksine göre ayarlanmaktadır. Böylece, verilen krediler geri dönerken değer kaybına uğratılmamaktadır. İpotek piyasasının gelişebilmesi amacıyla, ipoteğe dayalı menkul kıymetlere vergi istisnaları da uygulanmaktadır.

Ancak, başarılı uygulamalara rağmen, Milli Konut Bankası (BNH) kurumunun faaliyetleri Caixa Economica Federal (CEF)'e devredilerek sona erdirilmiştir. Bu yeni kurum da önce Maliye Bakanlığından Şehircilik Bakanlığına, sonra tekrar Maliye Bakanlığına bağlanmış ve çalışmaları aksatılmıştır. (Berberoğlu, 2005; Gürbüz, 2002)

Nijerya

Konut probleminin çözülebilmesi amacıyla Nijerya 'da 1977 yılında Nijerya Federal İpotek Bankası (Federal Mortgage Bank of Nigeria, FMBN) kurulmuştur. Nijerya'da kurumsallaşmış konut finansman kuruluşları olmasına rağmen, arsa fiyatlarının yüksek olması ve konut standartlarının yüksekliği nedeniyle, konutların pahalıya mal edilmesi, finansman ve yönetim maliyetlerinin ucuz olmaması gibi sebeplerle hala konut problemi çözülebilmiş değildir. (Gürbüz, 2002)

Meksika

Meksika'da enflasyon oranının %170 'lere tırmandığı 1980 'li yıllarda, çift oranlı ipotek (Dual Rate Mortgage Instrument), hükümet tarafından uygulamaya konulmuştur. Bu sistemde, ticaret bankalarınca verilen kredinin faizleri piyasa faiz oranına göre ayarlanırken, geri ödeme vade ve taksit miktarları da ücret artışlarına göre ayarlanmaktadır. 1992 yılında sistem çalışmaları, konut edindirme programı yasası ile desteklenmiştir. Arsa sorunu, ortak toprağa sahip kişilerin arsalarının müteahhitlere satışına izin verilmesi ve devlet tarafından altyapı yatırımlarının hızlandırılması ile çözülmüştür. Konut finansman sorunu ise, yüksek enflasyona rağmen her yönü ile çözülmeye çalışılmış ve başarılı olunmuştur. (Gürbüz, 2002)

3.2 Türkiye'de Konut Finansmanı

İnsanların en temel ihtiyacı olan barınma ihtiyaçlarını karşıladıkları konutlar, gayrimenkul ile ilgili araştırmalarda en önemli yere sahiptirler.

Ülkemizde şimdiye kadar, konut almak isteyen (fon ihtiyacı olan) ile ödünç para vermek isteyen (fon fazlası olan taraf) karşı karşıya getirecek, bu iki grup arasındaki alış-veriş

düzenleyerek sürekli ve etkili çalışacak bir konut finansman sistemi oluşturulamamıştır; bu da konut için ayrılabilir olan tasarrufların tüketim gibi başka alanlara kaymasına ve fon fazlası olanlardan, fon ihtiyacı olanlara transfer yapılamamasına neden olmuştur. Bazı kurumlar (örneğin SSK, Bağ-Kur) belli sürelerden sonra konut finansmanı konusunda destek vermekten vazgeçmiş, bazı kurumlar (örneğin TEB) süreklilik arz edebilmek için yüksek faizli ve kısa vadeli kredi vermeye başlamışlar, bazı kurumlar da (örneğin TOKİ) kaynaklarını korumak için sabit oranlı endeks yerine fiyat artışlarını dikkate alan çift endeksli fiyat artışını benimsemek durumunda kalmışlardır. Ne var ki bu güne kadar bu uygulamaların hiç biri ülkemizdeki konut finansmanı sorununa çözüm olabilecek nitelikte olamamışlardır. (Berberoğlu, 2005)

Bu bölümde Türkiye’deki konut piyasası ve finansmanı ile ilgili konulara değinilecektir.

3.2.1 Türkiye’de Konut Piyasası ve Özellikleri

Konut, üretimi aşamasında birçok kalemden oluşması, bu kalemlerde yarattığı istihdam olanakları nedeniyle, oluşumu ve sorunları dikkatle incelenmesi gereken, ekonominin en önemli bileşenlerinden birisidir.

Türkiye’nin nüfus artışı, kırsal alanlardan kentlere göç, yüksek enflasyon ve faiz oranları, çalışan kesimin ücret düzeylerindeki farklı dağılımlar gibi sorunları, konut oluşum süreçlerini ve türlerini etkilemiştir.

Her şeyden önce ülkemizde konut ihtiyacının sürekli olarak artan bir durum olduğunun ortaya konması gerekmektedir. Nitekim ülkemizdeki hızlı nüfus artışı ve şehirleşme bunun en önemli göstergelerinden ikisidir. Konut ihtiyacının artmasına etken bir diğer sebep de köylerden kentlere göç hareketidir. Tarım sektöründe makineleşmenin artmasına karşın tarım yapılabilir alanların artmaması ve buna bağlı oluşan işsizlik, köy insanının kente göçü tek çözüm yolu olarak görmesi sonucunu doğurmuştur. Kent nüfusunun hızla artması, fakat buna karşı konut arzının aynı hızda olmayışı konut sıkıntısının daha net bir şekilde görülmesini sağlamıştır. (Gürbüz, 2002)

Türkiye ekonomisinin son yirmi yılına baktığımızda, yüksek ve değişken oranlı enflasyon ile yaşamaya çalıştığını, buna bağlı olarak da faiz oranlarının çok yüksek seviyelerde olduğunu görmekteyiz. Enflasyon, uzun vadeli konut finansmanının en büyük engellerinden biridir. Enflasyon nedeniyle faiz oranları da çok yükseldiğinden borç alınan fonların maliyeti artmaktadır. Enflasyonun konut finansmanı üzerindeki olumsuz etkisi, sadece kredi alanlar

açısından değildir; kredi veren kurumun kısa vadelerle toplamış olduğu fonları uzun vadelerde enflasyonun yüksek düzeyde olduğu bir ortamda kullandırması, mali durumunu çok zorlayacak ve kurumu iflas riskiyle karşı karşıya bırakacak olumsuzlukları doğuracaktır. Dolayısıyla kredi veren kurumların enflasyonun olumsuz etkilerini hafifletmek için verdikleri kredileri, enflasyon oranına göre yeniden ayarlanabilen faiz oranlarıyla vermesi ve faiz oranlarının yeniden belirleme dönemlerinin enflasyondaki değişmelere adapte olabilecek şekilde kısa olması gerekir. (Alp, 2000) Konut kredilerinin uzun vadeli olması gerekliliği göz önüne alındığında, ülkenin içinde bulunduğu ekonomik durumun iyi etüd edilmesi ve kendi koşullarına uygun bir konut politikası oluşturulması gerektiği görülmektedir.

3.2.2 Türkiye’de Konut Finansman Sektörü

Türkiye’de, ihtisaslaşmış finans kuruluşlarının önemli roller üstlendikleri gelişmiş bir konut finansman sistemi bulunmamaktadır. Konut finansmanı konusunda mevcut yapıya baktığımızda iki sektör ve katılımcılarını görmekteyiz: (Alp, 2000)

Kurumsal Olmayan Sektör

*Konut Müteahhitleri (Yap-satçılar)

*Yapı Kooperatifleri

*Kendi Evini Kendi Yapanlar

Kurumsal Sektör

*Toplu Konut İdaresi

*Ticari Bankalar

*Sosyal Güvenlik Kurumları ve Dayanışma Sandıkları

Kurumsal Olmayan Sektör

Ülkemizde yaşayan insanların gelir düzeyine ve dağılımına baktığımızda standart bir konuta sahip olmalarının, sadece kendi tasarruflarıyla neredeyse imkansız olduğunu, konut satın alırken başka kaynaklardan faydalanmaları gerektiğini görmekteyiz. Bu kaynaklardan bazıları:

-Ailenin diğer üyelerinden sağlanan fonlar (özellikle aile büyükleri, çocuklarına konut almaları esnasında karşılıksız yardım edebilmektedirler)

- İş veya arkadaş çevresinden sağlanan kısa vadeli fonlar
- Konutun satış fiyatının tamamı ödenmeyerek, kalanın müteahhide borçlanması
- Aile fertlerinin sahip olduğu mücevher gibi değerlerin satılması yoluyla elde edilen fonlar

Yukarıda belirtilen fon kaynaklarının hiç birisi konut finansmanı için kurumsal bir kaynağı ifade etmemekte, bankalardan sağlanabilecek kısa vadeli tüketici kredilerinin kurumsal kaynak sayılmakla birlikte, vadesinin kısa olmasından dolayı yeterli derecede destek olamayacağı görülmektedir. Ülkemizde kurumsal kaynağın yeterince gelişmemiş olması, kişilerin konut edinimi esnasında kendi çözümlerini bulmalarına, yap-satçılardan vadeli konut almalarına, yapı kooperatifleri yoluyla konut edinmelerine, kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesi veya ettirmesine sebep olmuştur. (Alp, 2000; Gürbüz, 2002)

***Konut Müteahhitleri (Yap-satçılar)**

Kendi sermayeleri ile aldıkları arsalar üzerinde yada kat karşılığı olarak bilinen yöntemle konut üretmekte olan yap-satçılar, konut satışlarını peşin olarak yaptıkları gibi, satış fiyatının %30 'unu geçmemek şartıyla genellikle iki yıl vadeli olarak da yapabilmektedirler. Dolayısıyla bu yöntemden yararlanabilecek olan tarafların konut alırken satış tutarının %70 'ini peşin olarak ödeyebilecek durumda olmaları gerekmektedir. Bu nedenle bu sistemden orta ve üst gelir grubunda yer alan kişiler yararlanabilmektedir. (Berberoğlu, 2005)

***Yapı Kooperatifleri**

Ülkemizde yapı kooperatifleri yoluyla konut ediniminin arttırılmasında önemli mesafeler kat edildiğinden, bu sistemin ve işleyişinin incelenmesi kurumsal bir konut finansman sisteminin oluşturulmasında model teşkil edebilecektir. Yapı kooperatiflerinde, konutların inşasında ve finansmanında uygulanan yöntemler genellikle aşağıdaki özellikleri taşımaktadır:

- Konutların inşasının tamamlanıp, üyelere tahsis edilmesi üç ile yedi yıl arasında değişmekte, ancak bu işin gereklerini iyi bilmeyen ve planlamayan yönetimler sonucu bu sürelerin çok üstüne çıkılabilmekte, hatta yapıların tamamlanamaması sonucuyla karşılaşılabilmektedir.
- Yapı kooperatifleri, üyelerinden topladığı aidatlarla finanse edilmekte, inşaatların hızlandırılması veya aşırı yükselen yapı maliyetlerini düzenleyebilmek için bazı dönemlerde üyelerden ara ödemeler toplanılmak istenmekte, bu durum hem gelir düzeyi düşük olan aileleri zorlamakta, hem de kooperatifi bir araya getiren üyelerin gelir düzeylerinin birbirine yakın olması nedeniyle konutların tamamlanma sürelerini de etkilemektedir. Gelir düzeyi

göreceli olarak düşük olan kişilerin oluşturduğu kooperatiflerin geç bitmesinin en önemli nedenlerinden biri de, başlangıçta toplanan fonların arsa maliyetlerini bile karşılayamayacak düzeyde olması ve sonuçta konut inşaatlarına kooperatif oluşturulmasından çok sonra başlanılıyor olunmasındandır.

-Kooperatiflerde konutların inşa edilmesi ya tümünden inşaat şirketlerine ihale edilmekte yada kooperatifin yönetimini üstlenen kişiler tarafından, farklı işler farklı yüklenicilere ihale edilmektedir.

Kooperatife üye olunması aşamasında, kooperatifin işlevini başarıyla tamamlayıp tamamlayamayacağı, konutun nihai olarak maliyetinin ne olacağı, yönetimi üstlenen kişilerin görevlerini layıkıyla yerine getirip getiremeyecekleri, sahip olunması planlanan konutun kalitesinin ne olacağı gibi belirsizliklerinin bulunması, bu sistemin geliştirilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır. (Alp, 2000;Berberoğlu, 2005)

***Kişilerin Kendi Konutlarını Kendilerinin İnşa Etmesi veya Ettirmesi**

Kurumsal olmayan biçimde konut edinme yöntemlerinden bir diğeri de birikmiş tasarruflar veya diğer kaynaklardan sağlanan fonlar ile konut sahibi olamayanların, konutlarını kendilerinin inşa etmesi yada ettirmesidir. Yapı malzemelerinin satın alınarak birkaç yakın ile birlikte veya gerekirse işgücü de satın alınarak başlanan bu yöntemde en önemli sorun, üzerinde inşaat yapılacak arazinin kime ait olduğu, bu arazinin inşaata elverişli olup olmadığıdır.

Ülkemizdeki bu tür uygulamalara bakıldığında, arazilerin genelde hazine arazisi veya yerleşime elverişli olmayan, imar ve iskan ile ilgili düzenlemelere aykırı olduğu görülür. Halk arasında “gecekondu” olarak adlandırılan bu tür konutlarda, köyden kente göç etmiş, finansal durumları yeterli olmayan, gelenekleri ve alışkanlıkları itibariyle de bu tür yerleşim sistemine açık insanların yaşadığını görürüz. Bu kişiler mali sebeplerden ötürü köyden kente göç ederek, bu durumlarını düzeltmek istemişler, fakat düzenli kira ödeyecek gelire sahip olmadıkları için, bu sağlıksız yapılarda barınmak zorunda kalmışlardır.

Toplumda yaşayan kişilerin konut sahibi olabilecekleri bir ortamın oluşturulmasında kamuya büyük görevler düşmektedir. Kamu, bu yükümlülüğünü yerine getirirken hem konut almak isteyenlerin, hem de konut için fon temin edecek kurumların yer alabilecekleri bir finansman sistemi oluşturup, bu sistemi kalıcı kılacak önlemleri almak durumundadır. Tabi ki bu sistemin gelişebilmesi, kendisine olacak talebe bağlıdır. Ülkedeki genel gelir düzeyine

baktığımızda, sistemin yerleşmesinin uzun vadeli ve ülkenin gelişmesiyle paralel olduğu görülecektir. Bu nedenle gelir düzeyi yeterli olanların hemen faydalanabilecekleri, olmayanlarınsa şimdiden kendilerini hazırlayıp ileride başvurabilecekleri bir sistemin adımlarının atılması gerekmektedir. Bu adımlardan sonra zaman içinde sistem yerleşecek, konut edinimi için kurumsal olmayan yöntemlerden, kurumsal sisteme doğru geçiş hızlanacaktır. (Alp, 2000; Gürbüz, 2002; Kurç, 2005)

Kurumsal Sektör

Ülkemizdeki nüfus artışı ve şehirleşme hızı, kurumsal bir konut finansman sisteminin oluşturulamamış olduğu gerçeğiyle birleşince, hükümetlerin konut sorununun ertelenemez olduğunu fark etmelerini sağlamış ve bu alanda önemli adım sayılacak düzenlemeler gündeme gelmiştir. Bu düzenlemelerin en önemlisi 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'dur. Bu kanunla birlikte Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuş, bu idarenin ikiye ayrılmasından sonra konut sektörü ile ilgili kısım Toplu Konut İdaresi (TOKİ) adını almıştır.

1923-1984 döneminde konutun finansmanı için kredi veren kuruluşlar:

- İmar ve İskan Bakanlığı
- Bankalar
- Sosyal Güvenlik Kuruluşları
- Sigorta ve Reasürans Şirketleri'dir.

Bu kuruluşlardan İmar ve İskan Bakanlığı, gecekondü önleme bölgelerinde dar gelirli ailelere, kooperatiflere ve belediyelere kredi vermiş, sosyal güvenlik kuruluşları kendi üyelerini konut edindirmeye yönelik bir uygulama içinde bulunmuş, mali kurumlar ise sınırlı kredi kullanırmışlardır. Ülke ölçeğinde, üretici yada alıcı tüm vatandaşları belli koşulları yerine getirdiği takdirde kredilendiren kuruluş T. Emlak Bankası olmuştur. (Alp, 2000; Kurç, 2005)

***Toplu Konut İdaresi**

Konut sektöründeki üretimin artışı, diğer birçok sektörü de beraberinde sürüklediğinden, hükümet tarafından konut edinimindeki sıkıntılar görülerek, bu yöndeki yatırımların desteklenmesine karar verilmiş, bu amaçla kar gütmeyen kooperatifler eliyle üretimin artırılması için Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kurulmuştur; TOKİ'nin yönetiminde kaynağını

ithalat, akaryakıt, tekel ürünleri ve yurtdışı seyahatlerinden alınan vergi türü kesintilerden sağlayan Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

TOKİ, 1984-1990 döneminde T Emlak Bankası, Vakıfbank ve Pamukbank vasıtasıyla çeyrek milyondan fazla konut için konut ipotek kredisi sağlamış, ancak sağlanan bu ipotek kredilerinin konutların maliyetine oranı (LTV- Loan-to Value) yalnızca %20 'ler düzeyinde kalmıştır. Bir başka deyişle krediyi alan kişi, satın alacağı konutun satış fiyatının ancak %20 'sine kredi alabilecek, geri kalan %80 'lik kısım içinse önceki birikimlerini veya kurumsal olmayan yöntemlerle sağladığı fonları kullanmak durumunda kalacaktır. Buradan da anlaşılacağı üzere TOKİ tarafından verilen krediler, konut kredisinden çok destek kredisi niteliğindedir. Doğal olarak TOKİ, sahip olduğu ve çoğu vergisel olan sınırlı kaynaklarla bundan daha fazla kredi veremezdi.

Toplu Konut İdaresince konut finansmanı alanında halen uygulanmakta olan kredilendirme modelleri:

- kooperatif kredileri,
- idare arsaları üzerinde toplu konut üretimi ve kredilendirerek satışı,
- belediyelerle işbirliği içinde toplu konut üretimi ve kredilendirerek satışı,
- ferdi konut kredisi

olmak üzere dört ana bölümde değerlendirilebilir.

Ülkemizde bugün itibariyle bakıldığında TOKİ'nin sahip olduğu kaynaklar ile kuruma yüklenen işlevlerin yerine getirilemeyeceği, bu kaynakların öncelikle çağdaş bir konut finansman sisteminin oluşturulmasında kullanılması gerektiği anlaşılmaktadır. TOKİ'nin kamunun elinde bulunan yada piyasadan satın alınan arazilerin imara uygun hale getirilip pazarlanması konusunda yol gösterici, konut üretim sektöründe düzenleyici ve denetleyici görevler alması, yani makro ölçekte sistemin başı olması gerekmektedir. Aksi takdirde, TOKİ'nin bugün içinde bulunduğu durum gibi, ayrıntıyla ilgilenilirken, sistemin bir bütün olarak gözden kaçırılmasına devam edilecektir. (Alp,2000; Gürbüz, 2002; Kurç, 2005; TOKİ)

***Ticari Bankalar**

Bakanlar Kurulu kararıyla 1958 yılında T. Emlak Bankası, T. Öğretmenler Bankası (TEB) ve T. Vakıflar Bankası dışındaki bankaların konuta ilişkin kredi açmaları 1979 yılına kadar engellenmiş, daha sonra bütün bankalara bu imkan getirilmiştir. Zaten 1979 yılı öncesinde bu yetki verilen bankalardan TEB hariç diğerleri ucuz ve uzun vadeli konut kredisi vermek karlı

olmadığından ilgi göstermemişlerdir; ancak 1989 yılından itibaren Pamukbank, 1990 yılından itibaren Dışbank ve İmar Bankası ve 1991 yılında ise T. İş Bankası, Yapı ve Kredi Bankası, Akbank ve Halk Bankası bireysel kredi kapsamında konut kredisi vermeye başlamışlardır. Çünkü bu dönemde bankaların, çok karlı olan ticari kredileri satamamaları, riski dağıtmak için alternatif alanlara yönelmelerine neden olmuştur. Yine konut kredisi faizinin mevduat faizinden yüksek olması, anapara ve faiz tahsilatını aynı anda yapabilmesi ve ödemelerde başlangıçta faiz payının daha yüksek olması, böylece bankaya yeni kaynak yaratılması, bankalar için yüksek faiz ve kısa vadeli konut kredisi açmayı cazip hale getirmiştir. Verilmiş olan bu kredilerde, LTV (Loan-to Value) oranı %50-80 civarında, vadeler 5 yıl, geri ödemeler aylık bazda ve genellikle döviz kredisi şeklinde olmuştur.

Bankaları döviz şeklinde geri ödemeli kredi vermeye iten sebep, faiz oranlarının yüksek olması ve döviz kuru riskine karşı kendilerini korumak istemeleridir. Ancak yaşanan döviz krizi, verilen kredilerde gerekli önlemlerin alınması gerektiğini gözler önüne sermiştir.

Kısa vadeli fon toplamakta olan ticari bankalardan uzun vadeli konut kredisi vermelerini beklemek yanlış olacaktır. Ülkemizde ticari bankaların toplamış oldukları mevduatların genellikle bir yıldan düşük vadeli olması nedeniyle, bu fonların uzun vadeli olarak plase edilmesi halinde bankalar vade uyumsuzluğu (mismatch) sorunu ile karşı karşıya kalacaklardır. Bu sorunun aşılması, banka kaynaklarının yeniden düzenlenmesi yada konut için başka kaynakların oluşturulmasına bağlıdır. (Alp, 2000; Kurç, 2005; TOKİ)

***Sosyal Güvenlik Kurumları ve Dayanışma Sandıkları**

Bireysel konut kredisi kullandıran yada kurulan yapı kooperatiflerine fon aktaran bir diğer kesim olan sosyal güvenlik kurumları ve dayanışma sandıklarının kendi yasalarında hangi şartlarda konut kredisi kullandırabilecekleri hakkında hükümler yer almaktadır. Bu kurumlar Emekli Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK), Bağ-kur ve Oyak (Ordu Yardımlaşma Kurumu) olup, konut üretimi konusunda TOKİ ve T. Emlak Bankası'ndan sonra en büyük destek SSK'dandır. Bu kurumlar konut için finansmanı, genellikle kendi mevzuatlarına göre kurulmuş konut kooperatifleri yoluyla sağlamışlardır.

Ülkemizde bu kurumların içinde bulundukları mali durumları itibariyle, konut finansmanına destek sağlamalarının gittikçe güçleştiği, esasen bu kurumların düzenlenmiş olan konut ipotek kredilerini yada konut ipoteklerine dayalı olarak ihraç edilmiş olan menkul kıymetleri satın almaları yoluyla da konut finansman piyasasına katkıda bulunacakları, zaten konut finansman piyasaları gelişmiş olan ülkelerde, sosyal güvenlik kurumlarının sektöre bu şekilde katkıda

bulundukları görülmektedir.

Görüldüğü üzere ülkemizdeki kurumsal anlamda konut finansmanı sağlayan kuruluşlar ve bunların sağladıkları fonlar, nitelik bakımından gelişmiş ülkelerden oldukça farklıdır. Bir ülkedeki, konut sektörü için gerekli uzun vadeli fonların sisteme katılması, o ülkenin sahip olduğu sermaye birikimi ile sınırlıdır. Lokomotif sektör görevi üstlenen inşaat sektörünün rasyonel bir şekilde işlemesi için bu sektöre yeterli miktarda fon akıtılması ve bu fonların o ülke şartlarına uygun finansman teknikleri ile konut sahibi olmak isteyenlere kullanılması gerekir. Konut kredisi uzun vadeli olması nedeniyle, kredi faiz oranlarının kredi vadesi boyunca piyasa koşullarına uygun olarak yeniden belirlenmesi ve faiz oranlarının diğer kredi türlerine göre daha yüksek olması gerekmektedir. Bu durumda krediler hem kredi veren finansman kurumlarına cazip gelecek, hem de standart belirli özelliklere sahip olmaları halinde bunlara dayalı olarak menkul kıymet ihracı gündeme gelebilecektir. Doğal olarak bu kredilerin menkul kıymetleştirilmesi, kredi veren kurumlara likidite sağlayacak, sonuçta ise kredi kurumlarının kredi olarak verebileceği fonlar artacağından, konut sektörüne akan kaynaklar yükselecektir. Görüldüğü gibi konut sektörüne akacak fonların yükselmesi, sonuçta da konut mülkiyetinin artması için, konut kredilerinin ülkemiz şartlarına adapte edilmiş olan bir sistem içinde verilmesi gerekmektedir. (Alp, 2000; Kurç, 2005)

4. GAYRİMENKUL FİNANSMANI SAĞLAYAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI, İPOTEK KREDİLERİ VE TÜRKİYE’DE MORTGAGE UYGULAMA ÇALIŞMALARI

4.1 Gayrimenkul Finansmanı Sağlayan Sermaye Piyasası Araçları

Toplumumuzda gayrimenkul bir yatırım aracından çok, olası krizlere karşı korunma aracı olarak görülmektedir. Bu yönde yapılan yatırımların ekonomiye daha çok katkı sağlaması için öncelikli olarak uygun yatırım araçlarının geliştirilmesi ve görevleri tanımlanmış mali kurumların piyasalara kazandırılması, sermaye piyasalarının gelişmesi ve derinleşmesi gerekmektedir. Değişik yatırımcılara yeni alternatifler sunularak piyasalara girişlerinin teşvik edilmesi, finansman alternatiflerinin çoğaltılarak ekonomik sistem içerisinde fon sağlama maliyetinin azaltılması sermaye birikimlerinin etkin olarak kullanılmasını sağlayacak tedbirlerin alınması ile bu piyasalar esas fonksiyonlarını yerine getirebileceklerdir.

Dünyanın gelişmiş ülkelerinde sıklıkla kullanılan, Türkiye ’de ise düzenlemeleri yapılmış olmasına rağmen etkin şekilde kullanılmaya başlanılmamış olan mali araç ve kurumlar aşağıdaki gibidir:

- 1) İpotekli Borç Senetleri
- 2) Gayrimenkul Yatırım Fonu
- 3) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
- 4) Konut Sertifikası
- 5) Varlığa Dayalı Menkul Kıymet (Berberoğlu, 2005)

İpotekli Borç Senedi

Yıllık tasarrufun gayrimenkul yatırımlarına oranı dünya ortalamasına göre %25 iken, Türkiye’de %40 ’dır. Ancak Türkiye’de gayrimenkule bağlanan değerler, ekonomiye aktif anlamda katılmadığından ölü yatırım olarak değerlendirilmektedir. Oysa ki gayrimenkul değerlerinin kıymetli evraka bağlanması yoluyla, sistem hareketlilik kazanabilecektir. Medeni Kanun’un 844-852. maddesinde “Gayrimenkule Karşılık Gösterilecek Senet İhracı” başlığı altında, gayrimenkul rehni karşılığı tahvil ihracı ile ipotekli borç senedi (İBS) ve irat senedi (İS) düzenlenmiştir. (Berberoğlu, 2005; Egemen, 2006)

Gayrimenkul Yatırım Fonları

Gayrimenkul yatırım fonu uygulamalarında en önemli sorun, katılma belgelerinin değerlendirilmesinde ve geri dönüşlerinde çıkmaktadır. Yatırım fonları portföylerinde bulunan gayrimenkullerin katılma belgesi geri dönüşlerine paralel bir şekilde elden çıkarılması veya alımı uygulamada mümkün olmamaktadır. Bu nedenlerden dolayı yatırım fonları, gayrimenkul finansmanında çok kullanılmamakla birlikte, ikincil piyasaları gelişmiş, gayrimenkullere dayanarak çıkarılan menkul kıymetlerin fon portföylerine dahil edilmeleri mümkün olabilmektedir. (Berberoğlu, 2005)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

1992 yılında Sermaye Piyasası Kanunu ve Vergi Kanunlarında yapılan düzenlemelerle ilk kez hukuk sistemimize giren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), paylarını satarak topladığı fonları gayrimenkule yatıran, menkul kıymet yatırım ortaklığına benzer bir yatırım ortaklığıdır. GYO, kira geliri sağlayan gayrimenkulleri satın alan veya konut kredisi dolayısıyla çıkarılmış menkul kıymetler (VDMK- Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler) satın alan, toplu inşaat projelerini veya inşaatları finanse eden, elde ettiği gayrimenkulleri kiralayan, bir yada daha çok gayrimenkulü tamamen veya kısmen alabildiği gibi, satın aldığı gayrimenkulü henüz bitmemiş bile olsa satabilen veya kiralayabilen, tüm bu hallerden elde ettiği gelirleri yatırımcılarına dağıtarak, onların kazançlarının değerlendirilmesini sağlayan ortaklıktır. Asıl yararı küçük yatırımcıların, değeri çok yüksek gayrimenkulleri alamazken, kira gelirleri ve değer artışlarından yararlanabilmeleridir. (Alp, 2000; Berberoğlu, 2005)

Konut Sertifikaları

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989) döneminde Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı tarafından toplu konut projelerine finansman desteği sağlamak için oluşturulmuş mali bir araçtır. Konut sertifikalarının içeriği “Türkiye’de Konut Sorunu” başlığı altında 1965 Sonrası Dönem içerisinde açıklanmıştır.

Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler

İpotek karşılığı verilen uzun vadeli ve düşük faizli kredilerin, kredi veren kurumun üzerinde yük oluşturmaması, azalan kredi limitlerini düzenleyebilmesi için 1970 yılında alacakların menkul kıymetleştirilmesi yoluna gidilmiş ve böylece konut finansmanı için sürekli bir kaynak oluşturulmuştur.

Menkul kıymetleştirme ile genel borçlanma yerine, belirli bir amaç için borçlanma prensibi ön plana çıkmıştır. Menkul kıymet üretenler ise, menkul kıymetin risk-kar profilini daha açık olarak tanımlayabilmektedir. Genel anlamda risk yönetimi, risk satışı, kredi pazarlaması ve finansman sağlanması kolaylaşmaktadır. (Gürbüz, 2002)

4.2 İpotek Kredileri

İpotek kredileri gelişmiş bir çok ülkede uygulanmakla birlikte, kullanımlarını 1970 öncesi ve sonrası olmak üzere iki ana grupta toplamak gerekir. 1970 öncesinde kullanılan ‘Klasik İpotek Kredisi’ olarak da adlandırılan krediler uzun vadeli, sabit faizli, anapara ve faizi kapsayan sabit aylık ödemelidirler. 1970 sonrasında ise zorlaşan ekonomik şartlar ve bunun sonucunda gözlemlenen yüksek enflasyon ve reel faiz oranları karşısında, alternatif kredi çeşitlerinin geliştirilmesi zorunlu hale gelmiştir. (Berberoğlu, 2005)

a) 1970 Öncesi Kullanılan İpotek Kredileri

1970 öncesi kullanılan klasik ipotek kredileri, kendi içerisinde ikiye ayrılır:

- 1) Sabit Amortizasyonlu(geri ödemeli) İpotek Kredisi (Constant Amortization Mortgage)
- 2) Sabit Faizli İpotek Kredisi (Fixed-Rate Mortgage)

Sabit Amortizasyonlu İpotek Kredisi - (Constant Amortization Mortgage)

Özellikle Amerika’da kredi piyasasının ilk zamanlarında kullanılan bu kredi, birçok olumsuzluğunun gözlemlenmesi üzerine ortadan kalkmıştır. ABD’deki insanların zamanla kazançlarının artmasına karşın, bu kredi geri ödemelerinin zaman içinde azalması, ilk yılda ödeme/gelir oranının çok yüksek olmasından ötürü insanların alabileceği kredi miktarının olumsuz yönde etkilenmesi, bu kredi türünün zaman içinde kullanımını yitirmesine neden olmuştur. (Gürbüz, 2002)

Sabit Faizli İpotek Kredisi - (Fixed-Rate Mortgage)

1930 ’lardan bu yana uygulanmakta olan sabit faizli ipotek kredisi, uygulamada uzun vadeli, sabit faiz oranlı, eşit geri ödemeli ve tamamen amortize edilebilen (geri ödenen) krediler şeklinde verilmektedir. Bir başka ifade ile, bu tür kredilerde ipotek kredisi alan taraf, anlaşılan bir vade içerisinde, borcun anapara ve faizini eşit taksitler halinde geri ödemektedir. Doğal olarak başlangıçta sabit geri ödeme içerisinde faiz kısmı yüksek iken, sona yaklaştıkça geri

ödemelerdeki anapara payı artmaktadır. Sabit faizli ipotek kredilerinin yapısı gereği, vade sonunda kredi borç bakiyesi sıfıra inmekte ve alınan kredi tamamen geri ödenmektedir.

Sabit faizli ipotek kredilerinin bir diğer özelliği ise, bunlarda uygulanan faiz oranının hazine bonusu yada devlet tahvili için belirlenen risksiz faiz oranının üzerinde olmasıdır. Bunun nedeni, uzun vadede nakit akımlarında oluşabilecek belirsizlikler ve kredi bulmadaki zorluklardır.

Bu tür kredilerde geri ödemeler genel olarak aylık yapılmakta, başlangıçta belirlenen faiz oranı kesinlikle değiştirilememekte ve vade 20 ile 30 yıl arasında değişmektedir. Genel anlamda ipotek kredilerinin en belirgin özelliği, krediyi kullanan tarafın vadenin dolmasını beklemeden kalan kredi bakiyesinin tamamını ödeyerek krediyi kapatma ve gayrimenkulü üzerindeki ipotegi kaldırma hakkına sahip olmasıdır. Dolayısıyla, piyasa faiz oranlarının düştüğü durumlarda sabit faizli ipotek kredisini kullanan taraf piyasada daha ucuza borçlanma imkanına kavuşmakta ve kredinin kalan bakiyesini vadesinden önce kapatarak uygun koşullarda yeniden borçlanmaktadır (erken ödeme riski). Gerçekleştirilen bu erken ödemeler hem kredi veren kurum açısından erken ödeme riskini doğurmakta hem de bu tür kredilere dayandırılarak çıkartılan menkul kıymetlerin işleyişinde ve ödeme planlarında aksamalara yol açmaktadır. Piyasa faiz oranlarının yükseldiği durumlarda ise kredi veren kurum, krediyi vadesinden önce sona erdirmeye yada faiz oranını yükseltme hakkına sahip olmamaktadır. Bu nedenle, sabit faizli ipotek kredisi, piyasa faiz oranlarını yükselmesi durumunda kredi veren kurum açısından zarar oluşturmaktadır (faiz oranı riski).

Sabit faizli ipotek kredilerinde gözlemlenen vade uyumsuzluğu sorunu (mismatch), özellikle İkinci Dünya Savaşı 'ndan sonra yaşanan belirsizlik ortamında ortaya çıkmış ve 1970 sonrasında yeni alternatifler yaratılarak bu sorun ortadan kaldırılmaya çalışılmıştır. Bu sorun temelde, kredi veren kurumların verdikleri ipotek kredilerinin vadeleri ile bu kredileri verebilmek için sağladıkları fonların vadelerinin farklı olmalarından kaynaklanmaktadır. Vade uyumsuzluğu sorunu, özellikle enflasyonun ve faiz oranlarının arttığı dönemlerde sorun haline gelmekte ve bu durum kredi veren kurumun zararına olmaktadır. Kredi veren kurum böyle bir zarardan kurtulabilmek amacıyla ya sağladığı fonların vadelerini verdiği kredinin vadesine çıkartmalı yada kredi faiz oranlarını sabit tutmayıp, belirli dönemler ve belirli göstergeler dahilinde bunları yeniden belirlemelidir. Bu çözümlerden birincisi pratik olarak mümkün olmamakta; ancak ikinci çözüm kredi faiz oranlarının değişkenlik gösterdiği yeni türlerin geliştirilmesi ile sağlanabilmektedir.

Enflasyon ve faiz oranlarının sürekli değişkenlik gösterdiği bir ülkede sabit faizli ipotek kredisi uygulamasının karşılaşıcağı bir diğer sorun ise, enflasyonun kredi ödemeleri üzerindeki olumsuz etkisidir (tilt problem). Enflasyonun arttığı durumda, nominal faiz oranı üzerinden hesaplanan geri ödemelerin reel değeri azalmakta, dolayısıyla kredi veren kurum açısından yüksek bir risk oluşmaktadır. Böyle bir sorun da ancak farklı türlerdeki ipotek kredilerinin yaratılması ile aşılabilmektedir.

Yukarıda verilen bilgiler ışığında sabit faizli ipotek kredisinin özelliklerini yansıtan bir örnek aşağıda incelenmiştir:

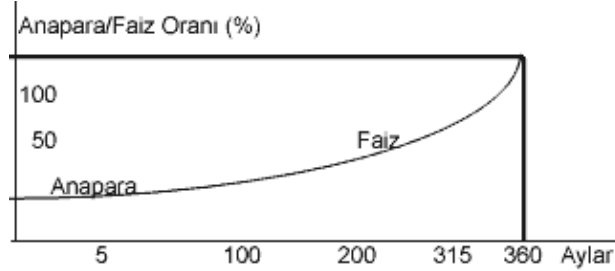
Örneğimizde, 100.000 YTL’lık sabit faizli ipotek kredisi alındığı varsayılmıştır. Alınan kredi 30 yıl vadeli, sabit faiz oranlı ve eşit geri ödemelidir. Geri ödemeler aylık olarak gerçekleştirilmektedir. Bu krediye uygulanması düşünülen faiz oranı ise yıllık %18 olarak ele alınmıştır.

30 yıl (360 ay) vadeli alınan bu kredinin aylık geri ödemeleri ise 1.507 YTL şeklinde olmaktadır. Şekil 4.1 ‘de yer alan geri ödeme planında (amortizasyon tablosu) aylık geri ödemelerinin ne kadarının faiz ne kadarının anapara ödemesi olduğu, dönemler itibariyle ayrı ayrı görülmektedir. Başlangıçta sabit geri ödeme tutarı içerisindeki faiz kısmı yüksek iken, sona yaklaştıkça bu tutar içerisindeki anapara ödemelerinin payı artmaktadır. (Alp, 2000; Berberoğlu, 2005; Gürbüz, 2002; Hepsen, 2006)

Aylar	Aylık Kredi Geri Ödemesi	Faiz Ödemesi	Anapara Ödemesi	Borç Bakiyesi
0	...	...	...	100.000
1	1.507	1.500,0	7,0	99.993,0
2	1.507	1.499,8	7,2	99.985,8
3	1.507	1.499,7	7,3	99.978,5
4	1.507	1.499,6	7,4	99.971,1
5	1.507	1.499,5	7,5	99.963,6
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
101	1.507	1.475,7	31,3	98.347,4
102	1.507	1.475,2	31,8	98.315,6
103	1.507	1.474,7	32,3	98.283,3
104	1.507	1.474,2	32,8	98.250,5
105	1.507	1.473,7	33,3	98.217,2
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
201	1.507	1.367,9	139,1	91.054,6
202	1.507	1.365,8	141,2	90.913,4
203	1.507	1.363,7	143,3	90.770,1
204	1.507	1.361,5	145,5	90.624,6
205	1.507	1.359,4	147,6	90.477,0
...	...	...	...	...
315	1.507	759,7	747,3	49.059
...	...	...	...	...
355	1.507	128,8	1.378,2	7.210,5
356	1.507	108,1	1.398,9	5.811,6
357	1.507	87,1	1.419,9	4.391,7
358	1.507	65,8	1.441,2	2.950,5
359	1.507	44,2	1.462,8	1.487,7
360	1.507	22,3	1.487,7	0

Şekil 4.1 Sabit faizli ipotek kredisi aylık geri ödeme planı (YTL) (Hepsen, 2006)

Öndeki tabloda 30 yıl sabit faizli ipotek kredisinin aylık geri ödemelerinin faiz ve anapara payları ayrı ayrı belirlenmiş, kredi borç bakiyesinin sadece anapara ödemesi oranında düştüğü görülmüştür.



Şekil 4.2 İpotek geri ödemelerinde faiz-anapara ilişkisi (Hepsen, 2006)

Şekilden de görüldüğü üzere, sabit faizli ipotek kredisinin geri ödemelerinde, aylık geri ödemelerin uzunca bir süre ağırlıklı olarak faiz ödemelerinden oluştuğu; ancak 315'inci aydan itibaren anapara payının faiz ödemelerini aştığı görülmektedir. Burada görülen esas olgu ise, toplam ödemelerin içindeki faiz ödemelerinin büyüklüğüdür. Şekil, toplam ödemelerin faiz ve anapara arasındaki dağılımını da toplu olarak yansıtmaktadır. (Hepsen, 2006)

Yukarıdaki örnekten ve açıklamalardan anlaşıldığı üzere uzun vadeli olarak kullandırılan sabit faizli ipotek kredileri, gerek borçlunun krediyi vadesinden önce kapatabilme hakkına sahip olması gerekse de bu kredilerin faiz oranlarının vadeleri boyunca değiştirilememeleri nedeniyle kredi veren kurum açısından, ekonomik istikrarsızlığın olduğu durumlarda oldukça yüksek bir risk taşımaktadır.

b) 1970 Sonrası Kullanılan İpotek Kredileri

Klasik İpotek Kredilerinde gerek kredi verenin, gerekse kredi alanın piyasalarda olabilecek dalgalanmalardan ötürü risk taşıyor olmaları, piyasalarda değişik enstrümanlara ihtiyaç duyulmasına neden olmuş ve birincil ipotek piyasasında günümüzde de oldukça sık kullanılan iki tür ipotek kredisi ortaya çıkmıştır:

- 1) Artan Ödemeli İpotek Kredisi
- 2) Değişken Faizli İpotek Kredisi

Artan Ödemeli İpotek Kredisi - (Graduated Payment Mortgage)

Sabit faizli ipotek kredilerinde olduğu gibi faiz oranı sabit, ancak aylık ödeme miktarlarının

genellikle ilk 3-5 yıl boyunca kademeli olarak arttırıldığı kredi türüdür. Bu sistemin de altında, insanların iş deneyimleri gibi sebeplerden ötürü zamanla gelirlerinin artacağı düşüncesi yatmaktadır. (Türkiye 'de Emlak Bankası'nın Ataşehir ve Bahçeşehir projelerinin satışında artan ödemeli ipotek kredileri alıcılara sunulmuştur.) Ayrıca bu kredi türünün ilk yılki aylık ödemelerinin, sabit faizli ipotek kredisine göre daha düşük olması sonucunda, daha fazla kredi alınabilmesi mümkün olmuştur. Ancak sabit faizli ipotek kredisinde de, artan ödemeli ipotek kredisinde de faiz oranı sabit olduğundan, ekonomideki olumsuzluklar karşısında ortaya çıkabilecek tüm risk kredi veren kuruma aittir. (Berberoğlu, 2005; Hepsen, 2006)

Değişken Faizli İpotek Kredisı - (Adjusted Rate Mortgage)

Değişken faizli ipotek kredisinde, faiz oranları belirli piyasalarda kullanılan belli bir endekse göre her altı ayda veya yılda bir kere değiştirilebileceği gibi, bazı durumlarda ödemeler sabit tutularak geri ödeme süresi de arttırılabilir. Bu kredide faiz oranı genellikle devlet tahvillerine verilen faiz oranlarına veya ülke çapında ileri gelen bankaların uyguladığı sabit faizli ipotek kredilerinin ortalamasına endeksli olup, bunlara önceden belirlenmiş bir miktar (marj-%2-4 seviyelerinde) ilave edilerek belirlenir.

Daha az belirsizlik içermesinden dolayı kredi veren kurumlar tarafından tercih edilen bu kredi türünün, kredi kullanıcıları açısından da cazip olabilmesi için daha uygun oranlarda piyasaya sunulduğu görülmektedir; yani kredi veren kurum, üzerindeki risk azaldıkça, bunu kredi kullanana da yansıtmaktadır. Son yıllarda değişen ekonomik şartlara uyum gösterilmesi açısından piyasada oldukça fazla talep gören değişken faizli ipotek kredileri 'Fiyat Seviyesine Endeksli İpotek Kredisı' ve 'Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisı' olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. (Alp ,2000; Berberoğlu, 2005; Gürbüz, 2002; Hepsen, 2006)

Fiyat Seviyesine Endeksli İpotek Kredisı (Price Level Adjusted Mortgage-PLAM)

Fiyat seviyesine endeksli ipotek kredisinde, krediye uygulanan faiz oranının belirli dönemlerde endeks oranı kadar yeniden ayarlanması esastır. Böylece kredi veren kurum oluşabilecek faiz oranı riskine karşı korunmakta ve mali yapısı olumlu yönde etkilenmektedir.

Bu tür bir ipotek kredisinde, kredi faiz oranı nominal faiz oranı yerine, reel faiz oranı olarak algılanmakta ve bu uygulama vade sonuna kadar geçerliliğini korumaktadır. Bir başka ifade ile kredi sözleşmesinde belirtilen endeks oranı dönemler itibariyle değiştikçe krediye uygulanan reel faiz oranı da değişmekte, buna bağlı olarak da kalan kredi borç bakiyesi

yeniden belirlenmektedir. Böylelikle aylık kredi geri ödemelerinin reel faiz oranı çerçevesinde yapılması sağlanmakta ve kurum, enflasyon ve faiz oranlarındaki değişmelere karşı korunmaktadır. (Gürbüz, 2002)

Brezilya, Kolombiya, İsrail ve Meksika’da başarı ile uygulanan fiyat seviyesine endeksli ipotek kredisi sözleşmelerinde belirtilmesi gereken en önemli husus, geri ödeme tutarlarının saptanabilmesi için reel faiz oranı, kredinin vadesi ve fiyat düzeyini saptamak için kullanılacak endekstir. (genellikle tüketici fiyat endeksi)

Fiyat seviyesine endeksli kredinin uygulanabilir olması için en temel varsayım, borç alan kişinin gelirinin de ayarlama dönemleri boyunca belirlenen endeks oranında artmasıdır. Böyle bir varsayımın gerçekleşmemesi durumunda, yani kredi borçlusunun gelirinin endeks oranı ile aynı oranda artmaması durumunda, borç alan kişinin geliri içerisindeki geri ödeme payı sürekli olarak değişiklik gösterecek ve kişinin ödeme güçlükleri zaman içerisinde daha da artacaktır. Kişinin ödeme güçlüğü içine girmesi, belki de kredi veren kurumların ipotek edilmiş gayrimenkul için haciz işlemi yapmalarını gerekli kılacaktır. (Hepsen, 2006)

Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi (Dual Rate Mortgage-DRM)

Değişken faizli ipotek kredisinin bir diğer uygulaması olan iki oranlı ipotek kredisi hem kredi bakiyesinin enflasyon oranında düzeltilmesi ile PLAM (Price Level Adjusted Mortgage- Fiyat Seviyesine Endeksli İpotek Kredisi) ’a benzemekte hem de geri ödeme tutarlarının borçlunun gelir düzeyine göre ayarlanması ile PLAM ’dan ayrılmaktadır.

İki oranlı ipotek kredisinin en belirgin özelliği, iki endeks oranının varlığıdır. Bunlardan birincisi kredi borç bakiyesini sözleşmede belirtilen dönemler itibariyle yeniden ayarlayan enflasyon oranı, bir diğeri ise, kredi geri ödemelerini ayarlayan borçlunun gelir düzeyindeki artış oranıdır. Bu ayarlamalar sayesinde hem kredi veren kurumun enflasyon ve faiz oranlarındaki değişmelere karşı korunması sağlanmakta, hem de borçlunun ödeme gücü göz önünde bulundurulmaktadır.

Bu tür bir kredide, geri ödeme tutarları borçlunun geliri içerisinde sürekli aynı düzeyde kalmakta, ancak endeks oranlarındaki değişimler sonucunda geri ödeme planı sürekli farklılaşmaktadır. Örneğin, enflasyon oranının %12 olması durumunda kredi bakiyesi %12 arttırılmakta, ancak aynı dönem için kredi borçlusunun gelir düzeyi (memur maaşlarındaki yıllık artış oranı) %10 artmış ise, kredinin geri ödeme tutarları da %10 oranında arttırılmaktadır. Geri ödeme planında oluşacak bu farklılaşma nedeniyle, yani enflasyona göre

düzeltilmiş kredi bakiyesine kıyasla düşük geri ödemede bulunulması nedeniyle, arada oluşacak fark mevcut kredi bakiyesine ilave edilmektedir. Söz konusu nedenden kaynaklanan farklar zaman içerisinde toplu ödemeler yada kredi vadesinin uzatılması şeklinde geri ödenmektedir.

İki oranlı ipotek kredisi Meksika, Gana ve Rusya gibi ekonomik istikrarı tam olarak sağlayamayan ülkelerde başarılı biçimde uygulanmaktadır. (Berberoğlu, 2005; Hepsen, 2006)

4.2.1 İpotek Kredilerine İlişkin Risk Kavramları

İpotek kredilerine ilişkin başlıca dört risk grubundan söz etmek mümkündür:

- Faiz Oranı Riski (Interest Rate Risk)
- Erken Ödeme Riski (Prepayment Risk)
- Kredi Riski (Ödememe Riski-Default Risk)
- Likidite Riski (Liquidity Risk)

Faiz Oranı Riski

Faiz oranı riski, faiz oranlarındaki değişimlere bağlı olarak kredi veren kurumun uğradığı zararı ifade etmektedir. Burada kurum sabit faizli ipotek kredisi vermiş ve daha sonra para piyasalarında faiz oranları yükselmişse, parasını düşük getiri ile bağlamasından ötürü zarara uğramaktadır. İpotek kredilerinin vade yapılarının genellikle uzun süreli olmaları, kredi veren kurum açısından faiz oranı riskinin önemini arttırmaktadır. Olaya enflasyon açısından yaklaştığımızda ise, ipotek kredilerinin uzun vadeli olmaları nedeniyle hem kredi veren kurum hem de kredi borçlusu açısından ayrıca bir satın alma gücü riski (enflasyon riski) de söz konusu olmaktadır. Faiz oranı riski ve satın alma gücü riski sabit faizli ipotek kredilerine alternatif olarak yaratılan değişken faizli ipotek kredileri ile azaltılmaya çalışılmaktadır. (Gürbüz, 2002; Hepsen, 2006)

Erken Ödeme Riski

Erken ödeme riski, kredi borçlusunun borcunu vadesinden önce ödemesi durumunda ortaya çıkmaktadır. Kredi veren kurum açısından piyasa faiz oranlarının yüksek olduğu dönemde erken ödeme riski düşük, faiz oranlarının düşük olduğu dönemlerde ise kredi borçlusunun mevcut ipotek kredisini daha düşük oranla tekrar finanse etmeyi tercih etmesi nedeniyle

yüksektir. Böyle bir riskin varlığı nakit akımlarında yaşanabilecek düzensizlikler nedeniyle hem ipotek kredilerine dayalı menkul kıymetleri ihraç edenler hem de yatırımcılar açısından önem arz etmektedir. Kredi veren kurumun karşılaşılabileceği erken ödeme riski, faiz oranı riskine benzer olarak, yaratılan değişken faizli ipotek kredileri ile azaltılmaktadır. (Hepsen, 2006)

Kredi Riski (Ödememe Riski)

Kredi riski, borç alan kişinin ödeme güçlüğüne düşmesi durumunda oluşabilecek bir risktir. Kredi veren kurumun böyle bir risk ile karşılaşmaması için, ipotek ödemelerinin kişinin gelirin oranını (PTI) ve alınan kredi tutarının gayrimenkulün değerine olan oranını (LTV) iyi değerlendirmesi ve bu oranları düşük olan kredilere öncelik vermesi gerekmektedir. Kredi geri ödemelerinde aksaklık çıkması durumunda ise ipotekli gayrimenkul, kredi veren kurum tarafından satılıp, kalan kredi bakiyesinin tahsil edilmesi yoluna gidilmektedir. (Hepsen, 2006)

Likidite Riski

Likidite riski, ipotek kredilerinden ziyade, bunlara dayalı çıkartılan menkul kıymetlerin vadesinden önce nakte çevrilememesi durumunda ortaya çıkmaktadır. İkinci el ipotek piyasasının gelişmiş olduğu ülkelerde çıkartılan menkul kıymetlerde bu risk daha düşüktür; çünkü bu menkul kıymetler gerektiğinde satılarak kolaylıkla nakte çevrilebilmektedir. (Gülbüz, 2002; Hepsen, 2006)

4.2.2 Türkiye’de İpotek Uygulaması

Türkiye’de henüz sözlük anlamıyla uygulanması nedeniyle tanımının da burada verilmesi yerinde olacak olan “ipotek”, Latince hypotheca, Almanca hypothek, İngilizce hypothec ya da mortgage sözcüklerinin karşılığıdır. İpotek yani rehin, muayyen bir alacağı, tesis edildiği gayrimenkulun, bedelinden öncelikle istemek ve almak yetkisi veren aynı bir haktır. Öğretide ipotek, “kişisel bir alacağı temin etmek için kurulan ve kıymetli evraka bağlanamayan bir rehin hakkıdır.” şeklinde tanımlanmaktadır. (Gülbüz, 2002)

ABD ve Avrupa Birliği ülkelerinde uygulanmakta olan çeşitli tür ipotekli konut kredilerinden bazıları, benzer şekilde Türkiye’de de uygulanmaktadır. Türkiye’de gayrimenkul ipotek konusu, Medeni Kanunda belirtilen hükümler doğrultusunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’ne bağlı ilçelerdeki Tapu Sicil Müdürlükleri’nce gerçekleştirilmektedir.

Gayrimenkul tapusu üzerine ipotek, mevcut veya ileride doğacak alacağın teminatı olarak

gerçekleştirilebilmekte ve özel mülkiyet kapsamında tapuda kayıtlı tüm taşınmaz mallar için uygulanabilmektedir.

Borçlu ve alacaklı tarafların akitleri esas alınarak işlemin Tapu Sicil Müdürlükleri'nce tescil edilmesinden sonra, alacaklıya ipoteğin tescilinin yapıldığına dair ipotek miktarı, vade ve faiz oranının yazılı olduğu "ipotek belgesi" delil olarak verilmektedir. Tarafların yaptıkları sözleşme ve esasları belirten daha detaylı bilgilerin yer aldığı "Resmi Senet" de istenirse alacaklı tarafa verilmektedir.

Medeni Kanuna (MK.766/a) göre ipotek, Türk parası üzerinden tesis edilmektedir. Döviz üzerinden tesisi, alacaklının Türk vatandaşı olmayan ve kredi vermeyi faaliyet edinmiş gerçek ve tüzel kişilerin daha önce beş yıl ve daha fazla süreli verdikleri krediler için geçerliyken, Medeni Kanun değişikliğiyle bu süre iki yıla indirilmiş ve yabancı para ile ipotek işlemlerinde daha esneklik getirilmiştir. (Egemen, 2006)

İpoteğin tescili ile alacaklı, ana para ve geçmişe dönük üç yıla kadar belirtilmiş orandan faizlerini, temerrüt faizlerini ve kovuşturma giderlerini alma hakkını elde eder. Taraflar, sözleşmedeki faiz oranını tescil ettirmemişlerse, anlaşmazlık halinde yasal faiz oranı uygulanmaktadır. Sözleşme faizlerinde de yasal sınırlamalara uymak zorundadırlar. Miktarı belli olmayan veya henüz doğmamış alacaklar için ipotek tesis edilebilirse de alacağın en fazla (üst) miktarının tapu siciline kaydı gereklidir.

İpotekli gayrimenkulün üçüncü şahıslara satışı yapılabilmekte, ancak borçlu borcundan kurtulmuş sayılmamaktadır. Alacaklı, ipotekle güvence altına aldığı alacak miktarını gayrimenkulün satışı sonucu yeni malikten tamamını tahsil edemezse kalanını asıl borçludan isteme hakkına sahiptir. Gayrimenkul ipoteği, gayrimenkulu tamamlayan nesneler ile kira gelirlerini de kapsamaktadır.

Medeni Kanun gereğince gayrimenkul ipoteklerinde derece uygulaması yapılmaktadır. Aynı gayrimenkul üzerine değişik alacaklara karşılık gelecek şekilde birinci, ikinci, üçüncü derece gibi sıralamalarla tapu sicilinde ipotek tesis edilebilmektedir. Anlaşmazlık halinde öncelik, ilk derecelere sahip olanlarındır. Birinci dereceden sonra ikinci ve sonraki derecede ipotek tesisinde "serbest dereceden istifade etme hakkı" şerhinin yazdırılması halinde, birinci derece ipotek boşaldığında şerhi olan ipotek birinci dereceye kaymaktadır. Yabancı para üzerinden kurulmuş ipotek dereceleri de bir üst dereceye yeni kanunla artık kaydırılabilecektir.

İpotek zaman aşımına uğramamaktadır. Kendiliğinden terkin edilememekte ve sadece gayrimenkulün kamulaştırılması veya tamamen zayii olmasından dolayı kendiliğinden sona

ermektedir. İpoteğin sona ermesi, ancak alacaklının borcunu tahsil etmesi üzerine sözlü ve yazılı olarak ilgili tapu sicil müdürlüğünde ifadesi ile gerekli harç ve vergilerin yatırılmasından sonra terkin yoluyla olmaktadır. (Egemen, 2006; Gürbüz, 2002)

4.2.3 Kamu Kuruluşlarının Kullandırılan İpotekli Konut Kredileri

Türkiye Emlak Bankası'nın 1940'lı yıllarda merkezi idare tarafından açılan ilk ipotekli konut kredilerini kullandıran kamu bankası olmasından ötürü özel bir önemi vardır.

Merkezi idare tarafından Türkiye'de konut probleminin çözümü amacıyla ikinci büyük yapılaşma ve ipotekli konut kredilerinde uygulama ise 1980'li yıllarda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılmıştır. İdarenin çalışmaları ve uygulamaları Türkiye için iyi bir deneyim olmuştur.

Bu kısımda her iki kamu kuruluşunun ipotekli konut kredisi uygulamaları daha detaylı incelenmeye çalışılacaktır.

a) Türkiye Emlak Bankasının İpotekli Konut Kredileri

Emlak ve Eytam Bankası ismiyle 1926 yılında kurulmuş olup, 1946 yılında sermayesi artırılarak ismi de Türkiye Emlak Kredi Bankası olarak değiştirilmiştir. Bankanın değiştirilen kanununda,

“Yapı ve onarma işleri ve özellikle konutu olmayanlara ucuz konut yaptırmak için, süresi 50 yılı geçmemek üzere, arsalarıyla birlikte bina ve yapı ipoteği karşılığında ikrazlarda bulunmak ve krediler açmak...” şeklinde görevi yeniden tanımlanmıştır. (Ardıçlı, 2003; Gürbüz, 2002)

Banka Tarafından Uygulanan Konut Kredileri

Bankanın ilk hizmeti, dönemin başbakanı Şükrü Saraçoğlu tarafından temeli atılan 434 konutluk Şükrü Saraçoğlu mahallesiydi. Konutların inşaat bedelinin %90'ı kadar kullandırılan ipotek kredisinin yıllık faizi %5 ve vadesi de 20 yıl kadardı.

Yapı Tasarrufu Sistemi ile konut edinmek isteyenlerin bankada açtırdıkları hesaplarla bir çeşit döner sermaye oluşturuldu. Kredide öncelik, hesabı olanlara idi. Kredi kullanmak isteyenler, hesaplarında biriken para ile birlikte, biriken paranın bir buçuk katını Emlak Bankası'ndaki Kamu Konut Fonu'ndan ipotekli konut kredisi olarak alabilmekteydiler. Emlak Bankası bu yolla konut kredisi işlemlerini artırdı.

Ankara 'da Yenimahalle, Telsizler; İstanbul 'da Levent, Koşuyolu, Emekli Subay Evleri ve

Ataköy; İzmir 'de Denizbostanlısı, Edirne 'de Mimar Sinan, Eskişehir'de Yunuskent, Urfa, Çankırı ve Diyarbakır konutları, bankanın, ipotekli konut kredisi katkısıyla gerçekleştirdiği ilk önemli proje uygulamalarıydı.

1962-1969 yılları arasında banka, yapı tasarruflu kredili sisteminde 20 yıla kadar vade %5 yıllık faiz uygularken, kendi kaynaklarının kredisine 11 yıla kadar vade, %7 faiz uygulamıştır. 1974 yılında ise yapı tasarrufu kredi vadesini 15 yıla, faizini de %9 'a yükseltmiştir. 1963-1980 döneminde banka, Türkiye'de özel konut yatırımlarının %4 'ü kadar kredi finansmanı sağlamıştır. (Gürbüz, 2002)

Banka 1987 yılında uygulamaya konulan konut edindirme yardımı fonlarının toplanmasıyla Brezilya'da örneğine rastlanan bir fona sahip oldu; 1993 yılında kullandığı konut kredisi miktarını 1991 'e göre on kat artırdı.

Aylık %5.5 (yıllık %66) faizli 20 yıla kadar vadeli konut kredisini kullananların sayısı 1991 yılında 9.500 iken 1992 yılında 36.000'e yükselmiştir. Aylık %1 faizli dolara endeksli ve %1.5 faizli Alman Markına endeksli döviz kredisini kullananların sayısı da 9.000'e ulaşmıştır. 1993 yılında ipotekli konut kredisi verilen konut sayısı 60.000'e ulaşınca kaynak yetersizliğinden dolayı uygulamaya son verilmiştir. (Ardıçlı, 2003)

Konut Edindirme Yardımı fonları, çalışanların ve işverenlerin, çalışanlar için verdiği kesintilerden oluşmakta idi. Çalışanlar 75 metrekare ve daha küçük satın aldıkları evin belgelerini Türkiye Emlak Bankası'na vererek birikmişlerinin tamamını geri alabilmekte idiler. Kooperatif üyeleri ise, ilk birikimlerini kendileri kullanmışlar, sonraki birikimlerini de Toplu Konut Kredi borcu ödemelerine mahsup ettirebilmişlerdir.

Türkiye Emlak Bankası, Almanya'da çalışan Türk işçilerinin Alman Yapı Tasarruf Sandıkları tarafından kullanılacak 100 bin Alman Markına kadar konut kredilerini, Türkiye'de satın alacakları konutlarda kullanabilmelerini teminen, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının garantörlüğünde, konutların kredi ve ipotek işlemlerine aracılık etmiştir. Bu amaçla, 1987 yılından Aralık 1999 'a kadar 1.882 işçimize kredileri kullandırılarak Türkiye'ye döviz transferi yapılmıştır. (Gürbüz, 2002)

Doğal afetler sonrası konut ve alt yapı üretimi için Avrupa İskan Fonu 'ndan hükümetlerce sağlanan kredilerin kefil ve uygulayıcılığı da Emlakbank tarafından gerçekleştirilmiştir.

Bankanın Gerçekleştirdiği Kent Projeleri ve İpotekli Konut Kredisi Uygulaması

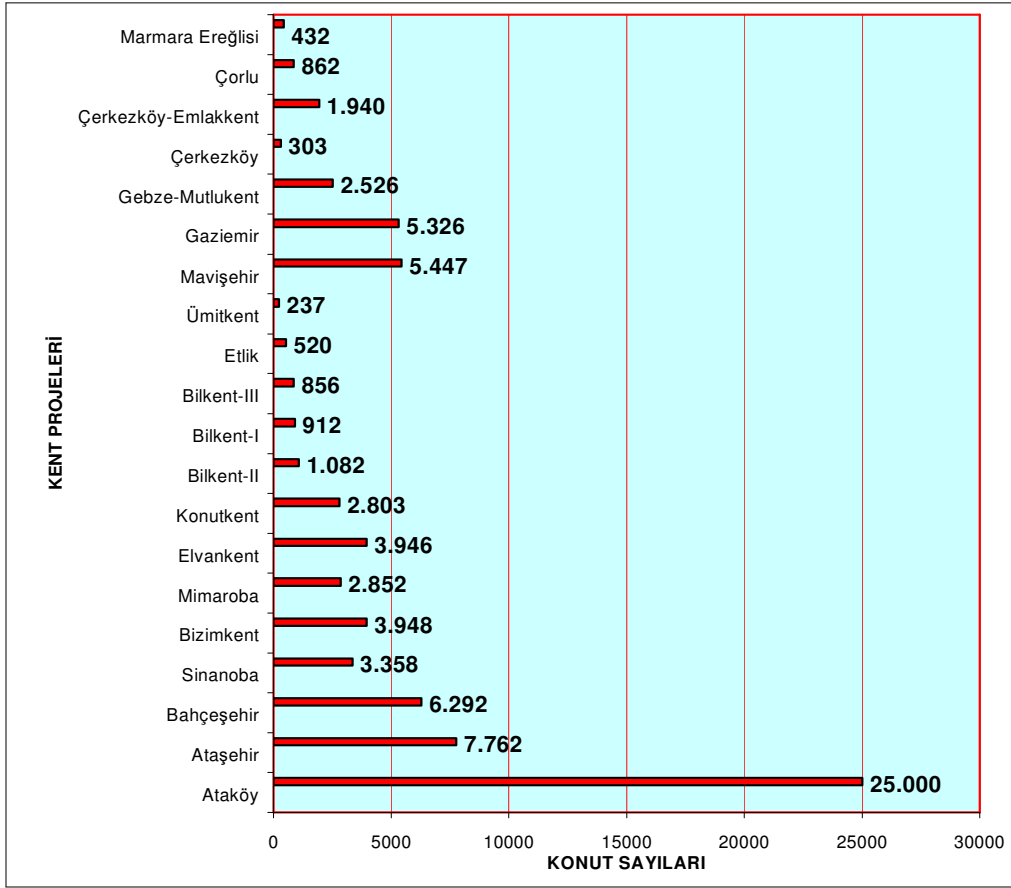
Banka 1988 yılından beri gerçekleştirdiği kent projeleri ile 49.212'si İstanbul'da, 10.356'sı Ankara'da, 10.773'ü İzmir'de diğerleri de Marmara Ege'li, Çorlu, Çerkezköy ve Gebze'de olmak üzere toplam 76.404 adet, Türkiye'de kentleşme açısından örnek gösterilebilecek anlayışta modern konut üretmiştir.

Binaların ve yeni kent alanlarının tanıtımının yapıldığı broşürlerde, inşaatlarda zemin etüt çalışmalarının yapıldığı, tünel kalıp inşaat tekniği kullanıldığı ve binaların depreme dayanıklı olduğu belirtilmektedir. Bankanın tüm kent projelerinde, çevre düzenlemesinin yanı sıra, spor tesisleri, yüzme havuzları, dinlenme ve yürüyüş parkları, otoparklar, alış-veriş merkezleri, okul ve kültürel tesisler de bulunmaktadır. Bahçeşehir Konutları'na, "Habitat II 2000 Yılı Kentsel Tasarım Büyük Ödülü" sıralamasında, "En İyi Uydu Kent" ödülü verilmiştir.

Konutların satışları, projeler tamamlandıktan sonra duyuru ve reklamları yapılarak gerçekleştirilmiştir. Satışları bilgisayar ortamında Türkiye'deki tüm banka şubelerinden yapılmıştır. Alıcılarca konut bedelinin belli miktarı kaparo olarak yatırıldıktan ve konut seçildikten bir süre sonra, konut bedelinin ya tamamı yada %25'i ödenip geri kalanı piyasa faizinin altında bir oranda ve on yıla kadar sabit taksitle ipotekli konut kredisi şeklinde borca dönüştürülmüştür.

Türkiye Emlak Bankasında toplanan Konut Edindirme Yardımı fonlarının yıllık %66 faizle 20 yıla kadar konut kredisi olarak 60.000 kişiye kullanılması neticesinde krediyi kullananlar, 1988–1995 yılları yıllık enflasyon (TÜFE) rakamları ortalaması %75 olarak alındığında $\%75 - \%66 = \%9$ net destek almış olmaktadır. Elbette bu oran, enflasyonun %106.3 olduğu 1994 yılında %40.3'e ulaşmaktadır. Banka tarafından kullanılan Konut Edindirme Yardımı Fonunun 1 katrilyon lira civarında olduğu ileri sürülmekte ve banka tarafından kesin hesabı yapılamamaktadır. (Gülbüz, 2002)

Bankanın projelendirip sattığı, Konutkent, Elvankent, Bahçeşehir ve diğer yerleşim alanlarındaki konutlarda da, taksitlerde ve faiz oranlarında sabit miktar/oran uygulaması nedeniyle, konutları satın alanlar, yüksek enflasyon karşısında, bankaların uyguladığı yüksek kredi faiz oranları karşısında, Devlet İç Borçlanma Senetleri'nin faiz oranları ve mevduata uygulanan yıllık faiz oranları karşısında kazançlı çıkmışlardır.



Şekil 4.3 Türkiye Emlak Bankası tarafından gerçekleştirilen kent projeleri ve üretilen konut adetleri (Gürbüz, 2002)

Kurulduğu 1926 yılından beri Türk toplumuna hizmet eden, Türkiye'nin hemen her köşesinde mahallelerin, semtlerin hatta yeni kentlerin oluşmasına katkısı olan Türkiye Emlak Bankası, Türkiye'de Şubat 2001 ekonomik krizi nedeniyle, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 06.07.2001 tarih ve 5508 sayılı onayı ile T.C. Ziraat Bankası, daha sonra da bir kısmı Türkiye Halk Bankası ile birleştirilmek suretiyle kapatılmıştır. Banka bünyesinde daha önce oluşturulmuş olan Emlak A.Ş., takip ettiği toplu konutlar ve Konut Edindirme Yardımı Fonu birikimleri de Başbakanlık Toplu Konut İdaresi 'ne devredilmiştir.

b) T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın İpotekli Konut Kredileri

1980 'li yıllarda ekonomideki duruma paralel olarak konut sektöründe de durgunluk yaşanmaya başladı. Konuta olan talebin kamu tarafından karşılanması hedeflenerek her yıl bütçenin %5 'lik kısmı Bayındırlık ve İskan Bakanlığına ayrıldı. Bu oran 1982 'de %1.1 'e, 1983 'te %0.7 'ye indirildi. 1984 yılında uygulamaya konulan Toplu Konut Fonu ile 1988

yılına kadar tütün ve alkollü içeceklerden %28.6, petrol ürünlerinden %27.4, ithali yapılan tütün ve içkilerle lüks mallardan %26, yurt dışına çıkan vatandaşlardan kişi başına 100 ABD doları fon kesintisi yapılarak kaynak yaratıldı. Bu kaynak, 17 Mart 1984 tarih ve 2985 Sayılı Kanunla kurulan Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) 'nin emrinde, kamu bankası olan Türkiye Emlak Bankası'nda toplandı ve 1993 yılına kadar bütçe dışı olarak kullanıldı. Böylece, 1984 yılından itibaren, özellikle Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından, fon kaynaklarının ipotekli konut kredisi yöntemiyle kullanılmasıyla, Türkiye'de konut üretimi ve özellikle kooperatiflerin konut üretimi artmaya, yeni kentsel alanlar oluşmaya başlamıştır.

Toplu Konut Fonu kaynaklarının 1984 'ten 1993 'e kadar bütçeden bağımsız olarak İdarenin denetiminde kullanılması, konut üretiminde verimliliği ve kaliteyi artırmıştır. Ancak 1984–1993 arası fondan 877.984 konuta finansman sağlanmışken, fonun bütçe içine alınarak kullanıldığı 1993-1999 arasında, finansmanı sağlanan konut sayısı 252.117 'ye düşmüştür. 1984-1992 yılları arası yapı ruhsatlarına göre konut üretimindeki fonun payı %25 iken, 1993-1999 arası bu oran %8 'e, yapı kullanma izin belgesine göre aynı dönemlerde fonun katkısı %49 'dan %7 'ye gerilemiştir. (TOKİ)

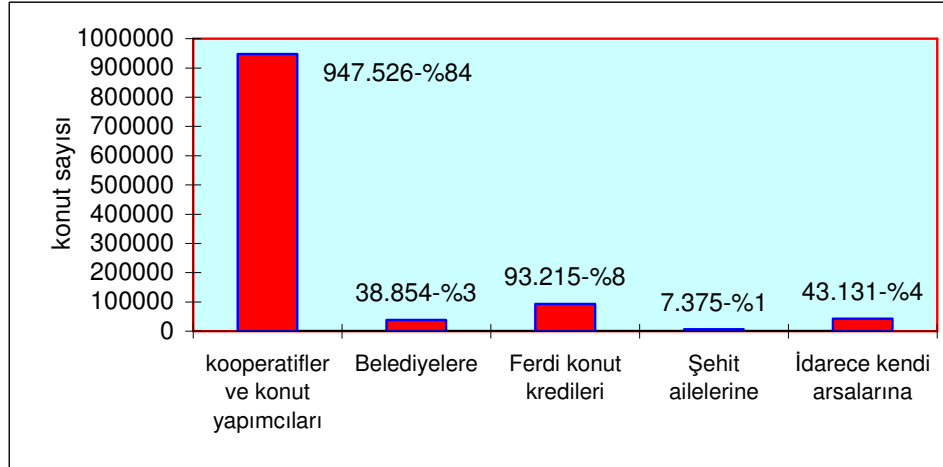
İdarece kullandırılan fondan, 1984-1999 yılları arasında Türkiye 'deki toplam 6.737.146 inşaat ruhsatlı konutun 1.130.101 'ine; 3.493.663 yapı kullanımlı konuttan 1.004.296 'sına finansman desteği sağlanmıştır. Maliyetleri yönünden değerlendirilecek olursa, aynı dönemde, inşaat ruhsatlı konutların %17, yapı kullanımlı konutların da %29 'luk maliyeti fondan karşılanmıştır.

Fon kaynakları, konut ağırlıklı olmak üzere gerekli çevre yapıların inşasında da kullanılırken, fondan konut kooperatifleri, sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyeler de inşa etmekte oldukları konutlara kredi almışlardır.

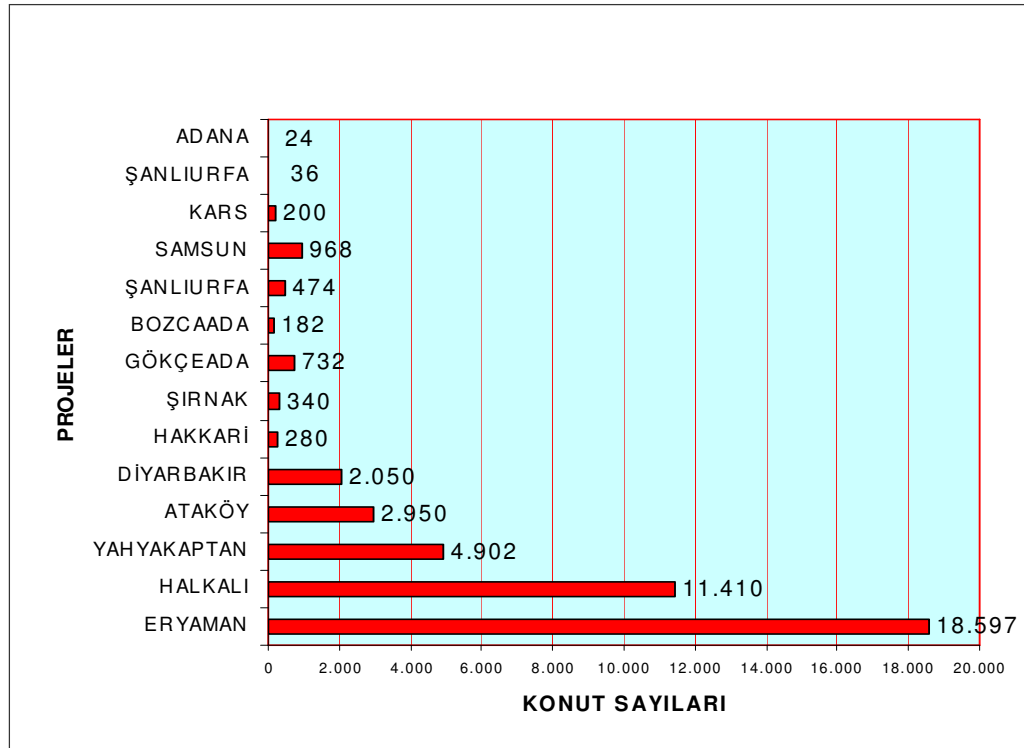
İdarenin Gerçekleştirdiği Büyük Kent Projeleri

Toplu Konut İdaresi tarafından yeni kent anlayışına uygun olarak projelendirilip inşaat firmalarına ihale edilen ve Şekil 4.3 'te isimleri geçen yeni kentler, İdarenin sahibi olduğu arsalar üzerine kurulmuştur. 1987 yılı sonrasında, buralarda inşa edilen toplam konut sayısı 43.145 'e ulaşmıştır. Pamukbank yada Vakıfbank aracılığıyla satışını gerçekleştirdiği bu projeler için Toplu Konut İdaresi, konut edinmede önceliği evsizlere vermiştir. Talep sayısının üretilen konut sayısından fazla olduğu durumlarda ve konutların sahiplerinin belirlenmesinde noter kurası çekilmiştir. Kurra ile konutları belirlenenlerden, konut bedelinin

bir kısmı ön ödemeli taksitler halinde tahsil edilmiştir. Önce satış sözleşmesi düzenlenmiş, sonra tapu tahsis belgesi verilmiş, en son olarak da konutların iskan ruhsatlarının alınması ile kat mülkiyeti tapular düzenlenmiştir. Kalan borçları için de ipotek tesisi gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla, borçlar uzun vade ve düşük faizli ipotekli konut kredisine dönüştürülmüştür.



Şekil 4.4 Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 1984-1999 arası uygulamaları (TOKİ, 2002)



Şekil 4.5 Toplu Konut İdaresi'nin kendi projeleri ve ürettiği konutlar (TOKİ, 2002)

İdare Tarafından Konut Kooperatiflerine Açılan İpotekli Konut Kredileri

TOKİ tarafından, Hazine mülkiyetinde olan arsalar, DPT'nin Beş Yıllık Kalkınma Planları doğrultusunda, harita ve imar planları hazırlattırıldıktan sonra alt ve üst yapı projeli olarak, başta konut kooperatiflerine ve organize talep örgütlerine tahsis edilmektedir. Bu amaçla, 1998 yılında, Ankara Eryaman Toplu Konut Alanı'nda 1.234.709 m² 'lik arsa Türkiye S.S. Kent Kooperatifleri Merkez Birliği (TÜRK KONUT) ile Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği (TÜRK KENT) 'e ve Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) 'a tahsis edilmiştir. Ancak, bu bölgenin bina ve çevre düzenlemesi, İdarece yaptırılan Eryaman kent etaplarından farklı görünüme sahiptir. Sincan-Fatih Mahallesi 'ne doğru kooperatif konutlarının hızla ilerlediği, fakat İdarece yaptırılan ilk Eryaman konut bölgesindeki bina ve çevre düzenlemesinden uzaklaşıldığı görülmektedir. (Gürbüz, 2002)

Doğrudan arsa tahsisinin yanında, Türkiye 'deki tüm kooperatiflere üye bazında ve Türkiye Emlak Bankası 'nın aracılığıyla, inşaat seviyesinin belirlenmesi, arsa ipoteklerinin ve hak ediş raporlarının banka tarafından İdareye bildirilmesi doğrultusunda, İdarece fondan kooperatiflere destek kredisi verilmektedir.

1984-1999 tarihleri arasında TOKİ tarafından kredi açılan konutlar toplamının %91 'ini oluşturan, 859.408 kooperatif konutuna kredi verilmiş ve bu konutlar bitirilmiştir. Kuruluşundan 1999 yılına kadar İdarece kredi açılan konut adedi olarak kooperatif konutlarının, İdare fonlarıyla desteklenen toplam konutlar içinde, dağıtılan kaynak miktarı içindeki oran farklı olsa bile, konut sayısı bazında %84 gibi oranla en büyük paya sahip olduğu anlaşılmaktadır. (TOKİ)

İdare Tarafından Belediyelere Kullandırılan İpotekli Konut Kredileri ve Adana Büyükşehir Belediyesi Örneği

TOKİ tarafından 1992 yılından itibaren belediyelere de fondan kredi verilmektedir. Belediyelerce, toplu konut bölgesinde arsa temin edilerek konut üretimi örgütlenmişse, belediyeler kendi yapacakları altyapı ve diğer işler için fondan kredi talebinde bulunabilmektedir. Bu uygulamadan yararlanan belediyeler şunlardır:

“Adana, Adıyaman, Akhisar, Akşehir, Antakya, Bala, Besni, Bilecik, Bozüyük, Çanakkale, Doğubeyazıt, Erzincan, Eskişehir, Gördes, Gözcüler, Kayseri, Kırklareli, Kırşehir, Kilis, Kütahya, Malatya, Mardin, Nalidere, Nazilli, Ortakaraören, Patnos, Reyhanlı, Silifke, Siverek, Sungurlu, Şarkışla, Urla ve Yeniçubuk.”

İdare-Belediye ortak çalışmasına, Adana Büyükşehir Belediyesi iyi bir örnek oluşturmaktadır. En büyük köy gözüyle bakılan Adana 'da, 1986 sonrası ve 1990 'lı yıllarda şehrin kuzey kısmına doğru modern yapılaşma başlamıştır. Şehir, Seyhan Baraj Gölü'ne ulaşarak yeni yapılarla eski kentten ayrılmış, güneyi ve batısı da daha çok ticaret ve sanayi alanı haline dönüşmüştür. Adana'da konut ve yeni şehirleşme anlayışı, 4 trilyon liralık sermayesinin %99.5 hissesi Adana Büyükşehir Belediyesi'ne, %0,5 'i de İl Özel İdaresi 'ne ait olan Yeni Adana İmar İnş.Tic. Ltd .Şti ' nin 1986 yılında kurulmasıyla başlamıştır.

Şirketin faaliyetleri,

“ucuz belediye meskenleri yapmak, satmak, icar etmek; Belediyenin inkişaf ve tevessüe müsait mahallelerinde arazi satın alarak yeni plana göre tanzim etmek ve yeniden inşaat yapmak isteyenlere satmak; 2985 Sayılı Toplu Konut Kanununa göre toplu konut yapmak veya yaptırmak; Büyükşehir Belediyesi'nin kamulaştırdığı toplu konut alanlarında yol, su, kanalizasyon şebekeleri ve diğer alt yapı inşaatlarını yapmak ve her türlü ihaleye katılmak; iş merkezleri yapmak veya yaptırmak; Adana 'nın modernleşmesine katkıda bulunmak; toplu taşıma araçları almak ve toplu taşıma yapmaktır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Şirketin bu faaliyet alanları Büyükşehir Belediyesi amaç ve faaliyetleriyle neredeyse birleşiktir.

Bu amaç ve faaliyet alanlarıyla, düzensiz kentleşmenin önlenmesinde, kaçak yapılaşmanın durdurulmasında, imarlı kentleşmenin sağlanmasında ve dar gelirlilerin konut sahibi yapılmasında büyük ölçüde başarı sağlandığı görülmektedir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca tahsis edilen arsalarda projelendirilip organize edilen konutlar için Toplu Konut Fonu kredisi de kullanılmıştır. Şirketin 1986 yılından beri Yeni Adana kent yerleşim alanında ürettiği ve yapımı süren konut sayısı 8.498 adete ulaşmıştır. (TOKİ)

Toplu Konut Kredilerinde İpotek ve Geri Ödeme Şartları

Toplu Konut İdaresinin kendi arsaları üzerine yaptırdığı yeni kent alanlarındaki toplam 43.145 konut için konut maliyetlerinin %15-40 'lık kısmı, karşılıklı yapılan satış sözleşmesi ile satın alandan peşin alınarak tapu tahsis belgesi düzenlenmektedir. Kalan borç, (1998 yılı öncesi uygulamaya göre) 75-240 ay gibi uzun vadeye bölünmekte, taksitler ise Ocak ve Temmuz aylarında yapılan memur maaş artış oranlarına göre tekrar düzenlenmektedir. Konut tapuları kat mülkiyetine dönüştürülerek borç karşılığı ipotek tesis edilmektedir.

947.526 adet yapı kooperatifi konutu için açılan ipotekli konut kredileri karşılığında, açılan kredi toplamı dikkate alınarak birinci derecede ipotek önce kooperatif arsasına tesis

edilmektedir. Daha sonra kooperatiflerce tapular kat mülkiyetine dönüştürülürken, hak sahiplerinin konut tapuları üzerine ipotekleri paylaştırılarak kaydırılmaktadır. Kooperatiflerde borç geri ödemesi, konutun oturmaya elverişli olduğu tarihten bir ay sonra başlatılmaktadır. Vade ise (1998 yılı öncesi uygulamasına göre) 75 –140 aya kadar olabilmektedir.

TOKİ kredilerinde, 1984-1989 yılı Mayıs ayı sonuna kadar %15-25 arasında değişen yıllık faiz oranları, 1988-1989 yıllarında piyasa faiz oranının 50 puan altında gerçekleşmiştir. İdarenin 1989/1 tebliği ile düzenlenen geri ödeme taksit ve faiz oranları, 9 yıllık geri ödemede, toplam ödeme tutarı kredinin % 70 'i kadar olmaktadır. Kalan %30 'luk kısım sübvansiyon edilmiş olmaktadır. Peşin ödemelerde de %35 indirim uygulanmıştır.

Kooperatiflere açılan kredilerin faizleri de düşük ve sabit tespit edilmiştir. Ancak, enflasyon karşısında fon kaynakları ile orta ve düşük gelirli grupların korunması amacıyla, 1989 yılında İki Endeksli Kredi uygulamasına geçilmiştir. Kalan borç miktarı enflasyona endekslenirken, taksit artışları da memur maaş artışına endekslenmiştir. Daha sonra artışlar, tek endekse göre, memur maaş artışına göre yapılmaya başlanılmıştır. Ancak bu sefer de maaş artışlarının enflasyon oranının altında kaldığı dönemlerde enflasyon farkı kadar sübvansiyon doğmuştur.

Toplu Konut Kredisi geri ödemelerinde son uygulama 17 Ocak 1998 tarihli 23233 sayılı Resmi gazetede yayımlanan yönetmelik değişikliğine göre yapılmaktadır. Yönetmelikle, geri ödemelerde Yeniden Değerlendirme Oranı uygulaması başlatılmıştır. Bu oran, 6 aylık (1 Ocak- 30 Haziran ve 1 Temmuz- 31 Aralık) dönemlerde memur maaş artış oranı dikkate alınarak İdarece belirlenmektedir. Ancak, kredi açılan 100 ile 150 metrekare büyüklüğündeki konutlar için yeniden değerlendirme oranı %10 daha artırılarak tespit edilmekte, böylece küçük metrekareli konutlar teşvik edilmiş olmaktadır.

Kredilerde geri ödeme süresi 100 m² 'ye (100.99 m² dahil) kadar konutlarda 120 ay (10 yıl), 101- 150 m² (150.00 m² dahil) konutlarda 60 ay (5 yıl) olarak belirlenmiştir.

Geri ödeme başlangıç taksitleri, geri ödemenin başladığı tarihte yukarıdaki esaslara göre hesaplanan kredi borcunun, konut büyüklüğüne bağlı olarak 120 yada 60 aya bölünmesiyle bulunmaktadır. Geri ödeme taksiti, geri ödeme süresi boyunca her yeniden değerlendirme döneminde, oran kadar artırılarak yeni taksit miktarı bulunmaktadır. Yeniden değerlendirme oranı kadar artan borç miktarı üzerinden tahakkuk eden KDV de ilk taksite eklenerek tahsil edilmektedir.

Toplu Konut İdaresi kredilerine aracılık eden Türkiye Emlak Bankası, Vakıfbank ve

Pamukbank gibi bankalar aracılık ettikleri kredilere kendi kaynaklarından da kredi açmışlarsa, aradaki faiz farkı İdarece bankalara ödenmiştir. (Gürbüz, 2002; TOKİ)

c) Sosyal Güvenlik Kuruluşlarının İpotekli Konut Kredisi Uygulamaları

Türkiye’de iyi işleyen bir konut finansman sisteminin oluşturulamaması nedeniyle, çoğunluğu 1980 öncesinde uygulamada bulunmuş, ancak verdikleri düşük faizli uzun vadeli ipotekli konut kredilerinin geri dönüşlerinde kronikleşmiş enflasyondan dolayı kayba uğrayıp fonları tükenerek kredi açmayı durdurmak zorunda kalan kamuya ve özele ait olan sosyal güvenlik kuruluşlarının ipotekli konut kredisi uygulamalarına bu kısımda değinilecektir.

Devlet Demiryolları İşçileri Emekli Sandığı

Devlet Demiryolları İşçileri Emekli Sandığı, SSK kuruluncaya kadar kendi üyelerine 20 yıla kadar vadeli, %5 yıllık faizli ipotekli konut kredisi vermiştir. (Gürbüz, 2002)

Askeri Fabrikalar Emekli ve Yardım Sandığı

Askeri Fabrikalar Emekli ve Yardım Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu kurulana kadar, üyelerine 20 yıl vadeli ve %5 yıllık faizli konut kredisi kullandırmıştır. (Gürbüz, 2002)

Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK)

Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) da sigorta primlerinden oluşan fonlarının %20 ’sini, 1949 ’larda işçiler için konut kredisine ayırabiliyordu. 85 m² ’den küçük konutlara 20 yıl, 85 – 100 m² arası konutlar için 15 yıl vadeli ve yıllık %5 faizli ipotek karşılığı kredi verebilmekte idi. SSK, kredilerini bireysel olarak üyelerine ve kooperatiflerine kullandırırken Türkiye Emlak Kredi Bankası aracılığıyla kendi fonlarını %3 faizle bankaya bırakmış, banka da işçilere ve kooperatiflerine bu kaynaktan %4 faizle kredi kullandırmıştır. SSK, kooperatiflerine banka kanalıyla 1952–1972 yılları arasında 400 bine yakın konut için finansman sağlamıştır. 1963 yılından 1984 yılına kadar ise, 233 bin konut için yüksek faizli sübvansiyon kredileri verilmiştir.

Ancak, SSK ’nın 1984 yılına kadar vermiş olduğu ipotekli konut kredilerinin uzun vadeli ve çok düşük faizli olması nedeniyle fonlarının erimesi, Kurumun içinde olduğu bugünkü darboğazın önemli sebeplerinden birisi olarak ileri sürülmektedir. (Gürbüz, 2002)

Esnaf ve Sanatkarların ve Diğer Bağımsız Çalışanların Sosyal Sigortalar Kurumu (BAĞ-KUR)

Esnaf ve Sanatkarların ve Diğer Bağımsız Çalışanların Sosyal Sigortalar Kurumu, BAĞ-KUR ise, 1976-1980 yılları arasında üyelerine toplam özel konut yatırımlarının %2.7 'si kadar kredi vermiş ve 1980 yılında kredilerini durdurmuştur. (Gürbüz, 2002)

Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK)

Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK), üyelerinden topladığı kaynaklarla OYAK-İNŞAAT kanalıyla üretilen konutlardan veya kooperatiflerinden yada piyasadan konut satın alacak üyelerine, 1984 yılına kadar %5-7 sabit faizle, 1990 yılına kadar aşamalı olarak %20 'ye kadar artan faizle, vadeyi de 15 yıldan 10 yıla indirerek ipotekli konut kredisi uygulaması yapmıştır. Kurumca, 1963- 1992 yılları arasında 55 bin konut için kredi verilmiştir.

2001 yılı faaliyet raporuna göre, 1961 yılında kurulan OYAK tarafından 2001 yılı sonu itibariyle, 52.575 'i Bireysel Konut Kredisi, 14.814 'ü Kooperatif Kredisi ve 8.162 'si de Kurum Konutları olmak üzere toplam 75.551 konut için üyelerine ipotekli konut kredisi kullandırılmıştır.

Kurumun üye sayısının azalmaması ve gelirlerinin iyi değerlendirilmesi neticesinde, ipotekli konut kredilerinin kullandırılmasına kriz ortamlarında bile devam edilebilmiştir. Kurumdan görevdeki üyelerle, emekli olup kuruma emekli ikramiyelerinin bir kısmını yatıran ve bu paranın işletilmesi ile Kurumdan ek emekli aylığı almakta olan emekli üyeler de yararlanabilmektedir. Kurumdan konut kredisi kullanılabilmesi için 15 yıl üyelik süresinin doldurulmuş olması gerekmektedir. İpotekli konut kredisi, “Bireysel Kredi”, “Kooperatif Kredisi” ve Kurumun inşa ettirdiği konutlardan satın almak şartıyla “Toplu Konut Kredisi” şeklinde kullanılabilmektedir. Ayrıca Kurumda “Konut Ön Biriktirim Fonu” kurulmuş ve bu fona hiç kredi kullanmamış görevdeki veya emekli üyelere maaşlarının %10 'u oranında ek aidatın 12 ay kesilmesi ile kredi kullanımında öncelik hakkı tanınmaktadır. Üyeler, fondaki birikimlerini konut satın almada peşinat olarak da kullanabilmektedirler.

OYAK 'ın web sitesindeki bilgilere göre, 2001 yılı konut kredisi limiti 12.5 milyar liradır. Kredinin geri ödeme süresi 36 aydan (3 yıl) –117 aya (yaklaşık 10 yıl) kadar olabilmektedir. Geri ödemeler iki seçeneğe olup, ‘Sabit Taksitle Ödeme ’lerde %4 ile %4,50 aylık faiz uygulanmakta ve ‘Değişken Taksit Ödemeli’ lerde de 6 aylık dönemler halinde ilk taksit miktarları %26,53 ile %30,23 oranları aralığında ödeme süresine bağlı olarak artırılmaktadır.

Verilen kredilerde ipotek oranları olarak, sabit taksitlilerde verilen kredinin %1,70, değişken taksitlilerde de %2,40-%18,32 fazlasıyla uygulanmaktadır. (Gürbüz, 2002)

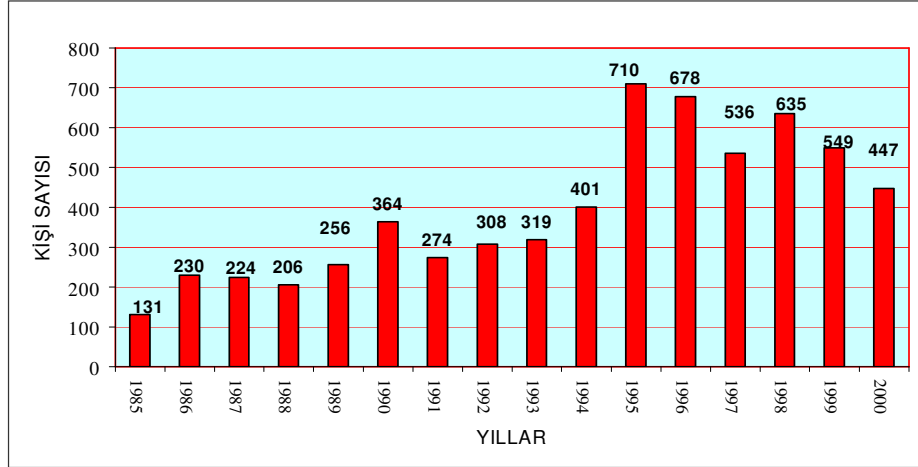
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Mensupları Sosyal Yardım Sandığı Vakfı

T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğünün denetiminde olan Türkiye 'de kurulu vakıflar içinde, sadece TCMB Mensupları Sosyal Yardım Sandığı Vakfınca, 1985 yılından beri üyelerine ipotekli konut kredisi verilmektedir.

1984 yılında kurularak 1985 yılından itibaren üyelerine ipotekli konut kredisi vermeye başlayan Vakfın, vakıf senedinin üçüncü maddesinde sayılan amaçlarından en önemlisi, kurulduğu yıllarda üyelerinin en önemli problemi, konut sorununu çözmeye yönelik olarak,

“üyelerine konut kredisi vermek ve onları konut sahibi yapmak için her türlü girişimlerde bulunmak. Vakıf, üyelerine konut edindirmek amacıyla, onların kuracakları konut kooperatiflerine veya münferiden kendilerine, uzun vadeli kredi tahsis edebileceğı gibi, bu amacın gerçekleştirilmesi için kendisi de girişimlerde bulunabilir, gerektiğinde üyelerinin bu amaçla kuracakları ortaklıklara katılabilir veya kredi verebilir.” şeklinde düzenlenmiştir.

Kurulduğu yıl bankada fiilen çalışan sekiz bin civarında üyenin maaşlarından tahsil edilen aidatlarla fon oluşturan Vakıf, düzenlediğı ‘Konut Kredileri Yönetmeliğı’ ni uygulayarak, 1985 yılında üyelerine %12 yıllık faizli 12 yıl vadeli ve 5 milyon lira limitli ipotekli konut kredisi kullandırmıştır. Bu limitte parayla Ankara-Ayrancı semtinde daire ve içine bir miktar eşya alınabilmişken, sonraki yıllarda verilen konut kredisi miktarı her yıl yaklaşık %50 artırılmasına rağmen, Türkiye’deki kronik yüksek enflasyona yenik düşmeye ve konut alımında desteğe dönüşmüştür. 1994 yılında %12 yıllık faiz kaldırılarak vade önce 6 yıla sonra da, Konut Kredileri Yönetmeliğinde belirtildiğı gibi 4 yıla indirilmiştir. Her yıl üyelere kullanılacak kredi miktarı ve üye sayısı yönetim kurulunca belirlenip ilan edilmiş ve 2000 yılı faaliyet raporu rakamlarına göre hazırlanan Şekil 4.6’daki grafikte görüleceğı üzere, 1985-2000 yılları arasında toplam 6265 üyeye kredi kullandırılmıştır. Üyeler, kendi birikimleri ve diğerk bankaların ipotekli konut kredisi desteğıyle Türkiye’nin her yerinde konut satın almışlardır. (Gürbüz, 2002)



Şekil 4.6 TCMB Mensupları Sosyal Yardım Sandığı Vakfının yıllar itibariyle kredi kullandırdığı üye sayıları (Vakfın, 2000 Yılı Faaliyet Raporundan düzenlenmiştir.)

Vakfın konut kredisi olarak kullandığı kaynağın maliyeti, fırsat maliyeti dikkate alınmayacak olursa, oldukça düşük kalmaktadır. Çünkü, üyelerin kendi kesintilerinden ortak havuzda toplanan fon, tekrar kendilerine kredi olarak verilmektedir. Banka mensuplarına sosyal hizmette bulunan bir birim olarak, Vakfın personel ve işletme giderlerinin büyük kısmı da banka tarafından karşılanmaktadır. Üyelerden tahsil edilen aidat ve katılma payları kamu bankalarında yüksek mevduat faizi ile nemalandırılmakta ve verilen kredilerde geri ödeme riski en az düzeydedir.

Havuzda oluşan fondan, üyelere 1994 yılına kadar yıllık %12 faizle, 1994 sonrasında da sıfır faizle konut kredisi verilmiştir. 1985–1994 yılları ortalaması yıllık enflasyon oranı (TÜFE) %69 olarak alınırsa, %69 - %12 kredi faizi = %57, 1994 yılında ise %106.3'lük enflasyon oranı kadar, kredi borç bakiyeleriyle orantılı olarak, kredi kullanan üyelere net katkıda bulunulmuştur.

Vakfın yıllar itibariyle kredi kullandırdığı üye sayısı 1995 ve sonraki yıllarda Şekil 4.6 'daki grafikte de görüldüğü üzere, artmaya başlamıştır. Bu durum, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın yeni kent anlayışına uygun kent projelerinden ve diğer bankaların ipotekli konut kredilerinden banka mensubu olan üyelerin daha elverişli şartlarda yararlanabilme şansını elde etmelerinden kaynaklanmaktadır.

Vakfın üyelerine doğrudan sağladığı ipotekli konut kredisi kısmen yeni kentsel mekanlardaki konutların satın alınmasına yönelmiştir. Vakıf tarafından 1985-1990 yılları arasında İzmir-Bornova ve Ankara-Çayyolu'nda toplu konut amacıyla arsalar satın alınmıştır. Proje ve inşaat

hesapları yapıp üyelere duyurusu yapılmış ancak maliyetlerin yüksekliği nedeniyle üyelere destek görmemiş ve arsalar daha sonra rayiç bedellerle satılarak geliri üye hesaplarına alacak olarak kayıt edilmiştir.

Vakfın bu işleyiş yapısı, 1946 yılından sonra Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından uygulamaya konulan Yapı Tasarrufu Sistemine benzemektedir. Üyeler, konut kredisi kullanmak istediklerinde bir talep formu düzenlerler. Daha sonra bu üyelerin maaşlarından üyelik aidatlarına ek olarak ‘Aylık Katılma Payı’ ismiyle kesintiye başlanır ve bu katkı payının oranı o yıl verilen kredi üst limitinin %1 ’i kadar olup kesinti, üyeye kredi tahsis edilip kullanana kadar devam eder. Üyenin kendi hesabında fakat Vakfın ortak havuzunda toplanan kesintiler, kamu bankalarında nemalandırılarak kredi kullanma sırası gelenlere kredi şeklinde kaynak olmaktadır. Aylık Katılma Payı kesintisi olan üyenin konut kredisi kullanma sırası geldiğinde, konut kredisi ile birlikte toplam aylık katılma payları da geri ödenir. Türkiye Emlak Bankası ’nda da, konut kredisi kullanmak isteyen vatandaşlarca bankada bir “yapı tasarrufu hesabı” açtırılarak, her ay belli miktarda parayı bu hesaba yatırdıktan bir süre sonra kredi kullanma hakkına öncelikli olarak sahip olunmaktaydı.

d) Türkiye’de Ticari Bankaların İpotekli Konut Kredisi Uygulamaları

Gerek Türkiye ’de gerekse diğer ülkelerde, özellikle bankalar ve bazı finansman kuruluşlarınca verilen ipotekli konut kredilerinin vade, faiz ve diğer kullanım şartlarında bir standart yoktur. Kredilerin şartları her ülkenin kendi iç ekonomik koşullarınca belirlenmektedir. Burada en büyük ayırım, gelişmiş ülkelerin konut ve altyapı sorunlarını çözmüş olmaları, kendi yapılarına göre konut finansman sistemlerini geliştirmiş olmaları, konuta olan talebin nüfus artış hızının çok düşük olması nedeniyle fazla olmaması, ekonomilerindeki istikrar ve güven unsurunun sağlam olması ve Türkiye ’deki gibi kronik yüksek enflasyona sahip olmamaları, mortgage loans denilen ipotekli konut kredilerinin vade, faiz ve diğer şartlarının bu ülkelerde Türkiye ’den daha iyi şartlarda kullandırılmasına neden olmaktadır.

Türkiye ’de bankalarda açılan mevduat hesaplarının her 100 Türk Lirasının %4 ’ü zorunlu karşılık olarak bloke hesaplarda, %2 ’si disponibil değer olarak serbest hesaplarda ve %6 ’sı da DİBS olmak üzere toplam %12 oranındaki miktarı Merkez Bankası hesabında tutulmaktadır. Bankalar, tüketici kredilerini ve konut kredisini mevduat kaynaklarından temin ettiklerinden, toplanan mevduatın kullanılmayan %12 ’lik kısmı kredi hacmini ve faiz oranlarını olumsuz yönde etkileyebilmektedir.

Tüketici kredilerinden olduğu gibi konut kredilerinden de geri ödeme tablosu rakamları üzerinden Damga Vergisi kredi kullanılırken defaten, Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi kesintisi de taksitler ödenirken alınmaktadır. Faize ek olarak alınan bu kesintiler de kredi kullananı olumsuz şekilde etkilemektedir. Ayrıca, konut kredisi kullanmak isteyen tüketiciler istedikleri miktarda kredi temin edememektedir. Örneğin bir ticari bankanın geri ödeme tablosundaki 10 milyar liralık 24 ay vadeli %4,95 faiz oranlı konut kredisinin aylık geri ödeme taksit miktarı, 738 milyon liradır. Banka bu miktarda bir kredi açarken, geri ödememe riskine karşı, aylık taksit miktarının en az üç katına kadar aylık gelirinin belgelenmesini müşteriden isteyebilmektedir. (Kurç, 2005)

Gelişmiş Ülkelerle Türk Bankalarının İpotekli Konut Kredilerinin Faiz ve Vade Yönünden Karşılaştırılması

Türkiye 'de ipotekli konut kredilerinde ticari bankaların, kamu bankaları veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığı gibi kredi kullananlara sübvansiyon uygulamaları söz konusu olmamaktadır. Ülkede uygulanan istikrarlı bir ekonomik politika varsa ve faizlerle birlikte enflasyon oranında da bir düşüş eğilimi varsa, tüketiciye verilen kredi çeşitliliği içerisinde, yani tüketici kredisi, taşıt kredisi, konut kredisi gibi krediler içerisinde konut kredisine faiz ve vade yönüyle daha ılımlı uygulama yapılabilmektedir. Konut kredisi faiz oranları diğer kredilerin faiz oranlarından birkaç puan düşük, vadeleri de daha uzun olabilmektedir. Ancak, ülkenin ekonomik yapısı krizlerle bozulduğunda, bu ılımlılık hemen ortadan kalkabilmektedir. Vadeler hemen kısalmakta ve faiz oranları da diğerleriyle eşitlenerek TÜFE veya TEFE enflasyon oranlarına endekslenmektedir.

Türkiye 'de Şubat 2001 ekonomi krizi öncesi, hatta Kasım 2000 krizi öncesinde 17-18 ay kadar uygulanabilen anti-enflasyonist ekonomi politikası ile bankacılık ve finansman kesiminde enflasyonun düşeceğine olan inanç ve hükümetin uyguladığı sabite yakın döviz kuru garantisi inancı nedeniyle, bankalardan kullanılan tüketici kredilerinde aşırı bir artış gerçekleşmiştir. Bu kredilerin içinde taşıt kredisi ilk, konut kredisi ikinci sırada gelmektedir. TL 'de aylık faiz oranları %2-3 'lere kadar düşerken, vadeler de 5 yıla kadar, hatta Vakıfbank'ın dışarıdan sağladığı kaynağa dayalı olarak açılacak konut kredisi vadesinin 30 yıla kadar uzadığı gözlenmiştir. Ancak, Kasım ve Şubat krizleri bu yapıyı çabuk bozmuştur; faizler tekrar yükselirken, vadeler de oldukça kısalmıştır. (Gülbüz, 2002; Kurç, 2005)

4.3 Türkiye Konut Finansmanında Mortgage Sistemi Uygulama Çalışmaları

Türkiye’deki konut pazarı ve finansmanı incelendiğinde, uzun vadeli bir finansman sistemine olan ihtiyaç ortadadır. Bu bölümde, ihtiyaca karşılık olabilmesi için, bir çok ülkede başarılı bir şekilde uygulanan, ülkemiz ihtiyaçları ve yapısı detaylı incelendikten sonra, gerekli alt yapı çalışmalarının tamamlanmasıyla uygulamaya geçilmesi planlanan Mortgage Sistemi üzerinde durulacaktır.

4.3.1 Türkiye’de Uzun Vadeli Finansman Sistemine Duyulan İhtiyaç

Ekonomideki olumlu gelişmelerle birlikte gayrimenkule yönelik artmakta olan talep, hala durgunluk içerisinde olan sektörün canlanmasına ve gelişmesine yönelik önemli bir fırsat sunmaktadır. Bu fırsatın iyi değerlendirilmesi ve yaşanmaya başlanan sürecin iyi yönetilmesi gerekmektedir. Ülkemizde ev sahipliği oranı %60 'lar seviyesindedir. Söz konusu oran, İngiltere'de % 67, Almanya'da ise %40'dır. Ülkemizde konut sahipliği oranı düşük sayılamamakla birlikte, konut stokunun %55'inin izinsiz/ruhsatsız olduğu, %60 'ını 20 yaşın üzerindeki konutların oluşturduğu, bu konutların %40 'ının tadilata ihtiyacı bulunduğu hesaba katılmalıdır. Bu çerçevede ülkemizde ciddi bir nitelikli konut sorunu bulunduğu anlaşılmaktadır. Öte yandan hızlı nüfus artışı ve kentleşmeyle birlikte, Türkiye'de her yıl 300.000 yeni konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Sonuç itibariyle konut sorunu, mevcut konutların yenilenmesi ve nitelikli konutlarla değiştirilmesi ve yeni ortaya çıkan konut ihtiyacının karşılanması gerekliliğini ifade etmektedir. (Evcil, 2005)

• Kooperatif	% 8
• Banka Kredileri	% 3
•Diğer	% 3

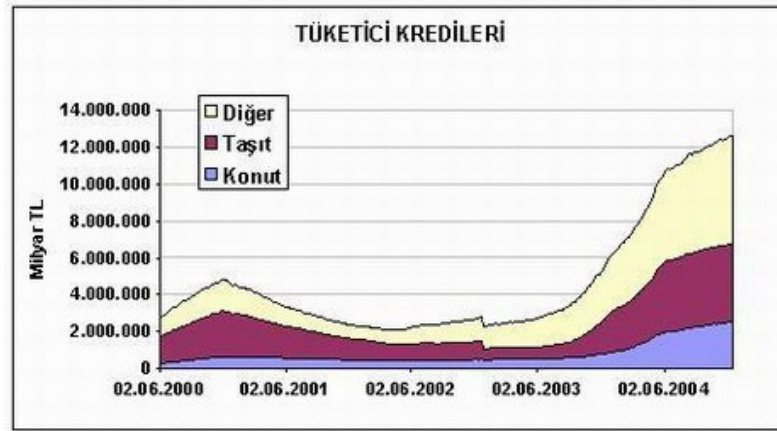
Konut sektörünün sağlıklı gelişimi için, öncelikle finansman sorununun sağlıklı bir çözüme kavuşturulması gerekmektedir. Büyük çaplı ve kalıcı gelişme ve yenilenme, ancak sağlam finansal temeller üzerinde gerçekleşebilecektir. Ülkemizde vatandaşlarımız, satın alacakları konutları kendi kaynaklarıyla veya kişisel ilişkilerini kullanarak finanse etmekte, mali piyasalar aracılığı ile konut finansmanı ise çok sınırlı bir düzeyde kalmaktadır. Halen vatandaşlarımızın kendi kaynakları ile veya yakınlarından ödünç almak suretiyle ev sahibi olma oranı %89 'dur. Yine öz kaynakların birleştirilmesi anlamına gelen kooperatif sisteminin kullanılması yoluyla konut edinimi oranı ise %8 'dir. Hane halkının konut edinebilmek için kurumsal bir şekilde finansman sağlayabildiği tek alan, banka konut kredileridir. Konut kredilerinin konut alımında kullanılma oranı ise yalnızca %3 'tür. Bu tablo bize, konut finansmanı konusunda Türkiye'de ciddi bir sıkıntı bulunduğunu, vatandaşlarımızın dışarıdan kaynak sağlayamamaları nedeniyle konut alımında zorlandıklarını göstermektedir. (Cansızlar, 2005)

Üç senede (2003-2004-2005) ortalama %8, 2004 'te ise %9,9 büyüyerek rekor kıran, gayri safi milli hasılanın satın alma gücü paritesine göre 525 milyar dolara ulaşan ekonomimizde, inşaat ve gayrimenkul sektörü %7,86 'lık bir büyüme sergilemiştir. 2005 yılı ikinci çeyreği itibariyle makro ekonomimiz %4,5 oranında artışını sürdürürken, bu oran, inşaat ve gayrimenkul sektöründe %19-20 'lere erişerek yeniden sektörün altın günlerine dönüşünün sinyallerini vermiştir. 2005 yılı üçüncü çeyrek sonu itibariyle tapu dairelerinde yapılan alım-satım işlemleri, 2004 yılının aynı dönemindeki 8,6 katrilyon liradan, 21,4 katrilyon liraya yükselmiştir. (Alp,2005) Merkez Bankası'nın 17 Aralık 2004 tarihinde açıkladığı verilere göre toplam tüketici kredileri 9 milyar USD, konut kredileri ise 1,8 milyar USD mertebesinde. Tüketici kredileri toplamı, Gayri Safi Milli Hasıla'nın %3,4 'ünü oluşturmaktadır. Konut kredileri ise tüketici kredilerinin %20 'si seviyesindedir. Konut kredisi konusunda, gerekli finansman araçları sunularak yeni düzenlemeler yapılması halinde, büyük bir potansiyel bulunmaktadır. (Arkitera)

Türkiye'de Mevcut Konut Finansmanı

- Uzun vadeli ve düşük maliyetli fon eksikliği nedeniyle, konut satışlarının % 1 'den daha azında finansman yolu tercih edilmektedir.

- Merkez Bankası'nın 17 Aralık 2004 tarihinde açıkladığı verilere göre toplam tüketici kredileri 9 milyar USD, konut kredileri ise 1,8 milyar USD düzeyindedir.
- 2004 Eylül itibariyle 98 bin kişi konut kredisinden faydalanmıştır.
- Tüketici kredileri toplamı Gayri Safi Milli Hasıla'nın %3,4 'ünü oluşturmaktadır. Konut kredileri ise tüketici kredilerinin %20 'si seviyesindedir.
- Bu oran ABD'de %53 olup, AB üyesi ülkelerin ortalaması ise %39 'dur. Gelişmekte olan ülkelerde %5-15 arasındadır. (Evcil, 2005)



Şekil 4.7 Türkiye’de kullanılan tüketici kredilerinin dağılımı (TCMB, 17 Aralık 2004)

Banka Konut Kredilerinin Durumu

- TL veya döviz üzerinden sabit faizli kredi verilebilmektedir.
- Değişken faiz Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun çerçevesinde yasaktır.
- Maksimum vade TL 'de: 60 ay, Döviz'de 120 aydır.
- Bankaların kredi fonlaması mevduat kaynaklıdır (vade uyumsuzluğu söz konusudur).
- “Kredi / Ev değeri” oranı maksimum %75, “Aylık Ödeme / Gelir” oranı %50 'dir.
- En üst %10 -15 'lik gelir grubuna hitap edebilmektedir. (Evcil, 2005)

Türkiye'de konut kredilerinin az olmasının başlıca üç ana sebebi bulunmaktadır. Birincisi; Hazine bonolarının faiz oranının yüksek olması ve bütçe açığı yüzünden bankalar gayrimenkul yatırıma fon tahsis etmeyerek hükümete borç vermektedir. İkincisi; Emlak Bankası'nın tasfiyesi neticesinde, kamu tarafından konut kredilerine gereğince destek

verilememektedir. Üçüncüsü de; büyük özel sektör bankaları, halen endüstriyel holdinglerin birer parçası ve diğer faaliyetleri finanse ettikleri için şu anda uzun vadeli ipotek işine girmek istememektedirler. Bu nedenle mevcut şartlar altında ancak ön ödeme için hazır nakit parası olanlar veya değişik yollardan borç para bulanlar konut sahibi olabilmektedir.

Bu bağlamda, Türkiye pazarı ipoteğe dayalı finansman sistemi açısından büyük öneme ve potansiyele sahip durumdadır. Risklerin iyi bir şekilde kontrol altına alınacağı devlet destekli bir finansman modeli kurulduğunda, yurtdışı ve yurtiçi yatırımcılardan sisteme büyük destek sağlanacaktır. 2006 yılı itibariyle piyasada özel sektör açısından güçlü ve iyi yapılanmış bir ipotek girişimi için benzersiz fırsatlar bulunmaktadır. Sistemin kurulmasıyla birlikte kısa sürede 2 milyar dolarlık bir yabancı sermayenin Türkiye'ye gelmesi beklenmektedir.

Türkiye Bankalar Birliği'nin verilerine göre konut kredilerinin takipteki kısmı, toplam stokun yaklaşık %0,02 'sini oluşturmaktadır. Kredilerdeki temerrüt oranının bu denli düşük olmasının başlıca iki sebebi vardır: birincisi Türk insanının karakter olarak borcuna sadık bireylerden oluşması, ikincisi de bankaların müşteri seçiminde çok dikkatli davranması ve gerekli teminatları almasıdır. Bu yapı ipoteğe dayalı uzun vadeli finansman sisteminin Türkiye 'de başarılı olacağının önemli bir göstergesidir. (Arkitera)

4.3.2 Uzun Vadeli Finansman Sisteminde İpoteğin Kullanılması

Son dönemde düşmekte olan enflasyon ve faiz oranları, konut sorununun çağdaş finansal araçlarla çözülebilmesi konusundaki umutları artırmıştır. İpoteğe dayalı konut finansmanı sistemi, konut finansmanı sorununun serbest piyasa kuralları içerisinde sermaye piyasasından toplanan fonlar kullanılarak çözümünü ifade etmektedir. İngilizce "Mortgage" olarak ifade edilen finansman modeli genel olarak, konut sahibi olmak isteyenlere finans kuruluşlarınca, konut üzerinden tesis edilecek ipotek karşılığında 15-20 yıl gibi uzun vadeli konut kredilerinin kullanılmasına dayanmaktadır. Yurtdışında uzun zamandır uygulanmakta olan bu tür sistemlerin, son yıllarda ekonomimizde yaşanan olumlu gelişmelerle birlikte artık ülkemizde de faaliyete geçirilebileceği düşünülmektedir. Böyle bir sistemin faaliyete geçmesi ile birlikte hem bankalara konut kredilerinde kullanılmak üzere uzun vadeli fon sağlanabilmesi, hem de gayrimenkule dayalı yatırım aracı arayışında olan yatırımcılara, alternatif yatırım araçları sunulabilmesi amaçlanmaktadır. (Arkitera)

İpotek Finansmanı Sisteminin Başarısı İçin Gerekli Önkoşullar

- Makroekonomik istikrar, düşük ve istikrarlı faiz oranları,

- Hukuki altyapı (kredi açılması, devri, menkul kıymetleştirilmesi ve takibi aşamalarının düzenlenmesi),
- Teknik altyapı (tapu sicili, bankalar, ikincil kuruluşlar),
- İvme kazandıracak ve sistemi tetikleyecek güce sahip öncü bir kuruluş,
- Vergi teşvikleri,

4.3.3 Türkiye’de İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Finansman Sistemi (Mortgage) İçin Alternatif Modeller

Dünyada uygulanan konut finansman sistemleri incelendiğinde temel olarak iki model karşımıza çıkmaktadır:

- Konut finansmanının ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finanse edildiği Amerikan modeli
- Özellikle Almanya ve Danimarka’da başarılı bir şekilde uygulanan ipotek bankaları modeli.

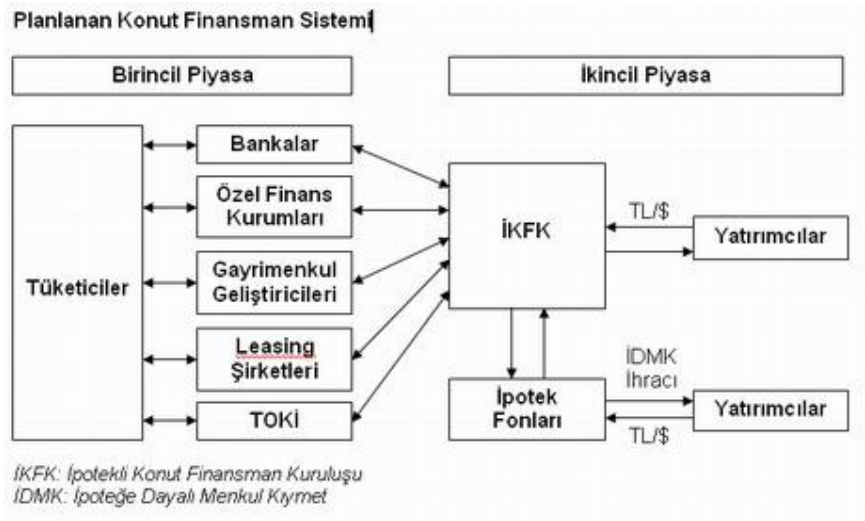
Temel olarak bu iki modelden söz etmek mümkün olmakla birlikte, hiçbir ülkenin konut finansman sistemi, bir diğer ülke ile bire bir örtüşmemektedir. Her ülke uygulamakta olduğu modeli kendi ihtiyaçları doğrultusunda şekillendirmiştir. Hatta detaylara inildiğinde, konut finansmanına yönelik olarak ülke sayısı kadar model olduğu da söylenebilir.

Sermaye Piyasaları Kurulu (SPK) tarafından 2005 yılında hazırlanan ve Türkiye’de konut finansman sisteminin kurulmasında temel teşkil edecek olan öneride, her iki model üzerinde de durulmuş, bu modellerin ülkemiz koşullarına nasıl uyarlanabileceği üzerinde çalışılmıştır. Bu çerçevede uzun vadeli konut kredisi verecek kurumlara kaynak sağlayacak, bunun karşılığında kredi veren kuruluşlardan satın alacağı ipotek kredilerini sermaye piyasalarında menkul kıymetleştirme yoluyla satacak bir ipoteğe dayalı menkul kıymetler kuruluşu oluşturulmasının uygun olacağı düşünülmektedir. Bu kuruluşun başlangıçta devlet tarafından desteklenen, bunun karşılığında sosyal bir misyonu da olan, ancak esas olarak kar amaçlı faaliyet gösteren bir özel sektör kuruluşu olması öngörülmektedir.

Kurulacak konut finansman sisteminin halkın asgari %60 ‘ını kapsaması hedeflenmektedir. Aylık ödemeler aylık gelirin %25-30 ‘unu geçmemeli, kredi tutarının evin değerine oranı ise %70 ‘e kadar ulaşabilmelidir. Piyasa şartlarına uygun faiz oranının esas alınması tabiidir. Sistemin etkinliği açısından fonlama maliyeti ile tüketicinin kullandığı kredinin faiz farkının %2 oranının altında kalması amaçlanmaktadır. Sistemin etkinliğinin göstergesi olan bu oran ABD’de %0,55, Polonya’da %6, Macaristan’da %10, Meksika’da ise %12 civarındadır.

Ülkemiz bankacılık sisteminin, mevcut kaynak ve mevduat vade yapısı, alabileceği riskler ve fonlama maliyetleri açısından kapsamlı bir konut finansman sistemine kaynak sağlamasının yakın bir gelecekte mümkün olmadığı düşünülmektedir. Bankacılık sisteminde henüz çok sınırlı olan konut kredilerinin belirli bir büyüme potansiyeli bulunmakla beraber, getireceği risklerin, artık bankalar tarafından taşınamaz olduğu noktada bu büyümenin durması kaçınılmazdır. (Hepsen, 2006)

4.3.4 Türkiye İçin Planlanan Konut Finansman Sistemi



Şekil 4.8 Türkiye için planlanan konut finansman sisteminde birincil ve ikincil piyasalar
(<http://finans.tnn.net/mortgage>)

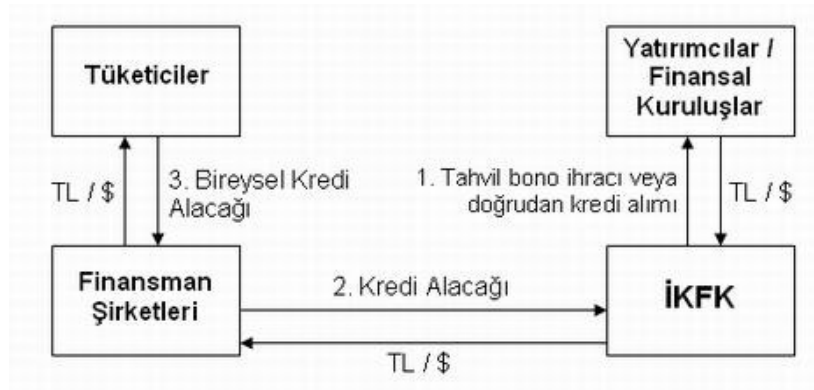
SPK 'nın hazırladığı rapora göre, öncelikli olarak Türkiye 'de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Kuruluşu (İDMKK) oluşturulması gerekmektedir. Bunun için de ABD 'de uygulanan Federal Home Loan Banks (FHLB) Modeli, yine ABD 'deki Fannie Mae Modeli 'nin 2 ayrı versiyonu ve Alman Pfandbrief-Varlığa Dayalı Menkul Kıymet (VDMK) benzeri model seçilmiştir. Bankaların yanı sıra özel finans kurumları, konut kredisi vermek üzere kurulmuş şirketler ve diğer kredi kuruluşları da ipotek kredileri verebilecek ve verilen bu krediler, kurulacak olan İpotekli Konut Finansmanı Kuruluşuna devredilerek yeniden finansman sağlanacaktır. Sistemde, İpotekli Konut Finansmanı Kuruluşuna çeşitli yollarla fon sağlama imkanı verilmektedir. Bu kuruluş fon sağlayabilmek amacıyla borçlanma senetleri ve varlığa dayalı menkul kıymetleri doğrudan ihraç edeceği gibi, kuracağı ipotek fonları aracılığıyla da ipoteğe dayalı menkul kıymetler ihraç edebilecektir. Kurulacak şirketin sisteme yarar sağlayabilmesi, ancak etkin çalışmasıyla mümkündür. Etkin çalışma hedefinin gerçekleştirilebilmesi için, söz

konusu kuruluş tamamen kar amacına yönelik olarak çalışmak üzere dizayn edilmiştir. Kurulacak İpotekli Konut Finansmanı Kuruluşunun temel katkısı, ölçek ekonomisinden ve çeşitli güvence mekanizmalarından faydalanarak temin ettiği uzun vadeli ve uygun maliyetli kaynakları kredi kuruluşlarına aktarmak ve bu kuruluşların taşıdığı riskleri azaltmak olacaktır. Böylece kredi kuruluşları tarafından hane halkına yönelik uygun koşullu konut kredileri verilebilmesi ve bu tür kredilerin sürdürülebilir olması sağlanabilecektir. Diğer yandan ihraç edilecek uzun vadeli ipoteğe dayalı menkul kıymetler, sermaye piyasamızda vadelerin uzamasına ve artık TL cinsinden enstrümanlar için de piyasa katılımcılarının uzun vadeli beklentiler oluşturabilmesine katkıda bulunacaktır.

Tüketiciler ev alımı için bu kuruluşlara başvuracak ve sahip olacağı evi ipotek ederek karşılığında uzun vadeli kredi alacaktır. İDMKK, bankalarca verilen konut kredilerini satın alarak, portföyünde tutacak veya satacaktır. İpotekli kredi havuzlarından oluşan fonlar kurarak, bankalardan devralacakları kredileri bu fonlara devrederek kendi aktifinden çıkaracaktır. Kendi garantisi altında söz konusu fonlar aracılığıyla ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraç edebilecek, aktifinde yer alan ipotekli konut kredilerine dayalı VDMK ihracı yapabilecektir. (Arkitera) Türkiye için önerilen 4 konut finansmanı sistemi:

Türkiye İçin Önerilen Konut Finansman Sistemi - 1. Alternatif – FHLB (ABD)

- * İDMKK'nın Tahvil / Bono ihracı ve doğrudan kredi alımı ile fon toplanması
- * İDMKK'nın topladığı fonlar ile bankalara kredi açması (Kredi İDMKK'nın aktifinde kalır)
- * Bankaların sağladıkları kaynakla müşterilerine kredi kullandırmaları (Bireysel kredi kullandıran bankanın aktifinde kalır)



Şekil 4.9 Türkiye için önerilen konut finansman sistemi - FHLB (ABD)
(<http://finans.tnn.net/mortgage5>)

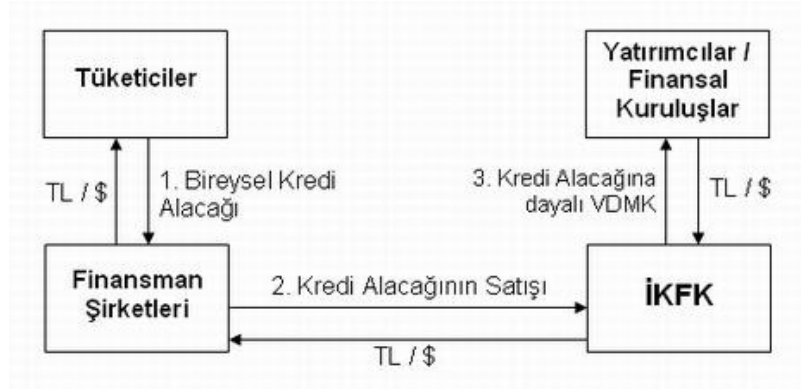
Türkiye İçin Önerilen Konut Finansman Sistemi - 2. Alternatif

Prandbrief Fonksiyonu (Almanya)

* Bankaların tüketicilere kredi kullandırması

* Bankaların kredilerden doğan alacaklarını İDMKK'ya satması (Kredinin, bankanın aktifinden çıkması)

* İDMKK'nın kredilerden doğan alacaklara dayalı VDMK ihracı



Şekil 4.10 Türkiye için önerilen konut finansman sist.-Prandbrief fonksiyonu (Almanya)
(<http://finans.tnn.net/mortgage>)

Türkiye İçin Önerilen Konut Finansman Sistemi - 3. Alternatif

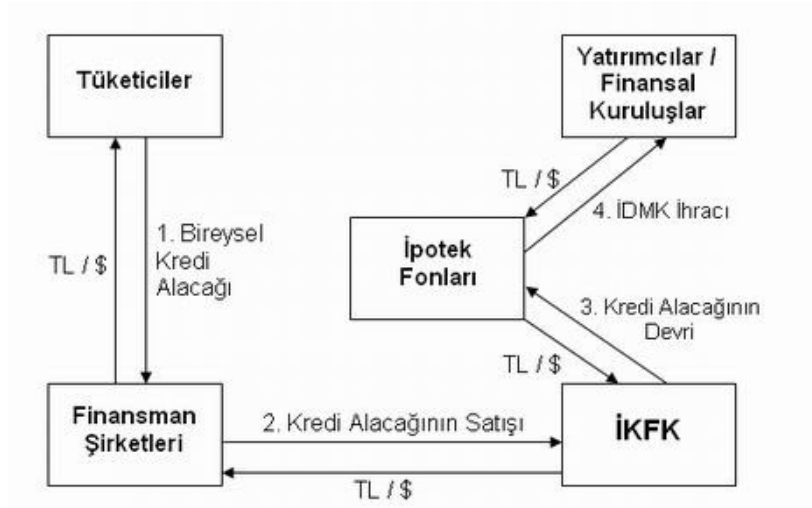
Fannie Mae Fonksiyonu-1 (ABD)

* Bankaların tüketicilere kredi kullandırması

* Bankaların krediden doğan alacaklarını İDMKK'ya satması (Krediler bankanın aktifinden çıkmaktadır)

* İDMKK'nın krediden doğan alacaklarını, kuracağı ipotek yatırım fonlarına devretmesi (Krediler İDMKK'nın aktifinden çıkmaktadır)

* İpotek yatırım fonlarının İDMKK garantisinde söz konusu alacaklara dayalı ihracı

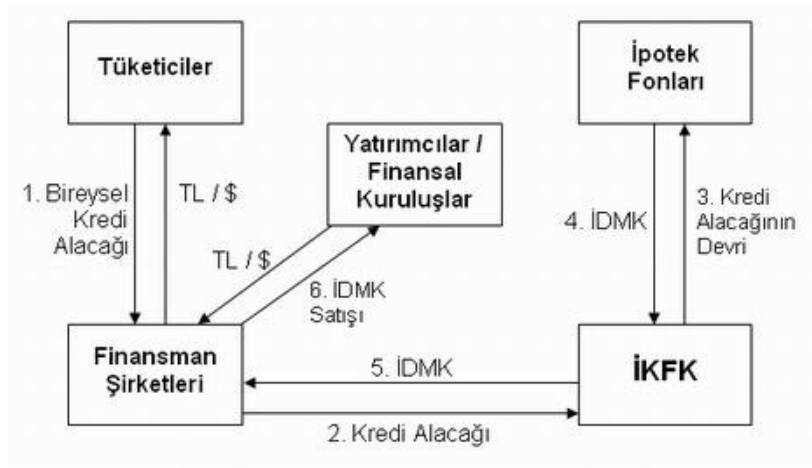


Şekil 4.11 Türkiye için önerilen konut finansman sist.-Fannie Mae fonksiyonu-1 (ABD)
(<http://finans.tnn.net/mortgage>)

Türkiye İçin Önerilen Konut Finansman Sistemi - 4. Alternatif

Fannie Mae Fonksiyonu-2 (ABD)

- * Bankaların tüketicilere kredi kullandırması
- * Bankaların krediden doğan alacaklarıyla İDMK'ları takas etmesi (Krediler banka aktifinden çıkmakta)
- * İDMKK'nın kredilerden doğan alacakları kuracağı ipotek yatırım fonlarına devretmesi (Krediler İDMKK'nın aktifinden çıkmakta)
- * İpotek yatırım fonlarının İDMKK garantisinde söz konusu alacaklara dayalı ihracı
- * İDMKK'nın bankalardan aldığı kredi alacaklarıyla İDMK'ları takas etmesi
- * Bankaların aldıkları İDMK'ları aktiflerinde tutabilir yada yatırımcılara satabilir.



Şekil 4.12 Türkiye için önerilen konut finansman sist.-Fannie Mae fonksiyonu-2 (ABD)
(<http://finans.tnn.net/mortgage>)

4.3.5 İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Finansmanı Sistemi Yasa Tasarısı

Sözcük anlamıyla Mortgage (mort: taşınmaz, gage: rehin,tutu) Medeni Kanun (MK) 881 ‘de taşınmaz rehni, ipotek demektir. İpotek, taşınmaz rehninin üç çeşidinden biridir ve kişisel bir alacağın güvence altına alınması amacını güder. MK 881’e göre ipotek, halen mevcut veya henüz doğmamış olmakla birlikte doğması kesin veya olası bir alacağı güvence altına almak amacıyla kurulur. İpotek, güvence altına alınan alacağa bağlı bir haktır. Bir alacağı, güvence altına almak için ipotek kurulunca, borçlunun kişisel sorumluluğu devam eder, bu sorumluluğun yanında taşınmaz ile sorumluluk doğmuş olur. Bu şekilde ipotek borçlusu hem kişisel malvarlığıyla, hem de taşınmazla sorumlu olur; alacaklı taşınmazı satarak alacağını tamamen elde edemezse, borçlunun kişisel malvarlığına da başvurabilir. İpoteğin, sözleşmeden doğan borç ilişkisindeki borçlunun taşınmazı üzerinde kurulması koşul değildir; üçüncü bir kişinin gayrimenkulü üzerinde de ipotek kurulabilir.

Tasarıya göre mortgage sistemi “Konut finansman kuruluşlarının, ipotek finansmanı kuruluşlarından kaynak temin ederek, tüketicileri akdedilen konut kredisi sözleşmeleriyle finanse etmek, konut üzerinde tesis edilen ipoteğin sadece aynı bir teminat olmasından çıkarılarak, ticaret hayatında tedavül aracı olmasını sağlamak” tır.

Ülkemizde kanunlaştırılmak ve uygulamaya konmak istenen sistem, mortgage’in sözlük anlamıyla karşılığı olan ipotek değildir, ipotek anlamına gelen mortgage, sadece bu sistemi diğerlerinden ayıran belirleyici unsurdur. Türk Dil Kurumu, karşılık olarak “tutulu satış” ifadesini önermektedir. Banka, tüketiciye evin satın alınması için para verir, tüketiciyi finanse

eder, tüketici baştan itibaren evin malikidir; yoksa evin mülkiyeti başlangıçta bankaya ait olup da, borç bittiğinde tüketiciye geçmez. Dolayısıyla banka ile tüketici arasındaki sözleşme bir satış değil, kredi açma sözleşmesidir. (Egemen, 2006)

Mortgage Sisteminin İşleyişi

Mortgage sisteminde iki tip piyasa vardır:

Birincil piyasa, finans kuruluşlarının kişilere verdiği kredilerden oluşmaktadır. Burada teminat olarak çoğunlukla tüketicinin ödeme gücü ve almak istediği konut dikkate alınmaktadır. Yurtdışındaki uygulamalarda, finans kuruluşlarına yardımcı olan servis sağlayıcı firmalar var olmasına karşın Türkiye'de bu yapının oluşumu, tasarının kanunlaşmasıyla başlatılacaktır.

İkinci el piyasada ise finans kuruluşları veya kurumlar bu kredileri satın alıp, yurtdışından veya yurtiçinden ikincil yatırımcılara satmaktadırlar. Burada farklı metotlar uygulansa da çoğunlukla finans kuruluşları tahvil veya hisse senedi çıkarıp satarlar. Özünde varlığa dayalı menkul kıymet ihracı yapılmaktadır. Buradaki alıcılar, zenginler, emeklilik fonları, sigortalar, direkt müşteri ile ilişki halinde olmayan toptan piyasadan kişilerdir. İkinci el piyasası, finans kuruluşlarının likidite sorunu yaşamasını engeller ve verilen kredilerin geri alınmasında yardımcı olur.

İstikrar, sistemin anlamlı bir şekilde çalışması için gerek şartlardan sadece bir tanesidir. Çok daha önemli bir şart da, finans kuruluşlarının veya konut finansman şirketlerinin ellerinde biriken kredi alacaklarını bir şekilde satılabilir kıymete çevirebilmeleri imkânını bulmalarıdır. Finansçıların genel bir ifade ile "menkulleştirme" adını verdikleri bu yöntem, ipoteğe dayalı bir menkul kıymet kâğıdının ikincil bir pazarda alınıp satılabilmesini gerektirir. Bu sayede, menkul kâğıda temel teşkil eden mülkün mülkiyeti el değiştirmedeği halde, taksitler üzerinde hak sahibi olan kolaylıkla değişebilir; dahası, mülkün kullanıcı tarafından satılması, başka bir ipotekli mülkle takası gibi işlemler de sistem içinde hızla ve güvenle yapılabilir. Böylece kredi ile satın alınan bir mülk, geri ödemeler bitmeden elden çıkarabilir ve bir başka mülk satın alınabilir. Sistem, konut edinmeyi kolaylaştırdığı gibi, yapı kalitesinin yükselmesine, şehir planlamacılığın etkin bir noktaya gelmesine, mülkiyetin ve alışverişlerin kayıt altına alınmasına da büyük bir katkı sağlayacaktır. (Evcil, 2005)

Mortgage Sistemi'nin Yararları

Mortgage kanun tasarısı konut finansmanı alanındaki bazı tıkanıklıkları açacak yasal

değişiklikleri gerçekleştirmekte, ancak bunun ötesinde konut kredilerinde olağanüstü bir artışa yol açacak devlet teşvikleri veya sübvansiyonları içermemektedir. Tasarlanan sistem piyasa odaklı bir sistemdir. Mortgage sistemi uzun vadeli fon fazlası olan kişiler ile uzun vadeli borçlanmak isteyen kişiler arasındaki köprüyü kurmaktadır. Parası olup borç vermek isteyen kişiler ne kadar uzun vadelere ve ne kadar düşük faiz oranına razı olursa, borç alıp ev almak isteyen kişiler de o kadar uzun vadelerde ve o kadar düşük faiz oranından kredi kullanabileceklerdir. Sistemin başarısı ve geniş kitlelerin bu yolla konut sahibi olabilmesi ekonomik istikrarın ve faiz oranlarındaki azalmanın devamına bağlıdır. Tasarıyla sağlanan altyapı, orta ve uzun vadede piyasanın daha sağlıklı bir şekilde gelişmesini sağlayacaktır. (<http://www.akparti.org.tr/arsiv>, 2005)

Yasa tasarısının sağlayacağı yararlar şöyle sıralanabilir:

- Mali kesimin konut sektöründe belirleyici konuma geçmesi, bu yolla konut sektörünün, artık kayıt dışı gelirlerin aklandığı bir sektör olmaktan çıkarak mali sektörle bütünleşmesi sağlanacaktır.
- Bir yanda planlı kentleşmeye katkıda bulunulurken, aynı zamanda gayrimenkul sektöründeki kayıt dışılıktan kaynaklanan rekabet eşitsizliğinin önlenmesi, standartlara uygun, ruhsatlı modern konutların üretilmesi sağlanacak, sisteme dahil olacak konutta depreme dayanıklı olma şartı aranacağı için güven artacaktır.
- İstihdam yoğun bir sektör olan inşaat sektöründe yaşanacak canlanma ile 200 'e yakın alt sektörün de hareketlenmesi sağlanacak, yeni iş alanları ortaya çıkarılarak sermaye birikiminin artması sağlanacak, finans sektörü sağlıklı bir derinlik kazanacaktır.
- Tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında köprü vazifesi görerek, konut alıcılarının daha ucuz, daha uzun vadeli ve daha korumalı olarak borçlanabilmeleri sağlanacak, mevcut kira bedeli kadar aylık taksitlerle 20-30 yılda ev sahibi olunabilecektir.
- Sistemle emlak piyasası düzene girecek, ev fiyatları belli bir marjda artacak, emlak vergisi, konut değerlendirilmesi, ipotek alım-satımı gibi yürürlüklere de belli standartlar gelecektir.
- Mortgage sistemi aynı zamanda ekonomideki milyarlarca dolarlık ölü sermayeyi aktif hale getirecek bir mekanizma görevi üstlenecek, ev sahibi olan kişiler bu sistem sayesinde evlerini ipotek ettirerek yeni iş kurabilecek sermayeyi kolaylıkla temin edebileceklerdir. Tamamen ölü sermaye olan gayrimenkuller böylece üretim ve istihdama katkı sağlayacak bir yatırıma dönüşebilecek, bu sistemle ölü sermayeye sahip ama kullanılabilir sermayesi kısıtlı

müteşebbisler kolayca başarıya ulaşabileceklerdir. Mortgage Sistemi, içeriği iyi algılanıp, uygun koşullar sağlanarak sağlam bir altyapı ve nitelikte piyasaya sunulursa, deprem ve ekonomik krizle 1994 yılından bu yana büyüklüğü 16 milyar dolardan 4 milyar dolara düşen gayrimenkul sektörünü canlandırabilecektir.

- Türkiye'nin topraklarının yüzde 54 'ü devlete aittir. Bu toprakların inşaat yapılabilecek alanlarının belirlenerek, alt yapılarının hazırlanıp piyasaya arz olunmasıyla, hem devlet ucuza arsa üretmiş olacak, hem de bu ucuzlama konut fiyatlarına yansiyarak, vatandaşın ucuza konut edinmesi kolaylaşacaktır. (Cansızlar, 2005; Sur, 2005)

Mortgage Yasa Tasarısı'nın Amaçları

Hazırlanan son kanun taslağı ile genel olarak;

- 1) Konut finansmanı ve konut finansmanı kuruluşlarının tanımlanması,
- 2) Konut finansmanından kaynaklanan ipotek teminatlı alacakların takip sürecinin hızlandırılması,
- 3) Konut finansmanı kapsamında ihtiyaç duyulan gayrimenkul değerlendirme faaliyetini yürütecek kişi ve kurumların düzenlenmesi ve sektörün gelişiminin desteklenmesi,
- 4) Konut finansmanı kapsamında kaynak kullanan tüketicilerin korunmasına yönelik esasların belirlenmesi,
- 5) Konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirilmesine yönelik olarak ipotekli sermaye piyasası araçlarının düzenlenmesi,
- 6) Konut finansmanı kuruluşlarına kaynak temin edecek ipotek finansmanı kuruluşlarının düzenlenmesi,
- 7) Çeşitli vergi teşvikleri ile sistemin desteklenmesi öngörülmektedir. (SPK)

4.3.6 Tasarı Doğrultusunda Konut Finansmanı Sisteminin Oluşturulması

Konut Finansmanı Kavramı

Tasarıda konut finansmanı, SPK 'ya ek madde getiren 12. maddede düzenlenmiştir. Buna göre konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Maddede hem finansal kiralama, hem de

İpoteğe dayalı uzun vadeli konut finansmanı düzenlenmiştir.

Niteliksiz konut üretimi, plansız kentleşme, kayıt dışılık, kiraların yüksekliği gibi sorunların önüne geçmek, bu kanun tasarısının temel hedeflerindendir. Konut Finansmanı Kuruluşları, tasarı 12/A maddesine göre ancak yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerinde ipotek tesis etmek suretiyle kredi verebilirler.

Finansal kiralama (leasing), kiracı, işinde kullanmak üzere almak istediği sabit kıymeti (konut, araba vs) seçer ve finansal kiralama şirketinden, bu iş için kredi tahsis edilmesi talebinde bulunur. Şirket, tahsis ettiği krediyi, kiracının seçtiği malın alımında kullanır. Kiracı, sözleşme ile kararlaştırılan kiralari öder ve sözleşme süresi sonunda sabit kıymetin mülkiyeti sembolik bir fiyat karşılığında alıcıya geçer. İpoteğe Dayalı Konut Finansmanı (İDKF) 'da, satın alınan evin mülkiyeti, başlangıçtan itibaren kredi alan tüketicidir. Maddeye göre satın alından başka bir konut üzerinde de ipotek tesis edilebilir. (Egemen, 2006)

Konut Finansmanına Konu Olabilecek Konut

Konut finansman kuruluşları, hem tamamlanmış konutların, hem de henüz proje halinde olan tamamlanmamış konutların alımı için kredi verebilmektedir. Taslakta, amaç yönlü bir tanımlamaya gidilmeyerek “konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi” konut finansmanı tanımında belirtilmemiş, ancak konut finansmanı tanımındaki “konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması” ifadesi ile konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesinin de konut finansmanı kapsamında değerlendirilebileceği öngörülmüştür. Böylece, konut sahipliğinin desteklenmesinin yanı sıra deprem tehlikesinin ve kentsel dönüşüm projelerinin getirdiği ihtiyaçlar için de oluşturulan sistemle getirilen avantajlardan faydalanılabilmesi amaçlanmıştır. (SPK) Ancak tasarının amaçları doğrultusunda alınmak istenen konutların kaçak olmaması, iskan ve yapı ruhsatı almış olması, mevzuatta yer alan kalite standartlarına uygun olması şarttır. Ayrıca, tüketici sahip olduğu bir evi ipotek ettirerek kredi alıp sistemde getirilen avantajlardan faydalanabilecektir.

4.3.6.1 Sistemin Birincil Piyasasının Oluşturulması

Konut Finansman Kuruluşları

İpoteğe dayalı konut finansmanında, konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran kuruluşlardır. Konut finansmanı amacıyla doğrudan

tüketiciye kredi kullandıran yada finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri, kredilerin hangi kuruluşlar tarafından tüketicilere verileceğini düzenleyen Tasarı m:12/2 'ye göre "konut finansman kuruluşları" kapsamındadır. Tasarı m:20 'de yer alan geçici madde 12 ile, finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin, bu Kanunun 38/A maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içerisinde konut finansmanı faaliyetinde bulunamayacakları hükmü getirilmiştir.

Bankalar ve katılım bankaları halihazırda konut finansmanı için doğrudan tüketicilere kaynak sağlayan kurumlardır. Ödünç Para Verme İşleri Hakkında 30.9.1983 tarihli ve 90 sayılı Kanun Hükmünde Kararname çerçevesinde faaliyet gösteren finansman şirketleri ise Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Çalışma Esasları Hakkında Yönetmelik hükümleri çerçevesinde ancak ticaret konusu taşınır eşyalara yönelik olarak faaliyet gösterebilmektedir. (Egemen, 2006)

İlgili yönetmelik hükümlerinin imkan vermesi halinde finansman şirketleri, konut kredisi konusunda uzmanlaşmak isteyen ancak banka olmanın gerektirdiği yükümlülükleri üstlenmek istemeyen yerli ve yabancı sermaye sahiplerinin konut finansmanı piyasasına girmeleri için uygun bir yapı arz etmektedir. Diğer yandan, mevcut durumda 10.6.1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun amacının ticari yatırımlara yönelik finansal kiralama işlemlerini düzenlemek olduğu düşünülerek, tüketicilere yönelik faaliyetlerde bulunmayan finansal kiralama şirketlerinin de tüketicilere yönelik ürünler sunabilmeleri mümkün olabilecektir. (SPK)

Konut Finansmanı Kuruluşları üç şekilde kaynak sağlayabilecektir:

- i) Klasik Fon Kaynakları (finansman kuruluşlarının kendi sermayeleri, yurt dışı şirketlerden alınan krediler vs)
- ii) Yeni Fon Kaynakları (ipoteğe dayalı alacakların kurumsal veya bireysel yatırımcılara temlik (mülk olarak verme), alacaklara dayalı ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler)
- iii) Kurulacak olan İpotek Finansmanı Kuruluşuna alacakları komisyon karşılığı temlik etmek (devretmek) suretiyle buradan kaynak temin etmek

Tasarıya göre Konut Finansmanı Kuruluşu'nun faaliyet konuları şöyledir:

- Borçlanma yoluyla kredi temini ve bu kredilerin birincil kredi verenlere aktarılması,
- Birincil kredi verenlerden ilgili alacakların devralınması ve bu alacakların

-Portföyde tutulması (yada tekrar satılması)

-İpotek teminatlı alacaklara dayalı bonolar (VDMK) aracılığıyla menkul kıymetleştirilmesi (Bilanço içerisinde)

-İpoteğe dayalı menkul kıymetler (ipoteke fonları) aracılığıyla menkul kıymetleştirilmesi (Bilanço dışında) (Evcil, 2005)

Tüketici, satın almak istediği konutu belirledikten sonra, kredi almak için konut finansman kuruluşuna başvurur. Finansman kuruluşunun kendi uzmanları, konutun yapı ruhsatı olması, inşaatın standartlarına uygun olması gibi yapının kalitesi, dayanıklılığı hususlarını araştırmalıdır. Konut, tasarımın amaçları doğrultusunda krediye elverişliyse, kuruluş konuta fiyat biçer ve bu fiyat üzerinde taraflar anlaşılırsa, tüketicinin, evin fiyatının %20-25 'ini peşinen ödemesi koşuluyla finansman kuruluşu, tüketiciye evi satın alması için gereken krediyi verir. Bankayla tüketici arasındaki sözleşme gereğince, tüketici evi üzerinde 1. sırada 1. derecede ipotek tesis etme borcu altına girer ve bankanın tüketiciden ipoteğin tesisini talep etme hakkı vardır.

Türk Medeni Kanunu (TMK) m:882/2-3 'te ipotek belgesine ilişkin bir düzenleme vardır. Buna göre “tapu memuru istem üzerine, alacaklıya ipoteği gösteren bir belge verir. Sadece tescilin yapıldığını ispata yarayan bu belge, kıymetli evrak niteliğini taşımaz. Tescilin yapıldığının sözleşme üzerine yazılıp, onaylanması ipotek belgesi yerine geçer.” İpotekle amaç, alacağa sadece teminat sağlamaktan ibaret olduğundan, kurulan ipotek için sadece ispat vasıtası niteliğinde olan bir belge verilir; ipotek sadece aynı teminat olup bir tedavül aracı olamayacağından, Türk Hukukunda ipotek belgesine kıymetli evrak vasfı verilemez.

Tasarıya göre konut finansman kuruluşları, hem tamamlanmış konutların, hem de henüz proje halinde olan tamamlanmamış konutların alımı için kredi verebilecektir. Ayrıca konut finansmanı tanımı hali hazırda konut sahibi olan kişilerin, bu konutlarını teminat göstererek kullandıkları kredileri de kapsar; bu tür kredilerin de tanıma dahil edilmesiyle, üst kuruluş menkul kıymet çıkartarak (seküritizasyon), ekonomik değeri yüksek gayrimenkullerin hareket (tedavül) kabiliyeti sağlanarak, bu değerler ekonomiye kazandırılacaktır. (Egemen, 2006)

Konut finansman kuruluşlarının sorumluluğu, Tasarı m:22 'de Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (TKHK) m:4/3 'e getirilen değişikliklerle düzenlenmiştir. Buna göre kuruluş üretici, imalatçı, satıcı vs. ile birlikte, ayıplı maldan ve tüketicinin maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı tüketiciye karşı teslim tarihinden itibaren bir yıl süre ile müştereken ve müteselsilen sorumlu sayılmıştır. Satıcı, sattığı şeydeki ayıpları bilmeseyse bile sorumluluktan

kurtulamaz. Ancak, Borçlar ve Tüketiciyi Koruma Kanunu çerçevesinde, müteahhitler, "ayıplı mal"dan beş yıl süreyle sorumlu tutulmaktadırlar. Konut Finansmanı Yasa Tasarısında ise, kredi verecek banka ve finans kuruluşlarına "ayıplı mal" konusunda bir yıl süreyle sorumluluk yüklenmektedir. Borçlar Kanunu ve Tüketiciyi Koruma Kanunu çerçevesinde bu yasa ile paralellik sağlanması açısından banka ve finans kuruluşlarının sorumluluğunun da beş yıla çıkarılması gerekebilir. (TBMM Meclis Raporu)

Konut Finansman Sözleşmeleri

Konut finansmanı sözleşmesi, niteliği itibarıyla bir kredi sözleşmesidir. Kredi sözleşmeleri, oluşumu yönünden özel bir şekil şartına tabi değildir. Borçlar Kanunu (BK) 'ndaki şekil serbestisi kuralı gereğince, her iki tarafın karşılıklı ve birbirine uygun surette irade beyanları ile akit tamam olur. Yazılı olamayan kredi sözleşmeleri geçerli ise de yazılı şekil şartı, sözleşmenin varlığı yönünden aranır.

Konut finansman sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması öngörülmüştür, bu sıhhat şartıdır. Sıhhat şartı ve içeriği maddede belirtilmiştir; buna göre Konut finansmanı sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunludur:

- a) Konut kredisi sözleşmeleri için kredi tutarı, finansal kiralama sözleşmeleri için toplam kira bedeli,
- b) Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta, finansal kiralama sözleşmeleri için finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,
- c) Yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı (değişken faizli sözleşmelerde yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı başlangıç ve azami faiz oranı için ayrı ayrı hesaplanır),
- d) Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı (değişken faizli sözleşmelerde başlangıç faiz oranı veya kira bedeli ve azami faiz oranı veya kira bedeli esas alınarak hesaplanacak toplam borç tutarları),
- e) Değişken faizli sözleşmelerde baz alınan endeks ve faiz oranındaki veya kira bedellerindeki değişimin hesaplanma yöntemi,
- f) İlk yıl için dönemsel olarak, kalan yıllar için yıllık olarak hazırlanan, ödenen anapara, ödenen faiz, diğer giderler, kalan anapara, ilgili dönemler için geri ödeme veya kira bedellerinin yer aldığı ödeme planı (Değişken faizli sözleşmelerde, başlangıç ve azami faiz oranları kullanılarak iki ayrı ödeme planı oluşturulur.),

g) Geri ödeme veya kira ödeme sayısı, ödeme tarihleri, belirlenen ödeme tarihinin resmi tatile gelmesi durumunda ödemelerin ne zaman yapılacağı, ilk ve son ödeme tarihleri,

h) İstenecek teminatlar,

i) Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde, kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının (değişken faizli sözleşmelerde cari faiz oranının) yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı, finansal kiralama sözleşmeleri için uygulanacak gecikme faiz oranı,

j) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,

k) Kredi geri ödemelerinin veya kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sabit faizli sözleşmelerde erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar,

l) Kredinin veya kira bedellerinin yabancı para birimi cinsinden belirlenmesi durumunda, kira ve geri ödeme tutarları ile toplam borç tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar,

m) Sözleşmeye konu olan konutta kıymet takdiri yapılmasını gerektirebilecek haller ve kıymet takdirinin kimler tarafından yapılabileceği,

n) Varsa sözleşmeye konu olan konuta ilişkin sigorta bilgileri. (TBMM Meclis Raporu)

Yazılı şekil, düşüncesizce yapılan işlemleri önler, açıklık, kesinlik ve güvenlik sağlar. Sıhhat şartına uymamanın yaptırımı kesin hükümsüzlüktür. Ayrıca sözleşme süresi içinde, sözleşmede yer alan koşulların tüketici aleyhine değiştirilemeyeceği kuralı getirilmiştir.

Kredi alan, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (TKHK) m:3 anlamında tüketici sayılmıştır. Tüketici sözleşmesinden söz edebilmek için her şeyden önce taraflardan birinin tüketici olması ve tüketicinin parayla ölçülebilir bir malı, nihai olarak kendi özel ihtiyaçları ve kullanımı için satın alması veya hizmet talep etmesi gerekir. Şu halde konut, kişinin yaşadığı, aile hayatını sürdüğü yer olduğundan kendi özel ihtiyaçları ve kullanımı, tüketici sözleşmelerinin kapsamındadır. Dolayısıyla konut finansman sözleşmeleri, tüketici sözleşmelerindendir ve bu sözleşmelerden doğan ihtilaflarda Tüketici Mahkemeleri görevlidir.

Kredi sözleşmelerinin konusu “para” dır; para menkul bir maldır. Kredi sözleşmesinde menkul mal olan paranın mülkiyeti, tüketiciye devredilmekte ve tüketici de uzun vade her ay bedeli taksitle geri ödemektedir. TKHK m:6/A taksitle satışı düzenlemektedir. Buna göre

taksitle satış “satım bedelinin en az iki taksitle ödendiği ve malın veya hizmetin, sözleşmenin düzenlendiği anda teslim veya ifa edildiği satım türüdür.” Taksitle satım sözleşmesinin konusu belirlenirken, menkul mal kavramının kapsamını, sözleşmenin muhtevasına ters düşmediği takdirde geniş tutmak gerekir. Bu halde konut finansman sözleşmesi de bir tür taksitle satım sözleşmesidir ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun taksitle satım hakkındaki hükümlerinin burada uygulanması gerekir. (Egemen, 2006)

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Şirketi

Tasarı m:15 ile getirilen bir diğer kavram da Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarıdır. Bu kişiler, SPK lisanslı olup satın alınmak istenen konutun değerini tespit ederler. Tasarı m:15 ile SPK’ya eklenen m:40/D ile tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan “Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği” kavramı getirilmiştir. SPK lisanslı sermaye değerleme uzmanları, lisanslarının kendilerine tebliğinden itibaren üç ay içinde üye olmak için başvurmak zorundadırlar. (Egemen, 2006)

Gayrimenkul değerlemesi, konut finansman sistemine iki farklı süreçte ihtiyaç duyulan bir hizmettir. İlk olarak kredinin açılması aşamasında ilgili gayrimenkulün değerinin doğru bir şekilde tespit edilmesi büyük önem taşımaktadır. Sonuçta, kredinin ödenmemesi halinde ilgili gayrimenkul satılarak alacak tahsil edilmektedir. Gayrimenkul değerinin doğru belirlenmesi, ödenmeme riskinde kredi verenin elindeki teminata güvenebilmesi ve alacağını tahsil edebileceğinden emin olabilmesi için büyük önem taşımaktadır.

Gayrimenkul değerlemesine ihtiyaç duyulan ikinci süreç ise takip aşamasıdır. Ödenmeyen ve takibe geçilen bir kredide ilgili gayrimenkulün satışı için ihaleye çıkılması öncesinde değerlendirme yapılmakta ve bu değer doğru belirlenmesi ihale ve satış sürecinde büyük önem taşımaktadır. Gayrimenkulün tespit edilen değeri İcra ve İflas Kanunu uyarınca satışta ulaşılması gereken asgari tutarı belirlemekte, ayrıca bu değer doğru belirlenmemesine karşı borçluya tanınan şikâyet hakkı yeniden değerlendirilmesine yol açarak süreci uzatabilmektedir. (SPK)

Taslak ile, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturulması ve yayınlanması, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin görevleri arasına eklenmiştir. Bu doğrultuda, konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usul ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunlu tutulmuştur.

Taslak ile ayrıca, Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliğindeki uygulamaya benzer şekilde, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin statüsüne ve Birlikçe alınan kararlara uymayan üyeler hakkında da benzer şekilde Birlik tarafından 1.000 YTL 'den 5.000 YTL 'ye kadar para ceza uygulanabileceği yönünde bir hüküm eklenmiştir.

Tasarı henüz kanunlaşmadığından yeterli sermaye değerlendirme uzmanları / şirketleri yoktur. Bankalara konut kredisi için başvuran tüketicilerin, satın almak istedikleri konutların fiyatlarını, banka bünyesinde çalışan “bağımsız sermaye değerlendirme uzmanı” olmayan kişiler belirlemektedir. Tüketicisiyle kredi sözleşmesi imzalandıktan sonra bankanın belirlediği fiyatla, sermaye değerlendirme uzmanının belirlediği fiyat arasında fark olması halinde zarar gören tüketici, sözleşmeyi fesh ederse evini kaybedecek, etmezse de adil olmayan yüksek bir meblağı ödemek durumunda kalacaktır. Borçlar Kanunu m:21 'de düzenlenen fesih hakkının yanında “aşırı oransızlığın giderilmesini talep” hakkının da yer alması, durumu düzeltmektedir. Türk Borçlar Kanunu (TBK) tasarısında zarar gören taraf için olumsuz koşullar kaldırılmıştır, böylece tüketici TBK tasarısı kanunlaştıktan sonra bu hükümlere başvurabilecektir. (Egemen, 2006)

4.3.6.2 Sistemin İkincil Piyasasının Oluşturulması

İpotek Finansmanı Kuruluşu

Ülkemizde kurumsal bir konut finansmanı sistemi oluşturulmasına yönelik olarak yürütülen çalışmalar kapsamında, başta bankalar olmak üzere tüketicilere doğrudan finansman sağlayan birincil finansman kuruluşlarına kaynak sağlayacak “ipoteke finansmanı kuruluşu-İFK” adı altında sermaye piyasası kurumu niteliğinde ikincil piyasa kuruluşları düzenlenmektedir. İpotek Finansmanı Kuruluşu Tasarısı m:14 ile SPK 'ya eklenen 39/A maddesinde düzenlenmiştir. Tasarı m:39/A/1: “İpotek finansmanı kuruluşları, münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır.” Tanımdan da anlaşıldığı gibi kurulacak olan ipotek finansman kuruluşlarının temel işlevi finansman kuruluşlarının alacaklarının Borçlar Kanunu (BK) m:162 'de alacağın temlik hükümlerine göre satın alarak kaynak teminidir. İFK'nın sermayesi 100-150 trilyon lira civarında olacak ve %49 'u devlet (kamu bankaları,hazine ve TOKİ. Bu paylar özelleştirme yoluyla belirli politikalar sonucunda, belirli bir zaman sonunda sıfıra indirilecek), yüzde 51 'i özel sektöre (yerli ve yabancı bankalar yada özel finans kuruluşları. Her birinin payı ayrı ayrı yüzde 10 'u

geçemez) ait olacaktır. İFK, stokunda yer alan ipotekleri menkul kıymete dönüştürecek; ipotek fon katılma belgesi, varlığa dayalı menkul kıymet veya borç senedi ihraç edecektir. Bu yolla yeni fon yaratarak yeni kredilere kaynak sağlayacak; şirket sermayesinin güçlü olması için gerekirse Dünya Bankası kredisi de kullanılacaktır. İpotek finansman kuruluşlarının temin ettiği kaynaklar, konut finansmanı amacı dışında başka bir amaçla kullanılamaz, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacıyla dahi olsa üçüncü kişiler tarafından haczedilemez, ihtiyati tedbir kararı verilemez ve iflas masasına dahil edilemez. Bu kuruluşun faaliyet esaslarına ilişkin düzenlemeler BDDK gözetiminde SPK tarafından yapılır.

İpotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı fonları tarafından ihraç edilecek sermaye piyasası araçları, yatırımcılar için önemli bir yatırım aracı olacaktır. İpotek Finansman Kuruluşu da kurumsal ve bireysel yatırımcılara menkul kıymet satabilir.

Burada İpotek Finansmanı Kuruluşu kavramı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nı da incelemek gerekir. GYO'ların faaliyet alanı taşınmazlar ve taşınmaza dayalı taşınır değerlerdir. GYO'ların, taşınmaz finansmanı sağlama ve taşınmazları menkul kıymetleştirme olmak üzere iki temel işlevi vardır.

GYO'lar anonim ortaklıklardır ve portföyleri taşınmazlardan ve taşınmaza dayalı değerlerden oluştuğu için, bunları yönetmek ve işletmek suretiyle kazanç elde etme amacı güder. GYO'lar hisse senetlerini halka arz etmekte ve bu hisse senetleri borsada işlem görmektedir. GYO hisse senetleri, bu portföye dayanılarak çıkartıldığından "taşınmaz değere dayalı taşınır kıymetler" dir. Buna menkul kıymetleştirme de denir. Menkul kıymetleştirme ile taşınmazlar fiziki vasıfları olan sabitlikten kurtulmakta ve piyasada işlem görmekte, tedavül (hareket) etmektedir. (Egemen, 2006)

İpotek finansmanı kuruluşlarının faaliyet konuları şunlardır:

- a) Konut finansmanı kuruluşlarına kaynak temini,
- b) Konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması ve devredilmesi,
- c) Devralınan alacıklardan oluşan portföyün yönetilmesi,
- d) Konut finansmanı fonu kurulması ve bu yolla konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirilmesi,

- e) Varlığa dayalı menkul kıymetler de dahil olmak üzere her türlü sermaye piyasası aracı ihracı,
- f) Diğer ihraççıların konut finansmanından kaynaklanan alacaklarına dayalı sermaye piyasası araçlarına garanti verilmesi,
- g) Konut finansmanından kaynaklanan borçların geri ödemelerinin kısmen veya tamamen garanti edilmesi yada garanti edilmesine aracılık edilmesi,
- h) Faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemlerin yürütülmesi,
- i) Kurulca uygun görülen diğer faaliyet konuları. (Evcil, 2005)

İpotek finansmanı kuruluşlarının temel fonksiyonları ise şunlardır:

- İpotekli krediler için kullanılacak kaynakları artırmak (Kurumsal yatırımcı ve yabancı sermaye),
- Kredi veren kuruluşların fonlama riskini düşürmek,
- Vadenin uzamasına yardımcı olarak konut kredilerinin aylık ödemelerini düşürmek ve konut kredilerinin ödenebilirliğini artırmak,
- Yüksek hacimli ve kredibilitesi yüksek bir ihraççı olarak hem fonlama maliyetini düşürmek hem ulusal bono piyasasını oluşturmak,
- İpotek portföyünün yönetilmesinde ölçek ekonomisinden faydalanmak ve ihtisaslaşmış bir kurum olarak sistemin etkin işlemlerini sağlamak,
- Kredi verme standartlarının belirlenmesinde öncülük yapmak. (Evcil, 2005)

Kanun taslaklarının yasalaşmasını takiben kurulacak İpotek Finansmanı Kuruluşu'nun faaliyete geçmesi ve ikinci el ipotek piyasasının oluşturulması için uluslararası tecrübeye sahip uzman danışmanlarla birlikte çalışılacak ve bu danışmanlık hizmetlerinin maliyetleri Dünya Bankası, Uluslararası Para Fonu ve bazı Avrupa ülkelerinin katkılarıyla oluşturulmuş uluslararası bir fon olan FIRST tarafından karşılanacaktır. (Cansızlar, 2005)

İpotekli Sermaye Piyasası Araçlarının Düzenlenmesi

Taslak ile, ipotekli sermaye piyasası araçları;

“İpotek teminatlı menkul kıymetler, ipotek dayalı menkul kıymetler, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçları” olarak tanımlanmıştır. (tasarı m:7)

Yurtdışı uygulamaları üzerinde yapılan çalışmalar ve Bankalar Birliği’nin görüşleri çerçevesinde, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin yurtdışında satış başarısında ve derecelendirme notunda önemli bir kıstas olması nedeniyle ilgili kanunda ayrıntılı bir şekilde düzenlenmesi gereği ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda, taslakta ipotek teminatlı menkul kıymetler tanımlanarak konut finansmanının gelişmiş olduğu ülkeler ve kurumsal bir konut finansman sistemi kurma çabasında olan gelişmekte olan ülkelerdekine benzer bir düzenleme yapılmıştır. Sıklıkla Kıta Avrupası’nda kullanılan ve “Covered Bond” olarak adlandırılan ipotek teminatlı menkul kıymetlerin en önemli özellikleri, menkul kıymetleştirilen konut finansmanından kaynaklanan alacakların ihraççının bilançosu içinde kalması ve menkul kıymetlere teminat gösterilen varlıkların kesin bir şekilde diğer varlıklardan ayrılabilmesidir. Öyle ki, teminat havuzundaki varlıklar, kamu alacakları da dahil olmak üzere ihraççıların diğer alacaklıları tarafından her hangi bir şekilde haczedilemeyecektir. (Egemen, 2006)

İpotek teminatlı menkul kıymetler, varlık teminatlı menkul kıymetlerin özel bir türü olup; varlık teminatlı menkul kıymetler aracılığı ile menkul kıymetleştirilen varlıklar, konut finansmanı tanımı dışındaki alacaklar ve diğer varlıklardır. Varlık teminatlı menkul kıymetlere ilişkin düzenlemeler tebliğlere bırakılarak, yurtdışı uygulamalara paralellik sağlanmıştır.

Taslakta ipotek teminatlı menkul kıymetlere ilişkin madde ayrıntılı bir biçimde düzenlenmiş ve söz konusu menkul kıymetlerde risk yönetim prensipleri (matching principles) belirlenmiş olup, belirlenen bu kriterlere uyumun kontrolü ile genel olarak önceki taslaklarla belirlenen diğer görev ve sorumlulukları üstlenecek olan teminat sorumlularına (cover monitor) ilişkin cezai müeyyideler sıralanmıştır. (SPK)

Diğer bir ipotekli sermaye piyasası aracı olan konut finansmanı fonlarına ilişkin maddeler de ayrıntılı bir biçimde düzenlenmiş ve konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetlere bağlanarak sermaye piyasalarından fon sağlanmasının mümkün olması öngörülmüştür. Konut finansman fonlarının ihraç edecekleri ve oluşturulan fon portföyünde pay hakkı verecek olan ipotek dayalı menkul kıymetlerinin kolayca alınıp satılabilmesi

likidite sağlayacak ve nihai olarak konut finansmanı için sağlanan kaynağın maliyetini düşürecektir.

Konut finansman fonlarının oluşturulmasının diğer bir amacı, ilgili varlıkların kurucunun malvarlığından ayrılması ve bu şekilde kurucunun iflası gibi bir durumda bu varlıkların korunmasıdır. Böyle bir durumda, ilgili varlıklar kurucunun bilançosundan çıkmış olduğundan, üçüncü kişiler bu varlıklar üzerinde hak iddia edemeyecek ve bu varlıklar sadece ilgili konut finansman fonunun ihraç ettiği ipoteye dayalı menkul kıymetlere yatırım yapan yatırımcıların haklarının ödenmesi için kullanılacaktır.

Taslakta, konut finansman fonlarının yanı sıra, konut finansmanı tanımı dışında kalan alacakların menkul kıymetleştirilmesine imkân vermek amacıyla genel nitelikli menkul kıymetleştirme aracı olarak varlık finansman fonları da düzenlenmiştir.

İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, ipotegin veya mülkiyetin fon lehine kaydedilmesi, fonun ihraç edeceği sermaye piyasası araçlarının yatırımcısı için önem taşımaktadır. Bu sebeple, taslakla, Kurulun ipotegin veya mülkiyetin fon hesabına, kurucu adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabileceği ve bu tescilin fon lehine yapıldığı hususunun beyanlar hanesine kaydedileceği düzenlenmiştir.

Yurtdışı uygulamalarında “trust” adı verilen yapı ülkemizde halen menkul kıymet yatırım fonlarında uygulanmakta olup, bu açıdan konut finansman fonları menkul kıymet yatırım fonlarına benzer bir şekilde tasarlanmıştır. Ancak, menkul kıymet yatırım fonları katılma belgesi ihraç ederken, konut finansman fonları tarafından ipoteye dayalı menkul kıymetler ihraç edilecektir. Ayrıca, menkul kıymet yatırım fonlarından farklı olarak daha çok tahvil ve bono gibi sabit getirili menkul kıymetlere benzer bir şekilde konut finansman fonu tarafından ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlerin vadeli ve kuponlu ihraç edilmesi ve borsalarda işlem görmesi söz konusu olabilecektir. Taslakla, konut finansman fonlarının alacaklarının belirli kısımları için farklı sınıflarda ipoteye dayalı menkul kıymet ihraç edilebileceği öngörülerek yapılandırılmış finansman tekniklerinin uygulanmasına imkân tanınmış olup, aynı alacak havuzu içerisinde farklı alt havuzlar oluşturularak farklı nitelikte ipoteye dayalı menkul kıymetler de çıkarılabilecektir. (Egemen, 2006)

4.3.6.3 Tasarı İle Çeşitli Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Verilmiş Olan Görev ve Yetkiler

a) Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılacak çalışmalar:

- İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşları, faaliyet izin esasları, tabi olacakları yükümlülüklerle ilişkin esasların belirlenmesi. Bu kuruluşların ipotek ve varlık teminatlı menkul kıymetlerine ilişkin usul ve esaslar ile konut ve varlık finansmanı fonlarına ilişkin usul ve esasların hazırlanması.
- Konut finansmanı sisteminde değerlendirme hizmeti verecek kurum ve uzmanlara ilişkin şartların düzenlenmesi.

b) Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından;

- Konut finansmanı kuruluşları arasında sayılan finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin, banka ve özel finans kurumları (katılım bankaları) ile aralarındaki halihazırda mevcut olan düzenleme arbitrajının giderilmesinden sonra sistemde yer almaları konusunda çalışma yapılması,
- Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik 'te yer alan gayrimenkul ipotekine karşı verilen kredilerin risk ağırlıkları ile ilgili düzenlemede değişiklik yapılması,

c) Hazine Müsteşarlığı tarafından,

- Konut finansmanı işlemlerinin gerektirdiği değişik türde sigorta sözleşmeleri ile ilgili usul ve esasların belirlenmesi,

d) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından,

- Değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde kullanılacak endekslere ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi,
- Umumi Disponibilite Hakkında Tebliğ ve Zorunlu Karşılıklar Hakkında Tebliğ 'de düzenlenen konut finansmanı sağlayan banka ve özel finans kurumlarının (katılım bankaları) zorunlu karşılık ve disponibilite yükümlülüklerinin gözden geçirilmesi,

e) Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından,

- Konut finansmanı kapsamındaki kredi veya finansal kiralama sözleşmeleri ile ilgili olarak tüketicilere verilecek sözleşme öncesi bilgi formunun standartlarının belirlenmesi,

- Konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranının değişken olarak belirlenmesi halinde, bu yöntemin olası etkileri ve kullanılan endeksler konusunda tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi,

- Konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi,

- Konut finansmanına yönelik işlemlerde vadesinden önce yapılan ödemeler için gerekli faiz indiriminin ve yıllık maliyet oranının hesaplanmasında ilgili yönetmelik hükümlerinin gözden geçirilmesi ve gerekli görülmesi halinde değişikliklerin yapılması,

f) Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından;

- İhtiyaç duyulan bölgelerde kadastro güncellemelerinin yapılması,

- İhraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının teminatı olan ipoteklerin devrinin kolay hale getirilmesi amacıyla, tapu kayıtlarının merkezileştirilmesi ve farklı bölgelerdeki konutların üzerindeki ipotek kayıtlarının bir merkezden değiştirilebilmesi yönünde çalışmalar yapılması,

g) Bayındırlık ve Iskan Bakanlığı tarafından;

- Konutlarla ilgili yapı kullanma izni alınması sırasında yaşanan problemlerin giderilmesi için yerel yönetimlerin de katılımının sağlandığı bir çalışma başlatılması,

h) İçişleri Bakanlığı tarafından;

- Konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere kaynak kullandırılması aşamasında ilgili taşınmaz için değerlendirilecek olan kişi ve kurumların, bu faaliyetleri ile ilgili işlemlerde mahalli idarelerden talep edecekleri bilgilerin hızlı ve güvenilir bir şekilde sağlanmasında etkinliği artırıcı yönde düzenlemeler yapılması, büyük önem arz etmektedir. Adı geçen kurum ve kuruluşlarla birlikte bu alanda yürütülecek işbirliği ve uyumlu çalışma sonucunda, sistemin başarılı bir şekilde hayata geçirilmesi ve sağlıklı bir şekilde geliştirilmesi,

i) Toplu Konut İdaresi tarafından;

-Belediyeler ve Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından arsa maliyetlerini azaltmak üzere kamu arazilerinin kullanıma sunulması arsa stokunun artırılmasına yönelik çalışmalar yapılması.

j) Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafında;

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve belediyelere ilişkin mevzuat hükümleri çerçevesinde konut yapımında kullanılmak üzere Hazine arazilerinin devredilmesi yönünde çalışmalar yapılması. (Kireççi, 2005)

4.3.7 Sisteme İşlerlik Kazandıracak Kanun Değişiklikleri

<u>Gerekli Unsurlar</u>	<u>Türkiye'deki Mevcut Durum</u>
İcra İflas Takip Prosedürü	İyileştirilmesi gerekiyor
Ayni Haklar	Yeterli
Tapu Kayıt Sistemi	Kağıt ortamında ama etkili
İpotekli Menkul Kıymetler	Yeni düzenleme gerekiyor
Tüketiciyi Koruma Kanunu	İyileştirilmesi gerekiyor
Gayrimenkul Değerlemesi	Sınırlı ama gelişmekte
Kredi Standardizasyonu	Eksik
Kredi Kayıt Sistemi	Yeterli
Hayat Sigortası	Mevcut
Deprem Sigortası	Mevcut
Tapu Sigortası	Eksik
İpotek Sigortası	Eksik

Bu sistemin ülkemizde hayata geçirilebilmesi için İcra-İflas Kanunu başta olmak üzere konuyla ilgili birçok yasal düzenlemede önemli değişiklikler yapılması, ayrıca vergi kanunlarında yapılacak bazı değişikliklerle bu sistemin önündeki vergisel engellerin kaldırılması gerekmektedir. (Evcil, 2005)

İcra İflas Kanununda Öngörülen Değişiklikler

İcra İflas Kanunu'nda önerilen değişiklikler ile, ipoteğin paraya çevrilmesi işleminin hızlandırılması amaçlanmaktadır; değişiklikler ile, halen 3 yıla kadar sürebilen nakde çevirme işleminin gelişmiş ülkelerdeki gibi birkaç aylık bir sürede tamamlanabilmesi mümkün

kılınacaktır. Bu konu ipotek merkezinin ihraç edeceği sermaye piyasası araçlarının, düşük faiz oranlarından satılabilmesi için hayati öneme sahip bulunmaktadır. Paraya çevrilme süresinin kısaltılmasıyla ipotek merkezinin devraldığı kredilerin likiditesi artırılmış olacak, böylece çıkarılacak menkul kıymetler yurt içi ve yurt dışı yatırımcılara hitap edebilecektir. İcranın geri bırakılması kararının temyizinde, satışı durdurmak için gerekli teminat oranının yükseltilmesi, ihalenin feshi talebinin esastan reddedilmesi halinde uygulanan ceza oranının artırılması, satışın gerçekleşebilmesi için 1. ve 2. ihalede ulaşılması gereken oranların azaltılması tasarıda yer alan diğer önerilerdir. (Evcil, 2005)

İcra İflas Kanununda (İİK), konut finansman sistemine işlerlik kazandıracak önemli bir düzenleme yapılmıştır. İİK m:45 'e göre rehinle temin edilmiş bir alacağın borçlusuna karşı, alacaklı yalnız rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yaptırabilir, rehin tutarı borcu ödemeye yetmezse, alacaklı kalan alacağını iflas yada haciz yoluyla takip edebilirdi. Rehin alacaklısı (konut finansmanı kuruluşu) borç vadesinde ödenmediğinde rehnin satılmasını ve bedelinden alacağının ödenmesini isteyebilir, alacağının, rehin dışında kalan kısmı için diğer takip yollarına başvurabilirdi. Kredi açma sözleşmesinde, tüketiciye verilen kredi bellidir. Ana para ipoteğinin kapsamına, asıl borç miktarı dışında faizler ve takip masrafları da dahildir. Tasarının 1. maddesiyle ilamsız takibi düzenleyen İİK m:45 'e bir fıkra eklenmiştir. SPK 38/A/1 'de tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacakların takibinde, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabileceği gibi haciz yoluna da başvurulabilir. İpotekle temin edilmiş alacakların takibinde süreci kısaltmak, alacaklının alacağını tahsil edebilmesini kolaylaştırmak, ipoteğe dayalı ve ipotek teminatlı menkul kıymetlerin tedavülünü kolaylaştırmak amacıyla ve ticaret hayatının gereklerine uygun olarak böyle bir düzenleme getirilmiştir. Böylece alacaklı isterse doğrudan haciz yoluna başvurabilecek, varsa kalan alacak için rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe de başvurabilecektir. (Egemen, 2006) Tasarı ile ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte, takibin icra emri yoluyla yürütülmesi ve sonunda temyiz aşamasına gelinmesi halinde, konut finansmanı borçlusunun, temyize müracaat için yatırması gereken teminat miktarının %15 'ten %30 'a çıkartılmasının, borçlunun savunma imkanının haksız olarak sınırlandırıldığı üzerinde tartışılmış olsa da bu madde tasarıda aynen korunmuştur. (Budak ve Umar, 2005)

Ayrıca temyiz kararının reddedilmesi durumunda konutun takdir edilen ve kesinleşen değerinin alacağı karşılamaya yetmeyeceğinin anlaşılması durumunda, kalan tutar yatırılan teminattan karşılanacak;eğer yatırılan teminattan para artmışsa bu para teminatı yatırıma iade edilecektir. Ancak, Borçlar Kanunu m: 224 'de yer alan, "taksitli satımlarda geçerli olan,

birbirini takip eden iki taksitin ödenmemesi halinde satım parasının tamamının muaccel kılınmasına imkan veren” hükmün, ödenmeyen iki taksit toplamının, satım parasının en az %10 ’unu teşkil etmesi şartı aranmaksızın, konut kredilerine de uygulanmasının sakıncalı olabileceği, 10-20 yıl gibi uzun vadelerle yapılan konut satışlarında, satım parasının küçük bir bölümünü oluşturan iki aylık taksitin ödenmemesi halinde, satıcıya geri kalan satım parasının tamamını muaccel kılma imkanının tanınmasının uygun olmayacağı, bu durumun tüketici lehine yumuşatılması gerektiği tartışmaları uzun bir süre sürmüş olmasına rağmen, komisyondan geçen tasarıda da bu madde de aynen korunmuştur. (Egemen, 2006)

Tasarıda menkul kıymetlere teminat gösterilen varlıkların kesin bir şekilde diğer varlıklardan ayrılabilmesi amacıyla, bu varlıkların, oluşturulan teminat havuzuna kaydedilmesi öngörülmüyor. Teminat gösterilecek varlıklar 3 gruba ayrılıyor: birinci grupta konut finansmanından kaynaklanan alacaklar, ikinci grupta yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerinde ipotek tesis ederek verilen kredilerden olan alacaklar, üçüncü grupta ise nakit, devlet iç borçlanma senetleri, hazine kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı'na üye ülkelerin merkezi yönetimleri ile merkez bankalarınınca yada bunların kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler yer alıyor. Yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine, ipotek tesis edilerek teminat altına alınmış alacakların, ilgili konutun değerinin yüzde 75'ini, yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilerek teminat altına alınmış alacakların ise ilgili gayrimenkulün değerinin %50 'sini aşan kısmı, teminat değerinin hesaplanmasında dikkate alınmayacak. İhraççının, ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflası halinde, teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelir, öncelikle ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ve teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılan sözleşmelerin karşı taraflarına yapılacak ödemelerde kullanılacak.

İhraççının, ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan ödeme yükümlülüğünü yerine getirememesi ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların, menkul kıymet sahiplerinin alacaklarını karşılamaya yetmemesi halinde, alacağı teminat havuzundaki varlıklarla karşılanmayan ipotek teminatlı menkul kıymet sahipleri, ihraççının diğer mal varlıklarına başvurabilecek. (Kireççi, 2005)

Takipte taşınmaz için kıymet takdiri ve bilirkişi incelemesi SPK m:22/r maddesinde belirtilen yetkili kişilerce yapılacaktır. Taşınmazın değeri, lisans almış kişiler tarafından saptanacak,

böylece hizmet kalitesi artacak, kıymet takdirine ilişkin itirazlar azalacak, takip süreci kısılacak ve konut finansmanına olan güven artacaktır. Gene takip sürecinin kısaltılması için yapılan bir diğer düzenleme de, Tasarı m:4'dedir. İİK m:134/2c 4 'e göre icra mahkemesi yaptığı inceleme sonucunda fesih talebinin kabulü veya reddi hakkında karar verir. Fesih talebinin reddine karar verilirse, talepte bulunan, ihale bedelinin %10 'u oranında para cezasına mahkum edilir. İhalenin feshi talebinin reddine ilişkin karar kesin hükmüdür. Taşınmazın satışına ilişkin ihalenin feshi talepleri çoğu kez ipoteğin paraya çevrilmesi sürecini uzatmakta ve alacaklıların alacaklarını elde etmesini zorlaştırmaktadır, bu nedenle tasarı para cezasını %20 'ye çıkartarak ihalenin feshi taleplerinin kötü niyetli olarak kullanılmasını önlemeyi amaçlamaktadır. (Egemen, 2006)

Vergi Kanununda Öngörülen Değişiklikler

Vergi mevzuatında yapılması önerilen değişiklikler, sistemin hayata geçebilmesi için yaşamsal önem arz etmektedir. Bu değişiklikler yapılmazsa, konut kredisi piyasasının gelişimi sağlanamayacağı gibi, ipotekli konut finansmanı kuruluşunun ihraç edeceği menkul kıymetler de ağır vergi yüklerine tabi olacağından, sistem ölü doğacaktır. Vergi mevzuatına ilişkin hükümler, yapılması önerilen mevzuat değişikliklerinin olmazsa olmaz kısmını, en önemli ögesini oluşturmaktadır. (Evcil, 2005)

Bugün 100 bin YTL 'lik aylık 1.24 faiz oranıyla 240 ay vadeli konut kredisi alındığında, ayda bin 363 YTL taksit ödeniyor; bunun bin 240 YTL 'sini faiz, 61 YTL 'sini anapara ve geriye kalan kısmını vergiler oluşturuyor. Yüksek faiz ödendiği için vergiler de yüksek oluyor. Kredilerde esas şudur: Krediyi veren, ilk önce kendi gelirini yani faizi tahsil eder. Kredi taksitleri aylara eşit olarak bölünmüştür ama detaylı olarak incelendiğinde ilk aylarda taksit tutarının içindeki faiz payının fazla, anapara payının az olduğu görülür. Her ay taksit içindeki anapara payı arttıkça, faiz payı düşer ve ilk aylardaki grafik zaman içinde tersine döner. Vergi indirimi söz konusu olan bir mortgage kredisi de, özellikle ilk aylarda ciddi bir avantaj sağlar. Bu avantaj mortgage'ı cazip ve tercih edilir kılacak en önemli noktalardandır. Hem sistemin daha fazla kullanılmasını sağlayacak, hem de kredi alanı, gelirini belgelemesi için teşvik edebilecek bir maddedir. (Kireççi, 2005)

Bu sebeple konut kredisi kullanıcılarına yönelik teşvikler oluşturulmalı, konut kredisi faiz ödemelerinin gelir vergisi matrahından indirilebilmesi mümkün kılınmalıdır; ancak tasarının Plan ve Bütçe Komisyonu'ndan çıkan raporuna göre bu indirim 01 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olmaya başlayacaktır. Ayrıca Konut Finansman Kuruluşuna yönelik olarak

oluşturulması muhtemel teşvikler ise şöyle sıralanabilir:

* Emeklilik sözleşmeleri, hayat sigortaları, sağlık sigortaları ile ihracata ait nakliyat sigortalarında sözleşme ve poliçe üzerinden alınan paralar; ipotek ve konut finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı fonlarının yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi 'ne (BSMV) tabi olmamalı,

*Kredi kuruluşlarının İFK 'ye devrettikleri alacaklar nedeniyle lehlerine kalan paralar BSMV 'ye tabi tutulmamalı,

* Banka Sigorta Muamele Vergisi, kredi alan kişi tarafından ödenilen aylık taksitin faiz kısmının %5 'i oranında oluyor. Ancak BSMV, kredi vadesi boyunca değişik oranlarda tahsil ediliyor. Buna göre, ilk yıllarda ödenilen taksitte faiz kısmı yüksek olduğu için, buna bağlı olarak BSMV yüksek oluyor. Ardından kademeli olarak düşüyor.

Konuyla ilgili bir örnek verilecek olursa, uygulama şöyle oluyor: Bir tüketicinin 50 bin YTL 'lik konut kredisi kullanımında, aylık 1.08 faiz oranıyla 120 ayda ödeyeceği toplam faiz 39 bin 762 YTL. BSMV 'nin kaldırılmasıyla birlikte tüketicinin cebine bin 988 YTL giriyor. Tüketicilerin aynı faiz oranıyla 240 ay vadede ise 91 bin 252 YTL faiz ödemesi gerekiyor. Bu durumda da tüketici 4 bin 562 YTL tasarruf ediyor. Bu miktarlar, alınan kredi miktarının artmasıyla, daha dikkate değer meblağlara ulaşıyor. (Kireççi, 2005)

Çizelge 4.1 Banka ve sigorta muameleleri vergisinin ödenecek kredi miktarına etkisi
(Kireççi,2005)

Kullanılan kredi	Vade	Faiz Oranı	BSMV	Mevcut yasayla ödenen faiz	Yeni yasayla ödenecek faiz
50 bin YTL	120 ay	1.08	1.988 YTL	39.762 YTL	37.774 YTL
50 bin YTL	240 ay	1.08	4.562 YTL	91.252 YTL	86.690 YTL

* Konut ve ipotek finansmanı kuruluşlarınca konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri, konutların kiracıya devri ile TOKİ 'nin sattığı konutlardaki ipotek işlemlerinden harç vergisi alınmamalı,

* Sermaye piyasası araçları, konut finansmanı kuruluşları ve fonları ile TOKİ 'nin menkul kıymet ihracatı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklanan her türlü işlemleriyle ilgili makbuz ve kağıtlar, damga vergisinden muaf tutulmalı,

* Konut finansmanı fonları ile varlık finansmanı fonlarının kazançları, kurumlar vergisi ve gelir vergisi stopajından istisna olmalı, (Kireçci, 2005)

Tasarı ile ipotek ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilecek gelirler üzerinden yapılacak vergi tevkifatının, Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi kapsamında belirlenmesi öngörülmüyor. Bu maddeye göre tevkifat oranı %25 olmakla birlikte, aynı madde uyarınca Bakanlar Kurulu bunu sıfıra indirme yada bir katına kadar artırmaya yetkili bulunuyor. Konut ve varlık finansman fonlarının da portföy işletmeciliği kazançları üzerinden %15 vergi tevkifatı yapılması öngörülmüyor. Bir başka değişiklikle ipotek finansmanı kuruluşlarının da kuruluşları sırasında çıkardıkları hisse senetlerinden veya sermayelerini artırdıkları sırada emisyon primlerinden elde ettikleri gelirlerinin, banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaf olması öngörülmüyor.

Tasarı ile konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleriyle ilgili düzenlenen kağıtlar ile söz konusu fonların kuruluş dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluşlar veya fonlar tarafından ödenmesi gereken kağıtlar, damga vergisinden muaf tutuluyor. (<http://www.akparti.org.tr/arsiv>, 2005)

*İpotekli konut finansmanından kaynaklanan borçların faiz ve kar payı ödemeleri, ücretlilerde dahil olmak üzere herhangi bir sınırlama olmaksızın gelir vergisi matrahından indirim konusu yapılabilmesi,

Söz konusu bu indirim, TBMM 'nde tasarının görüşülmesi esnasında en çok tartışma yaratan konu olmakla birlikte, Plan ve Bütçe Komisyonu'ndan çıkan rapora göre 01 Ocak 2008 tarihinden itibaren bu indirim işleme konulacak. Ancak Gelir Vergisi Kanunu'nun 74/4. maddesine göre; kiraya verilen gayrimenkul için, konut yada işyeri ayırımı yapılmaksızın, ödenen borç faizlerinin tamamı, kira gelirinden indirilebiliyor. Hatta, konut olarak verilen bir adet gayrimenkulün iktisap (edinme) yılından itibaren, 5 yıl süre ile iktisap bedelinin %5 'i, kira gelirinden indirilebiliyor. Kiraya verilen konutun kredi faizinin tamamı, iktisap bedelinin ise %5 'i, gider olarak indirilebildiğine göre, ev alan bir kişinin, mortgage yolu ile edindiği

konut için ödeyeceği faizin de gelir vergisi matrahından indirilmesi gerekiyor. Aksine bir düzenleme, hem yürürlükteki Gelir Vergisi Yasası hem de vergilemede adalet ilkesi ile çelişiyor. (Kızılot, 2005)

*İpotekli Finansman Kuruluşu tarafından ihraç edilen menkul kıymetlerin elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar Gelir Vergisi'ne tabi tutulmamalı,

Özel finans kurumları konut kredilerini finansal kiralama yöntemiyle kullanılmaktadır. Finansal Kiralama Yönteminin sisteme dahil edilmesi, bu tasarının içinde yer almış, Konut Finansmanı Kuruluşu, özel finans kurumları ile finansal kiralama şirketlerine de kaynak sağlayabileceği, finansal kiralama sözleşmesinden doğan hakların Konut Finansmanı Kuruluşu'na devredilebilecek ve bu durumda ilgili gayrimenkul üzerine Konut Finansmanı Kuruluşu lehine ipotek tesis edileceği, finansal kiralama yöntemiyle sağladıkları kaynak ile konut satın alan kişilerin de vergi avantajlarından faydalanabileceği belirtilmiştir. (Evcil, 2005)

* Bir bankadan kullandığınız krediyi, faiz oranları düştüğünde, başka bir bankadan krediyle kapatmak istediğinizde, %15 'lik Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu (KKDF) ödenmesi gerekiyor; Mortgage tasarısında KKDF ödemeksizin bir başka bankadan kredi kullanıp borç kapatılabilmeli,

* Konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları veya ipotek finansmanı kuruluşları yada 3. kişilere teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışlar dahil) ile bu şekilde alınan konutun teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışı dahil), katma değer vergisi dışında tutulmalı. (Kireçci, 2005)

Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanununda Öngörülen Değişiklikler

Taslak ile Tüketicilerin Korunması Hakkında Kanunda yapılan değişikliklerle;

a) Değişken faizli konut kredilerine imkan tanınması,

Gelişmekte olan ülkelerde uzun vadeli konut kredilerinin hayata geçirilebilmesi için genellikle değişken faize ihtiyaç duyulmaktadır. Sabit faizde, faiz riski ilk aşamada bankaların üzerinde kalmakta, ancak bankalar, bu riski, kredi faizini yüksek belirleyerek konut alıcılarına yansıtmaktadırlar. Sonuç itibarıyla değişken faiz seçeneği olmadan, uzun vadeli ve düşük faizli konut kredilerinin sınırlı kalacağı düşünülmektedir. (Evcil, 2005; SPK)

b) Değişken faizli konut kredilerinde uygulanacak faizin hangi endekse bağlı olacağına, bu

endekse göre değişimde olabilecek üst sınırın sözleşmeye yazılması, (Egemen, 2006)

c) Sabit faizli konut kredilerinde kredi veren tarafından erken ödeme ücreti alınabilmesine imkan tanınması, (SPK)

Erken ödeme cezası bu sistemle devreye girecek olup, yasadan önce bankadan aldığı konut kredisiyle yasa sonrası sisteme dahil olmuş kişileri kapsamayacaktır; yani banka kredisi olarak geri ödemeleri başlamış olan tüketiciler için, ceza ödememek kazanılmış bir haktır ve kazanılmış haklar geri alınamaz. (Budak ve Umar, 2005)

d) Tüketicilere konut finansmanı sağlamaya yönelik finansal kiralama işlemlerinin 4077 sayılı Tüketicilerin Korunması Hakkında Kanun kapsamına alınması ve finansal kiralama ile konut finansmanı sağlayan tüketicilerin de kredi kullanan tüketicilere benzer düzenlemelere tabi tutulması amaçlanmış olup, bunlara ek olarak konut finansman kuruluşlarına tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler veren ve tüketiciye teklif edilen kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren “Sözleşme Öncesi Bilgi Formu” vermesi zorunluluğu getirilmiştir. Bu sayede tüketicilerin, konut finansman kuruluşları tarafından bilgilendirilmesi belirli standartlara bağlı olacak ve tüketicinin yanıltılması olasılığı azaltılacaktır. Bu forma ilişkin standartların Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmesi öngörülmüştür.

Taslakta konut finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kapsamında verdikleri kredilerde, konutun ayıplı olmasına karşın, tüketiciye karşı satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte, teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ile kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsil sorumlu olmaları hükmü yer almaktadır. Bu sayede konut finansmanı kuruluşlarının sorumluluk düzeylerini kullandırdıkları kredi miktarı gibi somut bir miktar ile ölçebilmeleri, dolayısıyla risklerini azaltabilmeleri sağlanmıştır.

Taslakta ayrıca, konut finansmanı kapsamındaki kredilerde, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun krediyi belirli bir konutun satın alınması yada belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun zamanında yada hiç teslim edilmemesi halinde, tüketiciye karşı satıcı ile birlikte, kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsil sorumlu olacağı hükmü getirilerek, konut finansmanı kuruluşlarının proje halindeki konutlara kaynak kullandırmasını teşvik edici, dolayısıyla konut arzının artmasında faydalı olacağı düşünülen bir madde yer almaktadır.

Diğer yandan, kampanyalı satışlara ilişkin olarak taslakta yer alan fıkra ile, kampanyalı satışlara yönelik olarak, konut finansmanı kapsamındaki kredilerde, konut finansmanı

kuruluşunun, krediyi belirli bir konutun satın alınması yada belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, ilan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi yada zamanında yapılmaması halinde, tüketiciye karşı satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte, kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsil sorumlu olacağı hükmü getirilerek, tüketicinin korunması amaçlanmıştır. (SPK)

Sigorta Sektöründe Öngörülen Düzenlemeler

İpoteğe dayalı finansman sisteminin sektöre uğramadan işlemesi için en önemli unsur, tüketicilerin kredi borçlarını düzenli olarak ödemesidir; kredi borçlarının ödenmemesi bir risktir, bu sebeple bu risklerin sigorta şirketleri tarafından sigortalanması şarttır. Ayrıca borçlunun temerrüte düşmesi durumunu kapsayan sigorta poliçeleri zenginleştirilerek sisteme dahil edilmelidir; temerrüte düşen kişi evini kaybettiği gibi bütün mal varlığını da kaybetme riskine girmemelidir. Kredi veren ile konut satıcısı arasındaki anlaşma gereği, sözleşme feshedilince temerrüte düşen alıcıdan ev geri alınmalı, konutun satışa çıkarılması sonucu yeni alıcının ödediği bedelden, kişinin oturduğu müddet kadar kira bedeli ve belirli bir ceza kesilerek, artan parası iade edilmelidir. (Arkitera) Bu doğrultuda Hazine Müsteşarlığı ve Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği de çalışma yapmaktadır. Tasarı yasalaştıktan sonra "Mortgage Sigortası" ve "Mortgage Ödemelerini Koruma Ürünleri" adlı ürünler piyasaya sunulacaktır. Bu şekilde borçlunun ölümü, sakatlığı, hastalığı durumunda kalan borç taksitleri sigorta şirketince ödenecek, bankanın ipoteği paraya çevirmesi kolaylaşacak, buna karşın ailenin zarara uğraması engellenmiş olacaktır. (Egemen, 2006)

İpotekli konut finansmanı sisteminin hayata geçirilmesiyle, ipotek sigortacılığı faaliyetinin de gelişmesi beklenmektedir. İpotekli konut finansmanı kuruluşu tarafından ihraç edilecek menkul kıymetlerin ayırıcı özelliği, ipotek kayıtları olacağından, söz konusu kayıtların güvenilirliği, kolay erişilebilir olması ve işlem maliyetlerinin en aza indirilmiş olması hususları önem arz etmektedir. Yatırımcıların tek güvencesini bu kayıtlar oluşturacaktır. Tasarıda, sistemin faaliyete geçirilmesi aşamasında tapu sicil sisteminde değişiklik yapılarak, yapılacak düzenlemeler çerçevesinde elektronik sicil sistemine geçilmesini, sistemin merkezleştirilmesini ve sisteme taraf kişi ve kuruluşlar ile konut alıcısı adaylarının tapu bilgilerine kolaylıkla erişiminin sağlanması önemle vurgulanmaktadır. Kadastro çalışmalarında ilerleme sağlanabilmesinin de, özellikle konuta uygun arsa üretimi açısından, genel itibarıyla konut sektörüne yarar sağlayacağına inanılmaktadır. (Evcil, 2005)

4.3.8 ABD'deki İpotekli Konut Sistemi ve Özellikleri

ABD 'de devlet, 1934 'te çıkartılan bir kanunla, bankaların ve diğer finans kurumlarına, ipotek karşılığında ev satın alan vatandaşlara verilen ipotek borçlarını garanti etti. Bu işlevi de Toplu Konut İdaresine karşılık gelen Federal Housing Administration (HUD) yürütmeye başladı.

Hükümet tarafından garanti edilen ipotek borçlarının bir tahvil gibi sermaye piyasasında alım satımını temin etmek ve ipotek için finans sektörüne devamlı para arzı yapabilmek için, çok özel statülü halka açık Fannie Mae (Federal Mortgage Corp) ve Freddie Mac (Federal Home Loan Corp) şirketlerini kurdurdular.

Senetleri New York Stock Exchange 'de alınıp satılan bu iki şirket, konut satın almak isteyen vatandaşlara doğrudan doğruya borç vermiyorlar. Savings and Loans diye bilinen ve fonksiyonu sadece ipotek karşılığında konut kredisi sağlayan banka ve diğer finansal kurumların vatandaşa açtıkları ipotek kredisi senetlerini onlardan satın alıp ya portföylerinde tutuyorlar veya satın aldıkları ipotek poliçelerinden bir havuz oluşturarak aracı kurumlar vasıtasıyla sermaye piyasasında ikinci el olarak yatırımcılara satıyorlar. Başka bir deyişle ipotekleri veren kurumların finansmanını yapıyorlar.

GNMA , Fannie Mae veya Freddie Mac çıkarılan bu borç senetlerinin faiz ve ana parasının ödenmesini garanti ediyorlar. Bu garantiyi vermek için de bankalardan düşük bir ücret alıyorlar. Bu şirketlerin ana gelir kaynağı Federal Hükümet 'ten düşük faizli borç alıp bu parayla daha yüksek faizli ipotekleri finans etmesidir.

İpotekli borç senetlerinden oluşturulan kağıtlarının faiz oranı 1968 yılından itibaren devlet garantisinden çıkarıldığından, hazine bonolarına kıyasla daha yüksektir. Kağıt üzerinde hükümet garantisi belirtilmemekle birlikte bu kağıtlarda devletin moral obligasyonu (manevi zorunluluğu) vardır.

İpotek veren finansal kurumlar da belirli kurallara göre hareket etmek zorundadırlar. Verilen borcun bir üst sınırı vardır. Borcun oranı, konutun takdir edilen kıymetinin %80 'inin üzerinde olamaz; maksimum kredi üç yüz bin doları aşamaz.

Bankalar ipotekli borç almak isteyen vatandaşa türlü alternatifleri sunarlar. Örneğin borcun vadesi beş, yedi, on, on beş veya otuz yıl olabilir, vade uzadıkça faiz oranı artar. Faiz oranını bir “prime rate” gibi bir “bench mark” a göre saptayabilirler. Yani faiz oranları yıldan yıla piyasa koşullarına göre inebilir veya çıkabilir. Veya beş yıla kadar fiks faiz oranını garanti

edip beş yıl sonra oranı dalgalanmaya bırakabilirler.

Bankaların da ipotek borcu vermek için kriterleri vardır. Önce "origination fee" adı altında prosedürü yürütmek için bir ücret ve ayrıyeten verilen ipotek borcunun yüzde 1 kadarını komisyon olarak alırlar. Borcun yıllık faiz toplamı ve faizle birlikte geri ödenmesi beklenen ana paranın miktarı, borç alanın yıllık gelirinin yüzde otuzunu geçmemesi gerekir.

Amerikan vatandaşları konut için alınan ipotek kredilerinin faizlerini ve emlak vergilerini vergi matrahından düşerler. Yüzde otuz vergi braketinde olan bir vatandaşın yıllık vergi ve faiz toplamı on bin dolarsa bu yolla yılda üç bin dolar vergiden tasarruf eder.

2000 yılında inşaat sektörü ve ev alış satışları GSMH artışının yarısını gerçekleştirmiştir. Bu sistemden dolayı alış satışlarda mülkün hakiki fiyatı bellidir. Noterde fiyatı alış bedelinin altında göstererek düşük vergi ödemek mümkün değildir. Başka bir deyişle yüz bin dolarlık bir konut için seksen bin dolar borç alınıyorsa, artık bu menkulün alış değeri elli binden gösterilip vergi kaçırılmaz. (<http://www.gap-dogu-kalkinma.com>)

ABD ile Türkiye'nin Konut Kredisi'nde Geri Ödeme Tabloları

Mortgage sisteminin dünyada en başarılı uygulandığı ülke olan ABD'de mortgage kredilerinin faiz oranları, kredi isteyen 'kredibilitesi'ne göre değişmektedir. Eğer kişinin kredi sicili temiz ise aylık %0.35 oranı (yıllık yüzde 4.5) ile kredi kullanabilmekte; fakat kredi isteyen sicili banka için sorunlu görünüyorsa bu faiz oranı %0.70 'e (yıllık %9) kadar çıkabilmektedir. Türkiye'de bankalar henüz resmi olarak 'tüketiciye özel' bir faiz oranı uygulamamaktadır; ancak mortgage başlayınca, kredibilite uygulaması Türkiye'ye de gelecektir.

ABD'de en uzun vade 40 yıldır. 100 bin dolar mortgage kredisi alındığında ödenecek aylık taksitler 477 ile 804 dolar arasında değişmektedir. Ödenecek toplam rakam ise kredibiliteye göre belirlenen en düşük (%4) ve en yüksek (%9) faiz oranlarında 171 bin 869 dolar ile 289 bin 664 dolar arasında değişmektedir.

Türkiye'de 25 yıl için aylık 1.27 faiz uygulanarak 135 bin YTL için ayda bin 834 YTL ve toplamda 550 bin 200 YTL ödeme (yaklaşık 400 bin dolar) yapılması gerekmektedir.

Mortgage sisteminde konut satın almak için önemli olan faiz oranlarının düşmesidir. Faiz oranları düşmediği sürece kredinin cazibesi yoktur. Türkiye'de uygun şartlarda konut satın almak için ihtiyaç duyulan nokta uygun finansman şartlarından çok, düşük faiz oranlarıdır.

Çizelge 4.2 Türkiye ve ABD’de konut kredisi özellikleri ve geri ödeme tutarları
(Kireççi,2005)

ABD'de mortgage ile ev alınırsa (100 bin dolarlık bir ev için)	
En uzun vade:	40 yıl
Aylık faiz oranı:	0.35-0.7
Aylık taksit:	477 – 804 \$
Toplam ödeme:	171.869 - 289.664 \$
Türkiye'de krediyle alınırsa (100 bin dolar = 135 bin YTL için)	
En uzun vade:	25 yıl
Aylık faiz oranı:	1.27
Aylık taksit:	1.834 YTL
Toplam ödeme:	550.200 YTL

Çizelge 4.3 Faiz oranları ve vade süresi değişimine göre geri ödeme tutarları (Kireççi,2005)

Aylık faiz oranı (Yüzde)	Vade süresi (Ay)	Aylık ödeme (YTL)	Toplam ödeme (YTL)
0.50	240	733	176.122
0.50	360	618	222.830
0.50	480	571	274.208
0.75	240	928	222.928
0.75	360	837	301.395
0.75	480	806	386.963
1	240	1.143	274.367
1	360	1.075	387.008
1	480	1.057	507.372

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Konut sorununun çözümünde, nüfus artışının kontrollü olması, kırsal kesim yaşayış ve sosyo-ekonomik yapısındaki farklılığın belirli düzeye indirilmesi, finansal güç, ideale yakın gelir dağılımı ve bunun yanında konut arzı için kurumsallaşma, sağlıklı bir organizasyon ve planlama ile düşük enflasyon oranları gibi temel ekonomik ve sosyal özelliklerin bir arada bulunması gerekmektedir.

İstatistiksel verilere bakıldığında, ülkemizde her yıl konut üretiminin konut gereksinimine oranının giderek düştüğü ve bunun sonucunda konut açığı sorununun giderek büyüdüğü, buna paralel olarak da insanların sağlıklı bir yapılaşma olan gecekondulaşmaya doğru hızla sürüklendiği görülmektedir. Geçmiş hükümetlerin sürdürdüğü politikalarda, alt ve orta gelir grubunun konut ihtiyacına karşı önlem alınmaya çalışıldığı, fakat ülke şartlarının ve ekonomik koşulların tam incelenmemesinden dolayı geçici çözümlerle yol alınamadığı, sorunun devamlı büyüyerek bu günlere geldiği anlaşılmaktadır. Ayrıca hükümetlerin seçim zamanlarında oy kaygısıyla gündeme getirdikleri imar aflarının, gecekondulaşmayı daha da özendirici hale getirdiği ve insanların sağlıklı yapılar ve sağlıklı yapılaşmanın hüküm sürdüğü kentlerde yaşamlarını devam ettirmek zorunda bırakıldığı görülmektedir.

Konut herkes için bir haktır ve bu hakkın gerçekleştirilmesinde devletin rolü çok önemlidir. Devlet bu konuda düzenleyici, örgütleyici ve denetleyici olmalıdır, gündelik politikalarla kalıcı çözümler oluşturmak mümkün değildir. Ülkemizde ev sahipliği oranı %60 'lar seviyesinde olup, söz konusu bu oran İngiltere'de %67, Almanya'da ise %40 'lar seviyesindedir. Verilere bakıldığında bu oran ülkemizde düşük olmamakla birlikte, konut stokunun %55 'inin ruhsatsız olması, %60 'ını yirmi yaşın üzerindeki konutların oluşturması ve bu konutların %40'ının tadilata ihtiyacı olması hesaba katılırsa, 'nitelikli konut' sorunu yaşandığı anlaşılmaktadır. Öte yandan hızlı nüfus artışı ve kentleşmeye bağlı olarak her yıl 300 bin yeni konuta ihtiyaç duyulmaktadır. Ayrıca ülkemizde yaşanan depremler sonrasında, konutların büyük kısmının hasar gördüğü ve tadilata ihtiyaç duyduğu bilinmektedir.

Ülkemizde konut sektörünün gelişimi için öncelikle finansman sorununun sağlıklı bir şekilde ele alınması ve çözüme kavuşturulması gerekmektedir. Büyük çaplı, kalıcı bir gelişme ve yenilenmenin sağlanması, ancak sağlam finansal temeller üzerinde gerçekleşebilir. Türkiye'de bireylerin, konut sahibi olmak için başvurdukları finansman kaynaklarına bakıldığında, toplam konutların ancak %3 'ünün kurumsal sektör yardımıyla finanse edildiği, bunun dışında konut sahibi olmak isteyenlerin ya kendi imkanlarıyla ya da yakın çevresinin yardımıyla yani

kurumsal olmayan yöntemleri kullanarak konut sahibi oldukları görülmektedir. Ülkemizde konut kredilerinin hacminin bu denli düşük olmasının sebebi, vadelerin kısa ve geri ödeme taksitlerinin yüksek olması ve yüksek reel faizin ancak üst gelir grubu için karşılanabilir olmasıdır.

Son yirmi yıl göz önüne alındığında ekonomimizin en belirgin özelliğinin, sürekli ve yüksek enflasyon olduğu görülmektedir. Enflasyon, konut finansmanı için uygulanması gereken orta ve uzun vadeli finansman sistemini olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon sebebiyle faiz oranları yükseldiği için, fonlar kısa vadeye sıkışmakta, bu da hem borçlanma ve geri ödeme yönünden konut alanın, hem de kredi veren kurumların riskini arttırmaktadır.

Uygulamalar incelendiğinde ekonomide faiz getirisinin yüksek olduğu dönemlerde birikimlerin, konut edinmek yerine, kirada oturup getirinin yüksek olduğu vadeli, mevduat, repo gibi alanlara yöneldiği görülmektedir; bu dönemlerde konut talebinde duraksamalar yaşanmaktadır.

Türkiye’de konut sorunu, sadece barınma ihtiyacını karşılamamanın ötesinde alt yapısı hazırlanmış, gerekli yasal izni alınmış, denetimden geçirilmiş, deprem güvenliği sağlanmış kaliteli yaşam birimlerinin sunulması olarak ele alınmalı, bu yolla sağlıklı ve nitelikli yaşanabilir kentlerin sunumunu sağlayacak organizasyon ve örgütlenme biçiminin sağlanması hedeflenmelidir. Bilim ve sosyal hukuk ilkelerine uygun konut politikaları uygulanmalı, yerel yönetimlerce bu politikaları destekleyici önlemler sunulmalıdır.

Türkiye’de son dönemde düşmekte olan enflasyon ve faiz oranları, konut sorununun çağdaş finansal araçlarla çözülebileceği ortamı doğurmuş, kaynağı ABD olan ve kısaca Mortgage diye adlandırılan uzun vadeli ipoteğe dayalı konut finansmanı sisteminin incelenmesi çalışmalarının başlamasına neden olmuştur. Bu sistem, konut finansmanı sorununun, serbest piyasa kuralları içerisinde, sermaye piyasasından toplanan fonlar kullanılarak çözümünü ifade etmektedir. Yurtdışında uzun zamandır uygulanmakta olan bu sistemin faaliyete geçmesi ile birlikte hem bankalara konut kredilerinde kullanılmak üzere uzun vadeli fon sağlamak, hem de gayrimenkule dayalı yatırım aracı arayışında olan yatırımcılara alternatif yatırım araçları sunabilmek mümkün olacaktır.

Şuan meclis komisyonunda görüşmeleri süren “Konut Finansmanına İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı”, hem bireylerin konut gereksinimini karşılamak, hem de inşaat ve finans sektörünü canlandırmak, kaçak yapılaşma, niteliksiz konut üretimi ve plansız kentleşmeyi engellemek amaçındadır. Aynı zamanda

tasarıda eski konutların yeniden yapılanmasına ilişkin kredi verilmesi öngörülmekte, ülkemizdeki kaçak yapılaşmanın yanı sıra, evlerin %40 'ının bakım ve onarıma ihtiyaç duyması sorununa da çözüm olacağı düşünülmektedir.

Ülkemizde konut edinimi için uzun vadeli fona ihtiyaç duyanla, fon fazlası olup bunu uzun vadeli getiriye dönüştürebilecek grupları bir araya getirecek bir sistem oluşmamıştır. Tasarlanan konut finansmanı sistemine göre, uzun vadeli konut kredisi verecek kurumlara kaynak sağlayacak ve bunun karşılığında kredi veren kuruluşlardan satın alacağı ipotek kredilerini, sermaye piyasalarında menkul kıymetleştirme yoluyla satacak bir ipoteğe dayalı menkul kıymetler kuruluşunun hayata geçirilmesi düşünülmektedir. Bu kuruluşun başlangıçta devlet tarafından desteklenen ve aynı zamanda sosyal bir misyonu bulunan, ancak esas olarak kar amaçlı faaliyet gösteren bir özel sektör kuruluşu olması öngörülmektedir.

Yine bu sistemde bankaların yanı sıra özel finans kurumlarının, konut kredisi vermek üzere kurulmuş şirketlerin ve diğer kredi kuruluşlarının da ipotek kredisi vermesi ve verilen bu kredilerin yeni kurulacak olan İpotekli Konut Finansmanı Kuruluşu 'na devredilerek yeniden finansman sağlanması planlanmaktadır. Bu kuruluş, fon sağlayabilmek amacıyla borçlanma senetlerini ve varlığa dayalı menkul kıymetleri doğrudan ihraç edebileceği gibi, kuracağı ipotek fonları aracılığıyla da ipoteğe dayalı menkul kıymetler ihraç edebileceği düşünülmektedir. Oluşturulması planlanan bu yeni sistemle, kredi kuruluşları tarafından, öncelikli olarak orta ve dar gelirli kesime yönelik, uygun koşullarla konut kredileri verilmesi ve bu kredilerin sürdürülebilir olması amaçlanmaktadır. Konut almak üzere bankadan alınan ipotek kredilerinin geri ödemelerinin, oluşturulacak olan ikincil piyasada menkulleştirilmesiyle yeni bir kaynak yaratılacak ve piyasada sistem için nakit döngüsü oluşturulacaktır.

Kamunun konut sektörüne finansman temini, ülkemizde, doğrudan kredi tahsisi şeklinde gelişmiş olup, bu amaçla genel bütçeden fon ayrımı, özel vergiler yada zorunlu tasarruf yöntemiyle fon oluşturulması şeklindedir. Bu kaynaklar çeşitli kriz dönemlerinde farklı sektörlerle aktarılabilen düzensiz bir yapıdadır. Türkiye 'de kamu tarafından yapılması gereken, krediyi veren konumundan çıkıp, piyasa koşulları çerçevesinde işleyebilecek, kendi içinde dönen, kredi veren kurumlarla alanlar tarafından sürdürülebilir kurumsal konut finansman sisteminin dayanağını oluşturmak, sistemde yer alması gereken finansman kurumlarının oluşturulmasını sağlamak, bunun için de gerekli hukuki ve vergisel düzenlemeleri gerçekleştirmek olmalıdır.

Gerçekleştirilecek bazı yasal düzenlemelerle, özellikle bankaların ve kurulacak olan finansman şirketlerinin daha aktif rol üstlenmesinin sağlanması, devletin düzenleme ve kontrol mekanizmasında yer alıp, sistemi destekleyici teşvikler oluşturması, piyasa mekanizmalarına dayanan finansman sisteminin kurulmasında oldukça önemlidir.

Sistem, konut finansmanının ihtiyaç duyduğu orta ve uzun vadeli kredilerin sağlanmasında, diğer ülkelerde mevcut sistem ve kurumların incelenerek, ülkemiz ekonomik yapısının ve son yirmi yılki değişimleri dikkate alınıp uyarlanmasıyla oluşturulmalıdır. Kredilerin, ipotek karşılığında güvenceye alınmasıyla verilmesinin yanı sıra, bu kredilerin menkul kıymetleştirilmek suretiyle hareket kazanacağı ikincil piyasaların sisteme dahil edilmesi gerekmektedir. Verilecek uzun vadeli kredilerin, vadelerine göre çok daha kısa vadeli mevduatlarla finanse edilmeye çalışılması, vade uyumsuzluğu sorununu ortaya çıkaracaktır. Bu nedenle finansman şirketleri için ikinci el piyasaya yönelinmesi, verilen kredilerin bu piyasada likit hale getirilerek yeni fonlar sağlanması ve bu fonların da yine konut kredilerinde kullanılması sistemin devamı için şarttır. Oluşturulacak finans sisteminin herhangi bir krize girmesine neden olabilecek ani ve hızlı enflasyon ve döviz kuru artışlarına karşı, hem kredi veren kurumları, hem de krediyi kullananları koruyucu önlemler sistem içerisinde yer almalıdır. Devlet, öncelikle konut üretimi ve finansmanını sosyal politika olarak benimsemeli, bu sistemi teşvik edici düzenlemeleri, konut ipotek kredilerinin yaygın kullanımına yönelik olmalıdır.

Alınan krediler için geri ödemelerde, özellikle ilk yıllarda çok daha fazla orana sahip olan faizlerin, gider olarak sayılması ve vergi matrahından düşürülebilmesi, özellikle orta ve düşük gelir grubunun bu sistemden daha rahat faydalanabilmesini sağlayacaktır; bu, sistemin amacına ulaşabilmesi için olamazsa olmaz koşuldur. Kurulacak sistemin içerisinde edinilecek konutun satın alma değerinin altında gösterilemeyeceği ve şu zamana kadarki tüm konut alımlarında, vergi yükünden daha az etkilenmek için insanların konutlarının satın alma değerlerini düşük gösterdikleri düşünülürse, bu sistemle elde edilecek vergi gelirinin daha fazla olacağı, vergi teşviğiyle azalacak kısmın bu sistemin işlerliği için göz ardı edilmesi gerektiği ortaya çıkacaktır.

Teşviklerin ipotekli konut kredilerinin menkul kıymetleştirilmesini sağlamaya yönelik olması gerekmektedir. İpoteğe dayalı menkul kıymetlere olan talebi belli bir düzeye getirebilmek amacıyla, alım-satımlarında vergi muafiyetine tabi tutulmaları teşvik açısından önemlidir. Böylelikle ipotek kredisi veren kurumların ihraç ettikleri menkul kıymetler karşılığında sağladıkları fonlar daha düşük maliyetle olacak, bu fonlar daha düşük faiz oranlarında halka

sunulabilecektir. Böylelikle tekrar kredi verebilecekler ve sistem kendini çevirir şekilde sürekli bir hale gelecektir.

Menkul kıymetleştirilecek bu fonların ihraç edilebilecek nitelikte olması önemlidir. Böylelikle sisteme yurt dışından da kaynak sağlanabilecektir. Fonların bu özellikte olabilmesi için, yurt dışında uygulanmayan hiçbir ek masrafa (stopaj gibi) tabi olmaması gerekir ki hareket yeteneği arttırılabilsin.

Sistemin etkin bir şekilde uygulanması durumunda yıllardır daralan inşaat sektörü yeniden ivme kazanacak, böylelikle iki yüzden fazla alt sektörün canlanması, istihdamın artması ve atıl duran bir çok gayrimenkulün yeniden ekonomiye kazandırılması sağlanacaktır. Yeni sistem sayesinde konut finansmanı sorununa çözüm bulunmasıyla birlikte, ülkemizde nitelikli konut sahipliği arttırılacaktır. Bu gelişmelerin sosyal yaşama getirdiği olumlu etkilerin yanı sıra, ekonomik kalkınma hızlanacak ve planlı kentleşme sağlanacaktır.

İpotekli konut finansmanı sisteminin, gelişmiş ülkelerde en iyi ifadesini bulduğu, gelişmekte olan ülkelerde ise, ancak bu ülkeler ekonomik istikrarı ve düşük faiz ortamını yakaladıkları ölçüde başarılı olabildiği unutulmamalıdır. Dolayısıyla ülkemizde de bu sistemin hayata geçirilmesi, ancak istikrarın ve düşük faiz ortamının süreklilik kazanması ve yerleşmesiyle mümkün olabilecektir. Sistem piyasa koşullarında doğacak ve piyasa koşullarında nefes alıp verecektir. Bu nedenle, uzun vadeli ipotekli konut finansmanı sisteminin faaliyete geçebilmesi ve faaliyetini sürdürebilmesi, ekonomik gelişmelerle doğrudan ilgili olacaktır. Bu sistemin, tek başına ülkenin içinde bulunduğu durumu düzeltebilecek nitelikte olmadığı unutulmamalı, bu sistemin yanında bilimin ve teknolojinin ışığında düzenlenecek gerçek bir yapı denetimi yasası, planlama ve imar yasası, afet yasası ve tüm bunların, bütünlükçü bir anlayışla yapılacak düzenlemeleri ile üstesinden gelinebilecek sorunlar olduğunu ifade etmek gerekir. Yoksa düzenlenmeye çalışılan sistem, piyasa düzenleme yasaları olmaktan öteye geçemez.

KAYNAKLAR

- Alp, A., (2000), Modern Konut Finansmanı, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, 51, Ankara.
- Alp, A., (2005), Tempo Dergisi, sayı:941
- Alp, A., Yılmaz U., (2000), Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB Yayını.
- Ardıçlı, S., (2003), Türkiye'de Konut Sorunu ve Uzun Vadeli İpotek Kredileri, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Baydemir, M., (2005), Dikkat Herkes Tutulu Satışı (Mortgage) Konuşuyor *İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi*, Özuysal Yeminli Mali Müşavirlik Yayınları, İstanbul.
- Berberoğlu, M., (2005), Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, İTÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Cansızlar, D., (2005), Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı II, GYODER
- Egemen, I.,(2006), "İpoteğe Dayalı Konut Finansmanı ya da Mortgage", İstanbul Barosu Dergisi, C:80, S: 2006/3, İstanbul.
- Enderoğlu, T., (2001), "Mortgage İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Kredisi", İktisadi Araştırmalar Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Sermaye Piyasası Kurulu, (2005), Konut Finansmanı ve Türkiye Sempozyumu, İstanbul.
- İTO, (1997), Konut Üretiminde Bölgesel Koşullarda Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri, İstanbul Ticaret Odası.
- İTO, (2005), Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, 13, İstanbul.
- Kılavuz, H., (2005), "Sanayi Yatırımlarında Mortgage Uygulanabilmeli", Teskomb Dergi, Mart 2005.
- Kurç, Ö., (2005), Türkiye'de Konut Finansmanına Yeni bir Yaklaşım: Mortgage Sistemi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Sermaye Piyasası Kurulu ve GYODER, 2004, "İpotekli Konut Finansmanına İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı", Ankara.
- Söyler, F., (2006), "Mortgage: İpotekli Konut Finansmanı", Mimarlık Dergisi, Mimarlar Odası Yayınları, İstanbul.
- Sur, H., (2005), Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı II, GYODER
- Uğur, A., (2006), Konut Alım-Satım Rehberi-Mortgage, Sinemis Yayınları, Ankara.
- Uludağ, İ., (1997), Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, yayın no:1997-48, İstanbul.
- Yavaş, A., A'dan Z'ye Mortgage, Pennsylvania State University, USA.
- Budak, C., Umar, B., (2005), "Gayrimenkul ve Takip Hukuku Açısından Uzun Vadeli Konut Finansmanı (Mortgage Sistemi)", İstanbul Barosu Paneli, İstanbul.

İNTERNET KAYNAKLARI

- [1] <http://www.adres-gen.tr/mortgagedersleri>
(Ali Hepsen tarafından hazırlanmıştır.2006)
- [2] <http://www.akparti.,org.tr/arsiv> (28.11.2005)
- [3] <http://www.arkitera.com/v1/gundem/mortgage>
<http://www.arkitera.com/v1/haberler/2005>
- [4] <http://www.ekonomist.com.tr/emlak>
(Feza Varlık ‘Mortgage Nasıl Geliyor?’ yazısı,2005)
- [5] <http://finans.tnn.net/mortgage>
- [6] <http://www.gyoder.org.tr/content.asp?category=31&scategory=3&content=146>
(Haluk Sur, Doğan Cansızlar konuşma metinleri ve konferans sunumlarından yararlanılmıştır)
- [7] <http://www.gap-dogu-kalkinma.com>
- [8] <http://hurarsiv.hurriyet.com.tr/goster/haber.aspx?id=4377123>
(Şükrü Kızılot yazılarından yararlanılmıştır.2005)
- [9] <http://www.fanniemae.com>
- [10] <http://www.imoistanbul.org.tr>
- [11] <http://merakmerkezi.com.tr>
(Volkan Evcil ‘İpoteğe Dayalı Finansman Modeli’ yazısı,2005)
- [12] <http://emlak.milliyet.com.tr/HaberKategori.aspx?HaberKategoriNo=3>
(Tebernüş Kireçci tarafından hazırlanan yazı dizilerinden yararlanılmıştır.2005)
- [13] <http://www.mortgagebankasi.com/blogbolum/>
- [14] <http://www.spk.gov.tr/#>
- [15] <http://www.tbmm.gov.tr/Dönem22-meclis>
- [16] <http://www2.tcmb.gov.tr/kutuphane/tezler/AyhanGurbuz/TEZ.doc>
- [17] <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/tanitim/tarihce.html>
http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/uyg/uyg_00.htm
- [18] <http://www.yapi.com.tr/turkce/ara.asp>
- [19] <http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do>
<http://nkg.die.gov.tr/>

EKLER

**KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KANUNLARDA
DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN TASARISI**

Ek 1 Plan ve Bütçe Komisyonunun Kabul Ettiği Metin

Ek 2 Madde Gerekçeleri

Ek 3 Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu

Ek 1 : Plan ve Bütçe Komisyonunun Kabul Ettiği Metin

Madde 1 - 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 45 inci maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yapı kullanma izni alınmış konutlara ilişkin rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilir veya haciz yoluna başvurulabilir."

Madde 2 - 2004 sayılı Kanunun 128 inci maddesine ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"İcra dairesi, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yapı kullanma izni alınmış konutlara ilişkin rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırır."

Madde 3 - 2004 sayılı Kanunun 128/a maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yapı kullanma izni alınmış konutlara ilişkin rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, birinci fıkra uyarınca yaptırılmasına karar verilen bilirkişi incelemesi, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırılır."

Madde 4 - 2004 sayılı Kanunun 134 üncü maddesine ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yapı kullanma izni alınmış konutlara ilişkin rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ikinci fıkrada yer alan oran yüzde yirmi olarak uygulanır."

Madde 5 - 2004 sayılı Kanunun 149/a maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yapı kullanma izni alınmış konutlara ilişkin rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ikinci fıkrafta yer alan oran yüzde otuz olarak uygulanır. İstinaf talebinin reddi halinde, teminat olarak alınan tutarın yarısı tazminat olarak alacaklıya ödenir. Alacaklının satış talebinden sonra takdir edilen ve kesinleşen kıymete göre, merhunun alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa kalan tutar teminatın geriye kalan kısmından karşılanır, varsa teminatın kalan kısmı teminatı yatırıma iade edilir."

Madde 6 - 2004 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"Geçici Madde 8- Bu Kanunun 128 inci maddesinin üçüncü fıkrası ile 128/a maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girmesini izleyen üçüncü yılın sonuna kadar 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yapı kullanma izni alınmış konutlara ilişkin rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, taşınmaz için kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesi, Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilir."

Madde 7 - 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 3 üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

"k) İpotekli Sermaye Piyasası Aracı: İpotek teminatlı menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarıdır."

Madde 8 - 2499 sayılı Kanunun 13/A maddesi madde başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İpotek teminatlı menkul kıymetler

Madde 13/A - İpotek teminatlı menkul kıymetler, ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir. İpotek teminatlı menkul kıymetler bankalar ve bu Kanunun 39/A maddesinde tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilir.

İhraççılar, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkları, diğer varlıklarından

ayrı olarak, oluşturacakları teminat havuzu içerisinde izlemekle yükümlüdür. Teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların tutulmasına ilişkin usul ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenir. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle, teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

Teminat havuzu; yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacaklar, ikame varlıklar ve bunların riskten korunması amacıyla yapılan sözleşmelerden oluşur. Bunlar dışında kalan varlık ve alacaklar teminat havuzuna dahil edilemez.

Yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ilgili konutun değerinin yüzde yetmişbeşini, yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ise ilgili gayrimenkulun değerinin yüzde ellisini aşan kısmı, teminat değerinin hesaplanmasında dikkate alınmaz. Teminat havuzuna dahil edilecek yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların vadesi gelmiş tüm ödemelerinin yapılmış olması şarttır.

İkame varlıklar nakit, devlet iç borçlanma senetleri, hazine kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatına üye ülkelerin merkezi yönetimleri ile merkez bankalarınca ya da bunların kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler ile Kurulca uygun görülen benzer nitelikteki varlıklardan oluşur.

Teminat havuzundaki tüm varlıklar içerisinde yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ve ikame varlıkların payı ayrı ayrı yüzde onbeşi aşamaz.

İhraççılar, teminat havuzundaki varlıkların faiz, kur, kredi ve benzeri risklerden korunması amacıyla sözleşmeler yapabilir. Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış sözleşmeler de teminat havuzuna dahildir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca;

- a) Teminat havuzundaki varlıkların nominal değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin nominal değerine eşit ya da fazla olması,
- b) Teminat havuzundaki varlıkların getirisinin en az ipotek teminatlı menkul kıymetlerin

getirisine eşit ya da fazla olması,

c) Teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelirin tutar ve ödeme dönemleri bakımından ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine yapılan ödemeleri karşılaması,

d) Teminat havuzunda yer alan varlıkların net bugünkü değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin net bugünkü değerinden yüzde ikisi oranında fazla olması,

zorunludur. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

İlave menkul kıymet ihracı veya sekizinci fıkra da belirtilen koşulların sağlanması amacıyla teminat havuzuna yeni varlıklar dahil edilebilir. Makul bir gerekçe olması durumunda, ihraççılar, teminat sorumlusunun onayını alarak, teminat havuzuna dahil edilmiş bir varlığı teminat havuzundan çıkartabilir veya teminat havuzunda bulunmayan bir varlık ile değiştirebilirler.

İhraççının Kurulun onayını almak suretiyle bir teminat sorumlusu belirlemesi zorunludur. Teminat sorumlusunun sahip olması gereken nitelikler Kurulca belirlenir. Kurul, ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunması amacıyla teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu resen değiştirmeye yetkilidir.

Teminat sorumlusu, bu madde kapsamında,

a) Teminat havuzlarının oluşturulmasını ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların sahip olduğu nitelikleri,

b) Teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini koruduğunu ve bu varlıkların sahip olduğu niteliklere ilişkin değişiklikleri,

c) Kurul tarafından zorunlu tutulması halinde teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını,

d) Sekizinci fıkra da sayılan şartlara uygunluğu,

izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında, Kurulca belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde ihraççıya ve Kurula bilgi vermekle yükümlüdür.

Teminat sorumlusu ihraççıdan, kayıt kuruluşundan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemeye, ilgili kayıtları incelemeye ve çalışanlardan bilgi almaya yetkilidir. İhraççılar, kayıt kuruluşu ve tapu sicil müdürlükleri teminat sorumlusunun talep ettiği bilgi ve belgeleri

vermekle yükümlüdür. Teminat sorumlusu, talep ettiği bilgi ve belgelere ulaşılmasının engellenmesi halinde, durumu derhal Kurula bildirmekle yükümlüdür.

İpotek teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez ve iflas masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılacak olan sözleşmelerde, teminat havuzu ve ipotek teminatlı menkul kıymetler tasfiye edilinceye kadar, ihraççının iflası durumunda sözleşmenin tek taraflı olarak feshedilemeyeceğine ilişkin hüküm bulunması zorunludur.

İhraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflası halinde teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelir öncelikle ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ve teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış olan sözleşmelerin karşı taraflarına yapılacak ödemelerde kullanılır. Bu durumda Kurul,

- a) Tedavüldeki ipotek teminatlı menkul kıymetlerin erken itfa edilmesi, teminat havuzundaki varlıkların nakde dönüştürülmesi ile bunlara ilişkin işlemleri yürütecek bir idareci atanması veya teminat havuzundaki varlıkların tedrici tasfiyesi ile tedrici tasfiyeye ilişkin işlemlerin Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülmesi,
- b) Teminat havuzundaki varlıkların, ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan her türlü yükümlülüğü üstlenecek ihraççı niteliğini haiz bir başka kuruluşa devredilmesi,
- c) İpotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülükleri üstlenmeksizin, teminat havuzundaki varlıkların idaresi ve bu havuzdan elde edilen gelirin ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ödenmesi işlemlerini yürütecek bir idareci atanması,

hususlarında karar vermeye yetkilidir. Kurul, atanacak idareciye veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında teminat havuzundaki varlıklardan ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

İhraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan ödeme yükümlülüğünü yerine getirememesi ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların menkul kıymet sahiplerinin

alacaklarını karşılamaya yetmemesi halinde, alacağı teminat havuzundaki varlıklarla karşılanmayan ipotek teminatlı menkul kıymet sahipleri ihraççının diğer malvarlığına başvurabilir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin ihracında 13 üncü maddede belirtilen limitler uygulanmaz. İpotek teminatlı menkul kıymet ihraç limiti, ihraç şartları, teminat havuzundaki varlıkların riskten korunması amacıyla yapılabilecek sözleşmeler ve bu menkul kıymetlerin Kurul kaydına alınmasına ilişkin usul ve esaslar ile ipotek teminatlı menkul kıymetlerle ilgili diğer hususlar Kurulca belirlenir."

Madde 9 - 2499 sayılı Kanuna 13/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 13/B maddesi eklenmiştir.

"Varlık teminatlı menkul kıymetler

Madde 13/B - Varlık teminatlı menkul kıymetler; ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan, alacaklar ve duran varlıkların teminatı altında ihraç edilen borçlanma senetleridir. Varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edecek kuruluşlar, ihraç limiti, ihraç şartları, teminat gösterilebilecek alacak ve varlık türleri, teminat gösterilebilecek varlıklara ilişkin sınırlamalar, teminat gösterilen alacak ve varlıkların değerlendirilmesi ve raporlanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

Teminat gösterilen alacak ve varlıkların kayıtlarının tutulmasına ilişkin usul ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenir.

Kurul ihraççının bir teminat sorumlusu belirlemesini zorunlu tutabilir. Teminat sorumlusu teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini ve niteliklerini, teminat havuzlarının oluşturulmasını ve varlıkların teminat havuzlarında izlenmesini izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında Kurulca belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde, ihraççıya ve Kurula bilgi vermekle yükümlüdür.

Teminat sorumlusu ihraççıdan, kayıt kuruluşundan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemeye, ilgili kayıtları incelemeye ve çalışanlardan bilgi almaya yetkilidir. İhraççılar, kayıt kuruluşu ve tapu sicil müdürlükleri teminat sorumlusunun talep ettiği bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. Teminat sorumlusu, talep ettiği bilgi ve belgelere ulaşmasının engellenmesi halinde, durumu derhal Kurula bildirmekle yükümlüdür.

Varlık teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez ve iflas masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

İhraççının, Kurulun onayını almak suretiyle bir teminat sorumlusu belirlemesi zorunludur. Teminat sorumlusunun sahip olması gereken nitelikler Kurulca belirlenir. Kurul, varlık teminatlı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunması amacıyla teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu re'sen değiştirmeye yetkilidir."

Madde 10 - 2499 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"r) Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerlendirme kurumlarını listeler halinde ilan etmek; bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlemelerde, ilgili taşınmaz için değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek,"

Madde 11 - 2499 sayılı Kanunun 28 inci maddesinin (b) fıkrasına ikinci paragrafından sonra gelmek üzere aşağıdaki paragraf eklenmiştir.

"İpotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzunun, varlık teminatlı menkul kıymetler teminat havuzunun, konut finansmanı fonunun, varlık finansmanı fonunun ve yatırım fonunun üçer aylık dönemlerin son işgününde, net varlık değerlerinin yüzbinde beşini aşmamak üzere hesaplanacak kayda alma ücreti, izleyen on işgünü içerisinde Özel Hesaba yatırılır. Bu paragrafta belirtilen oranı aşmamak kaydıyla kayda alma ücretinin oranı Bakanlar Kurulunca belirlenir."

Madde 12 - 2499 sayılı Kanunun 38 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 38/A, 38/B ve 38/C maddeleri eklenmiştir.

"Konut finansmanı

Madde 38/A - Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır.

Konut finansmanı kuruluşları konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.

Hazine Müsteşarlığı konut finansmanına ilişkin sigorta sözleşmeleri ile ilgili usul ve esasları Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nin, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ise konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usul ve esasları Türkiye Bankalar Birliğinin görüşlerini alarak belirlemeye yetkilidir.

Kurul, ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının dayanağı veya teminatı olan kredi ve finansal kiralama alacakları için, kredi açılması veya finansal kiralama sözleşmesi yapılması, bu alacakların konut finansman fonu portföyüne alınması ya da ipotek teminatlı menkul kıymetlere dayanak oluşturan teminat havuzuna dahil edilmesi veya fon portföyüne alınan ya da teminat havuzuna dahil edilen alacakların yeniden değerlendirilmesi aşamalarında, konut değerlemesinin gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılmış olmasını zorunlu tutmaya yetkilidir.

Konut finansmanı fonu

Madde 38/B - Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteye dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

Fon kurucuları, fon portföyünde yer alan kredilerin ve bunlarla bağlantılı işlemlerin ödemelerine aracılık edenler, fon kurma limiti, portföyün riskten korunması veya kredi değerliliğinin artırılması amacıyla yapılan sözleşmeler dahil fon portföyüne alınabilecek varlık türleri, portföy sınırlamaları ile ipoteye dayalı menkul kıymetlerin ihraç ve Kurul kaydına alınmasına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurucular, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti verebilirler.

Fonun tüzel kişiliği yoktur, ancak malvarlığı kurucunun mal varlığından ayrıdır. Fon malvarlığı, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, başka bir

amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ihtiyati tedbir kararı verilemez ve iflas masasına dahil edilemez.

Fon kurulu, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlerin sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil eder ve yönetir. Fon portföyüne alınan varlıkların kayıtlarının doğruluğundan ve bu varlıkların korunması ve saklanması fon kurulu sorumludur. Fon kuruluna ilişkin şartlar ile fon varlıklarının yönetimine ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

Kurucu, fon kurulu ve ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlerin sahipleri arasındaki ilişkilere bu Kanunda ve ilgili mevzuatta hüküm bulunmayan hallerde Borçlar Kanununun vekalet akdi hükümleri uygulanır.

Kurul, fon portföyündeki varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, kredi veya alacağın fona devredildiği hususu ilgili gayrimenkulün tapu sicilinde beyanlar hanesine kaydedilir. Kurul, ipotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, ipotegin veya mülkiyetin; fon hesabına, kurucu adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilir.

Fon içtüzüğü, ipoteye dayalı menkul kıymetlerin sahipleri, kurucu ve fon kurulu arasında, fon portföyünün inanca mülkiyet esaslarına göre saklanmasını ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan iltihaki bir sözleşmedir.

Fon içtüzüğü ve Kurulca belirlenecek diğer belgelerle birlikte, fon kuruluşuna izin verilmesi ve ihraç edilecek ipoteye dayalı menkul kıymetlerin kayda alınması talebiyle Kurula başvurulması zorunludur.

Fon portföyü farklı sınıflara ayrılarak bu sınıflar üzerine farklı haklar içeren ipoteye dayalı menkul kıymetler ihraç edilebilir. Farklı ipoteye dayalı menkul kıymet ihraçları ile ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlerin sahiplerine verdiği haklara ilişkin esasların fon içtüzüğünde belirlenmesi şarttır.

Kurul, portföydeki varlıkların değerlendirme esaslarına, fonun faaliyet ve yönetim ilkelerine, birleşmesine, sona ermesine ve tasfiyesine, fon içtüzüğü, fon yönetim sözleşmesi ve saklama

sözleşmesinin kapsamına, değiştirilmesine, tescil ve ilanına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Kurucu veya fonun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde Kurul, fonun yönetim ve temsilinin Yatırımcıları Koruma Fonu veya atanacak diğer bir fon kurulu tarafından yürütülmesine veya fonun başka bir kurucuya devredilmesine karar verebilir. Bu durumda, kurucunun garanti vermiş olması halinde, ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının geri ödemelerinin fon malvarlığından karşılanamayan kısmının tam ve zamanında yapılmasına ilişkin yükümlülüğü devam eder. Kurul, atanacak fon kuruluna veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında fon malvarlığından ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Fon kurucusunun iflası veya tasfiyesi veya fon kurulu üyelerinin iflası halinde Kurul, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

Varlık finansmanı fonu

Madde 38/C - Varlık finansmanı fonu, ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Varlık finansmanı fonu portföylerine alınabilecek varlıklar Kurulca belirlenir.

Bu Kanunun 38/B maddesinin birinci fıkra hükmü dışındaki diğer fıkra hükümleri, varlık finansmanı fonları için de uygulanır."

Madde 13 - 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Madde 39- Diğer sermaye piyasası kurumları; kuruluş ve faaliyet esasları Kurulca belirlenen, sermaye piyasası araçlarının takas ve saklanması, derecelendirilmesi, ihraççıların ve sermaye piyasası kurumlarının denetlenmesi ile uğraşan kuruluşlar, yatırım danışmanlığı, portföy yönetimi gibi sermaye piyasası faaliyetlerini yerine getiren şirketler, varlık yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları, risk sermayesi yatırım fonları, risk sermayesi yatırım ortaklıkları, vadeli işlemler aracılık şirketleri, sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerlendirme kurumları ve portföy saklama şirketleridir."

Madde 14 - 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 39/A maddesi eklenmiştir.

"İpotek finansmanı kuruluşları

Madde 39/A - İpotek finansmanı kuruluşları, münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır. İpotek finansmanı kuruluşları faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemleri yürütebilirler.

İpotek finansmanı kuruluşlarının nakden ve her türlü muvazaadan âri olarak ödenmiş sermayeleri 5411 sayılı Bankacılık Kanununda kalkınma ve yatırım bankaları için öngörülen tutardan az olamaz. Kurucularının ve sermayelerinin veya oy haklarının doğrudan veya dolaylı olarak yüzde on veya daha fazlasını teşkil eden paylar ile bu oranın altında olsa dahi yönetim kurullarına üye belirleme imtiyazı veren payların sahiplerinin 5411 sayılı Bankacılık Kanununda banka kurucu ortakları için aranan şartları taşımaları zorunludur.

Konut finansmanından kaynaklanan alacakların ve diğer varlıkların teminat gösterilmesi suretiyle ipotek finansmanı kuruluşlarından kaynak temin edilmesi halinde, teminat gösterilen varlıklar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehn edilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere üçüncü şahıslar tarafından haczedilemez, ihtiyati tedbir kararı verilemez ve iflas masasına dahil edilemez. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünü almak suretiyle, teminat gösterilen varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşuna, faaliyet ilke ve esaslarına, faaliyetler itibarıyla izin esaslarına, tabi olacakları yükümlülüklerle ilişkin hususlar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünü almak suretiyle, Kurul tarafından belirlenir. İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluş ve faaliyet izni almak üzere Kurula başvurması şarttır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun gözetim ve denetimine tabi olan bir kuruluşun iştirak etmesi öngörülen ipotek finansmanı kuruluşları için kuruluş izni alınmak üzere Kurula başvurulması halinde, kuruluş izni verilebilmesi için Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur.

Madde 15 - 2499 sayılı Kanuna 40/C maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 40/D maddesi eklenmiştir.

"Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

Madde 40/D- Gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz

kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayan kimselerin lisansı Kurulca iptal edilir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir.

Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayınlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usul ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunludur.

Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde, bu Kanuna, Kurul yönetmelik, tebliğ ve kararlarına ve ilgili diğer mevzuata uymakla yükümlüdür.

Üyeler, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınacak kararlara uymak zorundadırlar.

Birlik, 40/C maddesindeki hükümlere tabidir."

Madde 16 - 2499 sayılı Kanunun 46/A maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Kurul, 46 ncı maddenin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca tedrici tasfiyesine karar verilmesi halinde ipotek finansmanı kuruluşunun tedrici tasfiyesinin Fon tarafından yürütülmesine, ayrıca ihraççının yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yükümlülüklerinin toplam değerinin varlıklarının toplam değerini aşması, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflası halinde ipotek teminatlı menkul kıymetler ve varlık teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıklardan oluşan teminat havuzları ile kurucusunun veya konut finansmanı fonu veya varlık finansmanı fonunun geri ödeme gücüne düşmesi halinde konut finansmanı fonu ve varlık finansmanı fonu malvarlıklarının tedrici tasfiyesinin veya idaresinin Fon tarafından yürütülmesine karar

verebilir. Bu fıkra uyarınca Fon tarafından yapılacak tedrici tasfiye ve idareye ilişkin harcamalarda Fon gelirlerinden hangilerinin kullanılabileceği Kurul tarafından belirlenir."

Madde 17 - 2499 sayılı Kanuna 46/B maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 46/C maddesi eklenmiştir.

" İpotek finansmanı kuruluşlarının tedrici tasfiyesi

Madde 46/C- Bu Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca yetkileri kaldırılan ipotek finansmanı kuruluşlarının tedrici tasfiyelerine Kurulca karar verilebilir. Bu kurumların tasfiye işlemleri Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülür.

Tedrici tasfiyenin amacı, ipotek finansmanı kuruluşlarının mal varlığını işin niteliğine göre aynen veya nakde çevirmek suretiyle elde edilen bedeli tahsis ederek tasfiye etmektir. Tedrici tasfiye karar ve işlemlerinde 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu ve diğer mevzuatın tasfiye ile ilgili hükümleri uygulanmaz. İpotek finansmanı kuruluşlarının tedrici tasfiyelerinin uygulama usul ve esasları Kurulca belirlenir.

Tedrici tasfiye kararı verildikten sonra, ipotek finansmanı kuruluşunun yasal organlarının görev ve yetkileri, tasfiye sonuçlanıncaya kadar Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yerine getirilir. Ancak, 46 ncı maddenin birinci fıkrasının (h) bendi hükmü saklıdır.

Hakkında tedrici tasfiye kararı verilen ipotek finansmanı kuruluşunun ödemeleri durur ve konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları malvarlıkları ile varlık teminatlı menkul kıymetler ve ipotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzları hariç tüm mal varlığı üzerinde, bu karar tarihi itibarıyla sadece Fon tarafından tasarruf edilebilir. Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun aktif ve pasifini tespit eder. İpotek finansmanı kuruluşunun, tasfiye kapsamında yer alan yükümlülüklerinden, nakit borçları, tedrici tasfiye kararının verildiği tarihteki anapara ve işlemiş faizleri toplamı üzerinden hesaplanır. İpotek finansmanı kuruluşunun tedrici tasfiye kararının verilmesinden sonra vadesi gelen menkul kıymetlerinden doğan hak ve borçları da, vadeleri itibarıyla belirlenir. İpotek finansmanı kuruluşunun, vadeli borçlarına vadeden, diğer borçlarına ise tedrici tasfiye tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunun 2 nci maddesinin üçüncü fıkrasında öngörülen kanuni temerrüt faizi yürütülür. Mevzuat uyarınca ipotek finansmanı kuruluşu tarafından verilmiş teminatlar da, aktifin hesabında dikkate alınır.

Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun tasfiye kapsamında yer alan gerçek hak sahiplerini ve alacak tutarlarını, Kuruldaki kayıtlar, ipotek finansmanı kuruluşunun kayıtları, bu kuruluşun

ilgili olduğu diğ er resmi ve özel kurumların kayıtları ile güvenilir bulunan diğ er bilgi ve belgelere dayanarak tespit eder. İcra ve İflas Kanununun 278, 279 ve 280 inci maddelerinde yazılı hallerin varlığı halinde, Fon tarafından iptal davası açılabilir.

İpotek finansmanı kuruluşunun malvarlığı, tasfiyenin amacı kapsamında yer alan hak sahiplerinin alacağının ödenmesinde kullanılır. Ancak, tasfiye bakiyesi bu alacakların tamamının karşılanmasına yetmezse, ödemeler garameten yapılır. Bu alacaklar tamamen karşılandıktan sonra artan kısımdan, öncelikle kamu alacakları ve kalandan Fonun yaptığı tasfiye giderleri nedeniyle doğ an alacağı ödenir. Bakiye, diğ er alacaklılara tahsis edilir. İpotek finansmanı kuruluşunun aktifleri, tasfiyenin amacı kapsamındaki hak sahiplerinin alacaklarını, Fondan yapılan ödemeleri ve tasfiye giderlerini karşılamaya yetmezse, Fon, Kurulun uygun görüşüyle ipotek finansmanı kuruluşunun iflasını isteyebilir."

Madde 18 - 2499 sayılı Kanunun 47 nci maddesinin birinci fıkrasının (A) bendinin (5) numaralı alt bendi ile (C) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"5. Sermaye piyasası kurumlarına, bu Kanunun 13/A ve 13/B maddeleri kapsamındaki teminat sorumlularına ve 38/B ve 38/C maddeleri kapsamındaki fon kuruluna; sermaye piyasası faaliyetleri sebebiyle veya emanetçi sıfatıyla veya idare etmek için veya teminat olarak veyahut her ne nam altında olursa olsun, kayden veya fiziken tevdi veya teslim edilen sermaye piyasası araçları, nakit ve diğ er her türlü kıymeti kendisinin veya başkasının menfaatine satan veya rehnedi veya her ne şekilde olursa olsun kullanan, gizleyen yahut inkar eyleyen veyahut bu amaca ulaşmak ya da bu fiillerini gizlemek için bilgisayar ortamında tutulanlar dahil kayıtları tahvil ve tağ yir eden ilgili gerçek kişilerle tüzel kişilerin yetkilileri,"

"C) Bu Kanunun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasına, 7, 9, 10, 10/A, 11, 12 nci maddelerine, 13 üncü maddesinin beşinci fıkrasına, 13/A maddesinin ikinci, üç üncü, dörd üncü, altıncı, sekizinci, dokuzuncu, onuncu, onbirinci, onikinci, onüç üncü, ondörd üncü ve onbeşinci fıkralarına, 13/B maddesinin ikinci, üç üncü ve dörd üncü fıkralarına, 14 üncü maddesinin üç üncü fıkrasına, 15 inci maddesinin birinci, ikinci, üç üncü, dörd üncü ve beşinci fıkralarına, 16, 16/A maddelerine, 25 inci maddesinin (a) bendine, 28 inci maddesinin (b) bendine, 34 üncü maddesine, 38 inci maddesine, 38/A maddesine, 38/B maddesinin üç üncü ve onikinci fıkralarına, 38/C maddesi kapsamında 38/B maddesinin üç üncü ve onikinci fıkralarına, 39/A maddesine, 40/B ve 40/D maddelerine, 45 inci maddesine, 46 ncı maddesinin ikinci ve beşinci fıkralarına, 46/A, 46/B ve 46/C maddelerine aykırı hareket edenler binikiyüzelli gün adli para cezası ile cezalandırılırlar."

Madde 19 - 2499 sayılı Kanunun 47/A maddesine dördüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Kanunun 40/D maddesinin beşinci fıkrasındaki yükümlülüğe uymayan üyelere, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulunca bin YTL'den beşbin YTL'ye kadar para cezası verilir. Birlik, verdiği cezaları ilgiliye tebliğ eder ve tahsil ve gelir kaydı için Yatırımcıları Koruma Fonuna bildirir."

Madde 20 - 2499 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici maddeler eklenmiştir.

"Geçici Madde 10 - Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren azami iki yıl içinde yürürlüğe konulur. Gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, bu süre içerisinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için Kurula başvurmakla yükümlüdürler.

Bu üyelik başvuruları Kurul tarafından sonuçlandırılır. Kurul, Birlik Statüsünün yürürlüğe girmesini izleyen bir ay içinde Birlik üyelerini ilk genel kurul toplantısına çağırır. İlk genel kurula ait masraflar, Birlik organları oluşuktan sonra Kurula geri ödenmek üzere Kurul tarafından karşılanır.

Geçici Madde 11 - Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan ve bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan konut finansmanı tanımına uyan kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinin tarafı olan tüketiciler, bu maddenin yürürlüğe girmesini takiben üç ay içerisinde, sözleşmenin yapılmış bulunduğu konut finansmanı kuruluşuna başvuruda bulunarak, sözleşme konusu işlemin, bu Kanunun 38/A maddesinde yer alan konut finansmanı tanımı kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunabilirler. Süresi içinde talepte bulunmayan tüketicilerin, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan sözleşmeleri, bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrası kapsamında kabul edilir. Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna göre akdedilen sözleşmelerde, her halükarda borcun vadesinden önce ödenmesi durumunda 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 10 uncu maddesinin dördüncü fıkrası hükümleri uygulanır."

Geçici Madde 12 - Finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri, bu Kanunun 38/A maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içerisinde konut finansmanı faaliyetinde bulunamaz."

Madde 21 - 23/2/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 3

üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

"r) Konut finansmanı kuruluşu: 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen kuruluşları,"

Madde 22 - 4077 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İmalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına veya 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren, ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı müteselsilen sorumludur. 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ve kullandığı kredi miktarı ile sınırlıdır. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz. Ayıplı malın neden olduğu zarardan dolayı birden fazla kimse sorumlu olduğu takdirde bunlar müteselsilen sorumludurlar. Satılan malın ayıplı olduğunun bilinmemesi bu sorumluluğu ortadan kaldırmaz."

Madde 23 - 4077 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İlan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre kredi veren müteselsilen sorumludur. İlan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması durumunda, 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ile birlikte, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz."

Madde 24 - 4077 sayılı Kanuna 10/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 10/B maddesi eklenmiştir.

"Konut Finansmanı Sözleşmeleri

Madde 10/B - Konut finansmanı kuruluşları tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler vermek ve tüketiciye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren Sözleşme Öncesi Bilgi Formu vermek zorundadır. Tüketici teklifi kabul edip etmemekte serbesttir.

Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilecek genel bilgilerin kapsamı ve Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun standartları ilgili birliklerin görüşü alınmak suretiyle Bakanlık tarafından belirlenir. Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşme geçersizdir.

Konut finansmanı sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez.

Borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlüdür.

Konut finansmanı kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir.

Finansal kiralama işlemlerinde, tüketicinin muacceliyet uyarısında verilen sürenin sona ermesini takiben, konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere finansal kiralama sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhal satışa çıkarmakla yükümlüdür. Konut finansmanı kuruluşu satış öncesinde konut için 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara kıymet takdiri yaptırır. Takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketiciye bildirilir. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir. Tüketici, konut finansmanı kuruluşunun zararının konutun satışından elde edilen bedeli aşan kısmından sorumludur. Konutun satışından elde edilen bedelin kalan borcu aşması halinde aşan kısım tüketiciye ödenir. Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 7, 25 ve 31 inci maddeleri uygulanmaz.

Konutun satışının gerçekleştirilmesi ve elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmının tüketiciye ödenmesini takiben tüketici veya zilyedliğin devredilmiş olması halinde zilyedliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar konutu tahliye etme yükümlülüğü altındadır. Konutun tahliye edilmemesi halinde konut sahibi 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 26 ncı ve 27 nci maddeleri uyarınca tüketici veya zilyedliğin devredilmiş olması halinde zilyedliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar aleyhine icra yoluna başvurabilir.

Kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansmanı kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefilden borcun ifasını isteyemez.

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlı konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde kredi veren konut finansmanı kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren satıcı ile birlikte, tüketiciye karşı, kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

Konut finansmanı kuruluşunun ödemeleri bir kıymetli evraka bağlaması ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasaktır. Bu yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak alınacak olursa, tüketici bu kıymetli evrakı konut finansmanı kuruluşundan geri isteme hakkına sahiptir. Ayrıca, konut finansmanı kuruluşu kıymetli evrakın başkasına devri sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür.

Kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı bu madde kapsamında faiz olarak kabul edilir.

Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir. Oranın sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi halinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı yine başlangıçta sözleşmede belirlenecek olan azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve yine sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir endeks baz alınarak değiştirilebilir. Oranların değişken olarak

belirlenmesi halinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılabilecek referans faizler ve endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usul ve esaslar ise Bakanlık tarafından belirlenir.

Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür. Ödenen miktara göre gerekli faiz indiriminin ve kredinin tüketiciye yıllık maliyet oranının hesaplanmasında Bakanlık tarafından çıkartılan ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.

Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilir. Erken ödeme ücreti gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın yüzde ikisini geçemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilemez.

Konut finansmanı sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunludur:

- a) Konut kredisi sözleşmeleri için kredi tutarı, finansal kiralama sözleşmeleri için toplam kira bedeli,
- b) Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta, finansal kiralama sözleşmeleri için finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,
- c) Yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı (değişken faizli sözleşmelerde yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı başlangıç ve azami faiz oranı için ayrı ayrı hesaplanır),
- d) Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı (değişken faizli sözleşmelerde başlangıç faiz oranı veya kira bedeli ve azami faiz oranı veya kira bedeli esas alınarak hesaplanacak toplam borç tutarları),
- e) Değişken faizli sözleşmelerde baz alınan endeks ve faiz oranındaki veya kira bedellerindeki değişimin hesaplanma yöntemi,
- f) İlk yıl için dönemsel olarak, kalan yıllar için yıllık olarak hazırlanan, ödenen anapara, ödenen faiz, diğer giderler, kalan anapara, ilgili dönemler için geri ödeme veya kira

bedellerinin yer aldığı ödeme planı (Değişken faizli sözleşmelerde, başlangıç ve azami faiz oranları kullanılarak iki ayrı ödeme planı oluşturulur.),

g) Geri ödeme veya kira ödeme sayısı, ödeme tarihleri, belirlenen ödeme tarihinin resmi tatile gelmesi durumunda ödemelerin ne zaman yapılacağı, ilk ve son ödeme tarihleri,

h) İstenecek teminatlar,

i) Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde, kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının (değişken faizli sözleşmelerde cari faiz oranının) yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı, finansal kiralama sözleşmeleri için uygulanacak gecikme faiz oranı,

j) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,

k) Kredi geri ödemelerinin veya kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sabit faizli sözleşmelerde erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar,

l) Kredinin veya kira bedellerinin yabancı para birimi cinsinden belirlenmesi durumunda, kira ve geri ödeme tutarları ile toplam borç tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar,

m) Sözleşmeye konu olan konutta kıymet takdiri yapılmasını gerektirebilecek haller ve kıymet takdirinin kimler tarafından yapılabileceği,

n) Varsa sözleşmeye konu olan konuta ilişkin sigorta bilgileri.

Tüketicieye gönderilecek dönemsel ödeme dekontlarında ödemelerin on beşinci fıkranın (d) bendinde yer aldığı şekliyle dağılımına ve kalan borç miktarına yer verilir.

Bu maddenin uygulanmasında, konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları tüketici kabul edilir."

Madde 25 - 4077 sayılı Kanunun 25 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "10/A maddesinde," ibaresinden sonra gelmek üzere "10/B maddesinde," ibaresi eklenmiştir.

Madde 26 - 10/6/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 15 inci maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

"Ancak, tüketicilerin konut edinmesine veya yatırımlara finansman sağlayan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiracılık sıfatını ve/veya sözleşmeden doğan hak ve/veya yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin alınması kaydıyla devredebilir. İş bu devir

nedeniyle finansal kiralama sözleşmesinde yapılan kiracı değişikliği, bu Kanunun 8 inci maddesi çerçevesinde tescil edilir veya şerh olunur.

Konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiralayana bilgi vermek, diğer finansal kiralama işlemlerinde ise sözleşmede hüküm bulunmak kaydıyla finansal kiralama konusu malın zilyetliğini bir başkasına devredebilir."

Madde 27 - 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"Ek Madde 10.- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yapı kullanma izni alınmış konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacakları, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından devralınabilir ve devredilebilir."

Madde 28 - 3/6/1949 tarihli ve 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (4) numaralı bendine aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

"f) Konut finansmanı fonları ile varlık finansmanı fonlarının kazançları (Bu kazançlar Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesine göre tevkifata tabi tutulmaz.)."

Madde 29 - 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Kanunun 63 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bentler eklenmiştir.

"6. Kendisine ait tapuya kayıtlı bir konutu bulunmayan ücretlilerin; kendilerine, konut edinmeleri amacıyla, yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle kredi kullandırılmasından ve yine bu özellikteki konutların finansal kiralama yoluyla kiralınmasından kaynaklanan borçlarının yüzbin YTL'ye kadar olan kısmına isabet eden faiz ödemeleri,

7. 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi uyarınca, sahip oldukları yapılar karşılığında kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri kapsamında konut edinmek amacıyla kredi kullanan veya finansal kiralama işlemi yapan ücretlilerin bu işlemlerden kaynaklanan borçlarının yüzbin YTL'ye kadar olan kısmına isabet eden faiz ödemeleri."

Madde 30 - 193 sayılı Kanunun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının (1) ve (5) numaralı bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"1. Her nevi hisse senetlerinin kâr payları (kurucu hisse senetleri ve diğer intifa hisse senetlerine verilen kâr payları ve pay sahiplerine hazırlık dönemi için faiz olarak veya başka

adlarla yapılan her türlü ödemeler ile Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları katılma belgelerine ödenen kâr payları ile konut finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlere ve varlık finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetlere ödenen faiz, kâr payı veya benzeri gelirler dahil.);"

"5. Her nevi tahvil (ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler hariç ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler dahil) ve Hazine bonosu faizleri ile Toplu Konut İdaresi, Kamu Ortaklığı İdaresi ve Özelleştirme İdaresince çıkarılan menkul kıymetlerden sağlanan gelirler (Döviz cinsinden yahut dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymetlerin itfası sırasında oluşan değer artışları irat sayılmaz.);"

Madde 31 - 193 sayılı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (7) numaralı bendinin (e) alt bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bent eklenmiş ve mevcut (f) alt bendi (g) alt bendi olarak teselsül ettirilmiştir.

"f) İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kâr payı ve faiz gelirlerinden,"

Madde 32 - 193 sayılı Kanunun geçici 67 nci maddesinin (1) numaralı fıkrasının altıncı paragrafı ile (8) numaralı fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonlarının (borsa yatırım fonları hariç) katılma belgelerinin ilgili olduğu fona iadesi, menkul kıymetler yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinin alım satımı, Hazine tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerin alım satımı, itfası sırasında elde edilen getirileri ile bunların dönemsel getirilerinin tahsilinde, konut finansman fonlarını temsilen ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetleri ile varlık finansman fonlarını temsilen ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetlerinin dönemsel getirilerinin tahsilinde, tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında ve hisse senetleri kâr paylarının hisse sahipleri adına tahsilinde bu fıkra hükümleri uygulanmaz."

"8) Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları hariç), konut finansmanı fonları ve varlık finansmanı fonları ile menkul kıymetler yatırım ortaklıklarının Kurumlar Vergisinden istisna edilmiş olan portföy kazançları, dağıtılsın veya dağıtılmasın yüzde onbeş oranında vergi tevkifatına tâbi tutulur. Bu kazançlar üzerinden 94 üncü madde uyarınca ayrıca tevkifat yapılmaz. Bu fon veya ortaklıklarının katılma belgelerinin ilgili fona iadesinden elde edilen gelirler ile hisse senetlerinin alım

satımından elde edilen kazançlar ve konut finansmanı fonları ipotek dayalı menkul kıymetlerine ve varlık finansmanı fonları varlığa dayalı menkul kıymetlerine ödenen faizler için yıllık beyanname verilmez. Diğer gelirler nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu gelirler beyannameye dâhil edilmez. Ticarî işletmeye dâhil olan bu nitelikteki gelirler, bu fıkra kapsamı dışındadır."

Madde 33 - 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 29 uncu maddesinin (i) ve (u) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki bent eklenmiştir.

"i) Emeklilik sözleşmeleri, hayat sigortaları (hayat sigortalarında ferdi kaza, hastalık sonucu maluliyet ve tehlikeli hastalıklar teminatlarının da ek teminat olarak verildiği sözleşmeler dahil) ve sağlık sigortaları ile ihracata ait nakliyat sigortalarında ve konut finansmanı kapsamında yapılan sigortalarda sözleşme ve poliçe üzerinden alınan paralar"

"u) Bankalar, sigorta şirketleri, emeklilik şirketleri ve ipotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibarî değerlerinin üzerinde elden çıkarılması sonucu kendi lehlerine kalan paralar,"

"y) İpotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar."

Madde 34 - 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bentler eklenmiştir.

"o) Konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri,

p) Konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda kiralanan konutların kiracıya devri,

r) Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yapı kullanma izni alınmış konut satışları nedeniyle tesis olunacak ipotek işlemleri."

Madde 35 - A) 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin "(A) Mahkeme Harçları" başlıklı bölümünün "III- Karar ve ilam harcı" başlıklı fıkrasının "1. Nispi harç" başlıklı bendinin, (e) alt bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

"f) Konusu belli bir değerle ilgili bulunan davalarda ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından

kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yapı kullanma izni alınmış konutlara ilişkin rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ihalenin feshi talepleri ile ilgili olarak esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden Binde 54

Bakanlar Kurulu, dava çeşitleri itibarıyla birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere (f) alt bendinde yazılı nispeti binde 10'a kadar indirmeye veya Kanunda yazılı nispete kadar çıkarmaya yetkilidir."

B) 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin "(B) İcra ve iflas harçları" bölümünün "I-İcra harçları" başlıklı fıkrasının "3. Değeri belli olan icra takiplerinde tahsil harcı, değer üzerinden:" başlıklı bendinin sonuna aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

"h) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yapı kullanma izni alınmış konutlara ilişkin rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, (3) numaralı bentte belirtilen tahsil harçları dörtte biri oranında uygulanır."

Madde 36 - 492 sayılı Kanuna bağlı (8) sayılı tarifenin "XI. Finansal faaliyet harçları" bölümünün (10) numaralı fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

Madde 37 - 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa bağlı (2) Sayılı Tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne aşağıdaki (36) numaralı fıkra, "V-Kurumlarla ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne ise aşağıdaki (23) ve (24) numaralı fıkralar eklenmiştir.

"36. Sermaye piyasası araçlarının ihracına ilişkin olarak düzenlenen makbuz ve kağıtlar, konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ve bu kuruluşların ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlının menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsilen menkul kıymet ihracı ve bu ihraca konu teminatlarla ilgili olarak düzenlenen makbuz ve kağıtlar."

"23. İpotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının kuruluş ve ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlının menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsil eden menkul kıymetlerin ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluşlar veya fonlar tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtlar.

24. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yapı kullanma izni alınmış konutlara ilişkin, menkul

kıymet ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluş tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtlar."

Madde 38 - 25/10/1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin (4) numaralı fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

"ş) Konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşlarına, ipotek finansmanı kuruluşlarına, üçüncü kişilere ya da yapı kullanma izni alınmış konutların Toplu Konut İdaresi Başkanlığına teslimi, (müzayede mahallinde yapılan satışlar dahil) ile bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları, ipotek finansmanı kuruluşları veya yapı kullanma izni alınmış konutların Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışı dahil)."

Madde 39 - Bu Kanun; 29 uncu maddesi 01/01/2008 tarihinden geçerli olmak üzere, diğer maddeleri ise yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 40 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

(Yukarıda yer alan tasarı maddeleri, TBMM internet sayfasından aynen alınmıştır.)

Ek 2 : Madde Gerekçeleri

Madde 1 - İnşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilgili sektörlerin gelişimine ve bireylerin konut ihtiyacının karşılanmasına hizmet eden konut finansman sistemine işlerlik kazandırılabilmesini teminen, kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemlere esas ipotekle temin edilmiş alacakların takibinde süreci kısaltmak ve alacaklının alacağını tahsil edebilmesini kolaylaştırmak amacıyla, İcra ve İflas Kanununun, rehinle temin edilmiş bir alacağın öncelikle rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip edilebileceğini öngören genel kuralına istisna getirilerek, alacaklıya ipotekle temin edilmiş alacağın takibinde haciz yoluna başvurabilme seçeneği de sunulmuştur. Alacağın sahibi yalnızca haciz yoluyla takip yapabileceği gibi, bu yolun seçilmesi halinde varsa kalan alacak için rehnin paraya çevrilmesi yoluna da başvurabilecektir.

Ayrıca yapı kullanma izni alınmış konutların Toplu Konut İdaresi Başkanlığı' nca konut finansman sistemi kapsamında değerlendirilebilmesi imkanı sağlanmıştır.

Madde 2 - Konut finansman sisteminin sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi, alacakların takip sürecinin hızlı ve sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesini gerektirmektedir. Bu süreçte hak sahiplerinin haklarının doğru ve süratli olarak belirlenebilmesi açısından, kıymet takdiri yapan kişi ve kurumların taşımaları gereken nitelikler ile çalışma usul ve esaslarının sağlam kurallara bağlanması zorunludur.

Sermaye piyasası mevzuatında gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin kimler tarafından yürütülebileceği ve bu kişilerin taşınması gereken nitelikler, değerlendirme faaliyetini yürüten kişi ve kurumların çalışma esasları, raporlama standartları ve değerlendirme ilkeleri belirlenerek, bu esaslara aykırılıkların yaptırımları düzenlenmiştir. Ayrıca, değerlendirme hizmeti verebilecek kurumlar, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmakta ve yine Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bu faaliyeti yürütebilecek değerlendirme uzmanları, sınava tabi tutularak lisans verilmekte ve bu kişilerin sicilleri tutulmaktadır. Kanun hükmünde belirtilen kıymet takdirlerinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış kurumlar veya Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine göre lisans almış kişiler tarafından yapılması hizmetin kalitesini artıracak gibi, kıymet takdirine itirazları azaltacak ve takip sürecinin kısılmasına katkıda bulunarak konut finansman sistemine olan güveni artıracaktır.

Madde hükmü çerçevesinde, bu görev, değerlendirme kurumlarına verilebileceği gibi, herhangi bir kuruma bağlı olmayan değerlendirme uzmanlarına da verilebilecektir.

Madde 3 - İcra ve İflas Kanununun 128 inci maddesi çerçevesinde yaptırılan kıymet takdirine ilişkin olarak, icra mahkemesine yapılan şikâyet üzerine icra mahkemesinin yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar vermesi halinde, söz konusu incelemenin Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırılması gerekmektedir.

Madde hükmü çerçevesinde bu görev değerlendirme kurumlarına verilebileceği gibi, herhangi bir kuruma bağlı olmayan değerlendirme uzmanlarına da verilebilecektir.

Kanun hükmünde belirtilen bilirkişi incelemesinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış kurumlar veya Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine göre lisans almış kişiler tarafından yapılması, hizmetin kalitesini artıracak gibi takip sürecinin kısalmasına katkıda bulunarak konut finansman sistemine olan güveni artıracaktır.

Madde 4 - Ülkemiz koşullarında ipoteğin paraya çevrilmesi sürecinde, taşınmazın satışına ilişkin ihalenin feshi talepleri, bu taleplerin görüşüldüğü mahkeme sürecinin uzun olması nedeniyle ipoteklerin paraya çevrilme sürecini uzatmakta ve alacaklıların zarara uğramasına neden olmaktadır. Bu nedenle, ihalenin feshi taleplerinde geçerli olan para cezası oranı artırılarak, bu tür taleplerin kötü niyetli olarak kullanılmasının önlenmesi amaçlanmaktadır.

Madde 5 - Konut finansmanı amacıyla kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemlere esas ipotekle temin edilmiş alacakların tahsilatının hızlandırılabilmesi amacıyla, ipoteğin paraya çevrilmesi sürecinde icranın geri bırakılması hakkındaki talebin reddine ilişkin tetkik mercii kararını istinaf eden borçlunun, satışı durdurabilmesi için yatırması gereken teminat oranı takip konusu alacağın yüzde onbeşi nispetinden, yüzde otuzu nispetine artırılmıştır. Bu suretle, bu tür taleplerin kötü niyetli olarak kullanılmasının önlenmesi amaçlanmaktadır.

İstinaf talebinin reddedilmesi durumunda, teminat olarak alınan tutarın yarısı, tazminat olarak alacaklıya ödenecektir. Alacaklının satış talebinden sonra merhunun takdir edilen ve kesinleşen değerinin alacağı karşılamaya yetmeyeceğinin anlaşılması halinde, kalan tutar, yatırılan teminatın geriye kalan kısmından karşılanacak, varsa teminatın kalan son kısmı teminatı yatırana iade edilecektir.

Madde 6 - İcra ve İflas Kanununda yapılan değişikliklerle icra prosedüründe taşınmazın satışı aşamasındaki değerlemelerin sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılması öngörülmektedir. Ancak ülke genelinde gerekli nitelikleri haiz gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetişmesi, mesleğin örgütlenmesi ve ihtiyaçlara cevap verebilecek düzeye gelmesi için üç yıllık bir geçiş

sürecine ihtiyaç duyulmaktadır. Geçiş süreci içerisinde, konut finansmanından kaynaklanan alacakların ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibinde ipotekli taşınmaz için kıymet takdirinin veya bilirkişi incelemesinin, gerekli nitelikleri taşıyarak sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki almış kişi ve kurumların yanı sıra, diğer uzman bilirkişiler tarafından da yapılabilmesine imkan tanınmıştır.

Madde 7 - Bu maddede, konut finansmanı amaçlı kullanılan çeşitli menkul kıymetlere 2499 sayılı Kanunun diğer maddelerinde yapılan atıfları sadeleştirebilmek amacıyla, ilgili menkul kıymetlere ortak bir isim verilerek tanımlanmıştır.

Madde 8 - Sermaye Piyasası Kanununun değiştirilen 13/A maddesi ile ipotek teminatlı menkul kıymetler tanımlanmıştır. Bu menkul kıymetler ihraççının genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve ayrıca ihraççının sahip olduğu ve madde metninde sayılan şartları taşıyan varlıklarla teminat altına alınmış borçlanma senetleridir. Öyle ki, ihraççıların herhangi bir nedenle menkul kıymetlerin anapara ve faiz ödemelerini yapamamaları durumunda, teminat gösterilen varlıklardan elde edilen gelir, menkul kıymet sahiplerinin haklarının ödenmesinde kullanılacak, kamu alacakları da dahil olmak üzere ihraççıların diğer alacaklıları herhangi bir şekilde bu varlıkları haczedemeyecektir.

Menkul kıymetlere teminat gösterilen varlıkların kesin bir şekilde diğer varlıklardan ayrılabilmesi amacıyla, bu varlıkların oluşturulan teminat havuzuna kaydedilmesi öngörülmektedir. Teminat havuzlarının nasıl oluşturulacağı ve varlıkların havuzlara kaydının nasıl yapılacağı Kurulca düzenlenecektir. İhraççının sahip olduğu varlıklardan hangilerinin teminat havuzunda yer aldığı konusunda oluşabilecek tereddütleri ortadan kaldırmak adına, bu kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşunda da tutulmasını zorunlu tutmak konusunda Kurula yetki verilmektedir.

Teminat gösterilebilecek varlıklar üç gruba ayrılmıştır. Birinci grupta konut finansmanından kaynaklanan alacaklar yer almakta olup, 12 nci madde ile Sermaye Piyasası Kanununa eklenen 38/A maddesi uyarınca bu tanım, yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerinde ipotek tesis etmek suretiyle verilen krediler ile yine bu özellikteki konutların finansal kiralananmasından doğan kira alacaklarını kapsamaktadır.

İkinci grupta yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerinde ipotek tesis etmek suretiyle verilen kredilerden olan alacaklar (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ipotek tesis etmek suretiyle verilen kredilerden olan alacakları dahil) yer almaktadır. Birinci gruptaki alacaklar için alacak tutarının konutun değerinin yüzde yetmişbeşine kadar olan kısmı, ikinci

gruptaki alacaklar içinse alacak tutarının gayrimenkulün değerinin yüzde ellisine kadar olan kısmı teminat değerinin hesaplanmasında dikkate alınacak, aşan kısım dikkate alınmayacaktır. Ayrıca, Kurul ilgili konutların veya gayrimenkullerin değerinin Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca lisans almış kişi ve kurumlarca ve Kurul tarafından belirlenen usul ve esaslara göre tespit edilmesini zorunlu tutmak hususunda yetkilendirilmiştir.

Üçüncü grupta ise nakit, devlet iç borçlanma senetleri, hazine kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatına üye ülkelerin merkezi yönetimleri ile merkez bankalarınca ya da bunların kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler yer almakta ve Kurula benzer nitelikteki varlıkları da bu gruba dahil etmek yetkisi verilmektedir.

Teminat gösterilebilecek tüm varlıklar içerisinde ikinci ve üçüncü gruptaki varlıkların payının ayrı ayrı yüzde onbeşi aşamayacağı öngörülmektedir. Böylece teminat havuzlarının önemli bir bölümünün konut finansmanından kaynaklanan alacaklardan oluşması öngörülmektedir.

Ayrıca, maddede yukarıda sayılan teminat gösterilebilecek varlıkların finansal risklerden korunması için sözleşmeler yapılabileceği ve bu durumda, söz konusu sözleşmelerin de teminat havuzuna dahil olduğu belirtilmektedir.

İhraççının herhangi bir nedenle menkul kıymetlerden doğan yükümlülüklerini yerine getirememesi halinde, bu yükümlülükler teminat havuzunda yer alan varlıklardan elde edilen gelirle karşılanacağından, menkul kıymetlerin ihracından tamamen itfa edilmesine kadar geçen süre boyunca teminat havuzlarında menkul kıymet yükümlülüklerini karşılamaya yetecek kadar varlık bulunması son derece önemlidir. Bu amaçla maddede çeşitli kriterler sayılmakta ve hatta yüzde iki oranında fazla teminatlandırma öngörülmektedir. Belirlenen bu kriterlere uyumun ve genel olarak teminat havuzlarının oluşturulması ve bu havuzlara kaydedilen varlıkların gerekli nitelikleri taşıyıp taşımadıklarının kontrolü amacıyla ihraççıların bir teminat sorumlusu belirlemeleri zorunlu tutulmakta ve teminat sorumlularına görevlerini yapabilmeleri için gereken yetkiler verilmektedir.

Maddede ipotek teminatlı menkul kıymetler itfa edinceye kadar, teminat havuzlarında yer alan varlıkların ihraççılar tarafından başka amaçlarla kullanımı, ihraççıdan olan alacakları nedeniyle kamu alacakları da dahil olmak üzere üçüncü kişilerce haczedilmesi, ihtiyati tedbir kararı verilmesi, veya iflas masasına dahil edilmesi yasaklanmaktadır. Diğer taraftan, ihraççıların ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflası halinde, teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelir, öncelikle

ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ve teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış olan sözleşmelerin karşı taraflarına yapılacak ödemelerde kullanılması öngörülmektedir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerle ilgili genel hükümler madde metninde düzenlenirken, bu hükümler çerçevesinde gerekli düzenlemeleri yapmak konusunda Kurula yetki verilmektedir.

Madde 9 - 8 inci madde ile değiştirilen Sermaye Piyasası Kanununun 13/A maddesinde düzenlenen ipotek teminatlı menkul kıymetlerde teminat gösterilebilecek varlık türleri sınırlı olarak belirlenmektedir. Finansal kuruluşların bu kapsama girmeyen diğer varlıklarını teminat göstererek de menkul kıymet ihraç edebilmeleri amacıyla 13/B maddesi olarak varlık teminatlı menkul kıymetler düzenlenmektedir. İpotek teminatlı menkul kıymetler kadar standart olmayan bu menkul kıymetler için madde metninde asgari unsurlar belirtilmekte, detaylı düzenlemeler yapma yetkisi ise Kurula bırakılmaktadır.

Madde 10 - Konut alıcılarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve yatırımcıların mağduriyetinin önlenmesi için, konut finansmanı sisteminin, sağlıklı bir temel üzerine inşa edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle, Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere kaynak kullandırılması aşamasında değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirleme ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etme yetkisi Sermaye Piyasası Kuruluna verilmektedir.

Madde 11 - Sermaye Piyasası Kanununda Sermaye Piyasası Kurulunca kayda alınan sermaye piyasası araçlarının ihraç değerinin binde üçü tutarında (Bakanlar Kurulunca bu oran azaltılabilmekte olup, mevcut durumda geçerli olan oran binde ikidir.) kayda alma ücreti alınması öngörülmekle beraber, bu Kanunla yapılan değişiklik ile ipotekli sermaye piyasası araçlarının satış değeri üzerinden alınacak kayda alma ücretinin üst sınırı, konut sahipliğinin sosyal yönü dikkate alınarak ihraç değerinin binde üçü yerine net varlık değerinin yüz binde beşi olarak belirlenmiştir. Bu üst sınır dahilinde geçerli olacak oranın belirlenmesi, bu oranın hesaplanması ve ödenmesine ilişkin usul ve esasların Sermaye Piyasası Kurulunca düzenlenmesi öngörülmüştür.

Yatırım fonlarının da konut finansmanı fonları ve varlık finansmanı fonları gibi alınması, ipotekli sermaye piyasası araçlarının satış değeri üzerinden alınacak kayda alma ücretinin üst sınırının, konut edinmek isteyenlerin sosyal yönü dikkate alınarak "yüzbinde beşi" olarak değiştirilmesi ve belirtilen bu oranı aşmamak kaydıyla, kayda alma ücreti oranının

belirlenmesi, hesaplanması ve ödenmesine ilişkin usul ve esasların "Kurul (Sermaye Piyasası Kurulu)" yerine "Bakanlar Kurulunca" belirlenmesine yönelik olarak yeniden düzenlenmesi öngörülmüştür. (bu kısım çerçeve metinden alındı)

Madde 12 - Bu madde ile 2499 sayılı Kanuna üç madde eklenmektedir. 38/A maddesi ile; İcra ve İflas Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve çeşitli vergi kanunlarına referans olacak şekilde konut finansmanı tanımı yapılmaktadır. Tanımda dört farklı unsur yer almaktadır.

Birinci unsur konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Böylece konut finansmanı kuruluşlarının tamamlanmış konutların satın alınması için verdikleri kredilerin yanı sıra, henüz proje halinde olan tamamlanmamış konutların alımı için verdikleri krediler de tanım kapsamına dahil olmaktadır.

İkinci unsur konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanmasıdır. Böylece alternatif bir finansman yöntemi olan finansal kiralama uygulamaları da konut finansmanı tanımına dahil edilmiş olmaktadır.

Üçüncü unsur olan "sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması" ise halihazırda konut sahibi olan kişilerin, bu konutlarını teminat göstererek kullandıkları kredileri kapsamaktadır. Yurt dışında "home equity loan" olarak isimlendirilen bu tür kredilerin de tanıma dahil edilmesi, ekonomik değeri yüksek olan gayrimenkullerimize hareket kabiliyeti sağlayarak bu değerleri ekonomimize kazandıracaktır.

Konut finansmanı tanımındaki dördüncü unsur ise diğer unsurları taşıyan kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan kredilerin de konut finansmanı tanımına dahil edilmesidir. Tüketicilerin mevcut kredilerini erken ödeyerek kapatmak amacıyla yeni bir kredi kullanmaları mümkün olup, kapatılan kredi konut finansmanı kapsamına giren bir kredi ise, yeni açılan kredi de bir konut finansmanı işlemi olarak kabul edilmektedir. Ayrıca konut finansmanı kapsamına giren kredilerin birden fazla kere yeniden finansmanı mümkün olup, yeniden finansman amacıyla alınan her kredi, maddede yapılan tanım kapsamında bir konut finansmanı işlemi olarak kabul edilmektedir.

Konut finansmanı işlemlerinde çeşitli sigortalara ihtiyaç duyulabilmekte olup, bu amaçla yapılacak sigorta poliçelerinde Hazine Müsteşarlığının, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nin görüşlerini alarak düzenlemelerde bulunması öngörülmektedir. Diğer yandan konut finansmanı kredilerinin yeniden finansmanında yeni krediyi açacak olan konut finansmanı kuruluşunun ipotek tesis etmeden krediyi kullandırmaması, mevcut konut

finansmanı kuruluşunun ise kredi kapatılmadan ipoteği kaldırmaması tüketicilerin yeniden finansman yapmalarını operasyonel olarak zorlaştırmaktadır. Bu çerçevede yeniden finansman işlemlerinde ipoteğin yeni konut finansmanı kuruluşuna aktarılmasına ilişkin ilke ve esasların Türkiye Bankalar Birliğinin görüşlerini alarak Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmesi öngörülmektedir.

Konut finansmanı amacıyla tüketicilere kredi kullandıracak ya da finansal kiralama yapacak kuruluşlar bankalar ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketleri olarak belirlenmiştir.

Ayrıca, konut finansmanı işlemlerinde gayrimenkul değerlemesinin hayati bir öneme sahip olduğu ve gayrimenkul değerlemesini yapacak kişi ve kurumların ehil ve yüksek bir kalite standardını haiz olması gerektiği dikkate alınarak, kredi açılması ve finansal kiralama sözleşmelerinin imzalanması, alacakların konut finansman fonu portföyüne alınması ya da ipotek teminatlı menkul kıymetlere dayanak oluşturan teminat havuzuna dahil edilmesi veya fon portföyüne alınan ya da teminat havuzuna dahil edilen alacakların yeniden değerlendirilmesi aşamasında konut değerlemesinin bu alanda yetkili kişi ve kurumlar tarafından yapılmasının Kurul tarafından zorunlu tutulabileceği öngörülmüştür.

38/B maddesi ile konut finansmanından kaynaklanan ve özellikleri Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek alacakların menkul kıymetleştirilmesi amacıyla kullanılacak konut finansmanı fonları tanımlanmaktadır. Böylece, ihraç edilecek ipoteğe dayalı menkul kıymetler aracılığıyla sermaye piyasalarından fon sağlanması mümkün olacaktır. Oluşturulan fon portföyünde pay hakkı veren bu sermaye piyasası araçlarının kolayca alınıp satılabilmesi likidite sağlayacak ve nihai olarak konut finansmanı için sağlanan kaynağın maliyetini düşürecektir. Konut finansmanı fonu Sermaye Piyasası Kanununa, bu Kanunla eklenen 38/C maddesindeki varlık finansmanı fonlarının bir alt türü olarak belirlenmektedir.

Yurt dışı uygulamalarında "trust" adı verilen yapı ülkemizde halen menkul kıymet yatırım fonlarında uygulanmakta olup, bu açıdan konut finansmanı fonları menkul kıymet yatırım fonlarına benzer bir şekilde tasarlanmıştır. Diğer taraftan, menkul kıymet yatırım fonlarından farklı olarak daha çok tahvil ve bono gibi sabit getirili menkul kıymetlere benzer bir şekilde, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin vadeli ve kuponlu ihraç edilmesi ve borsalarda işlem görmesi söz konusu olabilecektir. Ayrıca, konut finansmanı fonlarının alacaklarının belirli kısımları için farklı sınıflarda sermaye piyasası aracı ihraç edilebileceği öngörülmektedir.

yapılandırılmış finansman tekniklerinin uygulanmasına imkan tanınmıştır. Aynı alacak havuzu içerisinde farklı alt havuzlar da oluşturularak farklı nitelikte sermaye piyasası araçları çıkarılabilecektir. Kurucular, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti de verebilecektir.

Konut finansmanı fonlarının oluşturulmasının diğer bir amacı, varlıkların kurucunun malvarlığından ayrılması ve bu şekilde kurucunun iflası gibi bir durumda bu varlıkların korunmasıdır. Böyle bir durumda, ilgili varlıklar kurucunun bilançosundan çıkmış olacağından, üçüncü kişiler bu varlıklar üzerinde hak iddia edemeyecek ve bu varlıklar sadece ilgili konut finansmanı fonunun ipoteğe dayalı menkul kıymetlerine yatırım yapan yatırımcıların bu araçlar üzerindeki haklarının ödenmesi için kullanılacaktır. Fon malvarlığı, başka bir amaçla tasarruf edilemeyecek, rehnedilemeyecek, teminat gösterilemeyecek, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemeyecek, ihtiyati tedbir kararı verilemeyecek ve iflas masasına dahil edilemeyecektir.

Kurula fon portföyündeki varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde tutulmasını zorunlu kılma yetkisi verilmiş ve böylece söz konusu varlıkların kurucunun bilançosundan çıkarılmasında yaşanabilecek sorunların azaltılması amaçlanmıştır.

Diğer taraftan maddede, konut finansmanı fonlarında; fon kurulunun, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil edeceği ve yöneteceği, fon portföyüne alınan varlıklara ilişkin kayıtlarının doğruluğundan ve bu varlıkların korunması ve saklanmasıyla sorumlu olacağı ve fonun yönetimine ilişkin usul ve esasların Kurulca belirleneceği hükme bağlanmıştır.

İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, kredi veya alacağın fona devredildiği hususunun tapuya şerh edilmesi, fonun ihraç edeceği sermaye piyasası araçlarının yatırımcısı için önem taşımaktadır. Bu alacakların kurucudan fon portföyüne geçmesi halinde, söz konusu alacakların teminatlarının da fona geçmesi gerekmektedir, aksi takdirde sistem suiistimallere açık olabilecektir. Bu sebeple Kurul, ipoteğin veya mülkiyetin fon hesabına, kurucu adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilecektir.

Fonun kuruluş ve faaliyet esasları ile ilgili ilkeleri belirlemeye ve Fon kurucusunun iflası veya tasfiyesi veya fon kurulu üyelerinin iflası halinde gerekli tedbirleri almaya Kurul yetkilendirilmiştir.

38/C maddesi ile, Kanunda yer alan konut finansmanı fonu tanımı dışında kalan alacakların

menkul kıymetleştirilmesine imkan vermek amacıyla genel nitelikli menkul kıymetleştirme aracı olarak varlık finansmanı fonları düzenlenmiştir. Varlık finansmanı fonlarının portföylerine alabileceği varlıklar, Kurulca belirlenecek olup, bu madde çerçevesinde, söz konusu varlıklar kurucunun bilançosu dışına çıkarılacaktır. Varlık finansmanı fonlarının, alacakların menkul kıymetleştirilmesinde sermaye piyasalarına yeni ve geniş bir imkan sağlayacağı düşünülmektedir.

Madde 13 - 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinde yer alan "ipoteğe dayalı menkul kıymetler kuruluşu" ibaresi "ipotek finansmanı kuruluşları" olarak değiştirilerek söz konusu sermaye piyasası kurumlarına ipoteye dayalı menkul kıymet ihracı ile sınırlı olmadan, daha geniş bir çerçevede faaliyet göstermeleri olanağı tanınması amaçlanmakta; ayrıca gayrimenkul değerlendirme kurumları da sermaye piyasası kurumları arasında sayılmaktadır.

Madde 14 - Bu madde ile, hayata geçirilecek konut finansmanı sisteminde merkezi bir rol oynayacak sermaye piyasası kurumu niteliğinde ipotek finansmanı kuruluşları düzenlenerek, bu kuruluşların amacı ve faaliyet konuları belirlenmiştir. Bu kuruluşların; kuruluşları, izin esasları, faaliyet ilkeleri ve tabi olacakları yükümlülüklerle ilişkin esasların Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun uygun görüşünü almak suretiyle Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenmesi öngörülmüştür.

İpotek finansmanı kuruluşlarının ödenmiş sermayelerinin ise, 5411 sayılı Bankacılık Kanununda düzenlenen kalkınma ve yatırım bankalarına paralel olarak, kurucularının taşıması gereken şartların da 5411 sayılı Kanunda banka kurucu ortakları için aranan şartlara paralel olarak belirlenmesi öngörülmüştür.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun gözetim ve denetimine tabi olan bir kuruluşun iştirak etmesi öngörülen ipotek finansmanı kuruluşları için kuruluş izni alınmak üzere Sermaye Piyasası Kuruluna başvurulması halinde, kuruluş izni verilebilmesi için Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun da uygun görüşünün alınması zorunlu kılınmıştır.

Madde 15 - Gayrimenkul değerlendirme uzmanları, konut finansmanı sisteminde şahsen değerlendirme yapma imkanına sahip olmaktadır. Bu nedenle, gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı faaliyetinin yaygınlaşabileceği öngörülmüş, mesleki gelişmenin sağlanabilmesi, değerlendirme ilke ve kurallarının belirlenmesi, standartların oluşturulması ve lisanslamaya ilişkin faaliyetlerin tamamının veya bir kısmının yürütülebilmesi amacıyla, değerlendirme uzmanlarının bir meslek birliğine kavuşturulmaları amaçlanmaktadır.

Madde 16 - Maddede yapılan düzenleme ile, madde metninde öngörülen durumların ortaya çıkması halinde, ipotek finansmanı kuruluşunun tedrici tasfiyesinin, varlık teminatlı menkul kıymetler ve ipotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıklardan oluşan teminat havuzlarının ve konut finansmanı fonu ve varlık finansmanı fonu malvarlıklarının tedrici tasfiyesinin veya yönetiminin Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülebilmesini teminen Sermaye Piyasası Kanununun "Yatırımcıları Koruma Fonu" başlıklı 46/A maddesine yeni bir hüküm eklenmiştir.

Madde 17 - Sermaye Piyasası Kanununa eklenen 46/C maddesi ile ipotek finansmanı kuruluşlarının tedricen tasfiyesi düzenlenmiştir. Özel bir yöntem olan tedrici tasfiyede, Türk Ticaret Kanununun ve İcra ve İflas Kanununun tasfiyeye ilişkin hükümleri uygulanmamaktadır. Böyle bir özel tasfiye yöntemine ihtiyaç duyulmasının nedeni, genel hükümlerdeki tasfiye prosedürünün sermaye piyasasının yapısına uymaması, piyasada güven ilkesinin zedelenmesine yol açmasıdır. İpotek finansmanı kuruluşlarının sermaye piyasası kurumları olarak tanımlanmış olması ve bu kuruluşların ihraç edeceği sermaye piyasası araçlarının yatırımcılardan talep görmesinde bu kuruluşların kısa bir sürede tasfiyesinin önemli olması nedeniyle özel bir tasfiye yönteminin belirlenmesi zorunluluk haline gelmiştir.

İpotek finansmanı kuruluşlarının tedrici tasfiyesine karar verme yetkisi, Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca Sermaye Piyasası Kuruluna aittir. Ancak, ipotek finansmanı kuruluşlarının tedrici tasfiyesi, Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yapılacaktır.

Madde 18 - Bu madde ile,

-İpotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkların ve konut finansmanı fonu malvarlıklarının idaresinde ortaya çıkabilecek muhtemel kötüye kullanımların önüne geçilmesi amaçlanmış ve söz konusu varlıkların kötüye kullanımı Türk Ceza Kanununda düzenlenen görevini kötüye kullanma suçunun özel bir türü olan ve Sermaye Piyasası Kanununun 47 nci maddesinin (A) bendinin (5) numaralı alt bendinde tanımlanan sermaye piyasası araçlarında görevini kötüye kullanma suçu kapsamına alınmış,

-Sermaye Piyasası Kanununa eklenen madde hükümlerine aykırılığa ilişkin cezai sorumluluğunun belirlenmesi amacıyla, Sermaye Piyasası Kanununun adli para cezası öngören 47 nci maddesinin birinci fıkrasının (C) bendinin kapsamı genişletilmiştir.

Madde 19 - Sermaye Piyasası Kanununun "İdari para cezaları" başlıklı 47/A maddesinde, Kanunun 40/C maddesinde organları ve statüsü düzenlenen Türkiye Sermaye Piyasası Aracı

Kuruluşları Birliğince, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınan kararlara uymayan üyeler hakkında bin YTL'den beşbin YTL'ye kadar para cezası verileceği öngörülmüştür. Bu madde ile, Sermaye Piyasası Kanununun anılan maddesinde yapılan değişiklikle, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin Statüsüne ve Birlikçe alınan kararlara uymayan üyeler hakkında da benzer şekilde, Birlik tarafından bin YTL'den beşbin YTL'ye kadar para ceza uygulanabileceği düzenlenmiştir.

Madde 20 - Sermaye Piyasası Kanununa eklenen 40/D maddesi ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği kurulması öngörülmüş olup, aynı Kanuna eklenen geçici 10 uncu madde ile, Birlik Statüsünün oluşturulmasına ilişkin esasların belirlenmesi amaçlanmıştır. Kanunun yürürlüğe girmesi ile birlikte bir geçiş süreci olacağı dikkate alınarak Birlik Statüsünün oluşturulması ve Birliğe üyelik için iki yıllık bir süre öngörülmüştür.

Geçici 11 inci madde ile, Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış ancak konut finansmanı tanımına uygun olan kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinin de, Kanunun 38/A maddesinde yer alan konut finansmanı tanımı kapsamı içinde değerlendirileceği, bu kapsam dışında tutulmak istenen tüketicilerin üç ay içerisinde kredi aldıkları konut finansman kuruluşuna başvurmaları gerektiği belirtilmekte ve böylelikle yeni sistemden faydalanabilmeleri amaçlanmaktadır. Bu kişilerden, borçlarını vadesinden önce ödemeleri durumunda, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 10 uncu maddesinin dördüncü fıkrası hükümlerince erken ödeme ücreti alınmayacağı belirtilmiştir.

Geçici 12 nci madde ile finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin altı aylık bir süre sonrasında konut finansmanı faaliyetinde bulunmaya başlamaları amaçlanmaktadır.

Madde 21 - 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda konut finansmanı kullanan tüketicileri korumak amacıyla tanımlar arasına "Konut Finansmanı Kuruluşu" eklenmiştir. Eklenen bu tanım ile, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda "Konut Finansmanı Kuruluşu" ifadesinin, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin ikinci fıkrasında tanımlandığı üzere konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerini kapsadığı düzenlenmiştir. Diğer bir deyişle 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı faaliyetini yürüten kuruluşlar, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun ilgili hükümlerine de tabi olacaklardır.

Madde 22 - 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesi ayıplı mal hususunu düzenlemektedir. Bu Kanunla Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna ilave olarak getirilen 10/B maddesi hükmü ile, konut finansmanına yönelik işlemler ayrıca tanımlanmış olup, konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde, kredi veren konut finansmanı kuruluşu, bu finansmanı, belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, imalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente ve ithalatçı ile birlikte, ayıplı maldan tüketiciye karşı satıcı ile birlikte teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ile kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olacaktır. Söz konusu kredilerin devrolması halinde dahi bu sorumluluk devam edecek olup, krediyi devralan kuruluşun sorumluluğu bulunmayacaktır.

Böylelikle, konut finansmanı kuruluşları tarafından, ancak belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile verilen bağlı kredi niteliğindeki kredilerde, teslim edilen konutun ayıplı olmasına karşı satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte konut finansmanı kuruluşlarına da kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsil sorumluluk getirilerek tüketicinin korunması amaçlanmıştır.

Madde 23 - 4077 sayılı Kanunun 7 nci maddesi kampanyalı satışları düzenlemektedir. Söz konusu maddeye eklenen hüküm ile, kampanyalı satışlarda, konut finansmanı kapsamındaki işlemlerde, kredi veren konut finansmanı kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, ilan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması halinde, tüketiciye karşı satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olacaktır. Söz konusu kredilerin devrolması halinde dahi bu sorumluluk devam edecek olup, krediyi devralan kuruluşun sorumluluğu bulunmayacaktır.

Madde 24 - Bu madde ile konut finansmanına yönelik konut kredileri tüketici kredilerinden ayrılmış ve ayrı olarak düzenlenmiştir. İlave olarak konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemleri de 4077 sayılı Kanun kapsamına alınmıştır. Tüketicilerin sadece kredi kullanırken değil, finansal kiralama işlemlerinde de korunması amaçlanmıştır.

Konut finansmanı sisteminde tüketicilere verilecek kredilerin yanı sıra, finansal kiralama işlemleri de tüketicilerin konut finansmanı ihtiyacına alternatif bir finansman aracı olarak öngörülmektedir. Bu nedenle finansal kiralamaya ilişkin getirilen özel hükümlerle finansal kiralama ile konut finansmanı sağlayan tüketicilerin de kredi kullanan tüketiciler gibi korunması amaçlanmıştır.

Tüketiciye sözleşmeyi imzalamadan önce sözleşme koşullarını içeren "Sözleşme Öncesi Bilgi Formu" ile tüketiciye sözleşmeye ilişkin genel bilgiler verilerek tüketiciye teklifi kabul edip etmeme serbestisi tanınmıştır.

Konut finansmanı kuruluşları tarafından konut finansmanı kapsamında verilen kredilere ilişkin esaslar düzenlenirken, sistemin arz tarafının desteklenmesini teşvik etmek amacıyla, kredinin belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile verilmesi durumunda, konutun zamanında ya da hiç teslim edilmemesine ilişkin olarak konut finansmanı kuruluşlarının sorumluluğunun kullandırılan kredi tutarı ile sınırlandırılması amaçlanmış olup, bu sayede hem tüketicinin korunması hem de konut finansmanı kuruluşlarının kendi risklerini ölçebilmeleri mümkün kılınmıştır. Diğer taraftan, söz konusu kredilerin devrolması halinde dahi bu sorumluluk devam edecek olup, krediyi devralan kuruluşun sorumluluğu bulunmayacaktır.

Bu madde ile getirilen önemli bir değişiklik değişken faizli konut kredilerine imkan tanınması olmuştur. Konut kredileri ile sınırlı olarak sabit faizle borçlanma zorunluluğu kaldırılmaktadır. Değişken faizle kredi verilebilmesi kredi verenlerin risk yönetimini kolaylaştıracak ve bunun sonucunda vadelerin uzaması ve geri ödeme taksitlerinin azalması sağlanacaktır. Düzenleme tüketicilerin sabit faizle borçlanmaya devam etmesini engellememekte, ancak isteyen tüketicilerin değişken faizli borçlanabilmelerine imkan tanımaktadır. Geri ödeme tutarlarının ilişkilendirilebileceği referans faiz ve endekslerin Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenmesi öngörülmüştür.

Diğer yandan, finansal kiralama sözleşmeleri hali hazırda değişken kira bedelleri içerebilmekte iken, bu değişiklik ile bu tür sözleşmelerde uyulması gereken esaslar değişken faizli kredi sözleşmelerine paralel olarak düzenlenmiştir. Finansal kiralama sözleşmelerinde faizin finansal tekniklerle anaparadan ayrılarak ayrıca hesaplanması gerekmektedir.

Faiz oranının değişken olarak belirlenebilmesine imkan getirilmekle birlikte ilgili sözleşmelerde bu oran ve tutarlar için bir üst sınır belirlenmesi de zorunlu tutulmuştur. Bu şekilde baz alınan endeksteeki gelişmeler ne olursa olsun, tüketicilerin aldıkları riskler için bir üst sınır çizilmiş olmaktadır.

Diğer yandan, değişken faiz esasına göre düzenlenmiş kredi sözleşmeleri veya finansal kiralama sözleşmelerinde uygulanan yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şart tutulmuştur. Değişken faiz oranının sözleşmede belirlenen üst limite ulaşması halinde, tüketicilerin karşı karşıya kalacakları toplam borç tutarı ve geri ödeme

taksitleri ile kira bedellerinin ulaşabileceği azami tutarlar hesaplanarak sözleşmede gösterilmek zorundadır. Değişken faiz oranının belirlenmesine ilişkin kullanılacak endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, tüketicilerin bilgilendirilmesine yönelik usul ve esaslar ise Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenecektir.

Bu Kanunla getirilen önemli bir diğer değişiklik, sabit faiz oranı içeren kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinde sınırlı da olsa konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilerden erken ödeme ücreti alınabilmesine imkan tanınmasıdır. Borcun erken ödenmesi durumunda, gerekli faiz ve komisyon indirilerek erken ödeme tarihinde ödenmesi gereken anapara tutarı hesaplanmakla birlikte konut finansmanı kuruluşları bu anapara tutarının yüzde ikisine kadar erken ödeme ücreti tahsil edebileceklerdir. Sabit faiz oranı içeren sözleşmelerde tüketiciler piyasadaki gelişmelere göre sözleşmelerini kapatıp yeni bir sözleşme yaparak kâr edebilmektedir. Erken ödemenin arkasında yatan bu kazanç konut finansmanı kuruluşu içinse bir kayıp ifade etmekte olup, sınırlı da olsa erken ödeme ücreti uygulaması kazanç ve kayıpları dengeleyici bir unsur olacaktır. Değişken faiz oranı içeren kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinde ise erken ödeme ücreti uygulanması mümkün olmayacaktır.

Ayrıca konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortaklarının konut kredisi kullanabilmelerini temin etmek amacıyla, söz konusu kişilerin bu madde uygulamasında gerçek kişi olarak addedileceği öngörülmüştür.

Madde 25 - 4077 sayılı Kanuna 10/B maddesinin eklenmiş olması nedeniyle aynı Kanunun ceza hükümlerinin düzenlendiği 25 inci maddesi 10/B maddesini içerecek şekilde genişletilmiştir.

Madde 26 - Tüketicilerin konut edinmesine veya yatırımlara finansman sağlayan finansal kiralama işlemlerinde kiracıların sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin alınması koşuluyla yeni bir kiracıya devredebilmeleri öngörülmektedir. Bu devir işlemine ilişkin sözleşmenin tescil hükmüne tabi tutularak devrin aleniyet kazanması amaçlanmıştır. Ayrıca, finansal kiralama sözleşmesinde hüküm bulunmak kaydıyla konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde konutun zilyetliğinin devrinin mümkün hale getirilmesi ile kiracıların alt kiralama yapabilmelerine imkan tanınması amaçlanmıştır.

Madde 27 – Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yapı kullanma izni alınmış konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacaklarının, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından devralınabileceğine ve devredilebileceğine ilişkin bir düzenleme yapılarak bu sisteme dahil

olabilmeleri sağlanmaya çalışılmıştır.

Madde 28 - Konut finansmanı fonları ve varlık finansmanı fonları, esas itibarıyla menkul kıymetleştirme amaçlı kullanılacak bir malvarlığı olacaktır. Kazancı kendi üstünde tutan değil, gelen kazançları yatırımcılara aktaran bir mekanizma olması itibarıyla, bu fonların vergi kanunları açısından saydamlığını sağlaması, diğer bir deyişle gelirleri ve bundan kaynaklanan mali yükümlülükleri ek bir maliyet getirmeden doğrudan yatırımcılara aktarması öngörülmektedir. Bu nedenle bu fonların kazançlarının Kurumlar Vergisi ve Gelir Vergisi stopajından müstesna olması öngörülmüştür.

Madde 29 - Kendisine ait tapuya kayıtlı bir konutu bulunmayan ücretlilerin konut finansmanı kapsamında edindikleri konutlardan kaynaklanan borçlarının 100.000 YTL'ye kadar olan kısmının faiz ödemelerinin ücretten indirilmesine, kendisine ait başka konutu bulunup bulunmadığına bakılmaksızın belediyelerce gerçekleştirilen kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri kapsamında sahip oldukları yapılar karşılığında konut edinmek amacıyla kredi kullanan veya finansal kiralama işlemi yapan ücretlilerin de bu haktan yararlanmasını öngören bir düzenleme olarak hazırlanmıştır. Bu madde sisteme en fazla işlerlik getirmesi düşünülen ve sistemin lokomotifi olacak kısımdır.

Madde 30 - Konut finansmanı fonları ipotekle dayalı menkul kıymetleri ve varlık finansmanı fonları varlığa dayalı menkul kıymetleri ile ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçları ve varlık teminatlı menkul kıymetlerden elde edilen gelirlerin menkul sermaye iradı olarak nitelendirilmesi amaçlanmış olup, uygulamada ortaya çıkabilecek tereddütlerin giderilmesi ve anlatıma açıklık kazandırılması amacıyla katılım bankaları tarafından verilen kâr payları da kapsama şekilde düzenlenmiştir.

Madde 31 - Bu madde ile, ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirler üzerinden yapılacak vergi tevkifatının Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesi kapsamında belirlenmesi öngörülmüştür. 94 üncü madde uyarınca mevcut durumda tevkifat oranı yüzde yirmibeş olmakla birlikte, aynı madde uyarınca, Bakanlar Kurulu bu oranı her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra indirmeye veya bir katına kadar artırmak suretiyle yeniden tespit etmeye yetkili olduğundan, Bakanlar Kurulunca alınacak bir karar doğrultusunda bu oranın yüzde sıfır olarak belirlenmesi durumunda verginin gelir elde eden kişi üzerinden tahsili mümkün olabilecektir.

Madde 32 - 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununa 5281 sayılı Kanun ile eklenen geçici 67 nci maddenin (8) numaralı fıkrası kapsamında, 1/1/2006 tarihinden itibaren Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonlarının Kurumlar Vergisinden istisna edilmiş olan portföy kazançları, dağıtılsın veya dağıtılmasın yüzde onbeş oranında vergi tevkifatına tâbi tutulacak, bu kazançlar üzerinden 94 üncü madde uyarınca ayrıca tevkifat yapılmayacaktır. Bu fonlara benzer şekilde, konut finansmanı fonları ve varlık finansmanı fonlarının da portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yüzde onbeş vergi tevkifatı yapılması, çifte vergilendirmeyi önlemek amacıyla da konut finansmanı fonları ipoteğe dayalı menkul kıymetlerine ve varlık finansmanı fonları varlığa dayalı menkul kıymetlerine ödenen faizler için yıllık beyanname verilmemesi ve bunların dönemsel getirilerinin tahsilinde stopaj yapılmaması öngörülmektedir.

Madde 33 - 6802 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin (u) bendinde yapılan değişiklikle, ipotek finansmanı kuruluşlarının da kuruluşları sırasında çıkardıkları hisse senetlerinden veya sermayelerini artırdıkları sırada emisyon primlerinden elde ettikleri gelirlerinin banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesna olması öngörülmektedir. Yapılan değişiklik ile ipotek finansmanı kuruluşlarının oluşturulmasında ve sermaye artırımı sırasında oluşabilecek giderlerin asgari düzeyde tutulması hedeflenmiştir.

Anılan maddeye eklenen (y) bendi ile ise, ipotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler nedeniyle lehe aldıkları paraların banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisna tutulması öngörülmektedir. Ayrıca emeklilik sözleşmeleri, hayat sigortaları (hayat sigortalarında ferdi kaza, hastalık sonucu maluliyet ve tehlikeli hastalıklar teminatlarının da ek teminat olarak verildiği sözleşmeler dahil) ve sağlık sigortaları ile ihracata ait nakliyat sigortalarında ve konut finansmanı kapsamında yapılan sigortalarda sözleşme ve poliçe üzerinden lehe alınan paraların da banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisna tutulması öngörülmektedir. Bu şekilde bu kuruluşların faaliyetlerini sürdürürken ortaya çıkabilecek maliyetlerin ve buna paralel bir şekilde, konut alımı için kullanılacak kaynakların maliyetlerinin olabildiğince azaltılması amaçlanmıştır.

Madde 34 - Konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ipotek üzerine yapılan konut finansmanı kapsamında tüm işlemlerin ve konut finansmanı kapsamında finansal kiralama yoluyla kiralanan konutların kiracıya devrinin, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yapı kullanma izni alınmış konut satışları nedeniyle tesis olunacak ipotek işlemlerinin tapu harcından müstesna tutulması amaçlanmıştır. Böylelikle, bu

aşamalarda ek bir vergi doğmasının önlenmesi amaçlanmaktadır. Bu şekilde, bu kuruluşun faaliyetlerini sürdürürken maliyetlerini olabildiğince azaltması ve konut alımı için kullanılacak kaynakların maliyetlerinin paralel bir şekilde azaltılması amaçlanmıştır.

Madde 35 - İpotek finansmanı kuruluşlarına devredilen ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacakların takibinde, ihalenin feshi taleplerinin maktu harç yerine nispi harca tabi kılınmasıyla, ihalenin feshi talebinin takip sürecinin geciktirilmesi amacıyla keyfi bir şekilde kullanılmasının önlenmesi ve paraya çevirme sürecinin kısaltılarak daha sağlıklı işlemesi sağlanmaya çalışılmaktadır. Aynı tarifenin (B) bölümünün "İ-İcra Harçları" kısmında, konut finansmanı kapsamında ortaya çıkan alacakların takibinde bu kısımda belirtilen tahsil harçlarının dörtte bir oranında uygulanacağı öngörülmüştür.

Madde 36 – Harçlar Kanununa bağlı (8) sayılı tarifenin finansal faaliyet harçlarına ilişkin (XI) numaralı kısmının, İstanbul Menkul Kıymetler Borsasında yapılan iş ve işlemler nedeniyle alınan menkul kıymet kotasyon ve tescil ücretleri, kurtaj ücretlerinden borsa yönetimine ödenecek borsa payları ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılan tescil ve kayıtlar nedeniyle alınan ücretler üzerinden yüzde 50 harç alınmasına ilişkin (10) numaralı bendinin yürürlükten kaldırıldığına ilişkin düzenlemedir.

Madde 37 - İşlem maliyetlerinin düşürülmesi için, konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen kâğıtları, ipotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının kuruluş dahil her türlü işlemleri ile Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının menkul kıymet ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen kâğıtların damga vergisinden muaf tutulması amaçlanmaktadır.

Madde 38 – Konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları veya ipotek finansmanı kuruluşları ya da üçüncü kişilere teslimi ile bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları veya ipotek finansmanı kuruluşları tarafından tesliminin Katma Değer Vergisinden istisna edilmesine ilişkin düzenlemedir.

Madde 39 - Bu Kanunun 29 uncu maddesinin 01/01/2008 tarihinden geçerli olmak üzere, diğer maddelerinin ise yayımı tarihinde yürürlüğe gireceğini belirten yürürlük maddesidir.

Madde 40 - Bu Kanun hükümlerinin Bakanlar Kurulu tarafından yürütüleceğini belirten yürütme maddesidir.

Ek 3 : Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu

Türkiye Büyük Millet Meclisi

Plan ve Bütçe Komisyonu

10/5/2006

Esas No: 1/1148

Karar No: 89

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA,

28.11.2005 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisine sunulan ve Başkanlıkça 1/12/2005 tarihinde tali komisyon olarak Adalet Komisyonu ile Sanayi, Ticaret, Enerji, Tabii Kaynaklar, Bilgi ve Teknoloji Komisyonuna, esas komisyon olarak da Komisyonumuza havale edilen 1/1148 esas numaralı "Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı", Komisyonumuzun 02/02/2006 tarihinde yaptığı 43 üncü Birleşiminde Hükümeti temsilen Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı Abdüllatif ŞENER ile Maliye Bakanlığı, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı ve Sermaye Piyasası Kurulu temsilcilerinin katılımlarıyla incelenip, görüşülmüştür.

Bilindiği gibi; gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak ülkemizde yaşanan önemli sorunlar; kaçak yapılaşma, niteliksiz konut üretimi, plansız kentleşme, kayıt dışılık, kiraların yüksekliği gibi hususlardır. Özellikle büyük şehirlerimizde kaçak yapılaşma ve plansız kentleşme önemli bir sorun haline gelmiştir.

Ülkemizde tasarruf sahipleri ile konut kredisi kullanıcılarının eşleştirebilecek bir konut finansmanı sistemi bulunmamaktadır. Oysa oluşturulacak etkili bir konut finansman sistemi, hem bireylerin konut ihtiyacının karşılanması hem de inşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilişkili sektörlerin sağlıklı gelişimi açısından büyük öneme sahiptir. Konut finansmanı sorununun çağdaş finansal yöntemlerle çözümü, konut sahipliğinin artırılmasının getirdiği olumlu sosyal etkilerin yanı sıra, ekonomik kalkınmaya ve planlı kentleşmeye de olumlu katkıları olacaktır.

Kurumsal finansman yöntemleri ile finanse edilen konutların yüzde üç olduğu ülkemizde, bankaların kullandıkları konut kredilerinin gayri safi milli hasılaya oranı diğer ülkelerdeki oranlardan oldukça düşüktür.

Oluşturulacak konut finansman sisteminin sağlıklı bir şekilde çalışması, başta makroekonomik koşulların belirli bir istikrar arz etmesi olmak üzere, tapu kayıtlarının güvenilir ve kolay erişilebilir olması, ipoteklerin hızlı bir şekilde tesis edilebilmesi, gayrimenkullerin değer tespitinin doğru yapılması, borç geri ödemelerinin aksaması durumunda takip prosedürünün çabuk sonuçlanması, konut finansmanı alacaklarının menkul kıymetleştirilmesini sağlayacak sermaye piyasası kurumlarının ve araçlarının bulunması, tüketiciye kaynak sağlanmasından ilgili alacakların menkul kıymetleştirilmesine kadar olan süreçteki işlem maliyetlerinin düşürülmesi gibi ön koşulların yerine getirilmesine bağlıdır. Ayrıca bu sistemin yaygınlaştırılmasının yanı sıra sürdürülebilir olması için de Kamu kesiminin sistemde yer alması ve belli bazı alanlarda yetkili olması gereklidir.

Ülkemizde kurumsal bir konut finansman sistemi oluşturulmak ve sistemin başarılı bir şekilde işleyebilmesi açısından gerekli ön koşulların yerine getirilebilmesini teminen, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve çeşitli vergi kanunlarında değişiklikler yapılması ihtiyacı hasıl olmuştur.

Tasarı ile;

- Konut alıcılarının daha yaygın bir şekilde ve daha uygun koşullarla borçlanabilmesinin,
- Kurulacak konut finansmanı sistemi çerçevesinde ihraç edilecek sermaye piyasası araçları vadelerinin, kişilerin kullandıkları konut kredilerinin vadelerine paralel bir şekilde oluşturulması gerektiğinin; sistemin gelişmesi ile birlikte ve ülkemizin ekonomik gelişme düzeyine bağlı olarak, yirmi ila otuz yıla kadar uzayan vadelere ulaşılmasının,
- İcra ve İflas Kanununda yapılan değişikliklerle, ipotek teminatlı olarak konut finansmanı amacıyla kişilere sağlanan kaynakların geri ödenmemesi durumunda, söz konusu ipoteklerin paraya çevrilme süresinin kısaltılmasının,
- Geri ödeme sıkıntısı yaşayan borçlulara, takip sürecinin başlaması öncesinde ilgili kurumlarla anlaşmalarına, borçlarını yeniden yapılandırmalarına ve mali durumlarına uygun bir şekilde geri ödeme planlarını değiştirmelerine imkan sağlanmasının,
- Konut finansmanı ve konut finansmanı kurumları tanımlarının, Sermaye Piyasası Kanununda yapılmasının ve bu tanımlarla sistemin bankalar ve ilgili düzenleyici kuruluş tarafından uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketlerini kapsamasının,
- İpotek finansmanı kuruluşlarının sermaye piyasası kurumu olarak tanımlanmasının, faaliyet konularının sayılmasının ve bu kuruluşlarla ilgili olarak Sermaye Piyasası Kuruluna detaylı

düzenlemeler yapma yetkisi verilmesinin,

- İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı sermaye piyasası araçlarını yatırımcılara arz edebilmesinin,
- İpotekle teminat altına alınmış alacaklara dayalı olarak ihraç edilecek tüm sermaye piyasası araçlarının ipotekli sermaye piyasası araçları olarak adlandırılmasının,
- Menkul kıymetlere teminat gösterilen varlıkların kesin bir şekilde diğer varlıklardan ayrılabilmesi amacıyla, bu varlıkların oluşturulan teminat havuzuna kaydedilmesinin, teminat havuzlarının oluşturulmasının,
- Konut finansmanı kapsamına giren kredilerin birden fazla olarak yeniden finansmanın mümkün olmasının,
- Konut finansmanı sisteminde merkezi bir rol oynayacak sermaye piyasası kurumu niteliğinde ipotek finansmanı kuruluşlarının düzenlenmesinin,
- Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış konut finansmanı tanımına uygun olan kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinin de Kanunla getirilen yeniliklerden faydalanabilmesinin,
- Finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin iki yıllık bir süre sonrasında konut finansmanı faaliyetinde bulunmaya başlamalarının,
- Tüketicilerin sadece kredi kullanırken değil, finansal kiralama işlemlerinde de korunması amacıyla konut finansmanına yönelik konut kredilerinin tüketici kredilerinden ayrılmasının ve ayrı olarak düzenlenmesinin, ayrıca konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemleri de 4077 sayılı Kanun kapsamına alınmasının,
- Konut finansmanı sisteminde tüketicilere verilecek kredilerin yanı sıra, finansal kiralama işlemlerinin de tüketicilerin konut finansmanı ihtiyacına alternatif bir finansman aracı olmasının,
- Değişken faizli konut kredilerine imkan tanınmasının,
- Sermaye Piyasası Kanununa eklenen maddeler ile varlık finansmanı fonları ve konut finansmanı fonlarının tanımlanmasının; konut finansmanı fonlarının konut alacaklarının menkul kıymetleştirilmesi amacıyla oluşturulduğunun, yurt dışında "special purpose vehicle" olarak adlandırılan özel yapılara karşılık gelecek şekilde düzenlenmesinin ve konut finansmanı fonu kapsamı dışında kalan diğer alacaklarla ilgili bir menkul kıymetleştirme

aracına da ihtiyaç duyulduğundan ve bu alacakların menkul kıymetleştirilmesine imkân vermek amacıyla genel nitelikli menkul kıymetleştirme aracı olarak varlık finansman fonlarının düzenlenmesinin,

- Vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle sistemin tümü üzerindeki maliyetlerin azaltılmasının ve ek vergiler çıkmasının önlenmesinin,

öngörüldüğü anlaşılmaktadır.

□ Komisyonumuzda Tasarının geneli üzerinde yapılan görüşmelere geçilmeden önce, konunun esaslı bir şekilde değerlendirilebilmesi için bir alt komisyonda ele alınmasına karar verilmiştir.

□ Alt Komisyonumuzun, 8 ve 23 Şubat, 1, 2, 8, 9, 22 ve 23 Mart 2006 tarihlerinde, Sermaye Piyasası Kurulu, Maliye Bakanlığı, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Adalet Bakanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, Hazine Müsteşarlığı, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Türkiye Bankalar Birliği, Finansal Kiralama Derneği, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, Değerleme Uzmanları Derneği, Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası, Türkiye Katılım Bankaları Birliği ve bazı konut yapı kooperatifleri ile bankaların temsilcilerinin de katılımlarıyla yapmış olduğu toplantılarda, Tasarının geneli ve maddeleri üzerinde görüş ve öneriler geniş bir şekilde dile getirilmiştir.

□ Tasarının geneli üzerinde;

• Sermaye Piyasası Kurulu tarafından;

- Tasarı hazırlanırken Dünya Bankasının konut finansmanı ile ilgili birimiyle görüş alışverişinde bulunulduğu, AB Tüketici Hakları Konseyi ile Avrupa İpotek Birliğinin görüşlerinden yararlanıldığı, ayrıca Almanya ve İrlanda gibi konut finansmanını yeni düzenlemiş olan ülkelerin kanunlarının incelendiği, Tasarının ülkemizin koşulları, düzenli kentleşme ve konut ihtiyacı da gözötenmek suretiyle hazırlandığı,

- Tasarının orta ve uzun vadede sonuç doğurmasının beklendiği, uzun vadede 90-100 milyar YTL'lik bir piyasa oluşmasının öngörüldüğü,

- Konut kredilerinin Ocak 2006 itibarıyla 12,8 milyar YTL'ye ulaştığı, toplam krediler içinde konut kredilerinin payının yüzde 9 civarında bulunduğı, konut kredilerinin milli gelire

oranının ise yüzde 2'ye ulaştığı, buna karşılık Doğu ve Güneydoğu Asya ile Avrupa ülkelerinde konut kredilerinin toplam krediler içindeki payının oldukça yüksek olduğu, kimi ülkelerde bu oranın yüzde 50'yi geçtiği,

- Türkiye'de konutların yüzde 55'inin ruhsatsız olduğu, konut sahipliğinin yüzde 70 civarında bulunduğu, konut stokunun yüzde 60'ının yirmi yaştan üzerinde olduğu, ayrıca konutların yüzde 40'ının ciddi bir tadilata ihtiyaç duyduğu, konut talebinin karşılanabilmesi için her yıl 300 bin yeni konut arzına gerek duyulduğu,

- Ülkemizde konut edinilmesinde konut kooperatiflerinin payının yüzde 8 olduğu, konutların yüzde 65'inin kişilerin kendi birikimlerine eş-dost katkısının eklenmesi suretiyle edinildiği, bu nedenle konut kredisi kullanımının teşvik edilmesinin düşük ve orta gelirli ailelerin konut edinmesine katkıda bulunacağı,

- Gelişmiş ülkelerde konut finansmanı sisteminin esas itibarıyla ipotekli konutun başka amaçla alınacak kredilere karşılık gösterilebilmesi esasına dayandığı, konut üzerindeki ipoteğin menkul kıymetleştirilmesinin sistemin özünü oluşturduğu,

- Tasarının yasalaşması halinde finansal kiralama şirketlerinin, finansman kuruluşlarının, bankaların ve katılım bankalarının konut kredisi verebileceği, konut kredilerinden yalnızca gerçek kişilerin yararlanabileceği,

- Tasarı ile konut finansmanı kapsamında edinilecek konutlara ilişkin olarak Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi, Damga Vergisi, Tapu Harcı gibi ödemelere istisna getirildiği, ancak, konut finansmanı sisteminin teşviki amacıyla gelir vergisi istisnasının da getirilmesinin gerekli olduğu, ayrıca çarpan etkisi ve kayıtlılığın artması nedeniyle böyle bir istisnanın toplamda vergi gelirlerini artırabileceği,

• Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından;

- Tasarı ile getirilen vergi ve benzeri teşviklerin yetersiz bulunduğu, özellikle ücretlilerin konut finansmanı kapsamında aldıkları kredilerin faizlerinin gelir vergisi matrahından indirilmesine ilişkin bir düzenlemenin Tasarıya eklenmesinin ücretli kesimin konut edinebilmesi bakımından son derece yararlı olacağı,

- Organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerindeki işyerlerinin de konut finansmanı sistemine dahil edilmesinin değerlendirilmesi gerektiği,

- Konut kredilerinin erken geri ödemesinde bankalar tarafından uygulanması öngörülen

"yüzde iki" oranındaki erken ödeme cezasının AB Konseyi direktifleriyle ve tüketici haklarıyla uyuşmadığı, bu nedenle Tasarıdan çıkarılması gerektiği,

- Tüketicinin korunması bakımından konut finansmanı kapsamında edinilen konutun teslim edilmemesinden ya da ayıplı teslim edilmesinden dolayı bağlı kredilerde kredi kuruluşunun da kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu tutulması gerektiği, genel kural olarak sorumluluğun 5 yıl boyunca sürdüğü,

- Tasarıya göre, tüketicinin borcunu ödeyememesi durumunda alacaklının aynı anda hem rehnin paraya çevrilmesi hem de haciz yoluna başvurabileceği, bu düzenlemenin İcra ve İflas Kanunundaki genel hükümlere uygun düşmediği, alacaklının hakkının seçimlik olarak düzenlenmesi ve ancak alacağın tahsil edilememesi halinde diğer yönteme başvurulması gerektiği,

• Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından;

- Tasarının olumlu karşılandığı, özellikle değişken faiz uygulamasına ilişkin düzenlemelerin vatandaşlara ödeme kolaylığı getirmesi açısından büyük bir önem taşıdığı,

• Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından;

- Tasarının yasalaşması halinde konut kredilerinde bir artışın yaşanacağı,

- Finansman şirketlerine ilişkin sağlıklı bir envanter çıkarılmadan bunların konut finansman sistemine dahil olmalarının uygulamada sorunlara yol açacağı, bu nedenle söz konusu kuruluşlara konut finansmanı alanında iki yıl süreyle faaliyette bulunma yasağı getirildiği, esasen bu yasak olmasa bile söz konusu kuruluşların faaliyet iznini Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'ndan almak durumunda oldukları,

• Maliye Bakanlığı tarafından;

- Tasarıda bütçe imkanları ve uygulanan maliye politikası çerçevesinde konut finansman sistemine ilişkin olarak gerekli vergi teşviklerine yer verildiği,

- Gelir Vergisi bakımından getirilecek bir istisnanın bütçeye önemli ölçüde yük getireceği, ayrıca uygulamada da teknik sorunlara yol açacağı, böylece bir düzenlemenin mevcut gelir vergisi matrahında ciddi bir azalmaya neden olacağı, öte yandan sadece ücretlilere indirim öngören bir düzenlemenin vergilemede adalet ilkesine uygun düşmeyeceği, esasen konut finansmanı sisteminden daha çok üst gelir grubunun yararlanacağı,

- KDV oranlarının Bakanlar Kurulu tarafından belirlendiği, halen 150 metrekareye kadar olan konutlar için yüzde 1, diğer konutlar için yüzde 18 KDV uygulandığı, Tasarının KDV oranlarına ilişkin bir düzenleme getirmediği, dolayısıyla konut kredisi verecek kuruluşlar arasında bir ayrımın söz konusu olmadığı,

• Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından;

- Türkiye'de lüks konut arzı artarken, alt ve orta gelir grubunun konut sıkıntısı çektiği, bu kesime yönelik konut üretiminin yetersiz olmasının gecekondulaşmanın başlıca nedenlerinden birisini oluşturduğu,

- Konut fiyatları ve kredi faiz oranları göz önüne alındığında en düşük aylık ödemenin bile dar gelirlinin ödeme gücünün çok üstünde olacağı, bu nedenle konut finansmanı sisteminden esas olarak orta ve üst gelir grubunun yararlanabileceği, dolayısıyla Tasarının mevcut haliyle dar gelirlilere yönelik konut üretimini teşvik bakımından önemli bir katkı sağlamayacağı,

- Tasarıda konut arzını artırıcı düzenlemelere yer verilmesinin zorunlu olduğu, ayrıca Tasarının sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi, depreme dayanıklı ve kentsel dokuya uygun konut üretimini teşvik edecek bir anlayışla ele alınmasında yarar bulunduğu,

- Gelişmiş ülkelerde konut finansmanı sisteminin bitmiş konutları kapsadığı, Tasarıda ise inşaat ya da proje safhasındaki konutların da kredilendirilmesinin öngörüldüğü, sistemin özü itibarıyla konutların değerinin menkul kıymetleştirilmesine dayandığı, bununla birlikte bitmemiş konutların değerlerinin menkul kıymetleştirilmesinde ve uluslararası piyasalarda pazarlanmasında sorun yaşanabileceği,

- Tasarı ile getirilen sistemin hangi kamu kuruluşu tarafından yürütüleceğinin belirsiz olduğu, bu durumun uygulamada kimi sorunlara yol açabileceği, bu nedenle tasarının bir kod kanun olarak düzenlenmesi gerektiği,

• Türkiye Bankalar Birliği tarafından;

- Konut arzının artırılamaması halinde konut fiyatlarının yükseleceği ve bu artışın faizlerdeki düşmeyi nötralize edeceği, bu durumda konut finansman sisteminden beklenen faydanın sağlanamayacağı, esasen hali hazırda kamuoyunun beklentisinin faizlerin düşmesi ve vadelerin uzamasından çok konut arzının artırılmasına ve fiyatların düşmesine yönelik olduğu,

- Konut finansman sistemine ilişkin olarak dünya genelinde standart bir model bulunmadığı,

her ülkenin kendi koşullarına göre düzenlemeler yaptığı, ancak temel ilkelerin büyük ölçüde benzerlik taşıdığı,

- Vergi teşviği sağlanmadığı takdirde konut finansman sisteminin beklenen yararı sağlamayacağı, öte yandan sağlanacak vergi teşviğinin sistemde kayıtlılığı artırmak suretiyle vergi matrahını artıracacağı,

- Türkiye'de mevduat vadesinin ortalama altı ay olduğu, bu nedenle konut kredilerinin büyük ölçüde bankaların öz kaynaklarından sağlanacağı, dolayısıyla konut ipoteklerinin menkul kıymete dönüştürülmesi suretiyle bankalara finansman sağlanmasının büyük önem taşıdığı,

- Konut kredisi veren kuruluşların konutun teslim edilmemesinden ya da ayıplı tesliminden dolayı müteselsil olarak sorumlu tutulmasının sistemin özüne uygun düşmediği, bu nedenle söz konusu düzenlemelerin Tasarıdan çıkarılması, en azından sorumluluk süresinin kısaltılması ve sorumluluğun verilen kredinin belirli bir miktarıyla sınırlı olması, ayrıca kredi kuruluşunun malın ayıbından değil tesliminden dolayı sorumlu tutulması gerektiği,

- İşyerlerinin Tasarı kapsamına dahil edilmemesi gerektiği, işyerinin ticari bir yatırım olması ve şirketin varlıkları arasında yer alması nedeniyle ticari krediyle alınabildiği, dolayısıyla bankaların kredi verirken işyerlerine ilişkin kredi algılamasının konuttan farklı gerçekleştiği, konut kredisi ile işyeri kredisinin vade ve faizlerinin farklı olduğu,

- Tasarının çeşitli kanunlarda değişiklik yapılması yerine ayrı bir kod kanun olarak düzenlenmesinin daha doğru olacağı, böylece kanunun uygulanmasından sorumlu bir kamu kuruluşunun da açıkça belirlenebileceği,

- Türkiye Katılım Bankaları Birliği tarafından;

- Bankaların sağladıkları konut kredileri nedeniyle müteselsil sorumlu haline getirilmelerinin konut finansmanı sistemine olumsuz etkide bulunacağı, bu düzenlemenin bankaların yapımçı ve aracılarla tüketiciler tarafından istismarına yol açabileceği,

- Esas itibarıyla Tüketici Kanununda tüketicinin korunması amacıyla menkul mallar için yapılmış olan düzenlemelerin gayrimenkuller için uygulanmasında sorun yaşanacağı, bu çerçevede konuta ilişkin olarak ayıp kavramının açıklığa kavuşturulması ve misli ile değiştirme ve bedelin iadesi seçeneklerinin belirli koşullara bağlanması gerektiği,

- Finansal Kiralama Derneği tarafından;

- Finansal kiralama şirketlerine kanunun yürürlük tarihinden itibaren iki yıl süreyle konut

finansmanı kapsamında faaliyette bulunma yasağı getirildiği, bu uygulamanın hakkaniyete uygun düşmediği ve haksız rekabet doğuracağı, şu an itibarıyla bu şirketlerin konut finansmanına hazır olduğu,

- Tasarı ile KDV konusunda finansal kiralama şirketleri aleyhine bir düzenleme yapıldığı, indirimli KDV uygulamasının esas itibarıyla ticari işletmelerin yatırımlarını teşvik amacıyla getirildiği, oysa Tasarı ile tüketicilerin de indirimli KDV uygulamasından yararlanmasının önünün açıldığı, bu nedenle haksız rekabetin önlenmesi bakımından Tasarıya tüketicilerin konut edinmesinde cari KDV'nin uygulanmasına ilişkin bir hükmün konulması gerektiği, aynı alanda faaliyet gösterecek kuruluşlar arasında vergi ve diğer alanlarda bir ayırım yapılmaması gerektiği,

• Değerleme Uzmanları Derneği tarafından;

- Değerleme uzmanlığının çok yönlü bir meslek olduğu, Tasarıda Avrupa Birliği uygulamalarına paralel olarak, mesleki disiplinin sağlanması ve mesleğin sağlıklı bir şekilde gelişmesini temin etmek üzere Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin kurulmasına ilişkin düzenlemelere yer verilmesinin memnuniyetle karşılandığı,

- Değerleme uzmanlığının tarafsızlık gerektiren bir meslek olduğu, bu nedenle bağımsız bir kuruluş halinde örgütlenmesinin zorunlu olduğu,

• Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği tarafından;

- Değerleme Uzmanları Birliğinin kurulmasının çeşitli meslek gruplarının TOBB birliği bünyesinden ayrılarak bağımsız kuruluşlar şeklinde ortaya çıkmalarına neden olacağı, değerlendirme uzmanlığının esas itibarıyla ticari bir iş olduğu, ticari faaliyetlerin de meslek odalarına üyelik çerçevesinde yürütüldüğü, bu nedenle değerlendirme uzmanlığına ilişkin örgütün TOBB bünyesinde sektör meclisi şeklinde kurulması gerektiği,

• Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği tarafından;

- Konut finansmanı kapsamında yapılacak sigorta sözleşmelerine ilişkin usul ve esasların belirlenmesi sırasında Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliğinin de görüşünün alınması gerektiği,

• Konut Yapı Kooperatifleri tarafından;

- Tasarıda konut yapı kooperatiflerinin de konut finansman sisteminden yararlanabilmesine ilişkin düzenlemelere yer verilmesinin kooperatifçiliğin gelişmesi açısından yararlı olacağı,

ifade edilmiştir.

□ Alt komisyonumuz Tasarı hakkında ileri sürülen görüş ve eleştirileri etraflıca değerlendirmiş ve ayrıntılı çalışmalar sonucunda Tasarıda gerekli değişiklikleri yapmıştır.

□ Alt Komisyonda Tasarının;

- Çerçeve 1 inci maddesi ile İcra ve İflas Kanununa eklenen hükmün, rehinle temin edilmiş alacakların takibinde rehnin paraya çevrilmesi ve haciz yoluna birlikte gidilebilmesi yerine, alacakların takibinde bu iki yoldan birinin kullanılabilmesini ve Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının da dahil edilmesini teminen yeniden düzenlenmesi suretiyle,

- Çerçeve 2, 3 ve 4 üncü maddeleri Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının da konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibi için öngörülen usul ve esaslara tabi olmasını teminen yeniden düzenlenmeleri suretiyle,

- Çerçeve 5 inci maddesi ile İcra ve İflas Kanununa eklenen hükmün; icra mahkemesinin icranın geri bırakılması talebinin reddine ilişkin kararına karşı istinaf yoluna başvurulması halinde, satışın durması için yatırılması gereken teminat oranının yüzde otuza düşürülmesi, istinaf talebinin reddi halinde ise bu teminatın yarısının tazminat olarak alacaklıya ödenmesi ve rehinli malın satışı halinde alacağı karşılamayacağı anlaşıldığı takdirde aradaki farkın teminatın diğer yarısından karşılanabilmesini ve Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının da dahil edilmesini teminen değiştirilmesi suretiyle,

- Çerçeve 6 ncı maddesi, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarına ilişkin kıymet takdiri veya bilirkişi incelemelerinin de konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde olduğu gibi Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilmiş kuruluşlarca yapılmasını teminen değiştirilmesi suretiyle,

- Çerçeve 7 nci maddesi aynen,

- Çerçeve 8 inci maddesi ile Sermaye Piyasası Kanununa eklenen 13/A maddesinin; ikinci fıkrasında geçen "Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu" ibarelerinin, uygun görüş verme yetkisinin kullanılmasına açıklık kazandırılması amacıyla "Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu" olarak değiştirilmesi; üçüncü fıkrasının amaca daha uygun bir şekilde yeniden düzenlenmesi; sekizinci fıkrasında yer alan ve konut finansmanı kapsamında yapılacak değerlemelerin Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilmiş kişi veya kurumlarca

yapılacağına ilişkin düzenlemenin, çerçeve 10 uncu maddede yapılan düzenleme kapsamına girmesi nedeniyle çıkarılması; onuncu fıkrasına, teminat sorumlusunun Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gerekli görülen hallerde değiştirilebileceğine ilişkin hüküm tereddüt doğuracak nitelikte olduğundan, ancak ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunması amacıyla değiştirilebileceğini öngören bir hükmün eklenmesi; onbirinci fıkrasının, anlatıma açıklık kazandırılması amacıyla yeniden düzenlenmesi, onüçüncü fıkrasının redaksiyona tabi tutulması suretiyle,

- Çerçeve 9 uncu maddesine bağlı 13/B maddesinin; ikinci ve altıncı fıkralarında geçen "Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu" ibarelerinin, uygun görüş verme yetkisinin kullanılmasına açıklık kazandırılması amacıyla "Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu" olarak değiştirilmesi; beşinci fıkrasının maksadın daha açık bir şekilde ifade edilebilmesini teminen yeniden düzenlenmesi suretiyle,

- Çerçeve 10 uncu maddesine bağlı (r) bendinin; anlatıma açıklık kazandırılması amacıyla yeniden düzenlenmesi suretiyle,

- Çerçeve 11 inci maddesi ile Sermaye Piyasası Kanununa eklenmesi öngörülen hükmün, kayda alma ücretinin üçer aylık dönemler itibarıyla ödenmesi ve net varlık değerinin onbinde birini aşmamak üzere Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenmesini teminen yeniden düzenlenmesi suretiyle,

- Çerçeve 12 nci maddesine bağlı 38/A maddesinin; üçüncü fıkrasına, konut finansmanı kapsamında düzenlenecek sigorta sözleşmelerine ilişkin usul ve esasların belirlenmesi sırasında Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliğinin de görüşünün alınmasını öngören bir ifadenin eklenmesi; son fıkrasının konut finansmanının her aşamasında yapılacak değerlemelerin Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilmiş kişi ve kuruluşlarca yapılmasını teminen yeniden düzenlenmesi; 38/B maddesinin onbirinci fıkrasının redaksiyona tabi tutulması suretiyle,

- Çerçeve 13 üncü maddesi ile değiştirilmesi öngörülen, Sermaye Piyasası Kanununun diğer sermaye piyasası kurumlarını tanımlayan 39 uncu maddesine, konut finansmanı fonları ile varlık finansmanı fonlarının eklenmesi suretiyle,

- Çerçeve 14 üncü maddesine bağlı 39/A maddesinin son fıkrasının, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun denetim ve gözetimine tabi bir kuruluşun ortaklık payı ne olursa olsun bir ipotek finansman kuruluşuna iştirak etmesi halinde kuruluş izninin, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünü alarak Sermaye Piyasası Kurulunca verilmesini

teminen yeniden düzenlenmesi suretiyle,

- Çerçeve 15, 16,17, 18 ve 19 uncu maddeleri aynen,
- Çerçeve 20 nci maddesine bağlı geçici 10 uncu maddede yer alan ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsünün Kanunun yürürlük tarihinden itibaren üç yıl içinde gerçekleştirilmesine ilişkin sürenin "azami iki yıl" şeklinde değiştirilmesi, geçici 11 inci maddenin; tüketiciler tarafından kanunun yürürlük tarihinden itibaren üç ay içerisinde başvurulması halinde daha önce yapılmış bulunan konut kredisi sözleşmelerinin bu kanunla getirilen konut finansmanı kapsamı dışında tutulabilmesi amacıyla yeniden düzenlenmesi; geçici 12 nci maddenin, finansal kiralama şirketleriyle finansman şirketlerinin kanunun yürürlük tarihinden itibaren konut finansmanı faaliyetinde bulunamayacaklarına ilişkin iki yıllık sürenin altı ay olarak değiştirilmesi suretiyle,
- Çerçeve 21 inci maddesi aynen,
- Çerçeve 22 nci maddesi redaksiyona tabi tutulmak suretiyle,
- Çerçeve 23 üncü maddesi aynen,
- Çerçeve 24 üncü maddesine bağlı 10/B maddesi; ikinci fıkrasına, konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun standartları belirlenirken ilgili meslek kuruluşlarının da görüşünün alınacağına ilişkin bir ifadenin eklenmesi, yedinci fıkrasının, finansal kiralama sözleşmeleri kapsamında satışa çıkarılan konutlara ilişkin olarak konut sahibinin yanı sıra zilyedliği elinde bulunduranın da konutu tahliye etmekle yükümlü kılınması ve konutun tahliye edilmemesi halinde zilyedliği elinde bulundurana karşı da icra yoluna gidilebilmesini teminen yeniden düzenlenmesi; dokuzuncu fıkrasına, konut finansman kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devredilmesi halinde dahi söz konusu kuruluşların sorumluluğunun devam edeceğine dair bir hükmün eklenmesi; on ikinci fıkrasına, tüketicilerin bilgilendirilmesi için Merkez Bankasının değişken oranlı faizlerin muhtemel etkilerine ilişkin endeksler yanında referans faizleri de belirlemesine yönelik bir hükmün ilave edilmesi; onbeşinci fıkrasında konut finansmanı sözleşmesinde yer alacak unsurlar arasına finansal kiralama sözleşmeleri için toplam kira bedelinin dahil edilmesi; konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortaklarının konut kredisi kullanabilmelerini teminen söz konusu kişilerin bu madde uygulamasında gerçek kişi olarak addedileceğini öngören bir düzenlemenin yeni bir fıkra olarak eklenmesi suretiyle,

- Çerçeve 25 inci maddesi aynen,
- Çerçeve 26 ncı maddesi; Finansal Kiralama Kanununa eklenen fıkranın son cümlesinin, konut finansman sistemi kapsamında edinilen konutun zilyedliğinin finansal kiralama kuruluşuna bilgi vererek, diğer finansal kiralama sözleşmelerinde ise sözleşmede hüküm bulunmak kaydıyla kiralama konusu malın zilyedliğinin üçüncü kişiye devredilebilmesini teminen değiştirilmesi ve ayrı bir fıkra olarak düzenlenmesi suretiyle,
- Çerçeve 27 nci maddesi 28 inci madde olarak aynen,
- Çerçeve 28 inci maddesi; maddeye bağlı (1) numaralı bendin uygulamada ortaya çıkabilecek tereddütlerin giderilmesi ve anlatıma açıklık kazandırılması amacıyla katılım bankaları tarafından verilen kâr paylarını da kapsayacak şekilde yeniden düzenlenmesi, ipoteğe dayalı menkul kıymetler (1) numaralı bentte düzenlenmiş olduğundan (5) numaralı bende "ipoteğe dayalı menkul kıymetler hariç" ifadesinin eklenmesi suretiyle 29 uncu madde olarak,
- Çerçeve 29 uncu maddesi 31 inci madde olarak aynen,
- Çerçeve 30 uncu maddesi ile değiştirilen Gelir Vergisi Kanununun geçici 67 nci maddesinin (1) numaralı fıkrasının altıncı paragrafının maksadın daha açık anlatılmasını teminen yeniden düzenlenmesi suretiyle 32 nci madde olarak,
- Çerçeve 31 inci maddesi, maddeye bağlı (y) bendinin redaksiyona tabi tutulması suretiyle 33 üncü madde olarak,
- Çerçeve 32 nci maddesi 34 üncü madde olarak aynen,
- Çerçeve 33 üncü maddesi, Harçlar Kanununa bağlı (1) sayılı tarifenin (A) bölümüne ilişkin düzenlemeye Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının da eklenmesi, aynı tarifenin (B) bölümünün "İ-İcra Harçları" bölümünün üçüncü kısmına konut finansmanı kapsamında ortaya çıkan alacakların takibinde bu kısımda belirtilen tahsil harçlarının dörtte bir oranında uygulanacağını öngören bir fıkranın eklenmesi suretiyle 35 inci madde olarak,
- Çerçeve 34 üncü maddesi, maddeye bağlı (36) ve (23) numaralı bentlerin konut finansmanı işlemlerinin açıklığa kavuşturulmasını teminen yeniden düzenlenmeleri, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının menkul kıymet ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluş tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtların da damga vergisinden istisna

edilmesine ilişkin (24) numaralı bendin eklenmesi suretiyle 37 nci madde olarak,

- Yürürlük ve yürütmeye ilişkin 35 ve 36 ncı maddeleri 39 ve 40 ıncı maddeler olarak aynen, kabul edilmiştir.

□ Ayrıca;

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacaklarının ipotek finansmanı kuruluşları tarafından devralınabileceğine ve devredilebileceğine ilişkin bir düzenleme yeni 27 nci madde olarak,

- Kendisine ait tapuya kayıtlı bir konutu bulunmayan ücretlilerin konut finansmanı kapsamında edindikleri konutlardan kaynaklanan borçlarının 100.000 YTL'ye kadar olan kısmının faiz ödemelerinin ücretten indirilmesine, kendisine ait başka konutu bulunup bulunmadığına bakılmaksızın belediyelerce gerçekleştirilen kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri kapsamında sahip oldukları yapılar karşılığında konut edinmek amacıyla kredi kullanan veya finansal kiralama işlemi yapan ücretlilerin de bu haktan yararlanmasını öngören bir düzenleme yeni 30 uncu madde olarak,

- Harçlar Kanununa bağlı (8) sayılı tarifenin finansal faaliyet harçlarına ilişkin (XI) numaralı kısmının, İstanbul Menkul Kıymetler Borsasında yapılan iş ve işlemler nedeniyle alınan menkul kıymet kotasyon ve tescil ücretleri, kurtaç ücretlerinden borsa yönetimine ödenecek borsa payları ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılan tescil ve kayıtlar nedeniyle alınan ücretler üzerinden yüzde 50 harç alınmasına ilişkin (10) numaralı bendinin yürürlükten kaldırıldığına ilişkin bir düzenleme yeni 35 inci madde olarak,

- Konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları veya ipotek finansmanı kuruluşları ya da üçüncü kişilere teslimi ile bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları veya ipotek finansmanı kuruluşları tarafından tesliminin Katma Değer Vergisinden istisna edilmesine ilişkin bir düzenleme 37 nci madde olarak,

Tasariya eklenmiştir. Ayrıca, Tasarı, kanunların hazırlanmasında uygulanan usul ve esaslar bakımından gözden geçirilmiş ve gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

□ Bu defa, Komisyonumuzun 20.04.2006 tarihinde, Hükümeti temsilen Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı Abdüllatif ŞENER ve Tasarı ile ilgili diğer kurum ve kuruluş temsilcilerinin katılımlarıyla yaptığı 60 ıncı Birleşiminde Tasarının geneli üzerindeki

görüşmelere başlanmıştır.

□ Tasarının geneli üzerinde yapılan görüşmelerde;

- Tasarının konut açığının giderilmesine yönelik büyük katkılar sağlayacağı,
- Tasarı ile konut kredisine ilişkin ipoteklerin menkul kıymetleştirme yoluyla finansman sağlanmasının amaçlandığı,
- Kentsel nüfus artışının kırsal nüfus artışından yüksek olması nedeniyle kentlerde konut ihtiyacının gittikçe arttığı,
- Arsa üretimi ve konut üretimi alanlarında ciddi eksikliklerin söz konusu olduğu, Tasarının bu eksiklikleri gidermeyi amaçladığı,
- Tasarının genel olarak olumlu karşılandığı, Alt komisyon çalışmalarında Tasarının eksikliklerinin önemli bir kısmının giderildiği,
- Tüketiciler açısından son derece önemli bir kanuni düzenleme olduğu, konut alımının aile hayatında alınan en önemli kararlardan olduğu, bu nedenle yüz binlerce aileyi ilgilendirdiği,
- Ayıba karşı sorumlulukta zamanaşımı süresi genel olarak 'beş yıl' iken, bankalara bağlı kredilere ilişkin sorumlulukta zamanaşımının 'bir yıl' olarak düzenlenmesinin tüketici aleyhine bir durum oluşturacağı,
- İpotekli sermaye piyasası araçlarında da Hazine tarafından yurt dışından ihraç edilen eurobondlu fonlar gibi vergi stopajının sıfır olması gerektiği,
- Konut piyasasındaki arz eksikliği nedeniyle üreticilerin büyük avantajlar elde ettikleri,
- TOKİ' nin konut açığını kapatma noktasında yetersiz kaldığı, kentsel dönüşüm ve konut üretiminin birlikte düşünülmesi gerektiği, ancak TOKİ'nin daha çok şehir dışında boş alanlarda konut yapmayı tercih ettiği,
- Kentlerin yenilenmesine yönelik projelere ağırlık verilmesinin büyük önem arz ettiği, bu bağlamda TOKİ' nin kentsel dönüşüm projelerine yönelmesi gerektiği,
- Konut üretimi yapılırken çevrenin de yaşanabilir bir şekilde düzenlenmesinin gerektiği, özellikle toplu konut alanlarında çevre düzenlemelerine ağırlık verilmesi gerektiği,
- Konut fiyatlarının çok yüksek olduğu, konutların maliyetlerinin birkaç katına satıldığı, bu koşullarda dar gelirliilerin konut edinmesinin mümkün olmadığı,

- Konut yatırımlarının kalkınmanın bir aracı olarak görülmemesi gerektiği, konut yatırımları ile kalkınmanın gerçekleşmeyeceği,

- Tasarrufların otomobil ve konut alımına kanalize edilmesinin sağlıklı bir gelişme olmadığı,

- Konut finansmanı sisteminin vergi teşviki ile desteklenmesi gerektiği,

- Tasarının konut satışlarında kayıtdışılığı da önleyeceği,

- Toplu Konut Kanununun düzenli kentleşmenin sağlanmasında önemli bir işlev gördüğü,

şeklindeki görüş, eleştiri ve temennileri müteakip, Hükümet adına yapılan tamamlayıcı açıklamalarda ise;

- Kanun Tasarısının komisyonda olgunlaştırıldığı, yerinde değişikliklerle Tasarının eksikliklerinin giderildiği,

- Devlet Planlama Teşkilatı ve Türkiye İstatistik Kurumunun verilerine göre Türkiye'de konut açığının yedi yüz bine yakın olduğu, konut sayımına gecekonduların dahil edilmediği,

- TOKİ' nin dar gelirliyle yönelik konut üretimine öncelik verdiği,

- Konut kredilerinin banka kredileri içindeki payının gittikçe arttığı,

- Tüketicilerin gittikçe kısa vadeli konut kredilerini tercih etmeye başladığı,

- Konut yapımının tek başına kalkınmayı sağlamayacağı, kalkınmanın bir bütün olarak ele alınması gerektiği, ancak çarpan etkisiyle bu sektördeki olumlu gelişmelerin diğer sektörlerde de üretimi artıracığı,

- 2005 yılında inşaat sektörünün % 21,5'lik büyüme kaydettiği ve genel büyüme oranı içerisinde % 0,8'lik bir payının olduğu,

- Tasarının gayrimenkul sektöründe kayıtdışılığı önleme ve planlı kentleşmeyi sağlama yönünde katkı sağlayacağı,

- Konut finansmanı sisteminin, finans sektörünün de gelişimine katkı sağlayacağı,

ifade edilmiştir.

□ Tasarının geneli üzerinde yapılan görüşmeleri müteakip, Tasarı ve gerekçesi Komisyonca da benimsenerek maddelere ilişkin görüşmelerin Alt Komisyon Metni üzerinden yapılmasına karar verilmiştir. Komisyonumuzda, maddeler üzerindeki görüşmeler 2/5/2006 ve 4/5/2006

tarihlerinde yapılan 62 nci ve 63 üncü Birleşimlerde tamamlanmıştır.

□ Alt Komisyon Metninin;

- Çerçeve 1 inci maddesi; kanunların hazırlanmasında uygulanan esas ve usuller doğrultusunda madde çerçevesinin redaksiyona tabi tutulması ve bu çerçeve maddeyle 2004 sayılı Kanunun 45 inci maddesine eklenmesi öngörülen fıkra; yapı kullanım izni almış konutların Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca konut finansman sistemi kapsamında değerlendirilebilmesine imkan sağlayan bir ibarenin eklenmesi suretiyle,
- Çerçeve 2 inci maddesi; kanunların hazırlanmasında uygulanan esas ve usuller doğrultusunda madde çerçevesinin redaksiyona tabi tutulması ve bu çerçeve maddeyle 2004 sayılı Kanunun 128 inci maddesine eklenmesi öngörülen fıkra; yapı kullanım izni alınmış konutların Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca konut finansman sistemi kapsamında değerlendirilebilmesine imkan sağlayan bir ibarenin eklenmesi suretiyle,
- Çerçeve 3 üçüncü maddesi; kanunların hazırlanmasında uygulanan esas ve usuller doğrultusunda madde çerçevesinin redaksiyona tabi tutulması ve bu çerçeve maddeyle 2004 sayılı Kanunun 128/a maddesine eklenmesi öngörülen fıkra; yapı kullanım izni alınmış konutların Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca konut finansman sistemi kapsamında değerlendirilebilmesine imkan sağlayan bir ibarenin eklenmesi suretiyle,
- Çerçeve 4 üncü maddesi; kanunların hazırlanmasında uygulanan esas ve usuller doğrultusunda madde çerçevesinin redaksiyona tabi tutulması ve bu çerçeve maddeyle 2004 sayılı Kanunun 134 üncü maddesine eklenmesi öngörülen fıkra; yapı kullanım izni alınmış konutların Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca konut finansman sistemi kapsamında değerlendirilebilmesine imkan sağlayan bir ibarenin eklenmesi suretiyle,
- Çerçeve 5 inci maddesi ile 2004 sayılı Kanunun 149/a maddesine eklenmesi öngörülen fıkra; yapı kullanım izni alınmış konutların Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca konut finansman sistemi kapsamında değerlendirilebilmesine imkan sağlayan bir ibarenin eklenmesi suretiyle,
- Çerçeve 6 ncı maddesi ile 2004 sayılı Kanuna eklenen geçici maddeye, yapı kullanım izni alınmış konutların Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca konut finansman sistemi kapsamında değerlendirilebilmesine imkan sağlayan bir ibarenin eklenmesi suretiyle,
- Çerçeve 7 ve 8 inci maddeleri aynen,

- Çerçeve 9 uncu maddesi ile 2499 sayılı Kanuna eklenmesi öngörülen 13/B maddesine, varlık teminatlı menkul kıymet ihraççısının bir teminat sorumlusu belirlenmesine ve bu teminat sorumlusunun, ipotek teminatlı menkul kıymet sorumluları gibi, niteliklerinin Kurulca tespitine yönelik bir fıkranın eklenmesi suretiyle,
- Çerçeve 10 uncu maddesi aynen,
- Çerçeve 11 inci maddesi; kanunların hazırlanmasında uygulanan esas ve usuller doğrultusunda madde çerçevesinin redaksiyona tabi tutulması ve bu çerçeve maddeyle 2499 sayılı Kanunun 28 inci maddesinin (b) fıkrasına eklenmesi öngörülen paragrafa; yatırım fonlarının da konut finansmanı fonları ve varlık finansmanı fonları gibi alınması, ipotekli sermaye piyasası araçlarının satış değeri üzerinden alınacak kayda alma ücretinin üst sınırının, konut edinmek isteyenlerin sosyal yönü dikkate alınarak "onbinde biri" yerine, "yüzbinde beşi" olarak değiştirilmesi ve belirtilen bu oranı aşmamak kaydıyla, kayda alma ücreti oranının belirlenmesi, hesaplanması ve ödenmesine ilişkin usul ve esasların "Kurul" yerine "Bakanlar Kurulunca" belirlenmesine yönelik olarak yeniden düzenlenmesi suretiyle,
- Çerçeve 12, 13, 14 ve 15 inci maddeleri aynen,
- Çerçeve 16 ncı maddesi; kanunların hazırlanmasında uygulanan esas ve usuller doğrultusunda madde çerçevesinin redaksiyona tabi tutulması suretiyle,
- Çerçeve 17 ve 18 inci maddeleri aynen,
- Çerçeve 19 uncu maddesi; kanunların hazırlanmasında uygulanan esas ve usuller doğrultusunda madde çerçevesinin redaksiyona tabi tutulması suretiyle,
- Çerçeve 20 nci maddesi ile 2499 sayılı Kanuna eklenilmesi öngörülen geçici 11 inci maddesi; tüketici haklarının korunması amacıyla, finansal kiralama sözleşmelerinin tarafı olan tüketicilerden, bu maddenin yürürlüğe girmesinden itibaren üç ay içerisinde, ilgili konut finansmanı kuruluşuna başvurarak sözleşme konusu işlemin, Tasarıyla 2499 sayılı Kanuna eklenen 38/A maddesinde yer alan konut finansmanı tanımı kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunmayanların, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan sözleşmelerinin 38/A maddesinin birinci fıkrası kapsamında kabul edilmesine ve bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce akdedilen sözleşmelerde, borcun vadesinden önce ödenmesi durumunda, bu ödeme işleminin her halükarda 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 10 uncu maddesinin dördüncü fıkrası hükümlerine tabi olacağına açıklık getirilmesi doğrultusunda yeniden düzenlenmesi suretiyle,

- Çerçeve 21, 22 ve 23 üncü maddeleri aynen,
- Çerçeve 24 üncü maddesi ile 4077 sayılı Kanuna eklenen 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrası, anlama açıklık kazandırılması amacıyla redaksiyona tabi tutulması suretiyle,
- Çerçeve 25 inci maddesi aynen,
- Çerçeve 26 ncı maddesi ile 3226 sayılı Kanunun 15 inci maddesine eklenmesi öngörülen fıkra; kiracı değişikliğinin devir sözleşmesi yerine, özel sicile tescil edilmesine veya tapu sicilinin beyanlar hanesine şerh olunmasına imkan sağlanması doğrultusunda yeniden düzenlenmesi suretiyle,
- Çerçeve 27 nci maddesi ile 2985 sayılı Kanuna eklenmesi öngörülen ek maddeye; yapı kullanım izni alınmış konutların Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca konut finansman sistemi kapsamında değerlendirilebilmesine imkan sağlayan bir ibarenin eklenmesi suretiyle,
- Çerçeve 28 inci maddesi aynen,
- Çerçeve 29 uncu maddesi; kanunların hazırlanmasında uygulanan esas ve usuller doğrultusunda çerçeve 30 uncu madde olarak aynen,
- Çerçeve 30 uncu maddesi; kanunların hazırlanmasında uygulanan esas ve usuller doğrultusunda çerçeve 29 uncu madde olarak ve madde çerçevesinin redaksiyona tabi tutulması suretiyle,
- Çerçeve 31 ve 32 inci maddeleri aynen,
- Çerçeve 33 üncü maddesi; konut finansmanı sisteminde, gerek borçluların gerekse alacaklıların karşılaşılabileceği risklerin kontrol altına alınabilmesi amacıyla zorunlu ve ihtiyari sigorta ürünleri öngörülmüş, bu çerçevede konut alımı sırasında kullanılacak kaynakların maliyetlerinin azaltılması amacıyla söz konusu sigorta poliçeleri için ödenecek primlerin, Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisinden muaf tutulmasına yönelik bir hükmün 6802 sayılı Kanunun 29 uncu maddesine (i) bendi olarak eklenmesini öngören düzenlemenin ilave edilmesi ve bu doğrultuda madde çerçevesinin değiştirilmesi suretiyle,
- Çerçeve 34 üncü maddesi ile 492 sayılı Kanunun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasına eklenmesi öngörülen (r) bendi; yapı kullanım izni alınmış konutların Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca konut finansman sistemi kapsamında değerlendirilebilmesine imkan sağlayan bir ibarenin eklenmesi suretiyle,

- Çerçeve 35 inci maddesinin; (A) fıkrasının, kanunların hazırlanmasında uygulanan esas ve usuller doğrultusunda fıkra çerçevesinin redaksiyona tabi tutulması ve bu fıkrayla 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin "(A) Mahkeme Harçları" başlıklı bölümünün "III- Karar ve ilam harcı" başlıklı fıkrasının "1.Nispi harç" başlıklı bendine eklenmesi öngörülen (f) alt bendine; yapı kullanım izni alınmış konutların Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca konut finansman sistemi kapsamında değerlendirilebilmesine imkan sağlayan bir ibarenin eklenmesi, (B) fıkrasının, kanunların hazırlanmasında uygulanan esas ve usuller doğrultusunda fıkra çerçevesinin redaksiyona tabi tutulması ve bu fıkrayla 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin "(B) İcra ve iflas harçları" bölümünün "I-İcra harçları" başlıklı fıkrasının "3. Değeri belli olan icra takiplerinde tahsil harcı, değer üzerinden:" başlıklı bendinin sonuna eklenmesi öngörülen alt bendine; yapı kullanım izni alınmış konutların Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca konut finansman sistemi kapsamında değerlendirilebilmesine imkan sağlayan bir ibarenin eklenmesi ve bu alt bendin (h) alt bendi olarak düzenlenmesi suretiyle,

- Çerçeve 36 ncı maddesi kanunların hazırlanmasında uygulanan esas ve usuller doğrultusunda, madde çerçevesinin redaksiyona tabi tutulması suretiyle,

- Çerçeve 37 nci maddesi; kanunların hazırlanmasında uygulanan esas ve usuller doğrultusunda, madde çerçevesinin redaksiyona tabi tutulması ve bu çerçeve madde ile 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa bağlı (2) Sayılı Tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne eklenen (36) numaralı fıkrasına, ipotekli sermaye piyasası araçları dahil hiçbir sermaye piyasası araçlarından damga vergisi alınmamasına yönelik bir ifadenin eklenmesi ve aynı Tablonun "V-Kurumlarla ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne eklenmesi öngörülen (24) numaralı fıkraya, yapı kullanım izni alınmış konutların Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca konut finansman sistemi kapsamında değerlendirilebilmesine imkan sağlayan bir ibarenin eklenmesi suretiyle,

- Çerçeve 38 nci maddesi ile 3065 sayılı Kanunun 17 nci maddesinin (4) numaralı fıkrasına eklenmesi öngörülen bendin; Toplu Konut İdaresi Başkanlığının da icrai satışlardaki KDV muafiyeti kapsamına alınmasına ve yapı kullanım izni alınmış konutların Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca konut finansman sistemi kapsamında değerlendirilebilmesine imkan sağlanmasına yönelik olarak yeniden düzenlenmesi suretiyle,

- Yürürlüğe ilişkin 39 uncu maddesi; 29 uncu maddenin 1.1.2008 tarihinde yürürlüğe girmesini teminen yeniden düzenlenmesi suretiyle,

- Yürütmeye ilişkin 40 ıncı maddesi aynen,

kabul edilmiştir.

Ayrıca, metinde geçen "Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı" ibareleri, "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı" şeklinde değiştirilmiştir.

Raporumuz, Genel Kurulun onayına sunulmak üzere Yüksek Başkanlığa saygı ile arz olunur.

AYRIŞIK OY

Türkiye yüzde 1.3 oranı ile dünya ortalamasına eşit bir nüfus artış hızına sahiptir. Ancak, tarım sektörünün ekonomideki büyüklüğüne paralel olarak istihdam ettiği, bünyesinde bulundurduğu nüfusun AB ortalamalarının çok üzerinde oluşu ekonomide yaşanan gelişmelerle birlikte kentsel nüfus artış hızının yüksek olmasına yol açmaktadır. Türkiye'nin kentsel nüfus artış hızı yüzde 3.2'dir. Bu kente göç ve konuta olan talebin artması demektir. Konut arzının konut talebinin oldukça gerisinde kalması nedeniyle de ülkemiz konut açığı sorunu ile karşı karşıyadır. DPT'nin rakamlarına göre konut açığı 2005 yılı itibarıyla 679.600'dür. Bu tablo Türkiye'deki çarpık kentleşmenin altında yatan temel nedendir. Bunun anlamı konut talebindeki artışa kıyasla konut arzının yetersiz kalmasıdır. Konut arzının yetersizliğinin nedenlerinden bir tanesi de finansman problemidir. Bu bir ölçüde tasarrufların yetersizliği ile bağlantılı olsa da, çoğunlukla finansmanda kullanılabilecek fonları ellerinde bulunduranlar ile bunları kullanacaklar arasında bağlantıyı kuracak mekanizmaların olmaması ile ilgilidir.

Tasarı konut finansmanında "mortgage" adı altında bir çok gelişmiş ülkede uygulanan modern bir finansman tekniğini Türk hukukuna dahil etmektedir. "İpotekli konut kredileri" olarak isimlendirebileceğimiz bu finansman yöntemine ilişkin düzenlemeler ana hatlarıyla olumludur. Bununla birlikte aşağıdaki hususlara dikkat çekmeyi yararlı görüyoruz.

1. Konut arzını artırabilmek için sadece talepte meydana gelecek artışın arz tarafından yaratacağı etkiyle yetinmeyerek gerekli politikalar geliştirilmelidir. Söz konusu politikalar bu Tasarının konusu olmamakla birlikte Hükümet bu politikaları oluşturmayı ve uygulamayı planlamalıdır. Aksi takdirde 2005 yılında konut talebinde yaşanan artış yanında arzın yetersiz olması nedeniyle zaten oldukça yükselmiş olan konut fiyatları bu Tasarının yasallaşması ile birlikte talepte oluşacak ilave artışla birlikte daha da yükselecektir. Bu durum Tasarının kamuoyunca algılanış biçimi olan "kira öder gibi taksit ödeyerek ev sahibi olma"yı tüketiciler için ulaşılmaz kılacaktır. Bu ise dar ve orta gelirliilerin ev sahibi olma hayalini söndürecek ve

umutsuzluğa neden olacaktır. Tasarıyı bekleyen en büyük tehlike budur.

2. Tasarının 22 nci maddesi tüketicilerin Borçlar Kanunundan kaynaklanan haklarının gerisinde bir düzenleme yapmaktadır. 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesi ayıplı mal hususunu düzenlemektedir. Tasarı ile 4077 sayılı Kanunun ilgili hükmü değiştirilerek konut finansmanına yönelik işlemler ayrıca tanımlanmaktadır. Bu çerçevede yapılan bir düzenlemeye göre de konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde, kredi veren konut finansmanı kuruluşu, bu krediyi, belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile satış sözleşmesi yapılması şartı ile veriyor ise konut finansman kuruluşu kullandırılan kredi miktarı ile sınırlı olarak teslim tarihinden itibaren bir yıl süre ile imalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente gibi satış zincirinde olan kişiler ile birlikte, ayıplı maldan tüketiciye karşı müteselsilen sorumlu olacaktır. Söz konusu kredilerin devir olması halinde de bu sorumluluk devam edecek olup, krediyi devralan kuruluşun sorumluluğu bulunmayacaktır.

Böylelikle, konut finansmanı kuruluşları tarafından, ancak belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile verilen bağlı kredi niteliğindeki kredilerde, teslim edilen konutun ayıplı olması halinde satıcı ve satış zincirindeki diğer sorumlular ile birlikte konut finansmanı kuruluşlarına da, kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsil sorumluluk getirilmek suretiyle tüketicinin korunması amaçlanmıştır. Düzenleme prensip olarak olumlu olmakla birlikte süre yönünden yetersizdir. Borçlar Kanunu ve bu kanunun paralelindeki 4077 sayılı Kanunda bu süre beş yıldır. Bu nedenle Tasarı ile öngörülen bir yıllık sürenin söz konusu beş yıllık süre de dikkate alınarak yükseltilmesi gerektiği görüşündeyiz.

3. Tasarının Geçici 11 inci maddesine göre tüketiciler bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş olan ipotekli konut kredisi sözleşmelerini, maddenin yürürlüğe girmesinden itibaren üç ay içerisinde başvuruda bulunarak bu kanun kapsamı dışında tutulmasını talep etmedikleri takdirde söz konusu sözleşmeler bu kanun kapsamında değerlendirilecektir. Bununla birlikte bu şekilde kanun kapsamına alınan kredi sözleşmeleri nedeniyle tüketiciler erken ödeme ücreti ödemeyeceklerdir. Tüketicilerin erken ödeme ücreti yükümlülüğü dışında bırakılmaları komisyon görüşmeleri sırasında Tasarıya eklenmiştir. Ancak kredinin bağlı kredi ve konutun “ayıplı mal” olması halinde konut finansman kurumunun halen tüketiciye karşı 5 yıl olan sorumluluğu bu hükümle 1 yıla inmiş olmaktadır. Bunu doğru bulmuyoruz. Düzenlemenin bu bölümü kazanılmış haklara ve tüketici haklarına aykırıdır.

4. İpotekli konut kredisi uygulaması olan ülkelerin hemen hepsinde ödenen konut kredi

faizleri belirli şartlar dahilinde gelir vergisi matrahından indirilmektedir. Hükümet Tasarısında buna yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır. Tasarıya alt komisyon çalışmaları sırasında eklenen, Türkiye’de konutu bulunmayan ücretlilerin kullandıkları konut kredilerinin 100.000 YTL’ye kadar olan kısmına isabet eden faizlerin gelir vergisi matrahından indirilmesine yönelik düzenlemenin yürürlük tarihi ise komisyon görüşmeleri sırasında 1/1/2008’e ertelenmiştir. Tasarıya aynı zamanda sosyal boyut da katan bu düzenlemenin ertelenmesini doğru bulmuyoruz.

5. Hazine tarafından yurtdışında ihraç edilen menkul kıymetlerin faiz ödemeleri ile ipotek finansman kuruluşları, konut finansman kuruluşları ile konut finansman fonları tarafından ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının faiz ödemelerinin gelir vergisi tevkifatı karşısındaki durumu eşitlenmelidir.

KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN TASARISINA İLİŞKİN AYRIŞIK OY YAZISIDIR

Konut Finansmanı ile ilgili yasa tasarısının şu maddelerine aşağıda belirttiğimiz gerekçelerle karşıyız.

1- Borçlar ve Tüketiciyi Koruma Kanunu çerçevesinde müteahhitler, "ayıplı mal"dan beş yıl süreyle sorumlu tutulmaktadırlar. Ancak Konut Finansmanı Yasa Tasarısının 22 nci maddesi, kredi verecek banka ve finans kuruluşlarına "ayıplı mal" konusunda bir yıl süreyle sorumluluk yüklemektedir. Borçlar Kanunu ve Tüketiciyi Koruma Kanunu çerçevesinde bu yasa ile paralellik sağlanması açısından banka ve finans kuruluşlarının sorumluluğunun da beş yıla çıkarılması gerekmektedir.

2- Teminat havuzlarının oluşumuna ilişkin madde 8’de "yapı kullanma izni alınmış konut" tanımı yapılmaktadır. Oysa Türkiye’de yapı kullanma izni alınması, pek çok fizikî koşulun yanı sıra, TBMM’de kabul edilen Sosyal Güvenlik ve Genel Sağlık Sigortası Kanununun 90 ıncı maddesiyle "asgari işçilik uygulaması" ve "bu işçilerin sigorta primlerinin ödenmiş olması" koşullarına da bağlanmaktadır.

Kaçak işçiliğin önlenmesi amacına yönelik bu düzenleme, Konut Finansmanı Yasasına da aynen taşındığından; teminat havuzlarının menkul kıymetlendirilmesi açısından olumsuz etki yaratacaktır. çünkü pek çok konut, fizikî şartları elverdiği halde, sırf müteahhit çalıştırdığı işçilerin sigorta primlerini ödemediği ya da öngörülenden daha az işçi çalıştırdığı için "yapı kullanma izni" alamamaktadır.

Ayrıca babadan kalan arsasına kendi evini yapanların konut kredisi sisteminden yararlanmalarına engel oluşturan bu düzenlemenin kaçak ve kayıpları teşvik etmeyecek biçimde düzenlenmesi yerinde olacaktır.

3- 100 bin YTL'ye kadar olan konutların kredi borç faizlerinin gelir vergisi matrahından düşürülmesi uygulaması, 1/1/2008 tarihine bırakılmıştır. Konut finansmanı sistemine katılımları teşvik edici vergi indirimine ilişkin bu düzenlemenin uygulamasının 1/1/2008 tarihine bırakılması, yasanın ruhu ve amacına aykırıdır. Yasanın çıkmasıyla birlikte konuta yoğun talebin yaşanacağı 2 yıllık bu dönemin vergi teşviki dışında tutulması, konut finansmanı yasasının işleyişini önemli ölçüde sekteye uğratacaktır. Ayrıca, normal süresi içinde seçim yapılacağı düşünüldüğünde, yasa çerçevesinde teşvik amacıyla getirilen ve 650 milyon YTL olarak hesaplanan vergi kayıpları gelecek iktidarların omuzlarına bırakılmaktadır.

İki yıl sonra başlayacak bu uygulama, konut kredisi kullanacaklar açısından geriye dönük eşitsizlik yaratacağından Anayasaya da aykırıdır.

(Yukarıda verilen Plan ve Bütçe Komisyon Raporu, TBMM internet sayfasından aynen alınmıştır.)

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi	23.11.1979	
Doğum yeri	İstanbul	
Lise	1992-1995	Nişantaşı Kız Lisesi
Lisans	1996-2001	Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fak. Mimarlık Bölümü (1 yıl İngilizce Hazırlık)
Yüksek Lisans	2001-2006	Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Fak. Mimarlık Bölümü Yapı Programı

Çalıştığı kurumlar

1998	BAYTUR İnşaat / Ataşehir Şantiyesi
1999	TEPE İnşaat / İş Bankası Şantiyesi
2000	Argun Mimarlık
2001	ARÇELİK Mutfak
2002	Gök Mimarlık
2002-2003	LAMEK İnşaat / Tekfen Tower Şantiyesi
2004-Devam ediyor	ÖZDE Mimarlık (Firma Ortağı olarak devam etmektedir.)