

T.C
GAZİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM
MUHASEBE BİLİM DALI

İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL
KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER VE
MUHASEBE UYGULAMALARI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hazırlayan
Esil ÖNAL İNAM

Tez Danışmanı
Doç Dr. Aydın KARAPINAR

Ankara-2008

ONAY

Esil Önal (İnam) tarafından hazırlanan “İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler Sistemi ve Muhasebe Uygulamaları” başlıklı bu çalışma 04.01.2008 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oybirliği ile başarılı bulunarak jürimiz tarafından İşletme Anabilim Muhasebe Bilim dalında yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Remzi Örtten

Doç. Dr. Aydın Karapınar

Doç. Dr. Ganite Kurt

ÖNSÖZ

Gelişmekte olan pek çok ülke gibi Türkiye'nin de en önemli sorunlarından biri konut problemidir. Türkiye'de geleneksel aile yapısından çekirdek aile yapısına geçiş ve hızlı kentleşme konut talebini arttırmakta; konut arzının bu talebi karşılayamaması ise çarpık kentleşme gibi önemli sorunlara neden olmaktadır.

Bu tezin yazılış amacı; konut finansmanı sorununun piyasa şartlarında çözülmesinde kullanılan en gelişmiş yöntem olan "İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler" sistemini detaylı olarak incelemek ve bu sistemde uygulanacak muhasebe sisteminin temellerini oluşturmaktır. Böylece sistemin güvenilirliği ve şeffaflığı sağlanacak, oluşması muhtemel riskler azaltılacaktır.

Bu çalışmada teşvik ve desteğini esirgemeyen sayın hocam Doç. Dr. Aydın Karapınar'a teşekkürü borç bilirim.

ESİL ÖNAL İNAM

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	i
İÇİNDEKİLER.....	ii
KISALTMALAR CETVELİ	v
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ

1. GENEL OLARAK GAYRİMENKUL FİNANSMANI.....	2
2. KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ.....	4

İKİNCİ BÖLÜM

İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİ

1. İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER KAVRAMI	7
2. İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİNİN İŞLEYİŞİ	8
3. İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİNİN AŞAMALARI.....	10
3.1. Piyasa Yoklaması	10
3.2. Havuzlama (Pooling).....	11
3.3. Standardizasyon	12
4. İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİNİN İÇERDİĞİ FONKSİYONLAR	13
4.1. Kaynak Sağlama Fonksiyonu.....	13
4.2. Hizmet Verme Fonksiyonu	14
4.3. Sigortalama Fonksiyonu	14
5. İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİNDE BİRİNCİL VE İKİNCİL PİYASALAR	15
5.1. Birincil Piyasa İşlemleri	16
5.2. İkincil Piyasa İşlemleri.....	16
5.2.1. Bilanço Dışı İkincil Piyasa Sistemi ve ABD Örneği.....	19

5.2.2. Bilanço İçi İkincil Piyasa Sistemi ve AB Örneği	26
6. İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİNİN ÖZELLİKLERİ	28
7. İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİNE İLİŞKİN RİSKLER.....	29
8. İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİ TÜRLERİ....	32
8.1. İpotek Bankaları	32
8.2. İpotek Merkezi.....	33
8.3. Diğer İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Kredi Türleri	34
9. İPOTEĞE DAYALI MENKUL KIYMETLERE YÖNELİK PAZAR TALEBİ	37

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE' DE İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİ UYGULAMALARI

1. İPOTEK PİYASASINDA YER ALMASI ÖNGÖRÜLEN KURUMLAR	40
1.1. Konut Finansmanı Kurumları	40
1.2. İpotek Finansmanı Kurumları	41
2. KONUT FİNANSMAN FONU VE VARLIK FİNANSMAN FONU	47
3. İPOTEKLİ SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI.....	51
3.1. Teminatlı Borçlanma Araçları.....	51
3.1.1. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler	52
3.1.2. Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler	57
3.2. Menkul Kıymetleştirme Araçları	59
3.2.1. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler	59
3.2.2. Varlığa Dayalı Menkul kıymetler	61
4. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ.....	63
5. KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNE İLİŞKİN DİĞER KANUN DEĞİŞİKLİKLERİ.....	66
6. İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİNİN GETİRECEĞİ FAYDALAR	68
7. TÜRKİYE'DE İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİNİN UYGULANABİLMESİ İÇİN GEREKLİ ŞARTLAR	69

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİNE İLİŞKİN MUHASEBE UYGULAMALARI

1. ULUSLARARASI UYGULAMALAR	73
2. TÜRKİYE İÇİN MUHASEBE UYGULAMASI ÖNERİLERİ	73
2.1. İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Kredi İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesinde Kullanılacak Hesapların Belirlenmesi	77
2.1.1. Bilanço İçi İkincil Piyasa Sistemine Göre Muhasebeleştirme (İTMK İhracı).....	77
2.1.2. Bilanço Dışı İkincil Piyasa Sistemine Göre Muhasebeleştirme (İDMK İhracı)	86
2.2. Bilanço İçi İkincil İpotek Sistemine Göre Muhasebeleştirme (İTMK İhracı İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi) Örneği	87

SONUÇ

KAYNAKÇA.....	101
EKLER.....	108
Ek-1: 65 No.lu Finansal Raporlama Standardı (FAS 65), İpotek Bankacılığı Aktivitelerinin Muhasebeleştirilmesi	108
Ek-2: Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	116
ÖZET	149
ABSTRACT	150

KISALTMALAR CETVELİ

AB: Avrupa Birliği

ABD: Amerika Birleşik Devletleri

AICPA: American Institute of Certified Public Accountants, (Amerikan Sertifikalı Muhasebeciler Kurumu)

BDDK: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu

FHA: Federal Housing Administration (Federal Konut İdaresi)

FHLMC-Freddie Mac: Federal Home Loan Mortgage Corporation (Federal Konut Kredisi İpotek Şirketi)

FNMA-Fannie Mae: Federal National Mortgage Association (Federal Ulusal İpotek Birliği)

GNMA - Ginnie Mae: Government National Mortgage Association (Milli İpotek Kurumu)

İDMK: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet

İFK: İpotek Finansmanı Kurumu

İKMK: İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Kredi

İTMK: İpotek Teminatlı Menkul Kıymet

KFK: Konut Finansmanı Kurumu

KFF: Konut Finansmanı Fonu

ÖAV: Özel Amaçlı Varlık

SPK: Sermaye Piyasası Kurulu

VA: Veterans Administration (Eski Muharıpler İdaresi)

VDMK: Varlığa Dayalı Menkul Kıymet

VTMK: Varlık Teminatlı Menkul Kıymet

GİRİŞ

Gayrimenkul sektöründe yaşanan gelişmeler, özellikle konut arzının konut talebini karşılayabilirliği ve yeterli konut finansman kaynaklarının varlığı, ülke ekonomileri üzerinde önemli bir etkiye sahiptir.

Konut arzının ve dolayısıyla konut sahipliğinin artırılmasının en önemli nedeni kaynak sıkıntısıdır. Bu sorun; geçici bir takım uygulamalarla çözülmeye çalışılmış ancak bu konudaki politikalar başarısız olmuş ve 1950'li yıllardan itibaren gecekondulaşma gibi problemlerle karşılaşılmasına engel olunamamıştır.

Günümüzde bankalardan kredi alınması yoluyla konut sahibi olunabilmektedir. Ancak; bu kredilerin ikincil piyasası oluşmadığından kaynak sıkıntısı çekilmektedir. Konut finansmanı sorununa kalıcı bir çözüm getirilebilmesi için; ikincil piyasaların oluşturulması, ipotekle teminat altına alınan gayrimenkul kredilerinin menkul kıymetleştirilerek bu piyasalarda alınıp satılabilmesi gerekmektedir. Bu da ancak "İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler" uygulamasının ülkemizde yaygınlaştırılması ve bu konu ile ilgili düzenlemelerin yapılması ile mümkün olacaktır.

Bu çalışmanın birinci bölümünde genel olarak gayrimenkul finansmanı kavramı açıklanmış ve konut finansman sistemleri incelenmiştir. İkinci bölümde bu sistemlerden ipotek karşılığı menkul kıymetleştirilmiş krediler sistemi ayrıntılı olarak incelenmiş, üçüncü bölümde ise bu sistemin Türkiye'deki uygulama esasları hakkında bilgi verilmiştir. Tezin son bölümünde; İKMK sisteminde muhasebe uygulamaları ile ilgili uluslararası standartlara yer verilmiş, ülkemizde uygulanabilecek bir model önerisinde bulunulmuştur.

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ

1. GENEL OLARAK GAYRİMENKUL FİNANSMANI

Gayrimenkul; bir arazinin üzerine inşa edilmiş olan her şey olarak tanımlanabilir. Bu tanıma göre gayrimenkulleri; oturmaya elverişli olanlar ve olmayanlar olmak üzere iki gruba ayırmak mümkündür.¹ Oturmaya elverişli gayrimenkuller konut tipindeki yapıları, olmayanlar ise ticari mülkleri ve tarım arazilerini kapsamaktadır. Konut olarak kullanılan gayrimenkuller, insanların temel ihtiyaçlarından biri olan barınmayı sağladıkları için, ayrı bir öneme sahiptir.

Hızlı nüfus artışı, bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin yükselişi, hızla gelişen inşaat teknolojisi gibi nedenlerden dolayı gayrimenkullere karşı oluşan talep sürekli bir artış göstermektedir.² Bu durum da gayrimenkul finansmanının önemli bir sorun haline gelmesine yol açmaktadır.

Gayrimenkul finansmanının amacı, gayrimenkul satın almak isteyen kişilere ya da büyük gayrimenkul projelerini gerçekleştirmek isteyen kurumlara, ihtiyaç duydukları fonları sağlamaktır.

Piyasaya gayrimenkul satın alınacak düzeyde kredinin arz edilmesi, ödenebilecek koşullarda bunların sunulması ve geri ödeme sürelerinin uzun

¹Frank J. FABOZZI: **The Handbook of Mortgage Backed Securities**, 4. Edition, Probus Publishing Company, (Chicago, 1995), 9.

²Mehmet DURKAYA, Rahmi YAMAK: “Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi”, **İşletme ve Finans Dergisi**, (Nisan 2004).

bir vadeye yayılması gayrimenkul finansmanının başarısını belirleyen faktörlerdir.³

Bir ülkenin konut finansmanı problemini çözmek için o ülkeye uygun kurumsal sistemler kurmak gerekmektedir. Ülkedeki mevcut koşullara ve pazardaki gelişmelere odaklı geliştirilecek bir konut finansmanı sistemi sayesinde bir yandan nitelikli konut arzı artırılırken, diğer yandan da fon fazlası olan kesimden fon ihtiyacı olan kesime kaynak aktarımı sağlanarak konut sorununa çözüm bulmak mümkündür. Bu nedenle konut finansmanı açısından devlet, finansal kuruluşlar, konut üreticileri ve hane halkı arasında dengeli bir ilişkinin kurulması gerekmektedir.⁴

Kişilerin konut elde etmelerini sağlayan süreç çok önemlidir. Sanayileşmiş ülkelerde hane halkının büyük bir kısmı kurumsal kaynaklardan sağladıkları kredilerle oturacakları konutları satın alırken, bu oran gelişmekte olan ülkelerde % 10-% 20 seyretmekte ve finansman genellikle kurumsal olmayan kaynaklardan tedarik edilmektedir.⁵

Birçok ülkede özellikle konut alanında olmak üzere büyük ölçüde hükümetlerin çabalarının sonucunda, çok karmaşık finansman sistemleri geliştirilmiştir. Bununla birlikte her sistemin en önemli özelliği, fon açığı olan kişi ve kurumlara tasarruf sahiplerinin ve yatırımcıların fonlarını kanallere etmesidir.⁶

³Bertrand RENAUD: "Housing and Financial Institutions in Developing Countries", A World Bank Staff Working Paper, No:658, (Washington, 1984), 74.

⁴Murat Gökşin BERBEROĞLU, Suat TEKER: "Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi", **İTÜ Dergisi**, (Aralık 2005).

⁵"Housing: Enabling Markets to Work", A World Bank Policy Paper, The World Bank, (Washington, 1993), 76.

⁶Mark BOLEAT: **National Housing Finance Systems: A Comparative Study**, Croom Helm Ltd. (London, 1985), 1.

Konut finansman sistemleri “Doğrudan Finansman Sistemi”, “Sözleşme Karşılığında Birikim / Kredi Sistemi”, “Mevduat Finansman Sistemi” ve “İpotek Kredi Bankaları Sistemi” olarak dört ana başlıkta toplanabilir.⁷

2. KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ

a) Doğrudan Finansman Sistemi

Doğrudan finansman sisteminde, konut satın alanlar kendi birikimlerine yakınlarından ve tanıdıklarından borçlandıkları nakit parayı ekleyerek konut bedelini peşin ödemektedirler. Bu finansman türü az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde etkin bir gayrimenkul finansman yöntemi olarak kullanılmaktadır.

b) Sözleşme Karşılığında Birikim / Kredi Sistemi

Bu sistemde konut edinmek isteyenler belirli süreler için düşük faizler karşılığında birikimlerde bulunmakta ve birikimleriyle orantılı olarak kredi almaya hak kazanmaktadırlar.⁸

Bu sistemin esasını oluşturan Sözleşmeli Tasarruf Kurumu (Contract Saving Institution); potansiyel konut alıcılarından, piyasa faiz oranından daha düşük bir faiz oranı ile fon toplamakta ve konut kredisi almak için gerekli şartları sağlayanlara (belirli bir yıl bu kuruma tasarruf yatıranlar) yine piyasa faiz oranının altında konut kredisi kullandırmaktadır.⁹

⁷Mark BOLEAT, a.g.e. 7-11.

⁸Ayhan GÜRBÜZ: “İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye’de Uygulaması”, TCMB Uzmanlık Tezi, (Ankara 2002).

⁹Kadir TOPAL: “Konut Finansmanında Global Eğilimler: Konut Finansman Sistemlerinin Sermaye Piyasalarına Eklemlenmesi”, **İktisat İşletme ve Finans Dergisi**, (Ağustos 2005).

Bu yöntemle sağlanan kredi miktarı, gayrimenkul bedelinin tamamını karşılayamadığı için sözleşme yöntemi diğer yöntemlerle birlikte kullanılmaktadır.

Sözleşme yöntemi özellikle Almanya, Fransa ve Avusturya'da uygulanmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise yöntemin değişik versiyonları, sosyal güvenlik fonlarına dayalı olarak, kullanılmaktadır.

Türkiye'de uygulanmakta olan toplu konut sistemi temelde bu sisteme benzemektedir.

c) Mevduat Finansman Sistemi

Mevduat Finansmanı Sistemi, konut finansman sistemleri içinde en yaygın olanıdır. Bu sistemde mevduat toplama yetkisine sahip finansal kurumlar, topladıkları fonları konut finansman kredileri olarak kullanılmaktadır. Ticari Bankalar (Commercial Banks), Tasarruf Bankaları (Saving Banks), Tasarruf ve Kredi Birlikleri (Saving and Loan Associations), Emeklilik Fonları (Pension Funds) ve Yapı Toplulukları (Building Societies) bu kurumların belli başlı örneklerini oluşturmaktadır. Söz konusu kurumlar piyasa faiz oranı ile topladıkları mevduatların bir bölümü ya da tamamını konut ipotek kredisi olarak kullanılmaktadır.¹⁰

Ancak bu sistem; özellikle az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkeler için başarılı olabilecek bir yöntem olarak görülmemektedir. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda kamu açıkları olduğundan hükümetler bu açıkları kapatmak için özel tasarruflara yönelmektedirler. Kamu, söz konusu açıkları kapatmak için hem yüksek faiz uygulaması yapmakta hem de kendisine fon aktaran tasarrufçulara vergisel avantajlar sağlamaktadır. Bu durum piyasadan mevduat toplamakta olan mali kurumlar arasında, kamu kurumları

¹⁰Kadir TOPAL a.g.m.

lehine rekabetin bozulması sonucunu doğurmaktadır. Kamu tarafından uygulanmakta olan ve mevduat kurumlarını olumsuz etkileyen bir diğer husus da faiz hadleri üzerindeki kamu kontrolleridir. Bu kontroller negatif faiz uygulaması sonucunu doğurduğundan tasarruf sahiplerini mevduat yatırmaktan caydırmaktadır.¹¹

Mevduat finansmanı kurumlarına örnek olarak İngiltere'deki Building Societies ve ABD' deki Loan and Savings Associations gösterilebilir. Bu iki kurum topladıkları mevduatları konut finansmanına kanalize etmektedirler.

d) İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler Sistemi

İpotek karşılığı menkul kıymetleştirilmiş krediler sistemi izleyen bölümlerde ayrıntılı olarak incelenecektir.

¹¹R.J. STRUYK, M.A. TURNER: **Guidelines for Creating a Housing Finance in a Developing Country**, US Agency for International Development, The Office of Housing and Urban Programs, (Washington, 1987), 7.

İKİNCİ BÖLÜM

İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİ

1. İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER KAVRAMI

İpotek karşılığı menkul kıymetleştirilmiş kredi; gayrimenkul finansmanında, gayrimenkulün ipotek altına alınarak teminat gösterilmesi ile sağlanan kredinin kullanıldığı ve bu kredinin ikincil piyasalarda tedavülünün mümkün olduğu bir konut finansman şeklidir.

İKMK sistemi; uzun vadeli ve göreceli olarak düşük faizli fon talebinde bulunan potansiyel konut alıcılarıyla; mevcut fonlarını uzun vadeli ve sürekli getirilere dönüştürmeyi amaçlayan yatırımcıları (hayat sigortası şirketleri, bireysel emeklilik şirketleri, emeklilik fonları v.b) buluşturma işlevini taşımaktadır.

İKMK; miktarı edinime konu olan gayrimenkulün değeri ile teminat (gayrimenkul ipoteği) altına alınmış bir uzun vadeli kredi türüdür. İpoteğe dayalı teminat içermekte, bireylerin gelirlerine göre cüzi sayılabilecek miktarda ödemelerle ve otuz yıla uzayan vadelerle ev sahibi olmalarına imkan vermektedir.¹² Sistem; konut finansmanı sorununun serbest piyasa kuralları içerisinde sermaye piyasasından toplanan fonlar kullanılarak çözümünü ifade etmektedir. Kredi verenler, kredi konusu olan konuta ipotek tesis ederek ödünçü teminat altına almakta ve uygun koşullarla temin ettikleri fonları uzun vadeli kredi olarak tüketicilere kullanırmaktadır.

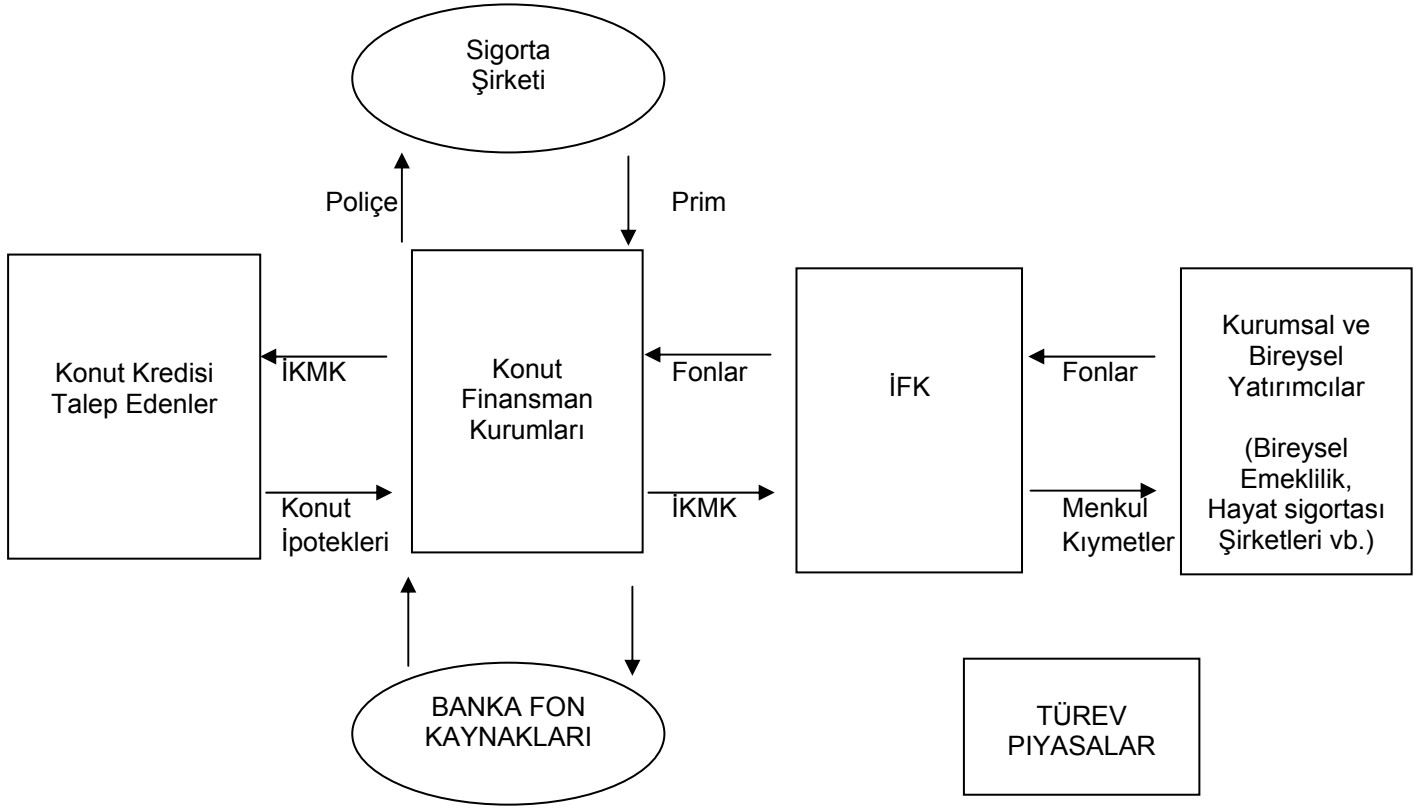
¹²Ayhan GÜRBÜZ: a.g.e.

İKMK sisteminde ipotek işleminin temel fonksiyonu; konut alıcısının kredi veren kuruma gerekli ödemeyi yapmaması halinde, kredi veren kurumun gayrimenkule el koyması ve gerekirse satma hakkını kullanarak kredi bedelini tahsil etmesidir. Bu fonksiyon konut kredilerinin ikincil piyasalarda satılabilmesinde, konut finansman kurumlarının uzun vadeli fon ihtiyaçlarının karşılanmasında ve risklerinin devredilmesinde önemli bir rol oynamaktadır.

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. 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.

2. İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİNİN İŞLEYİŞİ

Bu model çeşitli ülkelerde birbirinden oldukça farklı şekillerde uygulanmakla beraber; sistemin genel işleyişi aşağıdaki şekilde gösterildiği gibidir:



Şekil 1: İKMK Sistemi

İKMK sisteminin başarıyla uygulandığı ülkelerde konut alıcıları, bankalar, tüketici finansman şirketleri, finansal kiralama şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı fonları, kurumsal ve bireysel yatırımcılar, gayrimenkul değerlendirme şirketleri, İKMK brokerları, türev piyasa oyuncular, sigorta şirketleri ve gayrimenkul danışmanlığı yapan uzmanlaşmış şirketler modelin tarafları olarak ortaya çıkmaktadır.

Konut alıcıları ihtiyaç duydukları finansmanı bankalar (katılım bankaları dahil), tüketici finansman şirketleri ve finansal kiralama şirketleri gibi çeşitli konut finansman kuruluşlarından sağlamaktadırlar. Bu kuruluşlar vermekte oldukları krediler için gerekli fonları; konut kredilerini ipotek finansmanı kuruluşlarına satarak, ipotek kredilerini menkul kıymetleştirerek elde etmekte, diğer banka fon kaynaklarını kullanabilmekte ve ABD gibi bazı ülkelerde

hazine fonlarından yararlanabilmektedirler. İpotek finansmanı kuruluşları ise; bu kredileri menkul kıymetleştirerek kurumsal ve bireysel yatırımcılara satmaktadır.

Kredinin ödenememesi durumunda öncelikle sigorta sistemi devreye girmekte, bu durumun devamı halinde ise ipotek paraya çevrilebilmektedir.

Sistem konut alıcılarının kredi talep etmek için konut finansman kuruluşlarına başvurmaları ile işlemeye başlamaktadır. Borçlanma gerçekleştikten sonra, ödeme planı dahilinde, kredi geri ödemelerine başlanmakta, ödemeler krediyi veren kuruma yapılmaktadır. Kurumun krediyi başka bir yere devretmesi halinde ise; ödemelerin kredinin transfer edildiği kuruma yapılması gerekebilmektedir.

3. İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİNİN AŞAMALARI

İFK'nın İKMK'yi satın almasından menkul kıymet ihracı yapmasına kadar olan süre içinde “Piyasa yoklaması”, “Havuzlama (Pooling)” ve “Standardizasyon” olmak üzere üç önemli kavram ortaya çıkmaktadır. Konunun finansal kısmının anlaşılması açısından bu kavramlara kısaca değinmek yerinde olacaktır.

3.1. Piyasa Yoklaması

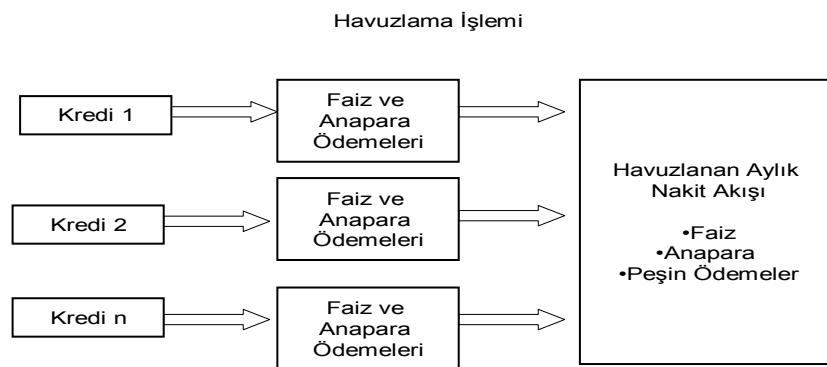
İFK'nın temasta olduğu yatırımcıların beklentilerine uygun bir konut kredisi havuzu temin etmek amacıyla, birincil piyasadaki konut finansmanı kurumlarıyla görüşmesi işlemleri piyasa yoklaması olarak adlandırılmaktadır.

İFK bu yoklamanın sonunda KFK'dan alınacak kredi havuzunun ağırlıklı ortalama kupon (WAC) ve ağırlıklı ortalama vade (WAM) kriterlerine uygunluğunu test eder ve taraflar arasında bu kredi havuzunun (mortgage loan pool) önceden belirlenen teslim tarihinde (30, 60, 90 gün) satılmasını ve satın alınmasını sağlayacak karşılıklı mutabakat sağlanır.

3.2. Havuzlama (Pooling)

İFK tarafından satın alınan kredi havuzunda farklı oran ve vadelerde krediler bulunabilir. Bu krediler aylık nakit akışları dikkate alınarak bir havuzda toplanır, bir araya getirilir. Bu işlem havuzlama olarak adlandırılmaktadır.

Havuz oluşturulurken önceden belirlenmiş LTV ve PTI rasyoları dikkate alınmalıdır. Havuzun riskini düşük tutmak için bu oranları düşük olan krediler tercih edilmelidir.

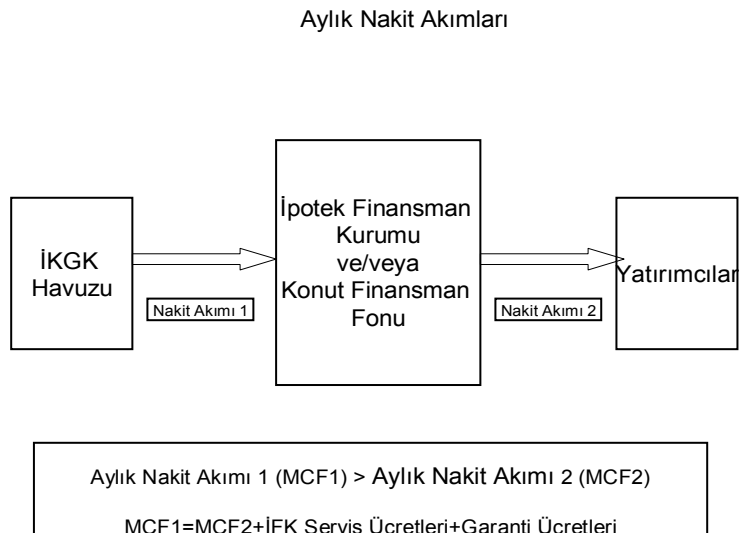


Şekil 2: Havuzlama (Pooling)

3.3. Standardizasyon

İKMK havuzundaki krediler faiz ve vade olarak birbirlerinden farklı olabilir. Bu nedenle ağırlıklı ortalama kupon (WAC) ve ağırlıklı ortalama vade (WAM) hesapları yapılarak, bu kredilerin teminatında çıkarılacak menkul kıymetler için standart vade ve kupon belirlenmelidir. Örnek olarak; 75 aylık bir dönem için oluşturulan İKMK havuzunun nakit akımları, 60 ay vadeli ve standart bir kupon ile çıkarılacak menkul değere teminat olabilir. Bu noktada ihraççının özkaynakları ve fon yönetimi becerisi önem arz etmektedir.

Kredi havuzundan İFK'ya doğru olan nakit akımı (Nakit Akımı 1) kredi geri ödemelerinden, İFK'dan yatırımcılara doğru olan nakit akımı (Nakit Akımı 2) ise ihraç edilen menkul kıymetlerin anapara ve faiz ödemelerinden oluşmaktadır. Bu nakit akımlarından ilki ikincisinden büyük olmalıdır. Menkul kıymetlerin aylık nakit akımları; havuzda bulunan ipotek kredilerinin faizleri ile hesaplanan nakit akışlarından menkul kıymetleştirme işlemi servis ve garanti komisyonları düşülerek hesaplanmalıdır.



Şekil 3: Aylık Nakit Akımları

4. İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİNİN İÇERDİĞİ FONKSİYONLAR

İKMK siteminde konut satın almak için finansman ihtiyacı olan kredi talep edenlerle kredi verenleri (veya yatırımcıları) bir araya getirme süreci çok sayıda fonksiyonu gerektirir. Bu fonksiyonlar kaynak sağlama (origination), hizmet verme (servicing) ve, gerekliyse, sigortalama (insurance) faaliyetlerini içerir.¹³

4.1. Kaynak Sağlama Fonksiyonu

Kaynak sağlama fonksiyonu konut finansmanını sağlayan kurum tarafından yerine getirilmekte ve bu kurum kaynak firma (originator) olarak adlandırılmaktadır.

Kaynak firmalar tüketicilerden mevduat toplayan ve bunları ipotek karşılığı borç vermede kullanan kuruluşlar (thrifts), ticari bankalar, ipotek bankerleri, hayat sigortası şirketleri ve emeklilik fonları gibi kurumlardan oluşabilmektedir.¹⁴ Ülkemizde ise; bu fonksiyonun şekil 1’de gösterilen KFK’ları (katılım bankaları dahil bankalar, finansal kiralama şirketleri ve tüketici finansman şirketleri) tarafından yerine getirilmesi öngörülmektedir.

Kaynak firma kullandığı ipotek kredisi ile ilgili olarak üç farklı alternatifte sahiptir. İpotek kredilerini:

- 1) Portföyünde tutabilir.
- 2) İkincil piyasada satabilir.

¹³Frank J. FABOZZİ, Franco MODİGLİANI: **Mortgage and Mortgage Backed Securities**, Harvard Business School Process, (Boston 1992), 39.

¹⁴Frank J. FABOZZİ, Franco MODİGLİANI, a.g.e., 69.

- 3) Menkul kıymetleştirebilir.

4.2. Hizmet Verme Fonksiyonu

Her ipotek kredisi için hizmet verme fonksiyonu yerine getirilmelidir.

Bu fonksiyon; aylık ödemelerin toplanması ve hasılatların kredi verenlere aktarılması, borçlulara ödeme ihbarnamelerinin gönderilmesi, vadesinde ödenmeyen borçların takibi, yatırımcı haklarının korunması gibi konuları içermektedir.

Hizmet veren kurumlar genellikle kredi veren kurumun kendisi veya bir yan kuruluşu olarak yapılandırılmaktadır.

4.3. Sigortalama Fonksiyonu

Konut kredisi talep edenlerin kullandıkları krediyi geri ödeyememeleri durumunda öncelikle sigorta sistemi devreye girmekte, bu durumun devamı halinde ise ipotek paraya çevrilebilmektedir.

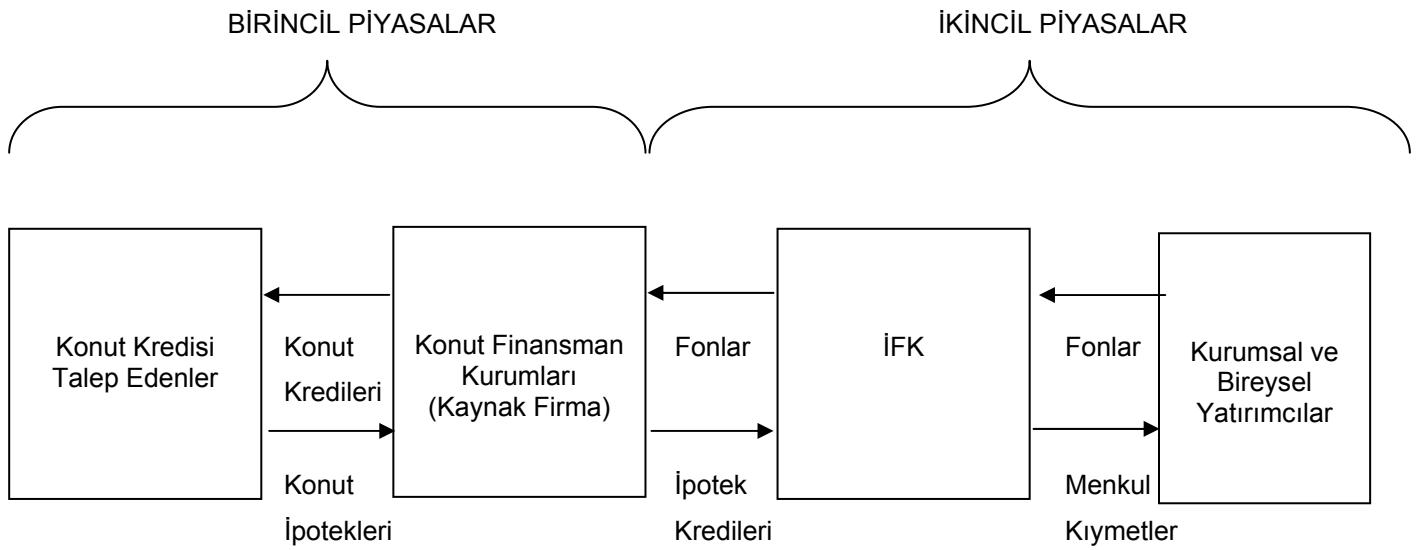
İKMK sisteminde uygulanan iki tür sigorta sistemi vardır.

Bunlardan ilki kaynak firma tarafından borçlunun temerrüde düşmesi durumuna karşı yapılır ve “İpotek karşılığı gayrimenkul kredisi sigortası” olarak adlandırılır. İkincisi ise; borçlu tarafından, genellikle hayat sigortası şirketleri ile yerine getirilir ve “kredi ömrü” olarak adlandırılır.¹⁵

¹⁵Frank J. FABOZZI, Franco MODİGLIANI, a.g.e., 39.

5. İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİNDE BİRİNCİL VE İKİNCİL PİYASALAR

İKMK sisteminde; kredi kullandırma işlemlerinin yapıldığı birincil ve borçlanmaların satıldığı ikincil piyasalar olmak üzere kısaca iki aşama vardır.



Şekil 4: Birincil ve İkincil Piyasalar

Bu iki piyasa birbiriyle ilgilidir. Güçlü bir ikincil piyasanın gelişimi sağlam bir birincil piyasanın gelişimi için şarttır. Benzer biçimde ikincil piyasaların gelişimi için de sürekli ve sağlıklı birincil piyasaların varlığı gerekmektedir.¹⁶

Fon arz eden yatırımcıların ikincil piyasada oluşturdukları talep ve beklentiler birincil piyasayı yönlendirmektedir. Konut kredisi faiz oranları ve vadeleri bu beklentileri karşılayacak şekilde oluşmaktadır.

¹⁶Frank J. FABOZZİ, Franco MODİGLİANI, a.g.e., 39.

5.1. Birincil Piyasa İşlemleri

Konut finansman kuruluşları ile konut alıcısı arasındaki işlemlerin gerçekleştiği piyasa birincil piyasa olarak adlandırılmaktadır.

Bu piyasalar; konut finansman kuruluşları tarafından tüketicilere konut kredisi verilmesi işlemlerini kapsamaktadır. İpotek karşılığı gayrimenkul kredileri bazı ülkelerde bankalar ve çeşitli finansal kuruluşlar tarafından verilmekte iken bazılarında sadece bu kredileri vermek üzere kurulmuş ipotek bankaları (mortgage banks) bulunmaktadır. Ülkemizde ise; konut finansman kuruluşları katılım bankaları dahil bankalar, tüketici finansman şirketleri ve finansal kiralama şirketlerinden oluşmaktadır.

5.2. İkincil Piyasa İşlemleri

İkincil piyasalar; ipotek ve ipoteğe dayalı menkul kıymet ticareti ile ilgili kurumlar topluluğu olarak ifade edilmektedir.¹⁷

İkincil piyasalar esas olarak; kredi kullandıranların kredileri satabildikleri ve bu şekilde elde ettikleri fonları tekrar kredi vermek için kullanabildikleri bir piyasadır. İkincil piyasa kredilerin kullandırıldığı birincil piyasadan farklı bir terminolojiye sahiptir. İkincil piyasa yatırımcıları para “ödünç almazlar”, faiz kazancı elde etmek için ipotekli borç senedi “satın alırlar”.¹⁸

İkincil piyasalar konut finansmanı kurumları tarafından verilen kredileri satın alıp bunları teminat göstererek menkul kıymet ihraç eden ipotek finansmanı kurumları ile bu menkul kıymetleri satın alan yatırımcıları

¹⁷Kevin E. VİLLANİ: “The Secondary Mortgage Markets”, **Housing and New Financial Markets**, (1984).

¹⁸Joan P. WİEDEMER: **Real Estate Financing**, Prentice Hall, (New Jersey 1995), 58.

içermektedir. Diğer bir ifadeyle bu piyasalar; konut finansmanı kurumlarının kredileri ipotek finansmanı kuruluşuna satmasından sonraki aşamaları kapsamaktadır.

İkincil piyasalarda uygulanan prosedürde; kaynak firma kredi alan müşterilerle alınan kredi ile ilgili olarak görüşür ve kredinin maliyetini faiz, iskonto ve ücret toplamı olarak açıklar. Kaynak firma tüm işlemleri bitirip krediyi kapattığında ipotekli borç senedi ve ipotek senedi pazarlanabilir bir kağıt haline gelir ve terminoloji değişir. O andan itibaren ipotekli borç senedi satılabilir bir eşyadır ve bu sıfatla devredilir. Kredinin kaynak firması (originator of the loan) satıcı, ipotek kredileri için ikincil piyasalarda sözleşme yapan büyük yatırım kurumları ise alıcı olarak adlandırılır.¹⁹

Sistemin etkin bir şekilde işleminde ikincil piyasaların önemi büyüktür. Ülkemizde bu piyasaların oluşumu ve gelişimine yönelik çalışmalar yapılması gerekmektedir.

İkincil piyasa sistemleri ekonominin geneline sirayet edecek birçok faydayı beraberinde getirmektedir. Bu sistemler sayesinde ipotek kredisi kullanımına ayrılmış özkaynakların devir hızının artırılması, özkaynakların verimli değerlendirilmesi sağlanmaktadır. Aynı şekilde menkul kıymetleştirmeye konu ipotek kredisi havuzunun çok sayıda kredinin katkısıyla oluşması kredilerin gayrimenkul teminatı ile tahsis nedeniyle düşük riskli menkul kıymetlerin yaratılmasına imkan tanımaktadır. Risk transferi yolu ile ipotek kredilerinin vadeleri ile kaynak vadesinin yaklaşması temin edildiğinden verimli bir aktif pasif yönetimi sağlanabilmektedir. İkincil piyasalar yoluyla oluşturulan ipoteğe dayalı menkul kıymetler, uzun vadeli sorumlulukları bulunan yatırımcılar tarafından (sigorta şirketleri, emeklilik fonları v.b) risk yönetimi amaçlı kullanılabilir. ²⁰

¹⁹Joan P. WIEDEMER: a.g.e., 58.

İkincil piyasalar birincil piyasalar için gerekli fonları sağlayarak likidite fonksiyonunu yerine getirmekte ve yeni finansal araçların ortaya çıkmasına neden olarak sermaye piyasalarının derinleşmesine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca; bu piyasalarda ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin uluslararası kuruluşlara satılması, konut finansman kuruluşlarının taşımakta olduğu risklerin devredilmesi anlamına gelecektir.

Gelişmiş ülkelerde ikincil piyasaların gelişimi bazı kurumların ortaya çıkmaları ve gerçekleştirdikleri destekleme programları ile mümkün olabilmektedir.

ABD başta olmak üzere, dünyanın birçok gelişmiş ülkesinde, özellikle 1970'lerden itibaren, konut alımı için verilen ipotek kredilerinin, devletin öncülüğünde kurulmuş olan yetkili bir kurumun kontrolündeki kredi havuzlarında toplanması ve bu kredilere dayanan menkul kıymet ihracı ile yapılan menkul kıymetleştirme yoluyla konut finansmanına olanak tanınması konut finansmanı alanında kaydedilmiş en önemli gelişmelerden biri olarak kabul edilmektedir. Ayrıca, geliştirilen yeni kredi çeşitleri sayesinde yüksek enflasyondan kaynaklanan bazı problemler giderilerek, borç sağlanan kesimin yanı sıra borç veren kesim de genişletilmiş ve bazı atıl kurumsal yatırımcıların piyasaya girişi sağlanmıştır.²¹

Kaynak firmalar kredileri ipotekle teminat altına aldıklarında birincil piyasalarda oluşan ipotek karşılığı menkul kıymetleştirilmiş kredileri ikincil piyasalara aşağıdaki şekillerde girebilirler.²²

²⁰F. FABOZZI, D. YUEN: **Managing MBS Portfolios**, Frank J. Fabozzi Associates, PA, (1998).

²¹Richard H. Gamble: 'Shrewd (and Ethical) Tactics in Off-Balance-Sheet Financing', **Controller Magazine**, (Ekim 1997), 30.

²²Anthony DOWNS: **The Revolution in Real Estate Finance**, The Brooking Institution, (Washington 1985), 236.

- İpotek kredisi kullandıran fakat yarattığından daha az krediyi portföyünde tutmak isteyen kurumlar (tasarruf ve kredi kurumları, İKMK bankerleri) kredilerin bir kısmını diğer firmalara satabilirler.²³

- İpotek kredisi kullandıran fakat yarattığından daha fazla krediyi portföyünde tutmak isteyen kurumlar (tasarruf ve kredi kurumları) diğer firmalardan ipotek karşılığı menkul kıymetleştirilmiş kredi satın alabilirler.²⁴

- İFK'lar İKMK'i satın alabilirler.

Dünya üzerinde bilanço içi ve bilanço dışı olmak üzere iki ana ikincil piyasa sistemi uygulanmaktadır.

5.2.1. Bilanço Dışı İkincil Piyasa Sistemi ve ABD Örneği

5.2.1.1. Bilanço Dışı İkincil Piyasa Sistemi

Bilanço dışı finansman, ortaklıkların faaliyetlerini sürdürmek amacıyla bilançolarının aktif ve pasifini etkilememek kaydıyla finansman bulmalarını ifade eder.²⁵

Bilanço dışı finansman işlemleri, temel özelliklerine göre sınıflandırılacak olursa, üç farklı işlem kalıbı ile karşılaşılmaktadır.²⁶

a. Makine-ekipman veya bina gibi büyük nakit çıkışı gerektiren sermaye yatırımlarını satın almak yerine, finansal kiralama yoluna gitmek.

²³Anthony DOWNS, a.g.e., 235.

²⁴Anthony DOWNS, a.g.e., 235.

²⁵Richard H. Gamble: a.g.m.

²⁶Richard H. Gamble: a.g.m.

b. Alacakları ve alacak senetlerini öz kaynaklarla finanse etmek yerine, söz konusu varlıkları menkul kıymetleştirme işlemine tabi tutmak.

c. Bilançodan seçilen varlık ve yükümlülüklerin devredilebileceği ortak girişimler veya ÖAV'lar kurmak.

5.2.1.1.1. Finansal Kiralama Yoluyla Bilanço Dışı Finansman

Bilindiği üzere kiralama işlemleri finansal kiralama ve faaliyet kiralaması olarak ikiye ayrılmaktadır. Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan her türlü risk ve yararların devredildiği sözleşmeler TMS-17'e göre finansal kiralama olarak tanımlanırken; söz konusu tanım dışında kalan kiralama faaliyetleri ise faaliyet kiralaması olarak tanımlanmıştır.²⁷ UFRS de TMS ile paralellik arz etmektedir.

Faaliyet kiralamalarında kira ödemeleri, başka kriter bulunmadığı sürece fiili ödeme tutarları göz önünde tutulmaksızın (bakım onarım, sigorta gibi giderler hariç) gelir tablosunda eşit tutarlar yöntemine göre dönemlere gider olarak yansıtılmaktadır. Faaliyet kiralamalarında ise işleme konu varlık, kiracının bilançosunda görünmemektedir.²⁸

5.2.1.1.2. Menkul Kıymetleştirme Yoluyla Bilanço Dışı Finansman

Likit olmayan varlıkların likit ve tedavül kabiliyeti olan menkul kıymetlere dönüşümü olarak tanımlayabileceğimiz menkul kıymetleştirme, ilk olarak 1970'lerin ortalarında ABD'de ipoteğe dayalı alacaklar üzerinden yapılmaya başlanmıştır. Ülkemizde, menkul kıymetleştirme ilk olarak finansal kiralama

²⁷TMS-17 md.2/b,c.

²⁸TMS-17 md.27.

alacakları kullanılarak yapılmış; bunu, konut ve tüketici kredileri ile kredi kartı alacaklarının menkul kıymetleştirilme uygulamaları takip etmiştir.²⁹

Basit bir menkul kıymetleştirme işleminde işleme konu olan alacaklar (kredi kartı alacakları, ipotek alacakları vb.) aracı kuruluşa devredilir ve bu alacaklar karşılığında aracı kuruluş menkul kıymet ihraç ederek söz konusu menkul kıymetleri yatırımcılara satar.³⁰ Bu şekilde yapılan bir menkul kıymetleştirme işleminde verilen kredilerden doğan alacaklar bilanço dışına çıkarılmakta ve söz konusu alacaklardan doğan kredi riski, işlemde yer alan diğer taraflara devredilmektedir. Menkul kıymetleştirme işlemine ilişkin birçok uygulamada, ÖAV'lar, işleme konu varlıkların devredildiği taraf olarak devreye girmektedir.³¹

5.2.1.1.3. Özel Amaçlı Varlıklar

Gelişmiş mali piyasalara sahip ülkelerde birçok kuruluş tarafından yaygın olarak kullanılan ÖAV'lar (special purpose entity), mali oranlarda iyileştirme sağlamak, daha iyi koşullarda finansman sağlamak, risk yönetimi ve vergi avantajı sağlamak amaçları çevresinde oluşturulmuş, yapılandırılmış finansman araçlarıdır. Bu çerçevede ÖAV, belli bir amaca ulaşmak için tek bir etkinlikte veya yine tek bir amaç için bir dizi faaliyette bulunmak üzere tasarlanmış; faaliyet süresi ve faaliyet alanı, kuruluşu esnasında sınırlandırılmış; anonim ortaklık, limited ortaklık, kolektif ortaklık, trust vb. gibi birçok hukuki form alabilen bir işletme tipi olarak tanımlanabilir.³²

²⁹Nurcan ÖCAL: **Türkiye'de Menkul Kıymetleştirme Uygulaması, Etkileri, Sorunlar ve Çözüm Önerileri**, SPK Yayınları No:106, (Ankara, 1997), 111.

³⁰Nurcan ÖCAL a.g.e., 12.

³¹Burak ARTUNÇ: **Özel Amaçlı Varlıklar (Special Purpose Entities) ve Bilanço Dışı Muhasebeleştirme Yöntemi Olarak Kullanımları**, (Ankara 2002), 8.

³²(http://energycommerce.house.gov/107/hearings/02142002Hearing490/Jenkins803.htm#_ftn13), 14.02.2002.

Bilanço dışı ipotek finansman sistemleri ise; ipotek varlıklarının krediyi açan kuruluşun bilançosunun dışında uzman bir ikincil piyasa kuruluşu veya doğrudan satışlar vasıtasıyla menkulleştirilmesidir.³³ Bilanço Dışı İkincil Piyasa Sisteminde; İpotek varlığının tanımladığı risk menkul kıymet yatırımcısına tam olarak yansıtılmaktadır. Yani; krediyi veren kuruluşlar menkulleştirilen ipotek varlığının temsil ettiği tüm riskleri (kredi, erken ödeme, piyasa riskleri) yatırımcıya aktarmaktadır.

Bilanço dışı ikincil piyasaların en gelişmiş olduğu ülke ABD'dir. Diğer ülkeler arasında ise; Avustralya, Japonya ve Kanada sayılabilir. ABD'deki sistem aşağıda özel olarak incelenmiştir.

5.2.1.2. Amerikan İpotek Piyasası

ABD gerek birinci el gerekse ikinci el bakımından çok gelişmiş bir konut finansman piyasasına sahip olduğundan diğer ülkelere de model olmuştur. Konut finansman piyasasında faaliyet göstermek üzere kurulan kurumların birinci ve ikinci el ipotek piyasası üzerinde, piyasaların etkinliği açısından, önemli etkileri olmuştur.³⁴

Bilanço dışı menkul kıymetleştirme Amerikan ikincil ipotek piyasalarının temelini oluşturmaktadır. ABD'de kamu destekli ikincil ipotek kuruluşlarının ikincil ipotek piyasası üzerinde çok önemli etkisi bulunmaktadır. Bu kuruluşlar birincil piyasada kreditor kuruluşlarca verilen kredileri satın alarak menkulleştirme yaparlar.³⁵

³³Cem KARAKAŞ, Onur ÖZSAN: "Avrupa Birliği'ne Giriş Sürecinde Türkiye'de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Kurulmasına Yönelik Öneriler", VII. Ulusal Finans Sempozyumu, (22-25 Ekim 2003).

³⁴Ali ALP, Ufuk YILMAZ: "Konut İpotek Kredilerinin Sermaye Piyasaları Yoluyla Finansmanı", **Active Dergisi**, (Eylül 1999).

³⁵Cem KARAKAŞ, Onur ÖZSAN: a.g.e.

ABD’de yükselen refah seviyesinin de etkisiyle, 1800’lü yıllardan itibaren gayrimenkul talebi artmış ve ipotek karşılığı borçlanma yaygın olarak kullanılmaya başlanmıştır. Ancak; 1920’li yıllarda başlayan ve 1929’daki büyük buhrana yol açan ekonomik durgunluk bu şekilde borçlanan birçok ailenin konutunu kaybetmesine ve önemli bir sosyal problemin doğmasına yol açmıştır. Bu kriz sonrası konut piyasasında finansman ihtiyaçlarını karşılanmasında yaşanan zorluklar nedeniyle konut finansman bankaları kurulmuş (Federal Home Loan Banks) ve bunlara hazineden kredi sağlanmıştır.

Amerikan Hükümeti ilk olarak,1933 yılında, “Ev Sahiplerinin Kredileri Kurumu” nu (Home Owners’ Loan Corporation-HOLC) kurmuş, böylece hükümet garantili tahvil ihraç ederek ipotek borçlularının borçlarını finanse etmeyi ve ipotek piyasasını yeniden canlandırmayı amaçlamıştır.³⁶ Bu kurum; sorunlu ipotek kredilerini satın alarak yeni ödeme planları oluşturmuş ve sistemde oluşan sorunları çözmeye çalışmıştır.

1934 yılında verilen kredilerin geri dönüşünü güvence altına almak amacıyla “Federal Konut İdaresi” (Federal Housing Administration-FHA) kurulmuştur. FHA, kredi kurumlarının kullandıkları kredileri borçluların borçlarını ödememeleri riskine karşı sigortalamakla görevlendirilmiştir. Bu kurum; sigortalayacağı konut kredilerine bir üst sınır getirmiş; belli bir limit dahilinde ve belli bir faiz oranındaki kredileri sigortalamıştır. Kredi kullanan kişilerin satın aldıkları konut için belli bir miktar peşinat ve sigorta primi ödemelerini istemiştir. FHA, ipotek kredilerini standart hale getiren ilk kurum olmuştur.³⁷

FHA’in kredileri belli koşullar altında sigortalaması, 1944 yılında “Eski Muharipler İdaresi” (Veterans Administration-VA) adlı ikinci bir kurumun

³⁶Michael J. LEA: “Innovation and the Cost of Mortgage Credit: A Historical Perspective”, **Housing Policy Debate**, Volume 7, Issue 1, (1996), 7.

kurulmasına neden olmuştur. VA sigortalayacağı ipotek kredilerine bir üst sınır getirmemiş, peşinat ve sigorta primi ödenmesi taleplerinde bulunmamıştır. VA borçluların da lehine olan bir takım düzenlemeler getirmiş ve kredi kurumlarının daha rahat hareket edebilmelerini sağlamıştır.

FHA ve VA'nın kuruluş amacı kullandırılan kredilerin temerrüt riskine karşı sigortalanmasıdır. Bu kurumlar; kredilerin hükümet garantisi altına alınmasını sağlayarak, ikincil piyasaların gelişiminde önemli bir basamak olmuşlardır.

FHA ve VA tarafından sigortalanın İKMK'in likit bir ikincil piyasada işlem görmesini sağlamak amacıyla 1938'de Federal Mortgage Association (FNMA) kurulmuştur. FNMA; FHLB tarafından verilen sigortalı kredileri satın alarak ona fon sağlama görevini üstlenmiştir

FNMA 1968'e kadar beklenen düzeyde bir ikincil piyasa oluşumunu gerçekleştiremediğinden (ABD'deki sıkı para politikası dönemi); FNMA ve GNMA (Government National Mortgage Association) olarak iki ayrı organizasyona ayrılmıştır. Bu kurumlardan biri Fannie Mae, diğeri ise Ginnie Mae'dir.

Mevcut Fannie Mae; hisseleri borsada işlem gören ve bazı hükümet düzenlemelerine tabi olan özel bir yönetim yapısına kavuşturulmuştur. 1970'de FNMA kongre tarafından FHA ve VA tarafından sigortalanmamış olan, yani hükümet güvencesi taşımayan, İKMK'in de satın alınmasına yetkilendirilmiştir.

FNMA; İKMK'i satın almakta, bunları portföyüne eklemekte veya havuzlayarak bu havuzlara dayalı menkul kıymet ihraç etmekte ve bunları yatırımcılara satmaktadır.³⁸

³⁷Frank J. FABOZZİ: **The Handbook of Mortgage Backed Securities**, 4. Edition, Probus Publishing Company (Chicago 1995), 14.

³⁸Anthony DOWNS, a.g.e., 235.

FNMA tarafından ihraç edilen menkul kıymetlerin anapara ve faiz ödemelerinin tam ve zamanında yapılması FNMA'nın garantisi altındadır.

Ginnie Mae ise; tamamen Amerikan Hükümeti'nin kontrolündedir. Hükümetin tüm güven ve kredisi ile ikincil piyasalarda faaliyet göstermektedir. Bu kurumun asli görevi ipotek piyasasını desteklemek ve likiditeyi arttırmak amacıyla ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraç etmektir. 1970 yılında, ilk defa hükümet garantili ödeme aktarmalı menkul kıymetleri halka arz ederek menkul kıymetleştirme uygulamasını başlatmıştır.

GNMA; FHA ve VA tarafından sigortalanmış İKMK'i satın almakta, bunları havuzlamakta ve bu havuzlara dayalı menkul kıymet ihraç etmekte, faiz ve anaparanın zamanında ödenmesini garanti etmekte ve bu menkul kıymetleri yatırımcılara satmaktadır.³⁹

Ginnie Mae bonoları Amerikan hazine bonoları gibi sıfır risk taşımaktadır.⁴⁰ Çünkü bu menkul kıymetlerin anapara ve faiz ödemeleri ABD Hükümeti'nin tam güveni ve kredisi ile garanti altındadır.

Amerikan Kongresi 1970 yılında, ikinci el ipotek piyasasını daha da derinleştirmek amacıyla "Federal Konut Kredisi İpotek Şirketi"ni (Federal Home Loan Mortgage Corporation-Freddi Mac-FHLMC) kurmuştur.⁴¹ FHLMC, FHA ve VA garantili ipoteklerin yanı sıra konvansiyonel (geleneksel ya da hükümet garantisi taşımayan) ipoteklerin de menkul kıymetleştirilebilmesini sağlamak amacıyla kurulmuştur. Kuruluş amacı doğrultusunda ilk defa, 1971 yılında, konvansiyonel ipotek kredileri ile desteklenmiş katılım sertifikalarını ihraç etmiştir.⁴²

³⁹Anthony DOWNS, a.g.e., 235.

⁴⁰Cem KARAKAŞ, Onur ÖZSAN: a.g.e.

⁴¹Leon T. KENDALL, Michael J. FISHMAN: **A Primer on Securitization**, The MIT Press, (Cambridge 1996), 2.

⁴²Frank J. FABOZZI, Franco MODİGLİANI, a.g.e., 22.

FNMA ve Freddie Mac (Government Sponsored Enterprises) satın aldıkları İKMK'i havuzlayarak ve bu havuzu teminat göstererek menkul kıymet ihraç etmişlerdir. İhraç ettikleri menkul kıymetler GNMA'dan farklı olarak yüzde yüz hükümet garantisi taşımamaktadır. Bu kurumların ihraç ettikleri menkul kıymetler "AAA" olarak derecelendirilmektedir.

Kamu kuruları tarafından başlatılan ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları izleyen yıllarda özel sektör kurumları tarafından da benimsenmiştir. 1977 yılında Salomon Brothers ve Bank of America'nın öncülüğünde federal hükümet garantisi olmayan konvansiyonel ipotek kredileri ile desteklenmiş ödeme aktarmalı menkul kıymetler ihraç edilmiş ve bu alandaki menkul kıymetleştirme özel sektörde de uygulanmaya başlanmıştır.

5.2.2.. Bilanço İçi İkincil Piyasa Sistemi ve AB Örneği

5.2.2.1. Bilanço İçi İkincil Piyasa Sistemi

İpotek varlığının ihraççı kuruluşun bilançosunda tutulması ve bu varlığı teminat olarak değerlendiren menkul kıymetin tedavüle çıkarılmasıdır.

Bu sistemde ipotek varlığı tarafından temsil edilen gayrimenkul kredisinin temerrüt, erken ödeme gibi riskleri menkul kıymetin yatırımcısına devredilmemekte, krediyi veren ihraççı kuruluşun bilançosunda kalmaktadır. Dolayısıyla bu tip menkul kıymetlerin kredi risk derecesi bir ölçüde menkul kıymeti bilançosunda barındıran ihraççı kuruluşun kredi riski ile ilişkilidir. Daha düşük riskli bilanço içi ipoteğe dayalı menkul kıymetler, bilanço dışı ipoteğe dayalı menkul kıymetlere oranla daha düşük iskonto oranları ile alınıp satılmaktadır. Avrupa Birliği ülkeleri, Kıta Avrupası hukuk sistemine (Roma

Germen) daha uygun olan bilanço içi işlemlere dayalı ikincil ipotek piyasalarına sahiptirler.⁴³ Bu nedenle AB ikincil ipotek piyasasını incelemek faydalı olacaktır.

5.2.2.2. AB İkincil İpotek Piyasası

Birincil ve ikincil piyasalar ABD’de AB’ne göre daha fazla ilerlemiştir.

AB ülkelerinde de ABD’de olduğu gibi ipotek kredisi verme ve menkul kıymetleştirme konularında ipotek bankaları, yapı toplulukları, yapı tasarruf sandıkları, ticari bankalar ve tasarruf bankaları gibi uzmanlaşmış finans kurumları bulunmaktadır. AB ülkelerinde geçmişi çok uzun yıllar öncesine dayanan ipotek bankacılığı sistemi yaygın olarak kullanılmaktadır.⁴⁴ Buna karşın sistemin ABD’deki kadar gelişmemiş olmasının en büyük nedeni; AB yasalarının garanti şeklindeki kamu desteğini yasaklaması sonucunda ilgili ülkelerde kamusal ya da kamu destekli merkezi bir ikinci el kuruluşunun bulunmamasıdır.⁴⁵ Bu hizmet bazı Avrupa ülkelerinde merkezi özel kuruluşlarca verilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalardan dolayı, ABD’de ipotekli tahvilat hazine bonoları ile aynı faize sahipken (sıfır risk), AB’de bu oran devlet tahvillerinin %0.75-1.5 üzerindedir. AB’de krediler, kreditor kuruluşların finansal güçleri ve menkul kıymetlerin kalitesi ile fonlanmaktadır.⁴⁶

⁴³Cem KARAKAŞ, Onur ÖZSAN: a.g.e.

⁴⁴Judith HARDT, David MANNING: “European Mortgage Markets: Structure, Funding and Future Development”, European Mortgage Federation, Brussels, (Haziran 2000), 7. <http://hypo.org/Content/Default.asp?PageID=63>, 20 Mayıs 2004.

⁴⁵Adrian COLES, Judith HARDT: “Mortgage Markets: Why US and EU Markets Are So Different”, **Housing Studies**, Volume 15, No 5, (2000), 778.

⁴⁶J. HARDT, J.D LICHTENBERGER: **The Economic and Financial Importance of Mortgage Bonds in Europe**, **Housing Finance International**, (2001), 19-30.

6. İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİNİN ÖZELLİKLERİ

İKMK sözleşmeleri kredi sağlayan kurumu olası finansal kayıplara karşı koruyabilmek için bazı özelliklere sahip olmalıdırlar. Bu özellikler ipotek, peşin ödeme tutarı, özel İKMK sigortası ve kredi alma yeterliliğidir:

a. İpotek

İKMK sisteminin en tipik özelliklerinden biri ipotektir. İpotek işleminin temel fonksiyonu; konut alıcısının kredi veren kuruma gerekli ödemeyi yapmaması halinde, kredi veren kurumun gayrimenkule el koyması ve gerekirse satma hakkını kullanarak kredi bedelini tahsil etmesidir. Bu fonksiyon konut kredilerinin ikincil piyasalarda satılabilmesinde, konut finansman kurumlarının uzun vadeli fon ihtiyaçlarının karşılanmasında ve risklerinin devredilmesinde önemli bir rol oynamaktadır.

b. Peşin Ödeme Tutarı

Kredi alan kişi kredi sağlayana satın alma bedelinin belli bir orana tekabül eden kısmını peşin olarak ödemektedir.

c. Özel İKMK Sigortası

İKMK sigortası kredi kurumunu olası geri ödememe kayıplarından korumak üzere geliştirilmiş bir sistemdir. Kaynak firma tarafından borçlunun temerrüde düşmesi durumuna karşı yapılan “İpotek karşılığı gayrimenkul kredisi sigortası” ve borçlu tarafından, genellikle hayat sigortası şirketleri ile yerine getirilen “kredi ömrü” olmak üzere iki şekilde uygulanmaktadır.

d. Kredi Alma Yeterliliği

İKMK kullandıran kuruluşların kredi alan kişinin kredibilitesini de tahlil etmeleri gerekmektedir. Bu tahlilde ipotek kredilerinin gelire oranı (Payment to Income Ratio-PTI) ve ipotek kredilerinin gayrimenkulün değerine oranı (Loan to Value-LTV) oranları dikkate alınmaktadır. Bu oranların düşük olması, İKMK'in temerrüt riskini azaltmakta, sigortalanmasını kolaylaştırmakta ve dolayısıyla kalitesini artırmaktadır.

7. İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİNE İLİŞKİN RİSKLER

İpotek kredileri ile ilgili olarak ortaya çıkan başlıca riskler beş grupta toplanmaktadır:

- Faiz Oranı Riski
- Enflasyon Riski
- Erken Ödeme Riski
- Ödememe Riski
- Likidite Riski

a) Faiz Oranı Riski

Faiz oranı riski kredi kullandıran kurumun piyasa faiz oranlarındaki değişmelere bağlı olarak uğradığı zararı ifade etmektedir.⁴⁷

⁴⁷Richard FOLLOWILL: “An Analytical Comparison of The Durations and Price Sensitivities of Fixed Rate, Constant Payment and Constant Amortization Mortgages”, **International Review of Financial Analysis**, Volume 7, No:1, (1998), 51.

Piyasa faiz oranları yükseldiği takdirde kredi kullandıran kurumun alternatif maliyetlerinde artış olacak ve bu da kurumun zarara uğramasına yol açacaktır. Uzun vadeli ipotek kredileri özellikle finansal piyasalarında belirsizliğin hakim olduğu ülkelerde faiz oranı riskini artırmaktadır.

b) Enflasyon Riski

Enflasyonun kredi ödemeleri üzerinde olumsuz etkiye sahip bir ekonomik olaydır. Enflasyon artışı nominal faiz oranı üzerinden hesaplanan geri ödemelerin reel değerini azaltmakta ve kredi veren kurum açısından yüksek bir risk oluşturmaktadır.

c) Erken Ödeme Riski

İKMK kullanan kişiler, mevcut borçlarını, herhangi bir erken ödeme cezasına maruz kalmadan, vade tarihinden önce, ödenmesi gereken tutardan daha fazla ödeme yaparak veya borcu tamamen ödeyerek kapatma hakkına sahiptir.⁴⁸ Nakit akımlarında bu nedenle ortaya çıkabilecek belirsizliğe erken ödeme riski denmektedir.

Erken ödeme riski özellikle piyasa faiz oranlarının düşük olduğu dönemlerde ortaya çıkmaktadır. Bu dönemlerde kredi kullananlar düşük faiz oranlı yeni krediler kullanarak yeniden finansmana gitmektedirler. Bu riski ortadan kaldırmak için değişken faizli ipotek kredileri kullanılmakta ve Türkiye gibi bazı ülkelerde erken ödeme cezaları uygulanmaktadır.

⁴⁸Rolf AUSTER: "When to Prepay a Home Mortgage?", **Real Estate Review**, (Spring 1994), 70.

d) Kredi Riski (Ödememe Riski)

Kredi riski; kredi kullanan kişinin borcunu ödemede güçlükle karşılaşması durumunda oluşabilecek bir risktir.⁴⁹ Bu riskin ortadan kaldırılabilmesi için:

1. İpotek sigortaları, kredi derecelendirme kurumlarının ve gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin değerlendirmeleri dikkate alınmalıdır.

2. İpotek kredilerinin kişinin gelirin oranı (PTI) ve kullanılan kredi tutarının gayrimenkulün değerine oranı (LTV) iyi değerlendirilmeli ve öncelikle bu oranları düşük olan kredi talepleri karşılanmalıdır.

3. Kredinin geri ödenmemesi durumunda mevcut kredi bakiyesinin tahsili için ipotekli gayrimenkul satılacağından, ülkedeki haciz prosedürü göz önünde bulundurulmalıdır.⁵⁰

e) Likidite Riski

Likidite riski; satın alınmış olan ipotek kredilerinin acilen satılması gerektiğinde ve bu kredilere dayalı olarak ihraç edilen menkul kıymetlerin vadesinden önce nakde çevrilememesi durumunda ortaya çıkmaktadır. İkincil piyasaların geliştiği ülkelerde bu risk daha düşüktür.

İKMK sisteminde bunların dışında da bir takım risklerle karşılaşlabilmektedir. Satıcı risksiz alacakları portföyünde bırakıp riskli alacaklarını menkul kıymetleştirebilmekte, açacağı kredilerin riskine dikkat etmeyebilmektedir. İFK'nın zaman içinde çok fazla büyüyerek finansal piyasalarda etkinliğini artırması, para arzının ve faiz oranlarının

⁴⁹Lisa L. POSEY, Abdullah YAVAŞ: "Adjustable and Fixed Rate Mortgages As a Screening Mechanism for Default Risk", **Journal of Urban Economics**, No:49, (2001), 75.

⁵⁰Ronald GOLDSTIN:"Reforming the Residential Mortgage Foreclosure Process", **Real Estate Law Journal**, (Winter 1993), 286.

belirlenmesinde Merkez Bankası'nın tekelliğini ortadan kaldırması (ABD'de FNMA örneği) ise ayrı bir risk unsurudur.

8. İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİ TÜRLERİ

Dünyada uygulanan konut finansman sistemleri incelendiğinde, temel olarak iki model karşımıza çıkmaktadır. Bunlar; konut finansmanının ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finanse edildiği “Amerikan Modeli” (İpotek Merkezi) ve özellikle Almanya ve Danimarka'da başarılı bir şekilde uygulanan “İpotek Bankaları Modeli”dir.

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.

8.1. İpotek Bankaları

Bu modelde ipotek bankaları menkul kıymet ihraç edip fon toplamakta ve bu fonlar ile gayrimenkul kredisi vermektedirler.

Sistem 1800'lü yılların başında Danimarka'da uygulamaya konmuştur ve Avrupa'da hala kullanılan bir gayrimenkul finansman yöntemidir.

Bu sistemde, konut finansman piyasasına ipotek bankaları hakimdir. İpotek bankaları verdikleri kredileri, menkul kıymet ihraç ederek finanse ederler.

İpotek bankaları, Almanya İpotek Bankaları (Pfanbrief Modeli) ve Danimarka İpotek Bankalar olmak üzere iki grup halinde incelenebilir.

Pfanbrief Modeli'nde; ipotek bankasının bir tek ipotek havuzu vardır. Verilen krediler menkul kıymet ihraç edilerek fonlanır. Menkul kıymet ihracına konu olan krediler ipotek bankasının bilançosunda kalmaya devam eder. Kredi riski ipotek bankasının üzerindedir. Kredi dönemi boyunca anapara ödemeleri yatırımcılara yansıtılmaz, vade sonunda yapılır.

Danimarka İpotek Bankaları'nın Pfanbrief Modeli'nden en önemli farkı; ipotek bankalarının tahvil ihraççısı değil aracısı olmasıdır. İpotek bankaları tüketici kredilerini bir araya getirerek tüketiciler adına tahvil ihracına aracılık etmektedir. Benzer kredilerden oluşan kredi havuzları oluşturup, her bir havuz için farklı seri halinde tahviller ihraç etmektedirler. Bu sistemde ipotek bankaları aracı rolü üstlenmeleri nedeni ile risk taşımamaktadır. Riskler tahvil yatırımcılarına tüketiciler tarafından satılmaktadır. Alman modelinde ise risk ipotek bankaları tarafından üstlenilmektedir ⁵¹.

8.2. İpotek Merkezi

Bu sistemde konut finansman kurumları (bankalar veya diğer tasarruf kuruluşları), kullandıkları konut kredilerini servis ücreti keserek tüm hakları ile birlikte ikincil piyasa kuruluşlarına, diğer bir deyişle İFK'na devretmektedir.

⁵¹ Okan MÜDERRİSOĞLU: "Önümüzdeki Yıl Kirasını Ödeyen Ev Sahibi Olacak", **Sabah Gazetesi**, (15 Kasım 2004).

İFK'ı bankalardan devraldıkları kredilere dayanarak menkul kıymet ihraç etmektedir. Örneğin; tüketiciye % 5 faiz oranı ile kullandırılan konut kredisi banka tarafından % 0,25 servis ücreti kesilerek İFK'na devredilmekte, İFK da % 0,25 garanti ücreti keserek krediyi kurumsal yatırımcılara devretmektedir.

Bu sistemin ipotek bankacılığı modelinden en önemli farkları; kredilerin bilanço dışına çıkarılması ve gelen nakit akımlarının servis ve garanti ücretlerinin kesilerek aynen yatırımcılara aktarılmasıdır.

Sistem, 1970'li yılların başında Amerika'da uygulanmaya başlanmıştır. Gayrimenkul kredilerinin bankaların bilançolarından çıkması bankaların risklerini devretmesini ve yeni krediler için kaynak temin etmelerini sağlamıştır. İFK'ı devraldıkları ipotek kredilerini kendi portföylerinde tutabilmekte ya da birleştirip kredi havuzu oluşturarak menkul kıymet ihracı yapabilmektedirler. İFK'ı, satın aldıkları kredinin ödenmemesi riskini de üzerlerine almakta, ancak ihraç ettikleri ipotek tahviline bunu yansıtmamaktadırlar. İlk kredi veren kuruluş, yani bankalar, ödemeyi garanti etmezken, ipotek merkezleri bunu garanti etmektedirler.

8.3. Diğer İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Kredi Türleri

a) Sabit Faizli İpotek Kredisi

Klasik ipotek kredisi olarak da adlandırılan sabit faizli ipotek kredisi, 1930'lu yıllardan itibaren finans piyasalarında uygulanmaktadır.⁵²

Bu krediler uygulamada uzun vadeli, sabit faiz oranlı, eşit geri ödemeli ve tamamen amortize edilebilen (geri ödenen) krediler şeklinde

⁵²Frank J. FABOZZI, a.g.e., 14.

kullanılmaktadır.⁵³ Ödemeler genellikle aylık olarak yapılmaktadır. Her dönemde ödenen anapara ve faiz toplamı sabit kalmakta; ödenen faiz tutarı zamanla azalırken anapara tutarı artmaktadır.

Bu İKMK türü konut alıcılarına kredi ödemelerinin kredi ömrü boyunca yükselmemesi garantisini vermektedir.⁵⁴

b) Değişken Faizli İpotek Kredis

Kredi veren kurumu faiz oranı riskine karşı korumak amacıyla kredi ömrü boyunca faiz oranının belli bir endekse bağlandığı ve bu endeksteği değişmelere bağlı olarak faiz oranlarının yeniden yapılandırıldığı bir İKMK türüdür.

Değişken faizli ipotek kredilerinde kullanılan kredi faiz oranları ülkenin ekonomik durumuna bağlı olarak 3-6 ay, 1-2-3-5 yıl gibi dönemlerde yeniden ayarlanmaktadır. ABD ve Avrupa ülkelerinde genellikle 2-3 yılda bir ayarlama yapılırken Güney Amerika gibi istikrarsız ekonomiye sahip ülkelerde 3-6 ayda bir ayarlama yapılmaktadır.⁵⁵

Bu ipotek kredilerinde ayarlama dönemleri boyunca uygulanacak olan faiz oranı kredi sözleşmesinde esas alınan endeks oranına yine sözleşmede belirlenen sabit bir faiz oranının eklenmesi ile elde edilmekte ve dönem faiz oranı olarak bu belirlenen tutar kullanılmaktadır.⁵⁶

c) Yüksek Ödemeli İpotek Kredis

Bu İKMK'de düşük peşinatlı ve düşük geri ödemeli bir plan hazırlanmaktadır. Ödeme planının sözleşmede belirtilen vadede bitirilebilmesi için beş ile yedi yılda bir yapılacak ara ödemelere veya vadenin

⁵³Frank J. FABOZZI, Franco MODİGLIANI, a.g.e., 22.

⁵⁴Joan P. WIEDEMER, a.g.e., 99.

⁵⁵Ali ALP: **Modern Konut Finansmanı**, SPK Yayınları, Yayın No: 51, 2. Baskı, (Ankara 2000), 90.

sonunda kalan borcun tek bir seferde ödenmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Faiz oranı sabittir, vade 20-30 yıl arasında değişmektedir.⁵⁷

d) İki Aşamalı İpotek Kredisi

İki aşamalı ipotek kredisi sabit faizli ipotek kredisine benzemektedir. Başlangıçtaki faiz oranı kredinin vadesi boyunca (genellikle yedinci yılın sonunda) bir defa değişmekte ve kalan vade boyunca yeni faiz oranı uygulanmaktadır.⁵⁸

e) Geçişli İpotek Kredisi

Değişken faizli ipotek kredilerinin sabit faizli ipotek kredileri ile değiştirilmesine imkan sağlayan bir İKMK türüdür.

f) Dereceli İpotek Kredisi

Zamanla gelirlinin ve dolayısıyla yapabileceği ödemelerin artmasını bekleyen kişiler için hazırlanmış, başlangıçta düşük olup sonraki dönemlerde kademeli olarak artan aylık geri ödemelere sahip bir İKMK türüdür.

g) Kazanç Paylaşımli İpotek Kredisi

Bu İKMK'de kredi veren kurum, kredilendirdiği gayrimenkulün kredi vadesinden önce ya da sonra satılması durumunda bundan sağlanacak gelire %30 ile %50 arasında ortak olmaktadır.⁵⁹

⁵⁶Frank J. FABOZZİ, a.g.e., 21.

⁵⁷Frank J. FABOZZİ, Franco MODİGLIANİ, a.g.e., 115.

⁵⁸Frank J. FABOZZİ, a.g.e., 25.

h) Kaydırılabilen İpotek Kredisi

Bir gayrimenkul üzerine alınan kredinin borçluya ait başka bir gayrimenkule herhangi bir ücret ödenmeden yılda bir defa kaydırılabilmesini ifade etmektedir. Ticari gayrimenkuller için kullanılmaktadır.⁶⁰

i) İki Haftalık İpotek Kredisi

Sabit bir faiz oranının uygulandığı, ödemelerin iki haftada bir yapıldığı İKMK türüdür. Hesaplamalar yıllık 12 yerine 13 ay üzerinden yapılmaktadır.⁶¹

9. İPOTEĞE DAYALI MENKUL KIYMETLERE YÖNELİK PAZAR TALEBİ

İpoteğe dayalı menkul kıymet pazarlarının oluşumu için bu tür varlıklara talep olması gerekmektedir. İpoteğe dayalı menkul kıymetle, ipotek varlıklarının tabiatı icabı nispeten uzun vadelere sahip, riski devletin çıkardığı menkul kıymetlerden biraz fazla, getirisi de aynı oranda fazla olan kıymetlerdir. Bu tür varlıklara olan talep üç ana sebepten kaynaklanmaktadır:

a. Risk yönetim gereksinimleri: Bilançolarının pasif kısmında uzun vadeli yükümlülükler taşıyan yatırımcıların, çağdaş risk yönetim prensipleri çerçevesinde benzer vadede aktiflere sahip olmaları gerekmektedir. Bu nedenle, gelişmiş ekonomilerde ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin en büyük yatırımcıları sosyal güvenlik ve emeklilik kuruluşları ile sigorta şirketleridir.

⁵⁹Frank J. FABOZZİ, Franco MODİGLİANI, a.g.e., 115.

⁶⁰Murat Bahadır TEKER: **Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı**, 2. Baskı, SPK Yayınları, Yayın No:43, (Ankara 2000), 18.

⁶¹Mustafa TÜRKKOT: "MORTGAGE", **Yaklaşım Dergisi**, (Ekim 2005).

b. Mutlak sermaye miktarı: İkincil menkul kıymet piyasalarında değerlendirilebilecek mutlak sermaye miktarı ve devletin bu sermayenin ne kadarını kendi borçlanması için kullandığı, ipotēe dayalı menkul kıymet piyasalarının gelişimi için göz önünde tutulması gereken önemli bir faktördür. Devletin yurtiçindeki sermayenin büyük kısmını kendi borçlanması için kullandığı durumlarda yurtdışı sermaye piyasalarında menkulleştirme yapılması, buna yönelik finansal enstrümanlar geliştirilmesi gerekmektedir.

c. Alternatif yatırım araçlarının getirileri: Benzer vade ve risk yapısına sahip yatırım araçlarının getirileri, ipotēe dayalı menkul kıymetlere yönelik talebin oluşmasına etki edecek ana faktörlerdir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE’ DE İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİ UYGULAMALARI

Türkiye’de İKMK Sistemi ile ilgili ilk düzenleme 21.02.2002 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile yapılmıştır. Bu kanun otuz yedi maddeden oluşmakta ve ipotekli menkul kıymet piyasaları ile ilgili çeşitli esaslar getirmektedir. İTMK, İDMK ve Konut Finansmanı Fonlarına ilişkin esaslar hakkındaki tebliğler üzerindeki çalışmalar devam etmektedir.

“Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un hazırlanmasındaki temel amaç; ülkemizde uygulanması planlanan İKMK Sistemi için gerekli temelleri hazırlamaktır.

Kanun genel olarak; konut finansmanı ve konut finansmanı kuruluşlarının tanımlanması, konut finansmanından kaynaklanan ipotek teminatlı alacakların takip sürecinin hızlandırılması, konut finansmanı kapsamında ihtiyaç duyulan gayrimenkul değerlendirme faaliyetini yürütecek kişi ve kurumların düzenlenmesi ve sektörün gelişiminin desteklenmesi, konut finansmanı kapsamında kaynak kullanan tüketicilerin korunmasına yönelik esasların belirlenmesi, konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirilmesine yönelik olarak ipotekli sermaye piyasası araçlarının ve konut finansmanı kuruluşlarına kaynak temin edecek ipotek finansmanı kuruluşlarının düzenlenmesi konularında düzenlemeler içermektedir.

Bu bölümde “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” esas alınarak ipotek piyasasında yer alan kurumlar, konut ve varlık finansman fonları, ipotekli sermaye piyasası

araçları ve gayrimenkul değerlemesi ile ilgili temel bilgilere yer verilecek ve kanun ile getirilen düzenlemeler açıklanacaktır.

1. İPOTEK PİYASASINDA YER ALMASI ÖNGÖRÜLEN KURUMLAR

1.1. Konut Finansmanı Kurumları

İKMK sisteminde konut finansmanı; konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması anlamına gelmektedir. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler de konut finansmanı kapsamına dahildir.⁶²

İKMK sisteminde önemli bir fonksiyonu bulunan konut finansman kurumları, her ülkede farklı kurumlardan oluşmakla birlikte, genel olarak konut finansmanı için gerekli kaynakları konut alıcısına aktaran kurumlar topluluğunu ifade etmektedir.

“Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”da konut finansmanı kuruluşlarının; 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 şirketlerinden oluşması öngörülmüştür. Ancak finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin, 2499 Sayılı

⁶²“Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”, Madde 12.

Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten (21/02/2007) itibaren altı ay içerisinde konut finansmanı faaliyetinde bulunamayacağı belirtilmiştir.

Kanun ile; ülkemizde konut arzının, konut talebini karşılayamaması sebebiyle oluşan konut açığının ve bununla ilişkili yüksek konut fiyatlarının önüne geçilebilmesi için konut finansmanı kuruluşlarının ikincil piyasa imkânlarından yararlanmalarına imkân verilmektedir.

1.2. İpotek Finansmanı Kurumları

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 ipotek finansmanı kurumlarının düzenlenmesi gereği ortaya çıkmıştır.

İpotek finansmanı kurumları; "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.⁶³

"Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"da İFK; İKMK sisteminin uygulanmasında önemli bir rol üstlenerek bu sistemin temel fonksiyonlarını yürütecek, bankaların taşımakta olduğu riskleri devralarak bunların ortadan kaldırılmasına yardımcı

⁶³Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Madde 14.

olacak, Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan bir anonim şirket olarak öngörülmüştür.

İpotek finansmanı kurumları likidite fonksiyonunun yanı sıra kredi portföylerini devralarak menkul kıymet ihraç edebileceklerdir. Bu fonksiyonlardan hangisinin uygulanacağına ilişkin kararın piyasa mekanizmalarına ve yapılacak fizibilite çalışmalarına bırakılması gerektiği düşünülmektedir.

İpotek finansmanı kurumlarının faaliyet konuları şunlardır:

- a) Konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, yönetilmesi ve devredilmesi,
- b) Konut finansmanından kaynaklanan alacakların teminat alınması suretiyle kaynak temini,
- c) Her türlü finansman aracı ihracı,
- d) Faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemlerin yürütülmesi,
- e) Sermaye Piyasası Kurulunca uygun görülen diğer faaliyet konuları.

Diğer bir ifadeyle bu kurumun;

- İpotekli konut kredilerini satın alarak KFK'na kaynak temin etmesi, bunların risklerini devralması ve bu şekilde İKMK piyasasının gelişiminde öncü rol üstlenmesi
- İpotek kredilerinden oluşturulacak portföyü yönetmesi
- İpotek fonu kurması
- Menkul kıymet ihraç etmesi
- İKMK sisteminde ortaya çıkan borçların geri ödemelerini kısmen ya da tamamen garanti etmesi veya garanti edilmesine aracılık etmesi
- Risk yönetimi amaçlı işlemleri yürütmesi
- Belirlenecek standartlara uyum ve diğer bazı konularda faaliyet göstermesi

gerekmektedir.

İpotek finansmanı kurumlarının temel amacı; uzun vadeli konut kredilerinin satın alınması suretiyle KFK'na kaynak temin edilmesi ve bu kurumların risklerinin devralınması olmalıdır.

İFK'nın diğer amaçları ise; ⁶⁴

a) İpotekli krediler için kullanılacak kaynakları artırmak, (kurumsal yatırımcı ve yabancı sermaye)

b) Kredi veren kuruluşların fonlama riskini düşürmek,

c) Vadenin uzamasına yardımcı olarak konut kredilerinin aylık ödemelerinin düşürmek ve konut kredilerinin ödenebilirliğini artırmak,

d) Yüksek hacimli ve kredibilitesi yüksek bir ihraççı yaratarak hem fonlama maliyetini düşürmek hem de ulusal bono piyasasını oluşturmak,

e) İpotek portföyünün yönetilmesinde ölçek ekonomisi yaratmak ve ihtisaslaşmış bir kurum olarak sistemin etkin işlemlerini sağlamak,

f) Kredi verme standartlarının belirlenmesinde öncülük yapmak.

olmalıdır.

“Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un İFK'yı düzenleyen14. maddesinde aşağıdaki hususlara da yer verilmiştir:

⁶⁴M. Bahadır TEKER: ”İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi”, SPK Sunumu, (01.11.2004).

- 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, rehnedilemez, 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 Kurumunun 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 yükümlülöklere ilişkin hususlar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun uygun görüşünü almak suretiyle, Kurul tarafından belirlenir. İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluş ve faaliyet izni almak üzere Kurula başvurusu şarttır. Ancak Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun gözetim ve denetimine tabi olan

kuruluşların yüzde elli bir ve daha fazla paya veya yönetim hakimiyetine sahip olduğu ipotek finansmanı kuruluşlarının ise kuruluş ve faaliyet izni almak üzere Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kuruluna başvurması şarttır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun gözetim ve denetimine tâbi 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.

İFK'nın KFK'na gerekli fonları aktarması İKMK sisteminin gelişimi için oldukça önemlidir. Ancak bunun gerçekleştirilebilmesi için öncelikle İFK'nın çeşitli fon kaynaklarına sahip olması gerekmektedir. İFK bu fonları ikincil ipotek piyasalarında menkul kıymet ihracı yolu ile elde edebilir. Ayrıca, ülkemizde öngörülmemiş olmakla birlikte, hazineden İFK'na kaynak aktarılması sistemin gelişimi konusunda büyük bir önem taşımaktadır.

İFK'nın kar amaçlı faaliyet gösterebilecek, menkul kıymet piyasalarının gelişimine hizmet edecek, bankalardan daha ucuz ve uzun vadeli fon temin edebilecek, sosyal bir misyona sahip, sermaye piyasalarından talep görebilecek, piyasalara güven verecek ve kurumsal yönetim ilkelerini uygulamakta olan bir kurum olması uygun olacaktır. Başlangıçta bir tek İFK'nın kurulması yeterli olacaktır. Bu kurum bir özel sektör kuruluşu olabileceği gibi, devlet tarafından desteklenen bir kurum da olabilir. Ancak Türkiye gibi menkul kıymet piyasalarının yeterince gelişmediği, finansal piyasalarda güvenin oluşmadığı, İKMK sistemi için gerekli şartların tam olarak sağlanmadığı bir ülkede, İFK'nın devlet desteğinde bir kurum olarak örgütlenmesi daha uygun olacaktır. İFK'nın bir bölümünün bir kamu kurumuna ait olması, kalanı için uluslararası kurumların (özellikle ABD ve AB'de ikincil piyasada faaliyette bulunan kurumlar) ve Türkiye'de faaliyet gösteren özel sektör kuruluşlarının ortaklığa davet edilmesi uygun olabilir. Böylece bu kurum tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere güven

duyulması sağlanabilir, piyasaların gelişimi hızlanır. Sistemin bir özel sektör kuruluşu önderliğinde kurulması, şu anki şartlar altında, uygun gözükmemektedir. İkincil piyasaların bir kamu kurumu önderliğinde gelişimi sırasında tamamen özel sektöre ait yeni İFK'lar da kurulabilir. Piyasanın gelişiminin tamamlanmasından ve gerekli şartların oluşumundan sonra; kamu kurumunun ortaklık payı yavaş yavaş azaltılmalı, zamanla İFK tamamen özel sektöre devredilmelidir. Ancak; bu süreçte zamanlamaya, piyasaların vereceği tepkilere çok dikkat edilmeli, ulusal ve uluslararası piyasalardaki gelişmeler yakından izlenmelidir. Çünkü İFK'lar çok büyük fonlara sahip olan, dolayısıyla finansal piyasaları etkileyebilecek ve hatta gerektiğinde piyasaları fonlama görevini üstlenebilecek kurumlar olacaktır.

Ülkemizde uygulamaya konan İKMK sistemi düşük değil, orta ve üstü gelir düzeyindeki ailelerin konut sahibi olmasını teşvik edici bir yöntemdir. İFK gelecekte düşük gelirli ailelerin konut sahibi olmalarının sağlanması için gerekli sosyal misyonu üstlenmelidir.

Kurulacak İFK'nın 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.

Ayrıca; İFK'nın ikinci el ipotek piyasasının oluşturulması için uluslararası tecrübeye sahip uzman danışmanlarla birlikte çalışması ve bu danışmanlık hizmetlerinin maliyetlerinin Dünya Bankası, Uluslararası Para Fonu ve bazı Avrupa ülkelerinin katkılarıyla oluşturulmuş uluslararası bir fon olan FIRST tarafından karşılanması uygun olabilir.

Türkiye’de İFK tarafından yerine getirilmesi öngörülen işlevler ABD’de FNMA, GNMA, Freddie Mac gibi kurumlar tarafından yapılmaktadır.

2. KONUT FİNANSMAN FONU VE VARLIK FİNANSMAN FONU

“Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”da (madde 12) konut finansmanı fonu; “İhraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteğe dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığı” olarak tanımlanmıştır.

KFF; konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından oluşturulabilir.

Fon varlıkları; konut ipotekli alacaklar, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek teminatlı menkul kıymetler, konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı ihraç edilen varlık teminatlı menkul kıymetler ile varlığa dayalı menkul kıymetler, nakit benzeri kısa vadeli yatırımlar, rezerv hesapları ve türev araç sözleşmelerinden oluşur.⁶⁵

Fonun tüzel kişiliği yoktur, ancak malvarlığı kurucunun mal varlığından ayrıdır.

Kanun ile konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetlere bağlanması ve böylece sermaye piyasalarından fon sağlanması öngörülmüştür. Diğer bir deyişle; fonun temel amacı İDMK ihraç ederek konut finansmanı için kaynak sağlamak olacaktır.

⁶⁵ Seda ÖNEN: a.g.e.

Konut finansmanı fonlarının ihraç edecekleri ve oluşturulan fon portföyünde pay hakkı verecek olan ipotēğe dayalı menkul kıymetlerin kolayca alınıp satılabilmesi likidite sağlayacak ve nihai olarak konut finansmanı için sağlanan kaynağın maliyetini düşürecektir.

Konut finansmanı fonunu oluşturan varlıklar kurucunun malvarlığından ayrıdır. Bunu amacı; kurucunun iflası gibi bir durumda fon varlıklarının korunmasıdır. Böyle bir durumda, ilgili varlıklar kurucunun bilançosundan çıkmış olacağından, üçüncü kişiler bu varlıklar üzerinde hak iddia edemeyecek ve bu varlıklar sadece ilgili konut finansman fonunun ihraç ettiği ipotēğe dayalı menkul kıymetlere yatırım yapan yatırımcıların haklarının ödenmesi için kullanılacaktır.

Konut finansmanı fonları menkul kıymet yatırım fonlarına benzer bir şekilde tasarlanmıştır. Ancak, menkul kıymet yatırım fonları katılma belgesi ihraç ederken, konut finansman fonları tarafından ipotēğe 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 ipotēğe 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 öngörülerek yapılandırılmış finansman tekniklerinin uygulanmasına imkan tanınmıştır. Aynı alacak havuzu içerisinde farklı alt havuzlar da oluşturularak farklı nitelikte sermaye piyasası araçları çıkarılabilecektir. Kurucular, ihraç edilen ipotēğe dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti de verebilecektir.

“Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”da (madde 12) konut finansmanı fonları ile ilgili olarak yer alan diğer önemli hükümler şunlardır:

- Fon kurucuları, ihraç edilen ipotēğe dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti verebilirler.

- Fon malvarlığı, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ihtiyatî tedbir kararı verilemez ve iflâs masasına dahil edilemez.
- Fon kurulu, ihraç edilen ipoteğe 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 usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.
- 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, ipoteğin veya mülkiyetin; fon hesabına, kurucu adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilir.
- Fon portföyü farklı sınıflara ayrılarak bu sınıflar üzerine farklı haklar içeren ipoteğe dayalı menkul kıymetler ihraç edilebilir.
- 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.

“Konut Finansmanı Fonlarına Ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin İhracına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ Taslağı”nda; fonun Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde kurulması ve fona ve fondan yapılacak her türlü ödeme ve harcama için bir banka nezdinde kurucunun diğer hesaplarından ayrı olarak fon adına bir hesap açılması gerektiği, fonun süreli veya süresiz olarak kurulabileceği ve doğrudan aktarım usulü ile yönetileceği belirtilmiştir. Tebliğ Taslağı’nda ile ayrıca fon kurucularının nitelikleri belirlenmiş, fonun organizasyonuna, kuruluşuna, fon portföyüne ve bu portföydeki varlıkların kaydının tutulmasına, fon varlıklarının kaydedilmesine, fonun yeniden yapılandırılması ve değerlemesine ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir.

Doğrudan aktarım usulü ile yönetilecek fonları temsilen ihraç edilecek ipoteğe dayalı menkul kıymetler, fon portföyünde yer alan varlıkların ödeme planına uygun olarak veya fon portföyüne ödeme planı dışında ödeme yapılması halinde bu ödemeler tamamlandıktan sonra itfa edilir.⁶⁶

Konut finansmanı fonunun kurulması sayesinde; 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 eklenen 38/C maddesindeki varlık finansmanı fonlarının bir alt türü olarak belirlenmektedir.

3. İPOTEKLİ SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

“Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”da (madde 7) ipotekli sermaye piyasası araçları; “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 araçları” olarak tanımlanmıştır.

İpotekli Sermaye Piyasası Araçları “Teminatlı Borçlanma Araçları” ve “Menkul Kıymetleştirme Araçları” olmak üzere iki grupta incelenebilir. Teminatlı borçlanma araçları; “İpotek teminatlı menkul kıymetler” ve “Varlık teminatlı menkul kıymetler” den; menkul kıymetleştirme araçları ise; “İpoteğe dayalı menkul kıymetler” ve “Varlığa dayalı menkul kıymetler” den oluşur.

3.1. Teminatlı Borçlanma Araçları

Bunlar bilanço içi finansman aracıdır.

Bilanço içi finansman aracı; ipotek varlığının ihraççı kuruluşun bilançosunda tutulması ve bu varlığı teminat olarak değerlendiren menkul kıymetin tedavüle çıkarılmasıdır.

“İpotek teminatlı menkul kıymetler” ve “Varlık teminatlı menkul kıymetler”den oluşur.

⁶⁶Seda ÖNEN: “Türkiye’de İpotekli Sermaye Piyasası Araçları ve İkincil Piyasa Kuruluşları”, Sermaye Piyasası Kurulu, Bilgilendirme Sunumu, 15.11.2006

3.1.1. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

İpotek teminatlı menkul kıymetler; ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir.⁶⁷

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.

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 "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"da ayrıntılı bir şekilde düzenlenmesi gereği ortaya çıkmıştır. Gerekli düzenlemeler konut finansmanının gelişmiş olduğu ülkeler ve kurumsal bir konut finansman sistemi kurma çabasında olan gelişmekte olan ülkelerdekine benzer şekilde yapılmıştır.

Kanunda 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.

İpotek teminatlı menkul kıymetler; bilanço içi finansman aracıdır. Bu uygulamada ipotekli konut kredileri menkul kıymet sahiplerine

rehnedilmektedir. Başka bir deyişle; ihraççı aktifinde taşıdığı kredileri teminat göstererek menkul kıymet ihraç etmektedir.

İpotek 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.⁶⁸

Bankalar ve İFK'ları portföylerinde taşıdıkları kredi alacaklarını teminat göstererek İTMK ihraç edebilecektir. İTMK tanımı gereği yapı kullanma iznli konutlar için verilen krediler karşılığında ihraç edilebilecektir. Finansal Kiralama şirketleri ve tüketici finansmanı şirketleri İTMK ihraç edemeyecektir

“Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”a (Madde 8) göre:

- 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 Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenir. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun 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

⁶⁷Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Madde 8.

⁶⁸Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Madde 8.

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 yetmiş beşini, yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ise ilgili gayrimenkulün değerinin yüzde ellisini aşan kısmı, teminat değerinin hesaplanmasında dikkate alınmaz. Kurul bu kapsamda yapılacak değerlemenin bu Kanun uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlarca ve Kurulca belirlenen usul ve esaslara göre yapılmasını zorunlu tutabilir. 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 bankalarının 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 on beşi 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,⁶⁹

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.

Aynı maddeye göre; 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.

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, ihtiyati tedbir kararı verilemez ve iflas masasına dahil edilemez.⁷⁰

⁶⁹Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Madde 8.

⁷⁰Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Madde 8.

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.⁷¹

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.⁷²

Kredi ve erken ödeme riski ihraççı, piyasa riski ise yatırımcı üzerindedir.

Teminat havuzunu oluşturan varlıklar kredi kuruluşunun bilançosunda kalır. Sahip oldukları İTMK karşılığı olarak yatırımcılara yapılacak ödemeler ihraççının genel nakit akışı ile karşılanır. Yatırımcılar ihraççının diğer alacaklılarının önündedir. Bu nedenle; ihraççının iflası halinde teminat gösterilen varlıklar öncelikle İTMK sahiplerinin alacaklarını ödenmesinde kullanılır. Ancak; yatırımcılar teminat havuzundan karşılanmayan hakları için kredi veren kuruluşun diğer varlıkları üzerinde diğer alacaklılarla eşit hakka sahiptirler. Ayrıca; 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.

⁷¹Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Madde 8.

⁷²Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Madde 8.

“İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Tebliğ Taslağı”nda İTMK’in sabit veya değişken faizli, iskontolu veya primli,Türk Lirası veya yabancı para birimi cinsinden ihraç edilebilmesi öngörülmüş, ihraç edilmeyen menkul kıymetler için “ipoteke teminatlı menkul kıymet”, “İTMK” veya eşdeğer ifadelerin kullanılamayacağı belirtilmiştir. “İhraççıların Nitelikleri” ve “İhraççının Risk Yönetim Sistemi” konuları düzenlenmiştir.

3.1.2. Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler

“Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”a (madde 9) göre varlık teminatlı menkul kıymetler; ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan, alacaklar ve duran varlıkların teminatı altında ihraç edilen borçlanma senetleridir.

Aynı maddeye göre;

“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 usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

Teminat gösterilen alacak ve varlıkların kayıtlarının tutulmasına ilişkin usûl 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 usûl 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 iflâs masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyatî 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.

Teminat sorumlusunun sahip olması gereken nitelikler Kurulca belirlenir. Kurul, varlık teminatlı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunması amacıyla teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu resen değiştirmeye yetkilidir."

VTMK bilanço içi finansman aracıdır. Konut finansmanı kuruluşları ve İFK'lar portföylerindeki her türlü varlık ve alacağı teminat göstererek VTMK

ihraç edebilecektir. Proje halindeki konutlara verilen krediler VTMK'ya konu edilebilecektir.⁷³

3.2. Menkul Kıymetleştirme Araçları

Bilanço dışı finansman aracıdır.

Bilanço dışı finansman aracı; ortaklıkların faaliyetlerini sürdürmek amacıyla bilançolarının aktif ve pasifini etkilememek kaydıyla finansman bulmalarını ifade eder.⁷⁴

Bilanço dışı ipotek finansman sistemleri ise; ipotek varlıklarının krediyi açan kuruluşun bilançosunun dışında uzman bir ikincil piyasa kuruluşu veya doğrudan satışlar vasıtasıyla menkulleştirilmesidir.⁷⁵

Menkul kıymetleştirme araçları; ipoteğe dayalı menkul kıymetler ve varlığa dayalı menkul kıymetlerden oluşur.

3.2.1. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler

Bilanço dışı finansman aracıdır. İpotekle teminat altına alınmış konut finansmanından kaynaklanan alacakların portföye dahil edilerek menkul kıymetleştirilmesi amacıyla kullanılır. Konut ipotekli kredilerin özel amaçlı

⁷³Seda ÖNEN: a.g.e.

⁷⁴Richard H. Gamble: 'Shrewd (and Ethical) Tactics in Off-Balance-Sheet Financing', **Controller Magazine**, (Ekim 1997).

⁷⁵Cem KARAKAŞ, Onur ÖZSAN: a.g.e.

kuruluşlara (konut finansmanı fonları) satışını içerir. Avrupa ülkelerinde düzenlemesi bulunmamaktadır.⁷⁶

İDMK ihracında; teminat havuzunda yer alan KFF tarafından satın alınır; yani ihraççı KFF'dir. Yatırımcılara yapılacak ödemelerin kaynağı teminat konusu varlıkların nakit akışıdır. Kredi, erken ödeme ve piyasa riskleri yatırımcının üzerindedir.

Yatırımcılar KFF'nu oluşturan varlıkların tek hak sahibidir.

Kredi veren kuruluşun iflası fonu etkilemez. Yatırımcılar kredi veren kuruluştan hak talep edemezler.

Kredi kalitesi KFF'nu oluşturan varlıkların kalitesine bağlıdır.

Kredi kalitesinin artırılması için dışarıdan garanti temin edilebilir veya menkul kıymetler farklı sınıflara ayrılarak üst sınıfların kalitesi artırılabilir.⁷⁷

“Konut Finansmanı Fonlarına Ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin İhracına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ Taslağı”nda (madde 15) İDMK'in sahiplerine fon portföyündeki varlıklardan elde edilen nakit akımlarına, fon içtüzüğü hükümleri uyarınca katılım hakkı vereceği ve Fon içtüzüğünde hüküm bulunmak şartı ile, Fon kurulunun talebi ve ilgili borsanın uygun görmesi üzerine menkul kıymet borsalarında işlem görebileceği belirtilmiştir.

Aynı maddede şu hususlara da değinilmiştir:

“Fon kurulu tarafından, İDMK ihraçları, farklı vade, risk ve ödeme özelliklerine göre farklı haklara sahip olan sınıflardan oluşturulabilir. İDMK sınıflarının oluşturulmasında aşağıdaki kriterler esas alınır:

⁷⁶Seda ÖNEN: a.g.e.

- a)Varlıkların vadesi,
- b)Varlıkların anapara veya faiz ödeme zamanları veya ödemede öncelikler,
- c)Tasfiye prosedürüne ilişkin haklar,
- d)Kredi riski,
- e)Kurulca uygun görülecek diğer kriterler.

İDMK, farklı fiyat ve vadelerde ihraç edilebilir, ancak Fona iade edilemez.

İDMK sahiplerine asgari olarak aylık ödeme yapılır. Ödemeler esas olarak sadece fon portföyünde yer alan varlıklardan kaynaklanan nakit akımlarından karşılanır. Nakit akımlarından karşılanamayan bölümünün ödenmesi için kurucu veya üçüncü kişilerce kısmen veya tamamen garanti verilebilir.

İDMK'nın itfası sonunda, fon portföyünde yer alan varlıklardan elde edilen nakit akımının, yatırımcılara yapılan toplam ödemeleri ve fondan yapılan diğer harcamaları aşan kısmının, İDMK sahiplerine payları oranında dağıtılmasına, yedek hesaplara aktarılmasına veya diğer herhangi bir amaçla kullanılmasına dair karar alma yetkisi fon kuruluna aittir. Fon kurulunun bu konuda alacağı karara Fon izahnamesinde yer verilmesi şarttır.

İDMK'nın vadesi, ihraç tarihinde temsil ettiği sınıfta yer alan en uzun vadeli varlığın vadesinden azami 30 gün fazla olabilir”.

3.2.2. Varlığa Dayalı Menkul kıymetler

Bilanço dışı finansman aracıdır. Her türlü varlık ve alacak portföye dahil edilerek menkul kıymetleştirilebilecektir. İpotekle teminat altına alınmamış

⁷⁷Seda ÖNEN: a.g.e.

konut kredileri (proje halindeki konutlar için verilen) bu yolla menkul kıymetleştirilebilecektir.

VDMK'ler "Varlık Finansman Fonları" tarafından ihraç edilecektir. Varlık finansmanı fonu, ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

Aşağıdaki tabloda teminatlı borçlanma araçlarından İTMK ve menkul kıymetleştirme araçlarından İDMK karşılaştırılmıştır.

	İTMK	İDMK
İhraççı	İTMK'i satışa sunan banka veya İFK'dır	Konut finansmanı fonudur
Teminat Havuzunu Oluşturan Varlıklar	İhraççının bilançosunda yer alır	İhraççının bilançosundan çıkar, KFF'na devredilir
Yatırımcılara yapılacak ödemelerin kaynağı	İhraççının genel nakit akışı	Tüm teminat konusu varlıkların nakit akışı
Kredi Riski	İhraççı	Yatırımcı
Erken Ödeme Riski	İhraççı	Yatırımcı
Piyasa Riski	Yatırımcı	Yatırımcı
Yatırımcılar açısından iflas riskinden korunma	Yatırımcılar yasa gereği ihraççının diğer alacaklılarının önündedir. İhraççı iflas ederse teminat gösterilen varlıklar öncelikle yatırımcıların haklarının ödenmesinde kullanılır. Yatırımcılar teminat havuzundan karşılanmayan hakları için kredi veren kuruluşun diğer varlıkları üzerinde diğer alacaklılarla eşit hakka sahiptirler.	Yatırımcılar Konut Finansmanı Fonunu oluşturan varlıkların tek hak sahibidir. Kredi veren kuruluşun iflası Fonu etkilemez. Yatırımcılar kredi veren kuruluştan hak talep edemezler.
Kredi Kalitesi	Teminat havuzundaki varlıkların yanısıra ihraççı kuruluşun mali gücüne ve yasal altyapıya bağlıdır. Kredi kalitesinin artırılması için dışarıdan garanti temin edilebilir.	Konut finansmanı fonunu oluşturan varlıkların kalitesine bağlıdır. Kredi kalitesinin artırılması için dışarıdan garanti temin edilebilir veya menkul kıymetler farklı sınıflara ayrılarak üst sınıfların kalitesi artırılabilir.

Şekil 5: İTMK ve İDMK ⁷⁸

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

Değerleme Uzmanı ve Değerleme Uzmanlığı konularında Türkiye'deki tek düzenleyici kurul olan Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) konuyla ilgili iki tebliğ hazırlamış ve bu tebliğler Resmi Gazetede yayınlanarak 14-15 Ağustos 2001 tarihinde yürürlüğe konmuştur.

Bu tebliğlerden birisi "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ", diğeri ise "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"dir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'de aşağıda açıklanan hususlara yer verilmiştir:

Gayrimenkul Değerleme Şirketi; "Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerlendirme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve Kanunda ekspertiz kurumu olarak ifade edilen hizmet şirkettir."

⁷⁸Seda Önen, a.g.e.

Değerleme Uzmanı ise; “Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından istihdam edilen, şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren inşaat mühendisliği, harita ve kadastro mühendisliği, işletme, ekonomi, mimarlık ve şehir ve bölge planlaması gibi alanlarda asgari 4 yıllık üniversite mezunu ve gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileridir”.

Taşınmaz için kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesi, Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca gayrimenkul değerleme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilir.

Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verebilmek amacıyla kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin;

- a) Anonim şirket olmaları,
- b) Esas sözleşmelerinin Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olması,
- c) Ödenmiş sermayelerinin en az 300 milyar TL olması(her yıl Maliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerlendirme oranı dikkate alınarak Kurulca yeniden belirlenebilir),
- d) Ödenmiş sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,
- e) Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması,
- f) Ödenmiş sermayesinin asgari %20'sinin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması,

g) Sorumlu değerleme uzmanları dahil en az 5 adet değerleme uzmanının istihdam edilmesi,

h) Faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanımına sahip olması,

zorunludur.

Gayrimenkul değerleme şirketlerinin listeye alınmaları, listeden çıkarılmaları ile ilgili işlemler Kurul (SPK) tarafından verilir.

Gayrimenkul değerleme şirketleri ve değerleme raporunu imzalayan sorumlu değerleme uzmanı hazırlanan raporda ulaşılan sonuçlar dolayısıyla sorumludurlar.

Değerleme uzmanlarının bu konu ile ilgili lisansı alabilmeleri ve SPK tarafından "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olarak tanınabilmeleri için; konuyla ilgili 4 yıllık üniversitelerden mezun olmaları, en az 3 yıllık iş tecrübesine sahip olmaları, SPK tarafından yapılan "Değerleme Uzmanlığı" sınavını başarı ile tamamlamaları, birden fazla gayrimenkul değerleme şirketinde çalışmamaları, emlak komisyonculuğu faaliyetinde bulunmamaları, bağımsız ve objektif olmaları, meslekleri ve meslek onurlarıyla bağdaşmayan davranışlarda bulunmamaları gibi prensipler belirlenmiştir. 3 yıllık tecrübe koşulu Değerleme Uzmanlığı Sınavı başvurusunda değil, lisans belgesi verilmesi aşamasında aranmaktadır.

2499 sayılı Kanuna 40/C maddesinden sonra gelmek üzere eklenen 40/D maddesi Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği hakkında düzenlemeler içermektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olan kişilerin bu derneğe üye olmaları gerekmektedir. Ancak; bir geçiş süreci olacağı dikkate alınarak Birlik Statüsünün oluşturulması ve Birliğe üyelik için üç yıllık bir süre öngörülmüştür.

Ayrıca, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri'nin değerleme faaliyeti dışında gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık faaliyetlerinden başka herhangi bir faaliyette bulunamayacakları da belirtilmiştir.

5. KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNE İLİŞKİN DİĞER KANUN DEĞİŞİKLİKLERİ

İKMK sisteminin ülkemizdeki işleyişinin anlaşılması açısından; “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile getirilen diğer düzenlemelerden konut finansmanından kaynaklanan ipotek teminatlı alacakların takip sürecinin hızlandırılması ve konut finansmanı kapsamında kaynak kullanan tüketicilerin korunmasına yönelik esasların belirlenmesi konularına da değinilmesi uygun olacaktır.

a) İpotek Teminatlı Alacakların Takip Sürecinin Hızlandırılması Kapsamında Yapılan Değişiklikler

Konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar (konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılmasından, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanmasından, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasından ve bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan kredilerden kaynaklanan alacaklar) ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilir veya haciz yoluna başvurulabilir.⁷⁹

⁷⁹“Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”, Madde 1.

Aynı alacakların takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdiri SPK tarafından yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırır.⁸⁰

b) Konut Finansmanı Konusunda Kaynak Kullanan Tüketicilerin Korunmasına Yönelik Esasların Belirlenmesi Kapsamında Yapılan Değişiklikler

Kanun ile Tüketicilerin Korunması Hakkında Kanunda yapılan değişikliklerle;

- Değişken faizli konut kredilerine imkan tanınması,
- Sabit faizli konut kredilerinde kredi veren tarafından erken ödeme ücreti alınabilmesine imkan tanınması,
- 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, tüketicilerin finansman kuruluşları tarafından bilgilendirilmesi öngörülmüş ve belirli standartlara bağlanmıştır.

c) Çeşitli Vergi Teşvikleri ile Sistemin Desteklenmesi Kapsamında Yapılan Değişiklikler

Tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynakların konut alıcılarına aktarılmasına kadar olan aşamalarda ortaya çıkabilecek her bir maliyet

⁸⁰“Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”, Madde 2.

unsuru, tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynağın maliyetine eklenecek ve konut alıcısı tarafından karşılanmak zorunda kalacaktır.

Ekonomik kalkınmadan, kaçak yapılaşmanın önlenmesine kadar birçok olumlu etki yapabilecek olan İKMK sisteminin teşvik edilmesi amacıyla ipotek finansmanı kuruluşlarına yönelik teşvikler getirilmeli, konut finansman fonlarının vergisel saydamlığı sağlanmalıdır.

Vergisel teşvikler getirilmesi, sistemin hayata geçebilmesi için yaşamsal önem arz etmektedir. Bu teşvikler getirilmezse, konut kredisi piyasasının gelişimi sağlanamayacağı gibi, ipotekli konut finansmanı kuruluşunun ihraç edeceği menkul kıymetler de ağır vergi yüklerine tabi olacağından, sistem ölü doğmuş olacaktır.

6. İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİNİN GETİRECEĞİ FAYDALAR

İKMK sistemi konut kredisi talep edenler, kredi verenler, kamu ve genel ekonomiye katkıları olan; sermaye piyasalarının gelişmesi ve derinleşmesi açısından önem taşıyan bir sistemdir.

İKMK sistemi sayesinde ülkemizde hali hazırda faaliyette bulunan birincil piyasaların gelişimi hızlanacak ve gayrimenkul piyasasında faaliyette bulunulabilecek ikincil bir piyasa oluşacaktır. Atıl bulunan gayrimenkul yatırımları sisteme dahi edilecek, daha likit hale gelecek ve finans piyasalarında teminat aracı olmanın dışında yeni fonksiyonlara sahip olarak ikincil piyasalarda önemli bir yatırım konusu haline gelebilecektir.

Finansal piyasalarda özellikle uzun vadeli işlemlerde yaşanan gelişmeler türev piyasaların gelişimine olanak sağlayacaktır.

Ülkemizde bankaların, taşıdıkları uzun vadeli kredi yükü nedeniyle, aktif ve pasifleri arasında ciddi bir uyumsuzluk söz konusudur. Aktifte yer alan kredilerin vadeleri on yıla kadar ulaşırken pasifte önemli bir kaynak kalemi olarak gözüken mevduatların vadesi ortalama üç aydır. İKMK sistemi bankaların aktifte taşımakta oldukları uzun vadeli kredi yükünü İFK'ya devretmesini sağlayacaktır. Böylece bankaların uzun vadeli fon kaynakları temin etmeleri ve konut piyasasında daha aktif bir rol oynamaları sağlanacaktır.

Ülkemizde devlet iç borçlanma senetleri faiz oranları oldukça yüksektir. Bu durum; ipotekli sermaye piyasası araçlarına olan yurtiçi talebi kısıtlayacaktır. Ancak bu kağıtların uluslararası piyasalarda satılması; bankaların taşıdıkları riskleri devretmeleri ve uluslararası fonların ülkemize daha fazla girmesi anlamına gelecektir.

Sistem ayrıca; konut finansmanı sorununun çağdaş finansal yöntemlerle çözülmesine, uzun vadeli konut kredilerinin verilebilmesine ve böylece sürdürülebilir ve kalıcı bir konut finansman sisteminin uygulanmasına, kredi faizlerinin zamanla düşmesine, kaçak yapılaşma ve niteliksiz konut üretiminin önlenmesine, şehir planlamacılığın etkin bir noktaya gelmesine, ekonominin lokomotif olarak kabul edilen inşaat sektörünün gelişmesine, istihdamın artmasına, ipotekli sermaye piyasası araçları ile tasarrufların teşvik edilmesine ve dolayısıyla enflasyonist baskının hafifletilmesine, vergi gelirlerinin artmasına olanak sağlayacaktır.

7. TÜRKİYE'DE İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİNİN UYGULANABİLMESİ İÇİN GEREKLİ ŞARTLAR

İKMK sisteminin uygulamada işlerlik kazanabilmesi için ekonominin genel seyri büyük önem taşımaktadır. Enflasyonun makul ve kabul edilebilir bir

düzeyde olmaması halinde özellikle uzun vadeye yayılmış bulunan ödeme programı sekteye uğrayabilir.⁸¹ Bu nedenle; ekonomik açıdan düşük enflasyon oranlarının ve ekonomik istikrarın sağlanması sistemin etkin bir şekilde çalışabilmesi için gerekli olan şartlardan biridir. Sistem işlemeye başladığında öncelikle ekonomik istikrarın kalıcı olup olmadığı test edilecek, sistem oturacak ve bu sürecin sonunda verimli ve sağlıklı işlemeye başlayacaktır.

Sistemin uygulanması sırasındaki bir istikrarsızlık büyük krizlere yol açabilir. Sistemle ilgili altyapı çalışmalarının tamamlanmasından ne kadar uzun bir süre sonra uygulamaya geçilirse; ekonomik istikrarın sürekliliğinin öngörülmesi bakımından o kadar büyük bir avantaj elde edilecektir. Bu da sistemden uzun vadede daha iyi ve verimli sonuçların alınmasına yardımcı olacaktır.

Hazine kökenli yatırım araçlarının faizlerinin yüksekliği İKMK sisteminin başarıya ulaşmasında önemli engellerden biridir. Çünkü, elde edilen getirinin büyüklüğü karşısında çok az miktardaki fonun sisteme yönelmesi doğal olacaktır.⁸² Bu nedenle; faiz oranlarının düşük seviyelerde olması sistem için önemlidir.

Ülkemizde devlet iç borçlanma senetleri en cazip yatırım araçlarından biridir ve yeterli sermaye birikimi sağlanamamıştır. Bu nedenle bazı ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de bireysel emeklilik fonları, işsizlik fonu gibi özellikli fonlara belli oranda ipotek tahvili yatırımı zorunluluğu getirilebilir.

İKMK sisteminin uygulanması sırasındaki bir istikrarsızlık büyük krizlere yol açabilir. Reel faizler ile enflasyon arasında oluşabilecek yüksek farklılıkların sisteme zarar vermesi kaçınılmazdır.

⁸¹Ercan ALPTÜRK: “Finansal ve Vergisel Boyutlarıyla Mortgage Modeli”, **Yaklaşım Dergisi**, (Mayıs 2005).

⁸²Ercan ALPTÜRK: a.g.m.

İKMK sisteminin yerleşmesi ve yatırımcıların sisteme etkin katılımının sağlanması için vergisel teşvikler devrede olmalıdır. İpoteğe dayalı finansman modellerinin vergi avantajları yaratılmadıkça ilgi toplaması zordur.

İpoteğe dayalı bir finansman modeli olan İKMK sisteminin işlemesi ve başarıya ulaşması için elbette bankaların vermiş olduğu konut kredilerinden daha cazip koşulları içermesi gerekir. Aksi halde, gelir düzeyi yüksek kesimler bu olanaktan yararlanacaktır. Bu uygulamaya girecek konutların tapu, ruhsat ve imar sorunu olmaması gerektiğinden büyük şehirlerde uygulama koşullarında oldukça büyük sorunlar çıkacağı açıktır. Ayrıca binaların depreme dayanıklılığı gibi faktörlerin de göz önüne alındığı bu sistemde inşa edilecek konutların yer seçimi de önem taşımaktadır.⁸³

Sistemin etkin bir şekilde işleyebilmesi için çeşitli konularda yasal düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır. Hukuki altyapı olarak kredinin açılması ve devri, menkul kıymetleştirilmesi ve takibi aşamalarının düzenlenmesi gerekmektedir.⁸⁴ Bu konudaki çalışmalar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yürütülmektedir. “Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunu” ile İcra ve İflas Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Finansal Kiralama Kanunu ve çeşitli vergi kanunlarında değişiklikler öngörülmektedir. Yapılan değişiklikler ile mevcut durumda sınırlı bir büyüklüğe ulaşmış olan birincil konut kredisi piyasasının geliştirilmesi ve birincil piyasaya destek olacak bir ikincil piyasa oluşturulması amaçlanmaktadır. Ayrıca; Tapu sicil dairelerinin teknik altyapılarının modernize edilmesi, ipotek ve fen işlemlerinin hızlandırılması gerekmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve sigorta şirketlerinin sisteme hızlı bir şekilde dahil edilmesi gerekmektedir. Lisanslı gayrimenkul değerlendirme

⁸³ Ercan ALPTÜRK: a.g.m.

⁸⁴ Hidayet MAT, Filiz KULAK, Yasemin Esra GÖVDELİ: “İpotek Bankacılığı (İpoteğe Dayalı Konut Finansman Modeli-Mortgage)”, **Yaklaşım Dergisi**, (Şubat 2005).

şirketlerinin ve gayrimenkul değerleme uzmanlarının sayıları hızla artırılmalıdır. Sürecin işlemeye başlaması ile birlikte kredi derecelendirme kuruluşlarının önemi de daha fazla artacaktır.

İpotekli konut finansmanı sistemi en iyi ifadesini gelişmiş ülkelerde bulmakta; gelişmekte olan ülkelerde ise, ancak bu ülkeler ekonomik istikrarı ve düşük faiz ortamını yakaladıkları ölçüde başarılı olabilmektedir. Dolayısıyla ülkemizde 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, İKMK sisteminin faaliyete geçebilmesi ve faaliyetini sürdürebilmesi ekonomik gelişmelerle doğrudan ilgili olacaktır.⁸⁵

⁸⁵Sermaye Piyasası Kurulu Ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği Tarafından Düzenlenen “Konut Finansmanı Ve Türkiye” Konferansı Açılış Konuşması (Doğan Cansızlar, Sermaye Piyasası Kurulu Başkanı, 09 Kasım 2004).

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İPOTEK KARŞILIĞI MENKUL KIYMETLEŞTİRİLMİŞ KREDİLER SİSTEMİNE İLİŞKİN MUHASEBE UYGULAMALARI

1. ULUSLARARASI UYGULAMALAR

İKMK işlemlerine ilişkin ilk standart 1982 yılında yayımlanan ve hala bazı değişikliklerle uygulanmakta olan 65 no.lu “İpotek Bankacılığı Aktivitelerinin Muhasebeleştirilmesi” finansal raporlama standardıdır (FAS 65). Bu standartta ilk değişiklik 1993 yılında 115 numaralı finansal raporlama standardı ile yapılmıştır. Değişiklik ve ilaveler 122 ve 134 numaralı standartlarla devam etmiştir. Standart, özellikle değerlendirme esaslarına ve kayıtlama zamanlarına ilişkin bilgiler içermektedir. Bu nedenle, İFK’nın yapacağı muhasebe kayıtları ile ilgili temel önerilerde bulunulması planlanan bu çalışmada; Türkiye’de uygulanan THP ve temel muhasebe kavramları çerçevesinde hareket edilecektir. FAS 65 Ek 1’de ayrıca açıklanacaktır.

2. TÜRKİYE İÇİN MUHASEBE UYGULAMASI ÖNERİLERİ

Ülkemizde İKMK kredisi işlemlerinin muhasebeleştirilmesi konusunda mevcut bir uygulama bulunmamaktadır. “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”da bu konunun BDDK ve SPK tarafından düzenleneceği ve kayıtların ayrı bir kurum tarafından tutulmasının da düşünülebileceği belirtilmiştir. Bu nedenle muhasebe uygulamaları konusunda iki türlü bir kayıt sistemi düşünülebilir: a) Kayıtların kurumun kendi bünyesinde tutulması b) Kayıtların Merkezi Kayıt Kuruluşu veya bu şekilde örgütlenecek bir başka kurum tarafından tutulması.

Bu çalışmada; menkul kıymet ihracının İFK tarafından yapılması ve kayıtların kurumun kendi bünyesinde tutulması durumunda yapılması önerilen işlemler; bilanço içi ve bilanço dışı sisteme göre ayrı ayrı gösterilmiştir.

İFK ikincil piyasada faaliyette bulunan bir banka dışı mali kurumdur, finansman şirketidir.

Banka dışı mali kurumlar için, temelde 22.06.2002 tarih ve 24793 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve ülkemizdeki tüm bankalar tarafından uyulması zorunlu olan “Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ” ile benzer olan ancak hesaplar bazında farklılıklar içeren, “Banka Dışı Mali Kurumlarca Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı Ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ Taslağı” hazırlanmıştır. İFK’da muhasebe kayıtlarının bu tebliğ taslağı hükümlerine göre yapılması uygun olabilir.

Türkiye’de faaliyette bulunan bütün bankalar “Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ” hükümlerine tabidir. Türkiye’de faaliyette bulunan faktoring, finansal kiralama ile finansman şirketleri ve banka harici kart çıkaran kuruluşların ise, henüz taslak halinde olan, “Banka Dışı Mali Kurumlarca Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı Ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ”e tabi tutulması planlanmaktadır. Bu tebliğın amacı; tüm banka dışı mali kurumlar için muhasebeleştirme ve finansal raporlama açısından tekdzeni sağlama, tek tip bilanço ve gelir tablosunun doğrudan elde edilmesi, denetim ve gözetim için gerekli olan bilgilerin doğrulanabilir ve denetlenebilir bir şekilde doğrudan ve sağlıklı olarak elde edilmesi, ekonominin izlenmesi ve yönlendirilmesi için yetkili mercilerin ihtiyaç duyduğu bilgilerle, diğer istatistiki bilgilere doğrudan ulaşılması, finansal analiz, risk analizi, verimlilik analizi gibi çeşitli analiz ve yorumlar için ihtiyaç duyulan bilgilerin standart bir şekilde elde edilmesini sağlamaktır.

Sonuç olarak; İFK bir banka dışı mali kurum olduğu için; muhasebe kayıtlarının “Banka Dışı Mali Kurumlarca Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı Ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ”e göre yapılması uygun olabilir. Ayrıca; İKMK sisteminde mali tabloların üç ayda bir hazırlanması ve İFK’nın bağımsız denetime tabi tutulması, sistemin şeffaflığının sağlanması ve kamuoyunun bilgilendirilmesi suretiyle risklerin azaltılması açısından faydalı olacaktır.

İKMK işlemlerinin muhasebeleştirilmesi konusuna girmeden önce banka muhasebesi ve banka dışı mali kurumlar için hazırlanan tekdüzen hesap planı hakkında kısaca bilgi vermek uygun olacaktır.

Banka muhasebesi; bankaların faaliyet konularına yönelik işlemlerin belirli bir hesap planı esas alınarak muhasebeleştirilmesini esas alan bir özel muhasebe dalıdır. Banka muhasebesinin konusunu bankaların çalışma konularını oluşturan işlemlerin muhasebeleştirilmesi teşkil eder.

Bankalarda merkez muhasebesi ve şube muhasebesi olmak üzere iki ana işlem merkezi bulunur.

Bankalar; bankacılık işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde kendine özgü hesapları bünyesinde bulunduran ayrı bir hesap planı kullanırlar. Bankalarda uygulanan Tekdüzen Hesap Planı, aşağıda belirtilen gruptan oluşur;

- 0 Dönen Değerler
- 1 Krediler
- 2 Yatırım Amaçlı Değerler Ve Diğer Aktifler
- 3 Mevduat Ve Diğer Yabancı Kaynaklar
- 4 Özkaynaklar
- 5 Faiz Gelirleri
- 6 Faiz Giderleri
- 7 Faiz Dışı Gelirler

8 Faiz Dışı Giderler

9 Nazım Hesaplar

0-4 bilanço, 5-8 gelir tablosu hesaplarıdır.

Her grup içerisinde yer alan hesaplar, Türk parası ve yabancı para olarak ikiye ayrılmıştır.

Hesap numaralama sistemi, belirli hesaplar hariç 6 haneden oluşmuştur. İstisnai hesaplar ise yedi haneden oluşmaktadır. Hesap numaralarının hanelere göre gösterimi aşağıda belirtildiği şekildedir:

1	2	3	4	5	6
A	B	C	D	E	F

A - Grup numarasını tanımlar,

BC - Defteri kebir hesap numaralarını tanımlar,

DE - Yardımcı hesap numaralarını tanımlar,

F - Alt hesap numaralarını tanımlar.

Tekdüzen Hesap Planı'nda Türk parası ve yabancı para işlemler için çalışan hesaplar, 012 Yoldaki Paralar – Türk Parası, 013 Yoldaki Paralar – Yabancı Para örneğinde olduğu gibi defteri kebir seviyesinde ayrılmıştır. Defteri kebir hesaplarının son hanesi çift numaralı ise Türk Parası'nı, tek numaralı ise yabancı para ile çalışan hesapları ifade eder.

Banka dışı mali kurumlarda muhasebeleştirme işlemleri için uygulanan yöntem de bu şekildedir. Ancak hesaplar bazında bazı farklılıklar ortaya çıkmaktadır. Bu kurumlarda uygulanması düşünülen Tekdüzen Hesap Planı, aşağıda belirtilen gruptan oluşur;

0 Dönen Değerler

- 1 Krediler
- 2 Yatırım Amaçlı Değerler Ve Diğer Aktifler
- 3 Bankalardan Kullanılan Krediler Ve Diğer Yabancı Kaynaklar
- 4 Özkaynaklar
- 5 Faiz Gelirleri
- 6 Faiz Giderleri
- 7 Faiz Dışı Gelirler
- 8 Faiz Dışı Giderler
- 9 Bilanço Dışı Hesaplar

0-4 bilanço, 5-8 gelir tablosu hesaplarıdır.

2.1 İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Kredi İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesinde Kullanılacak Hesapların Belirlenmesi

Bu bölümde; İFK'nın İKMK'i satın aldıktan sonra kullanması önerilen hesaplara, bilanço içi ve bilanço dışı ikincil piyasa sistemlerine göre ayrı ayrı, yer verilecektir.

2.1.1. Bilanço İçi İkincil Piyasa Sistemine Göre Muhasebeleştirme (İTMK İhracı)

Bu bölümde; İTMK ihracı sırasında kullanılması önerilen hesaplara yer verilecektir.

Konut Finansmanı Kurumları Tarafından Verilen Kredinin İFK Tarafından Satın Alınması:

Konut finansmanı kurumları tarafından verilen kredinin İFK tarafından satın alınması durumunda; İFK kredinin içinde bulunulan döneme ait kısmını banka dışı mali kurumlar için hazırlanmakta olan THP’da “1 Krediler” grubunda yer alan “128 Kısa Vadeli Teminatlı Finansman Kredileri”, izleyen dönemlere ait kısmını ise “148 Orta ve Uzun Vadeli Teminatlı Finansman Kredileri” hesabının borcunda izleyebilir:

“128 Kısa vadeli Teminatlı Finansman Kredileri

128.20 Tüketici Kredileri

128.20.3 Konut Kredileri”

Ve

“148 Orta ve Uzun Vadeli Teminatlı Finansman Kredileri

148.20 Tüketici Kredileri

148.20.3 Konut Kredileri”

Bu durumda yevmiye kayıtları aşağıdaki şekilde yapılmalıdır:

128 Kısa vadeli Teminatlı Finansman Kredileri

128.20 Tüketici Kredileri

128.20.3 Konut Kredileri

148 Orta ve Uzun Vadeli Teminatlı Finansman Kredileri

148.20 Tüketici Kredileri

148.20.3 Konut Kredileri

0 İlgili Dönen Değerler Hesabı

- Kredinin Satın Alınması Sırasında KFK’na Komisyon Ödenmesi:

Uygulamada; İFK KFK'dan İKMK'i satın alırken belli bir miktarda komisyon ödemesi yapar. Faiz dışı bir gider olan bu ödemenin, banka dışı mali kurumlar için hazırlanmakta olan THP'da "8 Faiz Dışı Giderler" grubunda yer alan ve banka dışı mali kurumların diğer ortaklık ve kuruluşlardan sağladığı Türk parası yabancı kaynaklar ile faktoring borçları ve diğer işlemler nedeniyle ödediği komisyon ve ücretlerin izlenmesi amacıyla kullanılması planlanan "840 Verilen Komisyon Ve Ücretler" hesabının borcunda izlenmesi uygun olabilir:

"8 Dışı Giderler

840 Verilen Komisyon Ve Ücretler"

Bu durumda yapılması gereken yevmiye kaydı aşağıda gösterilmiştir:

840 Verilen Komisyon Ve Ücretler

0 İlgili Dönen Değerler Hesabı

- Gayrimenkul İpoteklerinin Nazım Hesaplarda İzlenmesi

İFK ipotekli konut kredisini KFK'dan satın aldığı konut ipoteği de İFK'ya devrolur. Mali tablo kullanıcılarını bilgilendirmek amacıyla bu ipoteklerin nazım hesaplarda izlenmesi uygun olacaktır. Bu durumda; söz konusu gayrimenkule ait ipoteğin banka dışı mali kurumlar için hazırlanmakta olan THP'da "9 Bilanço Dışı Hesaplar" grubunda yer alan "982 Emanet ve Rehinli Kıymetler" hesabının borcunda, "982.10 Rehinli Kıymetler" yardımcı hesabında, "Gayrimenkul İpotekleri" adı altında izlenmesi uygun olabilir:

"9 Bilanço Dışı Hesaplar

982 Emanet ve Rehinli Kıymetler

982.10 Rehinli Kıymetler

982.10.4 Gayrimenkul İpotekleri"

Bu durumda yapılması gereken yevmiye kaydı aşağıda gösterilmiştir:

982 Emanet ve Rehinli Kıymetler
 982.10 Rehinli Kıymetler
 982.10.4 Gayrimenkul İpotekleri
 984 Emanet ve Rehinli Kıymet Bırakanlar

- Kredi Geri Ödemeleri:

İFK kredi taksitlerini tahsil ettiğinde, yapılan ödemenin anapara ve faiz kısmının ayrı hesaplarda izlenmesi uygun olacaktır. Tahsil edilen tutarın anapara kısmı “128 Kısa Vadeli Teminatlı Finansman Kredileri” hesabının alacağında izlenmelidir. Faiz kısmının ise banka dışı mali kurumlar için hazırlanmakta olan THP’da “5 Faiz Gelirleri” hesap grubunda, “520 Finansman Kredilerinden Alınan Faizler” hesabının alacağında izlenmesi uygun olabilir. Bu faiz geliri ipotekli konut kredisinin kısa vadeli durumda bulunan kısmına ait olduğundan, “ 520.01 Kısa Vadeli Teminatlı Finansman Kredileri” yardımcı hesabında yer almalıdır:

“1 Krediler
 128 Kısa vadeli Teminatlı Finansman Kredileri
 128.20 Tüketici Kredileri
 128.20.3 Konut Kredileri”

Ve

“ 5 Faiz Gelirleri
 520 Finansman Kredilerinden Alınan Faizler
 520.01 Kısa Vadeli Teminatlı Finansman Kredileri”

Bu durumda yapılması gereken yevmiye kaydı aşağıda gösterilmiştir:

0 İlgili Dönen Değerler Hesabı

128 Kısa Vadeli Teminatlı Finansman Kredileri
 128.20 Tüketici Kredileri
 128.20.3 Konut Kredileri
 520 Finansman Kredilerinden Alınan Faizler
 520.01 Kısa Vadeli Teminatlı Finansman Kredileri

- Dönem Sonunda Kredinin Kısa Vadeli Hale Gelen Kısımının İlgili Hesaptan Çekilmesi:

Dönem sonunda İFK'nın portföyünde bulunan İKMK'in uzun vadeli kısmının ilgili döneme ait olan kısmı, dönemsellik ilkesi gereği, "148 Orta ve Uzun Vadeli Teminatlı Finansman Kredileri" hesabından "128 Kısa Vadeli Teminatlı Finansman Kredileri" hesabına çekilmelidir.

Bu durumda yapılması gereken yevmiye kaydı aşağıda gösterilmiştir:

128 Kısa vadeli Teminatlı Finansman Kredileri
 128.20 Tüketici Kredileri
 128.20.3 Konut Kredileri
 148 Orta ve Uzun Vadeli Teminatlı Finansman Kredileri
 148.20 Tüketici Kredileri
 148.20.3 Konut Kredileri

- İTMK'lerin Bastırılarak Satışa Sunulması:

İFK, İTMK ihraç ederken İKMK’i aktifinde tutmaya devam etmekte, bu krediyi hraç ettiği menkul kıymetlere teminat göstermektedir. Kredinin hakları ve alacakları İFK üzerinde kalmakta ve para hareketi yaratılmamaktadır. Bu nedenle; söz konusu kredinin nazım hesaplarda izlenmesinin doğru bir yaklaşım olacağı düşünülmektedir.

İTMK’ler bastırılarak satışa sunulduğunda, bu durumun öncelikle bilanço dışı hesaplarda gösterilmesi uygun olacaktır. Uygulamada; banka dışı mali kurumlar için hazırlanmakta olan THP’da “9 Bilanço Dışı Hesaplar” hesap grubunda yer alan “996 Diğer Bilanço Dışı Hesaplardan Alacaklar” hesabı ve bu hesaplara karşılıklı olarak çalışması öngörülen “998 Diğer Bilanço Dışı Hesaplardan Borçlar” hesabı kullanılabilir:

“9 Bilanço Dışı Hesaplar

996 Diğer Bilanço Dışı Hesaplardan Alacaklar

996.01 Stoktaki İTMK”

Ve

“9 Bilanço Dışı Hesaplar

998 Diğer Bilanço Dışı Hesaplardan Borçlar

998.01 Satışa Verilen İTMK”

Bu durumda yapılması gereken yevmiye kaydı aşağıda gösterilmiştir:

996 Diğer bilanço Dışı Hesaplardan Alacaklar

996.01 Stoktaki İTMK

998 Diğer Bilanço Dışı Hesaplardan Borçlar

998.01 Satışa Verilen İTMK

- İTMK'in Satışı

İFK' nın satın almış olduğu krediyi teminat göstererek menkul kıymet ihraç etmesi durumunda, ihraç edilen menkul kıymetler taslak halindeki Banka Dışı Mali Kurumlarca Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı'nda yer alan "3 Bankalardan Kullanılan Krediler Ve Diğer Yabancı Kaynaklar" grubunun "376 İhraç Edilen Menkul Kıymetler" hesabının bir yardımcı hesabı olarak açılacak "376.03 İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler" hesabının alacağı izlenebilir.

"3 Bankalardan Kullanılan Krediler Ve Diğer Yabancı Kaynaklar
376 İhraç Edilen Menkul Kıymetler
376.03 İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler"

İTMK'in bastırılarak satışa sunulması sırasında bilanço dışı hesaplar kullanılarak yapılan kaydın satış tutarına tekabül eden kısmı da ters kayıtlarla kapatılmalıdır.

Bu durumda yapılması gereken yevmiye kaydı aşağıda gösterilmiştir:

0 İlgili Dönen Değerler Hesabı

376 İhraç Edilen Menkul Kıymetler
376.03 İTMK

998 Diğer bilanço Dışı Hesaplardan Borçlar

998.01 Satışa Verilen İTMK

996 Diğer bilanço Dışı Hesaplardan Alacaklar
996.01 Stoktaki İTMK

İTMK'in nominal değerinin altında ihraç edilmesi durumunda ise; İTMK hesabı menkul kıymetin nominal değeriyle alacaklandırılır. İhraç tutarı ilgili

dönen değerler hesabının borcuna kaydedilir. Bu iki değer arasındaki fark ise; “378 İhraç Edilen Menkul Kıymetler İhraç Farkları (-)” hesabının yardımcı hesabı olarak açılan “378.03 İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler” yardımcı hesabının borcuna kaydedilir. İhraç farkının dönem sonuna kadar sözü edilen hesapta izlenmesi, dönem sonunda ise ilgili sonuç hesabına alınarak kar zarar ile ilişkilendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir:

“3 Bankalardan Kullanılan Krediler Ve Diğer Yabancı Kaynaklar
 378 İhraç Edilen Menkul Kıymetler İhraç Farkları (-)
 378.03 İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler”

Bu durumda yapılması gereken yevmiye kaydı aşağıda gösterilmiştir:

0 İlgili Dönen Değerler Hesabı	
378 İhraç Edilen Menkul Kıymetler İhraç Farkları (-)	
378.03 İTMK	
	376 İhraç Edilen Menkul Kıymetler
	376.03 İTMK

- Satılamayarak İptal Edilen İTMK'in Nominal Tutarları Üzerinden Kaydedilmesi:

İTMK'in satılamayan kısmı, bunların bastırılarak satışa sunulması sırasında bilanço dışı hesaplar kullanılarak yapılan kaydın ters çevrilmesi suretiyle gösterilir.

Bu durumda yapılması gereken yevmiye kaydı aşağıda gösterilmiştir:

998 Diğer Bilanço Dışı Hesaplardan Borçlar

998.01 Satışa Verilen İTMK

996 Diğer bilanço Dışı Hesaplardan Alacaklar

996.01 Stoktaki İTMK

- İTMK'in Bedellerinin Ödenmesi:

İTMK sahiplerine yapılacak faiz ödemelerinin “6 Faiz Giderleri” grubunda yer alan “630 İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Faizler” hesabının borcunda izlenmesi uygun olabilir:

“6 Faiz Giderleri

630 İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Faizler

630.03 İTMK Faizleri”

Bu durumda yapılması gereken yevmiye kaydı aşağıda gösterilmiştir:

630 İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Faizler

630.03 İTMK Faizleri

0 İlgili dönen Değerler Hesabı

- Vade Sonunda İhraç Edilen İTMK Hesabının Kapatılması

İTMK'in vadesi sona erdiğinde; “376 İhraç Edilen Menkul Kıymetler-376.03 İTMK” hesabı ilgili dönen değerler hesabının alacağı karşılığında borçlandırılarak kapatılır.

Bu durumda yapılması gereken yevmiye kaydı aşağıda gösterilmiştir:

376 İhraç Edilen Menkul Kıymetler

376.01 İTMK

0 İlgili dönen Değerler Hesabı

2.1.2. Bilanço Dışı İkincil Piyasa Sistemine Göre Muhasebeleştirme (İDMK İhracı)

Bu uygulamada, önceki konularda ayrıntılı olarak açıklandığı gibi, İFK tarafından bir konut finansmanı fonu oluşturulur. Fonun ayrı bir tüzelkişiliği yoktur ancak malvarlığı İFK'nın malvarlığından ayrıdır. Krediler bu fona devredilir ve İDMK'ler fon tarafından ihraç edilir. İhraç işlemi fonun kayıtlarında izlenir.

İFK kredilerini fona devrettiğinde satış kaydı; ilgili dönen değerler hesabının borcuna karşılık, taslak halindeki Banka Dışı Mali Kurumlarca Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı'nda "7 Faiz Dışı Gelirler" grubunda "790 Diğer Faiz Dışı Gelirler" hesabının yardımcı hesabı olarak yer alan "790.05 Aktiflerimizin Satışından Elde Edilen Gelirler" hesabının alacaklandırılması yolu ile yapılabilir. Bu satış işleminin yevmiye kaydı aşağıda gösterildiği şekilde yapılmalıdır:

0 İlgili dönen Değerler Hesabı

790 Diğer Faiz Dışı Gelirler

790.05 Aktiflerimizin Satışından Elde Edilen Gelirler

Satış maliyeti kaydı için; taslak halindeki Banka Dışı Mali Kurumlarca Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı'nda, "8 Faiz Dışı Giderler" grubunda, İKMK'in satış maliyetlerinin izlenmesi için bir hesap açılması gerekmektedir. Bu hesap; "812 İpotek Karşılığı Gayrimenkul Kredileri Satış Maliyetleri" olarak gösterilebilir. Maliyet kaydı; bu hesabın borçlu, kısa ve uzun vadeli İKMK hesaplarının alacaklı gösterilmesi yolu ile yapılabilir.

Bu durumda yapılması gereken yevmiye kaydı aşağıda gösterilmiştir:

8 Faiz Dışı Giderler

812 İpotek Karşılığı Gayrimenkul Kredisi Satış Maliyetleri

128 Kısa Vadeli Teminatlı Finansman Kredileri

128.20 Tüketici Kredileri

128.20.3 Konut Kredileri

148 Orta ve Uzun Vadeli Teminatlı Finansman
Kredileri

148.20 Tüketici Kredileri

148.20.3 Konut Kredileri

2.2 Bilanço İçi İkincil İpotek Sistemine Göre Muhasebeleştirme (İTMK İhracı İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi) Örneği

Örnek:

01.01.2007 tarihinde; 100.000 YTL tutarında, geri ödemeleri henüz başlanmamış bir İKMK, İFK tarafından kredi tutarı ve %1 komisyon ödenerek Ziraat Bankası'ndan satın alınmıştır. Komisyon ve kredi tutarı İFK'nın İş Bankası'ndaki vadesiz YTL hesabından ödenmiştir. Kredinin vadesi 10 yıl,

yıllık faiz oranı %1.55'tir. Krediyi veren banka tarafından konut üzerinde 125000 YTL tutarında ipotek kurulmuştur. Kredi geri ödemeleri her ayın sonunda İFK'nın Ziraat Bankası'ndaki hesabına yatırılacaktır. İFK 01.08.2008 tarihinde bu krediyi teminat göstererek 50.000 YTL tutarında, %1 faizli, yılda iki kez kupon ödemeli İTMK ihracı kararı almış ve aynı tarihte bu menkul kıymetlerin yarısını nominal değerleri üzerinden nakden satmıştır. Kupon ödemeleri her yıl aralık ve haziran ayı sonunda İFK'nın Ziraat Bankası'ndaki hesabından yapılacaktır.

İstenen:

- a) Kredi geri ödeme tablosunu hazırlayınız.
- b) Gerekli muhasebe kayıtlarını yapınız.

Cevap:

- a) Kredi Geri Ödeme Tablosu

Aylar	Aylık Faiz Ödemesi	Aylık Anapara Geri Ödemesi	Kalan Anapara Tutarı
			100.000,00 TL
1	129,17 TL	770,95 TL	99.229,05 TL
2	128,17 TL	771,95 TL	98.457,10 TL
3	127,17 TL	772,95 TL	97.684,15 TL
4	126,18 TL	773,94 TL	96.910,21 TL
5	125,18 TL	774,94 TL	96.135,26 TL
6	124,17 TL	775,95 TL	95.359,32 TL
7	123,17 TL	776,95 TL	94.582,37 TL
8	122,17 TL	777,95 TL	93.804,42 TL
9	121,16 TL	778,96 TL	93.025,46 TL
10	120,16 TL	779,96 TL	92.245,50 TL
11	119,15 TL	780,97 TL	91.464,53 TL
12	118,14 TL	781,98 TL	90.682,55 TL
13	117,13 TL	782,99 TL	89.899,56 TL

14	116,12 TL	784,00 TL	89.115,56 TL
15	115,11 TL	785,01 TL	88.330,55 TL
16	114,09 TL	786,03 TL	87.544,53 TL
17	113,08 TL	787,04 TL	86.757,48 TL
18	112,06 TL	788,06 TL	85.969,43 TL
19	111,04 TL	789,08 TL	85.180,35 TL
20	110,02 TL	790,10 TL	84.390,25 TL
21	109,00 TL	791,12 TL	83.599,14 TL
22	107,98 TL	792,14 TL	82.807,00 TL
23	106,96 TL	793,16 TL	82.013,84 TL
24	105,93 TL	794,19 TL	81.219,65 TL
25	104,91 TL	795,21 TL	80.424,44 TL
26	103,88 TL	796,24 TL	79.628,20 TL
27	102,85 TL	797,27 TL	78.830,94 TL
28	101,82 TL	798,30 TL	78.032,64 TL
29	100,79 TL	799,33 TL	77.233,31 TL
30	99,76 TL	800,36 TL	76.432,95 TL
31	98,73 TL	801,39 TL	75.631,56 TL
32	97,69 TL	802,43 TL	74.829,13 TL
33	96,65 TL	803,47 TL	74.025,66 TL
34	95,62 TL	804,50 TL	73.221,16 TL
35	94,58 TL	805,54 TL	72.415,62 TL
36	93,54 TL	806,58 TL	71.609,03 TL
37	92,50 TL	807,62 TL	70.801,41 TL
38	91,45 TL	808,67 TL	69.992,74 TL
39	90,41 TL	809,71 TL	69.183,03 TL
40	89,36 TL	810,76 TL	68.372,27 TL
41	88,31 TL	811,81 TL	67.560,46 TL
42	87,27 TL	812,85 TL	66.747,61 TL
43	86,22 TL	813,90 TL	65.933,71 TL
44	85,16 TL	814,96 TL	65.118,75 TL
45	84,11 TL	816,01 TL	64.302,74 TL
46	83,06 TL	817,06 TL	63.485,68 TL
47	82,00 TL	818,12 TL	62.667,56 TL
48	80,95 TL	819,17 TL	61.848,39 TL
49	79,89 TL	820,23 TL	61.028,15 TL
50	78,83 TL	821,29 TL	60.206,86 TL

51	77,77 TL	822,35 TL	59.384,51 TL
52	76,70 TL	823,42 TL	58.561,09 TL
53	75,64 TL	824,48 TL	57.736,62 TL
54	74,58 TL	825,54 TL	56.911,07 TL
55	73,51 TL	826,61 TL	56.084,46 TL
56	72,44 TL	827,68 TL	55.256,79 TL
57	71,37 TL	828,75 TL	54.428,04 TL
58	70,30 TL	829,82 TL	53.598,22 TL
59	69,23 TL	830,89 TL	52.767,33 TL
60	68,16 TL	831,96 TL	51.935,37 TL
61	67,08 TL	833,04 TL	51.102,33 TL
62	66,01 TL	834,11 TL	50.268,22 TL
63	64,93 TL	835,19 TL	49.433,03 TL
64	63,85 TL	836,27 TL	48.596,76 TL
65	62,77 TL	837,35 TL	47.759,41 TL
66	61,69 TL	838,43 TL	46.920,98 TL
67	60,61 TL	839,51 TL	46.081,47 TL
68	59,52 TL	840,60 TL	45.240,87 TL
69	58,44 TL	841,68 TL	44.399,19 TL
70	57,35 TL	842,77 TL	43.556,41 TL
71	56,26 TL	843,86 TL	42.712,55 TL
72	55,17 TL	844,95 TL	41.867,61 TL
73	54,08 TL	846,04 TL	41.021,56 TL
74	52,99 TL	847,13 TL	40.174,43 TL
75	51,89 TL	848,23 TL	39.326,20 TL
76	50,80 TL	849,32 TL	38.476,88 TL
77	49,70 TL	850,42 TL	37.626,46 TL
78	48,60 TL	851,52 TL	36.774,94 TL
79	47,50 TL	852,62 TL	35.922,32 TL
80	46,40 TL	853,72 TL	35.068,60 TL
81	45,30 TL	854,82 TL	34.213,78 TL
82	44,19 TL	855,93 TL	33.357,85 TL
83	43,09 TL	857,03 TL	32.500,82 TL
84	41,98 TL	858,14 TL	31.642,68 TL
85	40,87 TL	859,25 TL	30.783,43 TL
86	39,76 TL	860,36 TL	29.923,07 TL
87	38,65 TL	861,47 TL	29.061,60 TL

88	37,54 TL	862,58 TL	28.199,02 TL
89	36,42 TL	863,70 TL	27.335,32 TL
90	35,31 TL	864,81 TL	26.470,51 TL
91	34,19 TL	865,93 TL	25.604,58 TL
92	33,07 TL	867,05 TL	24.737,53 TL
93	31,95 TL	868,17 TL	23.869,37 TL
94	30,83 TL	869,29 TL	23.000,08 TL
95	29,71 TL	870,41 TL	22.129,67 TL
96	28,58 TL	871,54 TL	21.258,13 TL
97	27,46 TL	872,66 TL	20.385,47 TL
98	26,33 TL	873,79 TL	19.511,68 TL
99	25,20 TL	874,92 TL	18.636,76 TL
100	24,07 TL	876,05 TL	17.760,72 TL
101	22,94 TL	877,18 TL	16.883,54 TL
102	21,81 TL	878,31 TL	16.005,22 TL
103	20,67 TL	879,45 TL	15.125,78 TL
104	19,54 TL	880,58 TL	14.245,20 TL
105	18,40 TL	881,72 TL	13.363,48 TL
106	17,26 TL	882,86 TL	12.480,62 TL
107	16,12 TL	884,00 TL	11.596,62 TL
108	14,98 TL	885,14 TL	10.711,48 TL
109	13,84 TL	886,28 TL	9.825,19 TL
110	12,69 TL	887,43 TL	8.937,76 TL
111	11,54 TL	888,58 TL	8.049,19 TL
112	10,40 TL	889,72 TL	7.159,46 TL
113	9,25 TL	890,87 TL	6.268,59 TL
114	8,10 TL	892,02 TL	5.376,57 TL
115	6,94 TL	893,18 TL	4.483,39 TL
116	5,79 TL	894,33 TL	3.589,06 TL
117	4,64 TL	895,48 TL	2.693,58 TL
118	3,48 TL	896,64 TL	1.796,94 TL
119	2,32 TL	897,80 TL	899,14 TL
120	1,16 TL	899,14 TL	0,00 TL

b) Muhasebe Kayıtları

- Kredinin İFK tarafından satın alınması

100.000 YTL/10 Yıl=10.000 YTL/Yıl

-----01/01/2007-----		
128 Kısa vadeli Teminatlı Finansman Kredileri		10.000
128.20 Tüketici Kredileri		
128.20.3 Konut Kredileri		
148 Orta ve Uzun Vadeli Teminatlı Finansman Kredileri		90.000
148.20 Tüketici Kredileri		
148.20.3 Konut Kredileri		
022 Yurtiçi Bankalar		100.000
022.00 Vadesiz Hesap		
022.00.1 Özel Mevduat Bankaları		
022.00.11 İş Bankası		

- Komisyon ücretinin ödenmesi

100.000 YTL * %1=1.000 YTL

-----01/01/2007-----		
840 Verilen Komisyon Ve Ücretler		1.000
022 Yurtiçi Bankalar		1.000
022.00 Vadesiz Hesap		
022.00.1 Özel Mevduat Bankaları		
022.00.11 İş Bankası		

- Gayrimenkul ipoteğinin kaydı

-----01/01/2007-----	
982 Emanet ve Rehinli Kıymetler	125.000
982.10 Rehinli Kıymetler	
982.10.4 Gayrimenkul	
984EmanetveRehinli Kıymet Bırakanlar	125.000

Kredinin tüm geri ödemeleri tamamlandığında bu hesaplar ters kayıt yapılarak kapatılmalıdır.

- Ocak ayı kredi geri ödemesi

-----31/01/2007-----	
022 Yurtiçi Bankalar	900,12
022.00 Vadesiz Hesap	
022.00.0 Kamu Mevduat Bankaları	
022.00.01 Ziraat Bankası	
128 Kısa Vadeli Teminatlı Finansman Kredileri	770,95
128.20 Tüketici Kredileri	
128.20.3 Konut Kredileri	
520 Finansman Kredilerinden Alınan Faizler	129,17
520.01 Kısa Vadeli Teminatlı Finansman Kredileri	

Bu kayıt, yukarıdaki kredi geri ödeme tablosundaki değerler esas alınarak, on yıl boyunca her ayın sonunda yapılır.

- İTMK ihracı kaydı

-----01/01/2008-----		
996 Diğer bilanço Dışı Hesaplardan Alacaklar		50.000
996.01 Stoktaki İTMK		
998 Diğer bilanço Dışı Hesaplardan Borçlar		50.000
998.01 Satışa Verilen İTMK		

- İTMK'in nominal değerleri üzerinden satışı

010 Kasa		25.000
376 İhraç Edilen Menkul Kıymetler		25.000
376.03 İTMK		

998 Diğer Bilanço Dışı Hesaplardan Borçlar		25.000
998.01 Satışa Verilen İTMK		
996 Diğer Bilanço Dışı Hesaplardan Alacaklar		25.000
996.01 Stoktaki İTMK		

- Satılamayarak İptal Edilen İTMK'in Nominal Tutarları Üzerinden Kaydedilmesi:

998 Diğer bilanço Dışı Hesaplardan Borçlar		25.000
998.01 Satışa Verilen İTMK		
996 Diğer bilanço Dışı Hesaplardan Alacaklar		25.000
996.01 Stoktaki İTMK		

- İhraç edilen İTMK'in 2008 yılı içindeki kupon ödemeleri

$25.000 \times 0,01/2 = 125$ YTL (Yılda iki kez kupon ödemesi)

-----31/06/2008-----		
630 İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Faizler		125
630.01 İTMK Faizleri		
022 Yurtiçi Bankalar		125
022.00 Vadesiz Hesap		
022.00.0 Kamu Mevduat Bankaları		
022.00.01 Ziraat Bankası		
-----31/12/2008-----		
630 İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Faizler		125
630.01 İTMK Faizleri		
022 Yurtiçi Bankalar		125
022.00 Vadesiz Hesap		
022.00.0 Kamu Mevduat Bankaları		
022.00.01 Ziraat Bankası		

Bu kayıtlar itfa süresi boyunca her yıl yapılır. 31/12/2012 tarihinde aşağıdaki kayıt yapılarak İTMK hesabı kapatılır.

-----31/12/2012-----

376 İhraç Edilen Menkul Kıymetler	25.000
376.01 İTMK	
630 İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Faizler	125
630.01 İTMK Faizleri	
022 Yurtiçi Bankalar	25.125
022.00 Vadesiz Hesap	
022.00.0 Kamu Mevduat Bankaları	
022.00.01 Ziraat Bankası	

- Dönem sonunda kredinin kısa vadeli hale gelen kısmının ilgi hesaptan çekilmesi

-----31/12/2008-----

128 Kısa vadeli Teminatlı Finansman Kredileri	10000
128.20 Tüketici Kredileri	
128.20.3 Konut Kredileri	
148 Orta ve Uzun Vadeli Teminatlı Finansman Kredileri	10000
148.20 Tüketici Kredileri	
148.20.3 Konut Kredileri	

SONUÇ

İKMK sistemi; konut finansman sistemlerinde uzun yıllardır süren gelişmenin bir sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Bu sistemin temel amacı; artan konut ihtiyacının, birincil piyasalarda atıl olarak duran gayrimenkullerin ikincil piyasalarda tedavülünün sağlanması ve likit hale getirilmesi yolu ile sağlanmasıdır.

Sistemin gelişimi için birincil ve ikincil piyasaların gelişimi ve iyi bir koordinasyon içinde çalışmaları şarttır. Birincil piyasalardaki talep ve beklentiler ikincil piyasayı oluşturacak, ikincil piyasalarda yaşanan hareketlilik de birincil piyasaların işlerliğini artıracaktır. Bu piyasaların etkin bir biçimde çalışabilmesi; gerekli yasal düzenlemelerin yapılması, kurumların kurulması ve ekonomik istikrarın sağlanması gibi temel şartların oluşturulmasına bağlıdır.

Türkiye’de İKMK sistemi için gerekli şartlar henüz oluşmamıştır ancak, gayrimenkul sektörü ülkemizdeki lokomotif sektörlerden biridir. Sistemde atıl durumda bulunan gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilerek piyasaya kazandırılması menkul kıymet piyasalarının gelişimini hızlandıracak, tasarrufların artırılması suretiyle enflasyonu düşürücü etkide bulunacak, uzun vadede konut arzını artırarak fiyatlarda düşüş sağlayacak, bu önemli sektörde kayıt dışılığı ve çarpık kentleşmeyi ortadan kaldıracak ve çeşitli sosyal faydalar sağlayacaktır.

Birincil piyasalarda uzun vadeli kredi kullandıran bankaların taşımakta oldukları risk oldukça fazladır. Bankalar yeni uzun vadeli kredi kullandırımı için gerekli kaynakları bulmakta zorlanmakta, risklerini devretmek istemektedirler. İKMK sisteminin etkin bir şekilde işlemesi için; bu riskleri devralarak bankaların kaynak ihtiyaçlarını karşılayacak, kredileri menkul

kıymetleştirerek sermaye piyasalarının gelişimine katkıda bulunacak kurumlara, ipotekli finans kurumlarına, ihtiyaç vardır.

İFK'nın kar amaçlı faaliyet gösterebilecek, menkul kıymet piyasalarının gelişimine hizmet edecek, bankalardan daha ucuz ve uzun vadeli fon temin edebilecek, sosyal bir misyona sahip, sermaye piyasalarından talep görebilecek, piyasalara güven verecek ve kurumsal yönetim ilkelerini uygulamakta olan bir kurum olması uygun olacaktır. Başlangıçta bir tek İFK'nın kurulması yeterli olacaktır. Bu kurum bir özel sektör kuruluşu olabileceği gibi, devlet tarafından desteklenen bir kurum da olabilir. Ancak Türkiye gibi menkul kıymet piyasalarının yeterince gelişmediği, finansal piyasalarda güvenin ve İKMK sistemi için gerekli şartların tam olarak oluşmadığı bir ülkede, İFK'nın devlet desteğinde bir kurum olarak örgütlenmesi uygun olacaktır. İFK'nın bir kamu kuruluşu önderliğinde kurulması, bir bölümü için uluslararası kurumların (özellikle ABD ve AB'de ikincil piyasada faaliyette bulunan kurumlar) ve Türkiye'de faaliyet gösteren özel sektör kuruluşlarının ortaklığa davet edilmesi uygun olabilir. Böylece bu kurum tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere güven duyulması sağlanabilir, piyasaların gelişimi hızlanır. Sistemin bir özel sektör kuruluşu önderliğinde kurulması, şu anki şartlar altında, uygun gözükmemektedir. İkincil piyasaların bir kamu kurumu önderliğinde gelişimi sırasında tamamen özel sektöre ait yeni İFK'lar da kurulabilir. Piyasanın gelişiminin tamamlanmasından ve gerekli şartların oluşumundan sonra; kamu kurumunun ortaklık payı yavaş yavaş azaltılmalı, zamanla İFK tamamen özel sektöre devredilmelidir. Ancak; bu süreçte zamanlamaya, piyasaların vereceği tepkilere çok dikkat edilmeli, ulusal ve uluslararası piyasalardaki gelişmeler yakından izlenmelidir. Çünkü İFK'lar çok büyük fonlara sahip olan, dolayısıyla finansal piyasaları etkileyebilecek ve hatta gerektiğinde piyasaları fonlama görevini üstlenebilecek kurumlar olacaktır.

Piyasaları riskten korumak için sistemde şeffaflığın sağlanması gerekmektedir. Bu da ancak; mali tablo kullanıcılarının yeterli düzeyde bilgilendirilmeleri ile mümkün olabilir. Mali tablolar üç aylık olarak düzenlemeli, yayımlanmalı ve bağımsız denetime tabi olmalıdır.

İpotekli menkul kıymetlerin Türkiye gibi ekonomik istikrarını tam olarak sağlayamamış, devlet tahvillerinin faiz oranlarının son derece yüksek olduğu bir ülkede bireysel ve hatta kurumsal yatırımcılara satılması oldukça zordur. Bu nedenle; ipotekli menkul kıymetler uluslararası piyasalarda satılmalı, emekli sandıkları, sigorta şirketleri gibi uzun vadeli kaynak ihtiyacı duyan kurumların portföylerinin belirli bir yüzdesinin bu menkul kıymetlerden oluşturulması kanunla zorunlu tutulmalıdır.

İpotek karşılığı gayrimenkul kredisi sisteminde, borçlunun temerrüde düşmesi halinde ödemelerin yapılamaması riskinden korunmak için, borçların sigorta şirketleri tarafından teminat altına alınması uygun olacaktır. Bu şirketlerin faaliyet süreci, çalışma esasları ve ortaklık yapıları SPK tarafından belirlenmelidir. Gerekirse sadece bu alanda faaliyet gösterecek özel sigorta şirketleri kurulmalıdır.

İKMK sisteminin gelişmesi konusunda diğer iki önemli nokta ise; gayrimenkul değerlemesi ve kredi derecelendirme faaliyetleridir. Bu alanlarda faaliyet gösteren şirket sayısı artırılmalı, gerekli elemanlar yetiştirilmelidir.

Sistemin sağlam temeller üzerine oturtulabilmesi için gerekli kurumlar kurulmalı, personel yetiştirilmeli, kanun değişiklikleri yapılmalı ve kamuoyu konu ile ilgili olarak bilgilendirilmelidir.

Bu çalışmada; sistemin sağlam temeller üzerine kurulmasında önemli bir rol üstlenecek olan İKMK işlemlerinin muhasebeleştirilmesi konusu incelenmiş, bir hesap planı geliştirilmiş, muhasebeleştirmede önem arz eden hususlara, bilanço içi ve bilanço dışı ikincil piyasa sistemi açısından ayrı ayrı,

değiniştir. Bunlar; İKMK'in İFK tarafından satın alınması, komisyon ödemesi, gayrimenkul ipotekleri, kredi geri ödemeleri, menkul kıymet ihracı ve İKMK'in KFF'na devri işlemleridir. Bu olayların muhasebeleştirilmesine ilişkin, henüz taslak halinde olan, "Banka Dışı Mali Kurumlarca Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı Ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ" ve banka muhasebesinin temel ilkeleri dikkate alınarak bir hesap planı geliştirilmiş ve yapılması önerilen kayıtlar bir örnek olay üzerinde gösterilmiştir.

Bu tezde ayrıca; sistemin temel esasları, dünya ve Türkiye uygulamaları ile ilgili çeşitli bilgiler verilmiştir. Bu tez; ülkemiz için oldukça yeni bir konu olan İKMK sistemi hakkında yapılması gereken pek çok bilimsel çalışma olduğunu göstermektedir. İzleyen dönemlerde;

- İKMK Sisteminde Sigortacılık Faaliyetleri ve Muhasebe Uygulamaları
- İKMK Sisteminde Türev Piyasa İşlemleri
- Konut Finansman Fonları ve Muhasebe Uygulamaları
- İKMK İşlemlerinin Vergisel Boyutu
- Gayrimenkul Değerlemesi
- İKMK İşlemlerinin Finansal Boyutu (Kredi Derecelendirme İşlemleri, Kredi Riski Analizleri, Havuzlama-Pooling ve Standardizasyon)

konularında çalışmalar yapılabilir.

KAYNAKÇA

AKDOĞAN, Nalan ve TENKER Nejat; **Finansal Tablolar ve Mali Analiz Teknikleri**, Ankara, 1998.

ALP, Ali; **Modern Konut Finansmanı**, Ankara 2000.

ALP, Ali ve YILMAZ, Ufuk; “Konut İpotek Kredilerinin Sermaye Piyasaları Yoluyla Finansmanı”, **Active Dergisi**, Eylül, 1999.

ALP, Ali ve YILMAZ, Ufuk. **Garimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**. İstanbul, 2000.

ALPTÜRK, Ercan; “Mortgage Türkiye’de Uygulanabilir mi?”, **Yaklaşım Dergisi**, Haziran, 2004.

ALPTÜRK, Ercan; “Finansal ve Vergisel Boyutlarıyla Mortgage Modeli” **Yaklaşım Dergisi**, Mayıs, 2005.

ALPTÜRK, Ercan; **Soru ve Cevaplarıyla Mortgage Sistemi**, Ankara, 2007.

ARTUNÇ, Burak; **Özel Amaçlı Varlıklar (Special Purpose Entities) ve Bilanço Dışı Muhasebeleştirme Yöntemi Olarak Kullanımları**, Ankara, 2002.

AUSTER, Rolf; “When to Prepay a Home Mortgage?”, **Real Estate Review**, Spring, 1994.

AYDIN, Yasin; “Konut Finansmanı ve Ülkemiz Koşullarına Uygun Bir Konut Finans Sistemi”, Sermaye Piyasası Kurumu Yeterlilik Etüdü.

BERBEROĞLU, Murat Gökşin ve TEKER, Suat; “Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi”, **İTÜ Dergisi**, Aralık, 2005.

BOLEAT, Mark; **National Housing Finance Systems: A Comparative Study**, London, 1985.

BRUEGGEMAN, William B; **Real Estate Finance and Investments**, Boston, 2005.

CANSIZLAR, Doğan; Sermaye Piyasası Kurulu Ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği Tarafından Düzenlenen “Konut Finansmanı Ve Türkiye” Konferansı Açılış Konuşması, 9 Kasım 2004.

COLES, Adria; “Mortgage Possesions and Money Advice-Building Society Views”, **Housing Review**, Vol: 39. No:4, July-August, 1990).

COLES, Adrian ve HARDT, Judith; “Mortgage Markets: Why US and EU Markets Are So Different”, **Housing Studies**, Volume 15, No 5, 2000.

DOWNS, Anthony; **The Revolution in Real Estate Finance**, Washington, 1985.

DURKAYA, Mehmet ve YAMAK Rahmi; “Türkiye’de Konut Piyasasının talep Yönlü Analizi”, **İşletme ve Finans Dergisi**, Nisan, 2004.

FABOZZİ, Fank J; **The Handbook of Mortgage-Backed Securities**, Chicago Illinois, 1988 ve 1995.

FABOZZI, Modigliani; **Mortgage and Mortgage Backed Securities Markets**, Boston, 1992.

FABOZZI F. ve YUEN D; **Managing MBS Portfolios**, Frank J. Fabozzi Associates. PA, 1998.

FOLLOWILL Richard; "An Analytical Comparison of The Durations and Price Sensitivities of Fixed Rate, Constant Payment and Constant Amortization Mortgages", **International Review of Financial Analysis**, Volume 7, No:1, 1998.

GAMBLE, Richard H; "Shrewd (and Ethical) Tactics in Off-Balance-Sheet Financing", **Conroller Magazine**, Ekim, 1997.

GOLDSTIN Ronald; "Reforming the Residential Mortgage Foreclosure Process", **Real Estate Law Journal**, Winter, 1993.

GÜRBÜZ, Ayhan; "İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye’de Uygulaması", TCMB Uzmanlık Tezi, Ankara, 2002.

GÜVENER, Remzi; **Sermaye Piyasası Aracı Olarak İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi**, Ankara, 1994.

HARDT , Judith ve LICHTENBERGER, J.D; "The Economic and Financial Importance of Mortgage Bonds in Europe", **Housing Finance International**, 2001.

HARDT, Judith ve MANNING, David; "European Mortgage Markets: Structure, Funding and Future Development", European Mortgage Federation, Brussels, (Haziran 2000). (<http://hypo.org/Content/Default.asp?PageID=63>, 20 Mayıs 2004.)

HINES, M.A; **Financing Real Estate With Securities**, Canada, 1988.

“Housing: Enabling Markets to Work”, A World Bank Policy Paper, The World Bank, (Washington, 1993).

KARAKAŞ, Cem ve ÖZSAN Onur.;“Avrupa Birliği’ne Giriş Sürecinde Türkiye’de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Kurulmasına Yönelik Öneriler”, VII. Ulusal Finans Sempozyumu, (22-25 Ekim 2003).

KENDALL Leon T. ve FISHMAN Michael J. A; **Primer on Securitization**. Cambridge, 1996.

KOÇAK, Aysun; “Menkul Kıymetleştirme”, **Yaklaşım Dergisi**, Şubat, 2006.

LEA Michael J; “Innovation and the Cost of Mortgage Credit: A Historical Perspective”, **Housing Policy Debate**, Volume 7, Issue 1, 1996.

MELICHER, Ronald W. ve UNGER, Maurice A.; **Real Estate Finance**, USA, 1989.

MADURA, J.; **Financial Markets and Institutions**, USA, 1989.

MAT, Hidayet ve KULAK, Filiz ve GÖVDELİ ,Esra; “İpotek Bankacılığı (İpoteğe Dayalı Konut Finansman Modeli-Mortgage)”, **Yaklaşım Dergisi**, Şubat, 2005.

MÜDERRİSOĞLU Okan; “Önümüzdeki Yıl Kirasını Ödeyen Ev Sahibi Olacak”, **Sabah Gazetesi**, (15 Kasım 2004)

ÖCAL, Nurcan; “Türkiye’de Menkul Kıymetleştirme Uygulaması, Etkileri, Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, SPK Yayınları No:106. Ankara, 1997.

ÖNEN, Seda; “Türkiye’de İpotekli Sermaye Piyasası Araçları ve İkincil Piyasa Kuruluşları”, Sermaye Piyasası Kurulu, Bilgilendirme Sunumu, 15.11.2006.

ÖZEN, Necati; “Konudan Konuta:Mortgage (İpoteğe Dayalı Konut Finansmanı) Sistemi”, **Yaklaşım Dergisi**, Ocak, 2005.

PEYNİRCİOĞLU, Nevin; **Konut Sorununun Çözümlemesinde Uygulanan Finans Metodları**, DPT Yayınları, Mart 1981.

POSEY Lisa L. ve YAVAŞ Abdullah; “Adjustable and Fixed Rate Mortgages As a Screening Mechanism for Default Risk”, **Journal of Urban Economics**, No:49, 2001.

RENAUD Bertrand; “Housing and Financial Institutions in Developing Countries”, A World Bank Staff Working Paper, No:658, (Washington, 1984).

SİRMANS, C. F; **Real Estate Finance**. New York ,1989.

STRUYK, R.J ve TURNER, M.A; **Guidelines for Creating a Housing Finance in a Developing Country**, Washington D.C., 1987.

TAFF, L.; “Investing in Mortgage Securities”, **Amacom**, Washington 2002.

TEKER, Murat Bahadır; “Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı”, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları No:43, Ankara, 1996.

“İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi”, SPK Bilgilendirme Sunumu, 1 Kasım 2004.

TELGARSKY, Jeffery P. ve MARK, Katharine; “Alternative Mortgage Instruments in High Inflation Economies”, The Urban Institute, Washington D:C, July,1991.

TOPAL, Kadir; “Konut Finansmanında Global Eğilimler: Konut Finansman Sistemlerinin Sermaye Piyasalarına Eklemlenmesi”, **İktisat İşletme Ve Finans Dergisi**, Ağustos, 2005.

Türkkot, Mustafa; “Mortgage”, **Yaklaşım Dergisi**, Ekim, 2005.

VİLLANI, Kevin E.; “The Secondary Mortgage Markets”, **Housing and New Financial Markets**, 1987.

WEBB, Bruce G; “Borrower Risk Under Alternative Mortgage Instruments”, **The Journal Of Finance**, Vol. 37, No:1, March, 1982.

WIEDEMER, John P.; **Real Estate Finance**, New Jersey, 1995.

YILMAZ, Ufuk M.; “İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin Kurulması”, Yayınlanmamış Yeterlilik Etüdü, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Ankara.

YALÇINER, Kürşat; **İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler**, Ankara, 2006.

YETGİN Feyzullah; **Mortgage Sistemi:Türkiye**, İstanbul, 2007.

“Housing: Enabling Markets to Work”, A World Bank Policy Paper, The World Bank, Washington D.C, 1993.

“Housing Finance for Developing Countries: A methodology for Designing Housing Finance Institutions”, United Nations Center for Human Settlements (Habitat), Training Material Series, (Nairobi 1991).

(http://energycommerce.house.gov/107/hearings/02142002Hearing490/Jenkins803.htm#_ftn13), 14.02.2002.

Banka Dışı Mali Kurumlarca Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı Ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ Taslağı

Tekdüzen Hesap Planı Ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ

FAS: Finansal Raporlama Standartları

İcra ve İflas Kanunu

Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

Konut Finansmanı Fonlarına Ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin İhracına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ Taslağı

İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Tebliğ Taslağı

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu.

Türkiye Muhasebe Standartları

Uluslararası Muhasebe standartları

Vergi Usul Kanunu

EKLER

Ek-1: 65 No.lu Finansal Raporlama Standardı (FAS 65), İpotek Bankacılığı Aktivitelerinin Muhasebeleştirilmesi

Bu standardın ana bölümleri Özet, Giriş, Kapsam Ve Uygulanabilirlik, Finansal Muhasebe Ve Raporlama Standartları'ndan oluşur. Bunları çeşitli ekler izlemektedir.

ÖZET

Bu standart; 74-12 no.lu “İpotek Bankacılığı Endüstrisinde Muhasebe Uygulamaları” ve 76-2 no.lu “Kuruluş Maliyetleri Ve İpotek Bankacılığı Endüstrisinde Kredi Ve Taahhüt Ücretlerinin Muhasebeleştirilmesi” konumundaki AICPA ifadelerinin muhasebe ve raporlama prensiplerini ve uygulamalarını özetler ve ipotek bankacılığı aktivitelerinin muhasebe ve raporlama standartlarını kurar.

Satış için elde tutulan ipotek kredileri ve ipoteğe dayalı menkul kıymetler maliyet bedeli veya piyasa değerinden düşük olan ile raporlanır. Borçlulardan alınan kredi başvurularıyla ilgili oluşum maliyetleri dönem gideri olarak muhasebeleştirilir. Kredi servis hakkı için ödenen primler bu hakkı elde etmenin maliyeti olarak aktifleştirilir.

Bu standart ayrıca birkaç farklı tipte kredi ve taahhüt komisyonları için muhasebe ve raporlama standartlarını kurar. Kredi oluşum komisyonları kredi verildiğinde gelir olarak kabul edilir. Kredi taahhüt komisyonları krediler sürekli yatırımcılara satıldığında gelir veya harcama olarak kabul edilir. Üçüncü kişiler tarafından yerine getirilen hizmetlerin ücretleri ve kredi

plasman ücretleri tüm önemli hizmetler yerine getirildiğinde gelir kabul edilir. Arsa arazi alımı, gelişimi ve yapılandırma kredisi komisyonları ve destek kredisi ve açık taahhüt ücretleri birleştirilen taahhüt ve kredi dönemleri boyunca gelir kaydedilir.

1. GİRİŞ

İpotek bankacılığı aktiviteleri iki ayrı fakat birbiriyle ilgili aktiviteyi içerir:

a) İpotek kredilerinin oluşumu veya alınması ve kredilerin sürekli müşterilere satılması

b) Kredilerin sonraki ve uzun dönem hizmetleri. İpotek kredilerinin sürekli yatırımcılara satılmak için çeşitli kaynaklardan satın alınması.

Bir ipotek bankacılığı şirketi genellikle sürekli müşterilere sattığı ipotek kredileri ile ilgili hizmet verme hakkını elde tutar. Hizmet komisyonları genellikle ipotek kredisinin anaparasının belirli bir yüzdesine dayanır ve bu komisyon kredinin çeşitli fonksiyonlarını yerine getirir. Hizmet komisyonları verilen hizmetin değerini aştığı takdirde bir ekonomik değer oluşur. Bu değer nedeniyle ipotek kredisi servis hakkı alınır ve satılır.

2. Kapsam ve Uygulanabilirlik

Bu standart ipotek bankacılığı şirketlerinin muhasebe ve raporlama standartlarını kurmaktadır.

3. Finans Ve Raporlama Standartları

- İpotek Kredileri ve İDMK

Satış için elde tutulan İpotek kredileri ve İDMK bilanço tarihinde maliyet bedeli veya piyasa değerinden düşük olanı ile kayıtlanır. Maliyetin piyasa değerini aşan kısmı değerleme indirimi olarak muhasebeleştirilir. Değerleme karşılıklarında ortaya çıkan değişimler değişikliğin meydana geldiği döneme ait net kar hesaplanırken dikkate alınır.

İpotek kredileri ve İDMK'in alış iskontoları kredi veya menkul kıymetin satış için elde tutulduğu dönem boyunca faiz geliri olarak amorti edilemez.

Uzun vadeli yatırım sınıfına dahil edilen ipotek kredileri veya İDMK dahil edilme tarihindeki maliyet bedeli veya piyasa değerinden düşük olanı ile bu sınıfa alınır. Bir İpotek kredisi veya İDMK ipotek bankacılığı şirketi kredi veya İDMK'i yakın bir gelecekte veya vadeye kadar elde tutma yeteneği ve niyetine sahip olmadığı sürece uzun vadeli yatırım olarak sınıflandırılmaz.

Resmi ya da gayri resmi repo sözleşmeleri ile transfer edilen İpotek kredileri veya İDMK'ler "Teminat Altına Alınan Finansal Sözleşmeler" olarak muhasebeleştirilebilir veya transfer eden tarafından "Satış İçin Elde Tutulan" olarak raporlanmaya devam edilebilir.

Bu bölümde ayrıca ödeme garantisi olmayan ipotek kredilerinin nasıl muhasebeleştirileceğine ve piyasa veya maliyet bedelinden düşük olanının nasıl tespit edileceğine ilişkin hükümlere yer verilmiştir.

- Servis Ücretleri

İpotek kredileri hizmet bedeliyle beraber satılırsa ve muayyen servis komisyon oranı normal servis komisyonu oranından farklıysa satış fiyatı takip

eden yıllardaki kazanç ya da kaybın tayini amacıyla düzeltilir. Böylece izleyen yıllardaki normal servis ücretinin tahakkuku sağlanır. Düzeltmenin miktarı gerçek satış fiyatı ile normal servis ücretinin belirtilmesi halinde elde edilen satış fiyatı arasındaki fark olabilir.

- Bağlı Şirketle İşlemler

Bağlı şirkete satılacak olan ipotek kredileri veya İDMK'in bakiyeleri yönetimin satışa karar verdiği tarihteki kredinin veya İDMK'in maliyet bedeli veya piyasa değerinin düşük olanı ile düzeltilir. Herhangi bir düzeltmenin miktarı gelir olarak hesaba geçirilebilir.

Eğer ipotek kredilerinin belirli bir türü veya tüm krediler sadece bir bağlı şirket için çıkarılırsa ihraççı; bağlı şirketin bir temsilcisi olarak faaliyet gösterir ve kredi transferleri ihraççının devralma maliyeti olarak muhasebeleştirilir. Eğer ihraççı kredilere sahip olunmasıyla ilgili tüm riskleri alırsa; böyle bir temsilcilik ilişkisi rüçhan hakkı sözleşmeleri veya benzer türdeki anlaşmalar veya taahhütlerde mevcut olmaz.

- Kurum İçi Oluşum Maliyetleri

Direk olarak borçlunun kredi başvurusu ile ilişkili maliyetler (kurum içi oluşum maliyetleri) dönem maliyeti olarak gider gösterilir. Bu maliyetler a) personel, finansman ve pazarlama gibi direk maliyetleri ve b) kiralama maliyetleri gibi genel ve yönetimle ilgili maliyetleri içerir.

- GNMA Menkul Kıymetlerinin İhraç Maliyetleri

İçsel rezerv metodu kullanan GNMA menkul kıymet ihraççıların bir yedimeine ödemeleri gereken bir aylık faiz maliyeti aktifleştirilmeli ve amortize edilmelidir. Aktifleştirilmiş toplam miktar gelecekteki net hizmet gelirlerinin şimdiki değerini geçmemelidir.

- Servis Kullandırma Hakları

Bir işletmenin kendi hesabı haricinde ipotek kredileri kullandırma hakkı, bir ipotek kredisi alımında ya da şirket birleşmesinde ayrı olarak elde edilmesi gereken soyut bir varlıktır.

Eğer işlem başlatıldığında ipotek kredisi satışının açıklayıcı bir planı varsa, ipotek kredisi satışında kredi kullandırma hakkı elde etmiş bir ipotek bankacılığı işletmesi, o hakkın elde edilme maliyetini temsil eden alış fiyatının o hakkı elde etmenin maliyeti ile temsil edilen kısmını aktifleştirmelidir. Eğer a) İpotek bankacılığı işletmesi satın alma tarihinden önce sürekli yatırımcılardan ipotek kredisi ya da ilişkili İDMK'leri alma taahhüdü almışsa ya da uygun bir dönem (genelde satış tarihinden 30 gün sonrasını geçirmeyecek şekilde) içinde kesin yatırımcılarla ya da sigortacılarla ipotek kredileri ya da ilişkili İDMK'ları satma taahhüdü yapılıyorsa ve b) Plan alış ve satış fiyatlarını içeriyorsa açıklayıcı bir plan var demektir.

İpotek kredisini kullandırma hakkı olarak aktifleştirilen tutar servis maliyetinin şimdiki değeri ile hizmet karının şimdiki değeri arasındaki farkı aşmamalıdır. Gelecek hizmet geliri tahminleri gecikmiş ödemeleri ve diğer tali gelirleri aşamaz. Beklenen gelecek servis maliyeti tahminleri hizmeti ifa etmekle ilişkili direk maliyetleri ve diğer maliyetlerin uygun tahsislerini kapsar. Şimdiki değeri belirlemek için kullanılan oran uygun uzun dönem faiz oranı olmalıdır.

İpotek kredisi servis hakkı olarak aktifleştirilen tutar ve GNMA hisselerinin ihraççıları tarafından aktifleştirilen tutar, öngörülen net servis gelirine göre ve öngörülen net servis geliri döneminde amortize edilmelidir.

- Kredi ve Taahhüt Komisyonları

İpotek bankacılığı kurumları, geri ödemesiz kredi ve çeşitli servisler için tazminat olarak alınan taahhüt komisyonlarını alır veya ödeyebilirler. Bu komisyonlar; kredinin faiz oranının ayarlanması, fonun belirlenmesi karşılığı alınan ücret veya kredi oluşum maliyetlerinin mahsup edilmesi gibi bölümler içerebilir.

- Kredi Oluşum Komisyonları

İpotek bankacılığı kurumlarının; ipotek kredi uygulamaları süreci, gayrimenkullerin kanuni mülkiyet hakkının gözden geçirilmesi ve diğer kredi başlangıcı prosedürlerinin geri ödeme komisyonları kredi gerçekleştiği tarihte gelir olarak alınmalıdır. Başlangıç maliyetleri tam olarak tahmin edilemiyorsa, komisyonların belli bir bölümü – Şehir ve İskan Kalkınma Bölümü ve Gazi Bakımevi tarafından izin verilen miktarı aşmamak şartıyla- kredi gerçekleştiğinde gelir olarak kaydedilir; çünkü bu oranlara bağlı olan komisyonlar genelde kredi başlangıç maliyetini geçmez.

Üçüncü kişiler tarafından krediyi başlatmayla ilgili servislerin maliyetlerinin geri ödemesi, hizmet gerçekleştiği zaman gelir olarak kaydedilir. Örneğin: ekspertiz ücreti.

- Satış İçin Elde Tutulan Kredilerle İlgili Komisyonlar

Borçlulara, müteahhitlere inşaatçılara verilen ipotek kredilerinin finansmanını garantilemek için alınan komisyonlar ve sürekli yatırımcıların kredilerin kesin satışlarını garantilemesi için ödenen komisyonlar, krediler sürekli yatırımcılara satıldığı zaman veya taahhüdün kullanılmayacağı belli olduğu zaman gelir veya gider olarak kaydedilir. Çünkü bireysel kredi hareketlerinin sonucu olarak gelir ve gider olarak kaydedilen kredi ve

komisyon blokları ile alakalı konut kredisi taahhüt komisyonları, bireysel kredi miktarının toplam taahhüt miktarına oranına bağlıdır.

Sürekli bir yatırımcı ve bir borçlu arasındaki doğrudan taahhüt sağlama komisyonu bütün önemli hizmetler yapıldığında gelir olarak kaydedilir. Ek olarak, eğer ipotek bankacılığı kurumu sürekli bir yatırımcıdan taahhüdün ilgili borçluya yapılmasından önce ve ilgili taahhüdün yapılması sırasında taahhüdü alırsa ve borçluya taahhüt :

a) Yatırımcıya eş zamanlı taahhüt

b) Yatırımcıdan alınan miktarın borçluya eş zamanlı transferini gerektiriyorsa, ilgili komisyonlar da kredi plasman komisyonu olarak muhasebeleştirilir.

Arsa, arazi almak ve geliştirmek veya gelir sağlayıcı veya iskan sağlayıcı emlak inşa etmek amaçlı ipotek kredilerinin finansmanını garantileyen komisyonlar, taahhüt ve kredi süresinin tamamında (en iyi tahminle), gelir olarak kaydedilir. Komisyon gelirini kaydederken taahhüt süresince eş paylı amortisman metodu kullanılır. Kalan komisyon gelirini kaydederken kredi süresince faiz amortisman yöntemi kullanılır. Kredi döneminde faiz amortisman yöntemi uygulanamıyorsa, eş paylı amortisman yöntemi kullanılır. Eğer, birleşik kredi ve taahhüt dönemleri ciddi bir şekilde revize edildiyse kalan taahhüt ücreti yeni belirlenen dönem üzerinden gelir olarak kaydedilir. Dönemdeki değişiklikler sonucu elde edilen ek komisyonlar revize edilen dönem süresince gelir olarak kaydedilir.

- Yedek Taahhüt Ve Ara Taahhüt Komisyonları

Ara dönem ve yapı finansmanı amaçlarıyla yedek ve ara kredileri finanse etmek için çıkarılan yedek taahhüt ve ara taahhüt komisyonları birleşik taahhüt ve kredi dönemleri süresince gelir kaydedilir. Taahhüt süresince eş

paylı metot, kredi döneminde faiz metodu kullanılır. Eğer faiz metodu kullanılmıyorsa eş paylı metot kullanılır. Elde edilen ek komisyonlar kredi döneminde gelir olarak kaydedilir.

- Süresi Geçmiş Taahhütler Ve Kredi Ön Ödemeleri

Eğer kredi verilmeden kredi taahhüt süresi dolarsa veya kredi öngörülen geri ödeme tarihinden önce ödenirse, gerçekleşmeyen komisyonlar o tarihte gelir veya gider olarak kaydedilir.

- Bilanço Sınıflandırılması

Sınıflandırılmış veya sınıflandırılmamış bilanço kullanan ipotek bankacılığı kurumları şu ikisi arasında ayırım yapmalıdır:

- a) İpotek kredileri ve satış amaçlı tutulan ipotek teminatlı menkuller ve
- b) İpotek kredileri ve uzun dönem yatırım amaçlı kullanılan ipotek teminatı menkuller.

Ek 2: Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

(5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” 06 Mart 2007 tarih ve 26454 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.)

MADDE 1 – 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflâs 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 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 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 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 rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ikinci fıkra da 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 rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ikinci fıkra da 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.

"GEÇİCİ 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 maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 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 usûl 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 yetmiş beşini, yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ise ilgili gayrimenkulün 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 on beşi 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 usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

İlave menkul kıymet ihracı veya sekizinci fıkroda 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 re'sen 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 fıkarda sayılan şartlara uygunluğu, izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında, Kurulca belirlenecek usûl 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 ihtiyatî 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 iflâsı 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 iflâsı 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 tedricî tasfiyesi ile tedricî 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 usûl 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 usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

Teminat gösterilen alacak ve varlıkların kayıtlarının tutulmasına ilişkin usûl 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 usûl 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 iflâs masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyatî 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.

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 yüz binde 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 ipoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteğe 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 ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin ihraç ve Kurul kaydına alınmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurucular, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti verebilirler.

Fonun tüzel kişiliği yoktur, ancak malvarlığı kurucunun mal varlığından ayrıdır. Fon malvarlığı, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler itfa

edilinceye kadar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ihtiyatî tedbir kararı verilemez ve iflâs masasına dahil edilemez.

Fon kurulu, ihraç edilen ipoteğe 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 ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahipleri arasındaki ilişkilere bu Kanunda ve ilgili mevzuatta hüküm bulunmayan hallerde Borçlar Kanununun vekâlet 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, ipoteğin veya mülkiyetin; fon hesabına, kurucu adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilir.

Fon içtüzüğü, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahipleri, kurucu ve fon kurulu arasında, fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre saklanmasını ve vekâlet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan iltihakı bir sözleşmedir.

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

Fon portföyü farklı sınıflara ayrılarak bu sınıflar üzerine farklı haklar içeren ipoteğe dayalı menkul kıymetler ihraç edilebilir. Farklı ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraçları ile ihraç edilen ipoteğe 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 usûl 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 iflâsı veya tasfiyesi veya fon kurulu üyelerinin iflâsı 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 ari 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, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere üçüncü şahıslar tarafından haczedilemez, ihtiyatî tedbir kararı verilemez ve iflâs 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 tâbi 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 değerleme 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 değerleme 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 usûl 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 tedricî tasfiyesine karar verilmesi halinde ipotek finansmanı kuruluşunun tedricî 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 güçlüğüne düşmesi halinde konut finansmanı fonu ve varlık finansmanı fonu malvarlıklarının tedricî tasfiyesinin veya idaresinin Fon tarafından yürütülmesine karar verebilir. Bu fıkra uyarınca Fon tarafından yapılacak tedricî 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 tedricî tasfiyesi

MADDE 46/C – Bu Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca yetkileri kaldırılan ipotek finansmanı kuruluşlarının tedricî

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. Tedricî tasfiye karar ve işlemlerinde 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu ve diğer mevzuatın tasfiye ile ilgili hükümleri uygulanmaz. İpotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyelerinin uygulama usul ve esasları Kurulca belirlenir.

Tedricî 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 tedricî 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, tedricî tasfiye kararının verildiği tarihteki anapara ve işlemiş faizleri toplamı üzerinden hesaplanır. İpotek finansmanı kuruluşunun tedricî 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 tedricî tasfiye tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanunî Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunun 2 nci maddesinin üçüncü fıkrasında öngörülen kanunî 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 diğer resmi ve özel kurumların kayıtları ile güvenilir bulunan diğer bilgi ve belgelere dayanarak tespit eder. İcra ve İflâs 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 doğan alacağı ödenir. Bakiye, diğer 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 diğer her türlü kıymeti kendisinin veya başkasının menfaatine satan veya rehnedi veya her ne şekilde olursa olsun kullanan, gizleyen yahut inkâr eyleyen veyahut bu amaca ulaşmak ya da bu fiillerini gizlemek için bilgisayar ortamında tutulanlar dahil kayıtları tahvil ve taşıyir 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, üçüncü, dördüncü, beşinci, altıncı, sekizinci, dokuzuncu, onuncu, on birinci, on ikinci, on üçüncü, on dördüncü ve on beşinci fıkralarına, 13/B maddesinin üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkralarına, 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasına, 15 inci maddesinin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü 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 üçüncü, dördüncü, yedinci, dokuzuncu, onuncu ve on ikinci fıkralarına, 38/C maddesi kapsamında 38/B maddesinin üçüncü, dördüncü, yedinci, dokuzuncu, onuncu ve on ikinci 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 bin iki yüz elli gün adlî 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.

"GEÇİCİ 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 oluştuktan sonra Kurula geri ödenmek üzere Kurul tarafından karşılanır.

GEÇİCİ 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 halükârda borcun vadesinden önce ödenmesi durumunda 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 10 uncu maddesinin dördüncü fıkrası hükümleri uygulanır.

GEÇİCİ 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 İflâs 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, kefinden 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 usûl 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.

Tüketiciye 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 konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacakları, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından devralınabilir ve devredilebilir."

MADDE 28 – 31/12/1960 tarihli ve 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 ipotēge 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 ipotēge dayalı menkul kıymetler hariç ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler dahil) ve Hazine bonusu 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 29 – 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 30 – 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 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan 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, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar."

MADDE 31 – 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 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri,

p) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda kiralanan konutların kiracıya devri,

r) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından konut satışları nedeniyle tesis olunacak ipotek işlemleri."

MADDE 32 – 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 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 bu alt bentte 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 iflâs 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 rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, bu bentte belirtilen tahsil harçları dörtte biri oranında uygulanır."

MADDE 33 – 492 sayılı Kanuna bağlı (8) sayılı tarifenin "XI. Finansal faaliyet harçları" bölümünün (10) numaralı fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 34 – 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 teminatlı 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 teminatlı 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 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 35 – 25/10/1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin (4) numaralı fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

"ş) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ipotek finansmanı kuruluşları ya da üçüncü kişilere teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışlar dahil) ile bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ipotek finansmanı kuruluşları tarafından teslimi (müzayede mahallinde yapılan satış dahil)."

MADDE 36 – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 37 – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

ÖZET

(İnam Önal Esil), (İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler ve Muhasebe Uygulamaları), (Yüksek Lisans Tezi), Ankara, (2008).

Konut finansmanı sorunu her dönem önemini koruyan bir konu olmuştur. İKMK sistemi bu sorunun piyasa koşullarında çözümü için kullanılan en gelişmiş yöntemdir. Sistem özellikle ABD’de uzun yıllardır uygulanmaktadır.

İKMK işlemlerinin yapıldığı piyasada yer alan kurumlar, zamanla önemli ekonomik roller üstlenmektedir. Son dönemde ABD’de İKMK piyasasında meydana gelen krizlerin global piyasalarda yarattığı etkinin boyutu bu durumu açıkça ortaya koymaktadır.

Ülkemizde bu konu ile ilgili çalışmalara yeni başlanmış ve “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” çıkarılmıştır.

İşbu çalışmada İKMK sistemi incelenmiş, ipotekli finans kurumlarının kullanacağı muhasebe sistemine ilişkin önerilerde bulunulmuştur.

Anahtar Sözcükler:

1. İpotek
2. Kredi
3. Konut
4. Gayrimenkul

ABSTRACT

(İnam Önal Esil), (Mortgage and Accounting Applications), (Master's Thesis), Ankara, (2008).

The problem of house financing has always been an important case. Mortgage is the most developed system which is used to solve this problem in market conditions. This system is used especially in the USA for many years.

Institutions in the market where mortgage obligations are performed have special economic roles as time passes. The effect of the crisis in mortgage market of the USA on global markets brings up this situation clearly.

In our country, studying on this subject has just begun and “The Act of Changing Some Laws Related to Housing Finance System” has enacted.

In this thesis, mortgage system has been studied; moreover an accounting system that could be used by mortgage finance institutions has been suggested.

Key Words

1. Mortgage
2. Credit
3. House