Ünite 3

Türkiye’de Konut Finansmanı Sistemi

Türkiye’de konut finansmanı sistemi ilk olarak 1923–1950 yılları arasında oluşturulmaya başlanmış,

yoğun kentleşmenin yaşandığı 1950-1960 yılları arasında önem kazanmış, 1960-1980 yılları arasında

geçilen planlı ekonomiyle birlikte gerekli yasal altyapının ve kurumların temeli oluşturulmuş,

Ülkemizde uzmanlaşmış finans kuruluşlarının önemli roller üstlendikleri gelişmiş bir konut finansman

sistemine ilişkin ilk adımlar, 2007 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hazırlanan 5582 sayılı

“Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun” ile

atılmıştır.

5582 sayılı kanuna göre konut finansmanının işleyişi

\*İlk aşama, tüketicilerin konut edinmek için aldıkları krediler karşılığında, satın alınan gayrimenkulün kredi veren kuruluş lehine ipotek ettirilmesine ya da ileride mülkiyeti elde etmek amacıyla tüketicinin finansal kiralama yoluyla konut kiralamasına dayanmakta;

\*ikinci aşama ise kredi alacağının veya finansal kiralamada varlık olarak gözüken gayrimenkul değerinin fonlar (konut finansman veya varlık finansman fonu) aracılığıyla menkul kıymete bağlanarak (ipoteğe veya varlığa dayalı menkul kıymet elde edilmesi), bu menkul kıymetlerden elde edilen gelirin tekrar kredi vermek için kullanılmasına dayanmaktadır.

TÜRKİYE’DE KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNİN GELİŞİMİ

Konut edinme hakkın anayasada (madde 57) ve insan hakları evrensel beyannamesinde (madde 25) yer alır.

Türk konut finansman sisteminde yer alan kişi veya kuruluşlar şunlardır:;

1. Kredi kullanan kişiler
2. finansman kuruluşları (banka veya finansal kiralama şirketleri),
3. inşaat şirketleri,
4. sigorta şirketleri,
5. gayrimenkul değerleme uzmanları,
6. büyük yatırımcılar (yatırım fonları veya şirketleri),
7. küçük yatırımcılar,
8. sistemi düzenleyen kamu kuruluşları (özellikle Sermaye Piyasası Kurulu ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu).

Türkiye’de konut finansmanı sistemini kurumsal olmayan ve kurumsal olmak

üzere iki açıdan incelemek mümkündür.

Kurumsal olmayan yapı içerisinde (Mevcut konut stokunun %89)

1. konut müteahhitlerindenvadeli olarak konut satın alınması,
2. yapı kooperatifleri yoluyla konut edinilmesi,
3. kişilerin kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesi veya ettirmesi yer alırken;

Kurumsal konut finansman yapısı (Mevcut konut stokunun %11 ) ise;

1. Toplu Konut İdaresi,
2. sosyal güvenlik kurumları gibi devlet destekli kurumlar,
3. ticari bankalar,
4. konut finansmanı şirketleri şeklinde örgütlenmeler tarafından oluşturulmuştur.

2. Dünya savaşı sonrası gecekondulaşmayı tetikliyen etkenler; hızlı kentleşme,, tarımsal olmayan işgücünde hızlı bir artış ve şehir merkezlerinde planlı olmayan yapılaşma olarak özetlenebilir.

Konut sorununu çözmek için kurumsal yapılaşmalar;

* 1947 yılında Emlak ve Kredi Bankası’nın kurulması,
* 1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı’nın kurulması,
* 1965 yılında “Gecekondu Kanununun” çıkarılması,
* 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu İdaresi’nin kurulması,
* toplu konut fonunun oluşturulması,
* 2007 yılında “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun” kabul edilmesi

Konut sorunu ile ilgili devletin ana strateji;

Altyapısı hazır arsalar üretmek ve düşük gelir guruplarına konut yapmak üzere uygun fiyatlarla

vermek,

Hızla yoğunlaşan gecekondu ve kaçak yapılaşmayı önlemek,

Kıt kaynaklarla daha çok konut üretmek,

Kamu kaynakları ile lüks konut yapımını engellemek,

Orta ve alt gelir gruplarının konut ihtiyacını karşılayacak konut finansmanı yöntemleri

geliştirmek,

Konut sahipliği oranını artırmak.

Konut finansmanının ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finanse edildiği Amerikan modeli (mortgage

sistemi) ile Almanya ve Danimarka’da başarılı bir şekilde uygulanan ipotek bankaları modeli çağdaş

finans modelleri olarak kabul edilmektedir. 2000’li yıllardan bu yana Türkiye’de ipotekli konut

finansmanı sistemi (mortgage) yoğun olarak tartışılmaktadır.

Çağdaş bir konut finansman sisteminin;

Konut finansmanında uzman kuruluşlar oluşturması,

Tasarrufları harekete geçirmesi,

Toplam tasarruflardan konuta ayrılan payların artırılması,

Konut finansmanını sağlayan sistemin güvenilir, etkin, verimli ve şeffaf olması,

Güvenli ve sağlıklı kentleşme ve kentsel dönüşüm uygulamalarına katkıda bulunması,

Güvenli ve sağlıklı yapılaşmayı esas alması, gibi temel özellikleri olmalıdır.

KURUMSAL OLMAYAN KONUT FİNANSMANI KAYNAKLARI

Kurumsal olmayan ( Geleneksel Sektör ) finansman kaynaklarının sınıflandırılması;

Hane halkının cari gelirinden yaptığı tasarruflar: Gelişmekte olan ülkelerde gelir düzeyleri

değişken olduğundan, konut sahibi olmak isteyen kişiler yapabildikleri kişisel tasarruflarını

konut yapmaya veya almaya aktarmaktadır.

Akraba, arkadaş ve yakın aile çevresinden sağlanan fonlar: Karşılıklı yardımlaşma esasına

dayanan bu fon kaynaklarına genellikle faiz uygulanmamaktadır. Akraba, arkadaş ve yakın aile

çevresi arasında yaygın olan bu yöntemle insanlar konut edinebilmektedir.

İşveren veya iş arkadaşlarından sağlanan fonlar: Bu tür borç alımıyla sağlanan fonların akraba,

arkadaş ve yakın aile çevresinden sağlanan fonlardan farkı genellikle düşük de olsa faiz

uygulanmasıdır.

Önceden yapılmış olan bireysel tasarruflar sonucu alınmış olan altın vb. gibi değerlerin satılması

sonucu sağlanan fonlar.

Gayri resmi olarak kredi veren kişilerden sağlanan fonlar: Konut finansmanı için elverişli bir

kaynak olmayan bu fonlar tefeci benzeri kişilerden sağlanmaktadır. Vadeleri düşük ve faiz

oranları çok yüksektir.

Müteahhitlerden sağlanan krediler: Bu yöntemde konutun satın alınacağı müteahhitten nakit

olarak bir fon sağlanmamakla birlikte peşinattan sonra kalan kısım müteahhitle alıcı arasında

sağlanan anlaşma sonucu belirlenen vade ve vade farkına göre ödenmektedir. Vadeli satış

sonucu konut alıcıları, müteahhit tarafından finanse edilmektedir. Özellikle inşası tamamlanmış

konutların satın alımından ziyade, konutun inşaasına başlama ve inşaatın devamı aşamalarındaki

alımlarda kullanılan bir yöntemdir. Tamamlanmamış konutları satan müteahhit inşaatın devamı

için ek kaynak sağlarken, konut alan tarafın daha cazip imkânlar ile konut sahibi olması

sağlanmaktadır. Fakat bu konut finansman yönteminde uygulanan vade oldukça kısa olup,

sadece üst gelir grubuna hitap etmektedir. Bazı kurumsal inşaat şirketleri konutun % 25 inin peşin alıp kalanıonını uzun vaeli taksit yapabilmektedir.

Konut kooperatifleri: Bir konutu satın almak için yeterli fona sahip olmayan kişilerin

başvurduğu bir yöntem olan konut kooperatifleri, üyelerden toplanan aidatlara paralel olarak

konut üretimi yapmaktadır. Tasarruf ve kredi birliklerine benzeyen konut kooperatifleri, tek

amaçlarının konut olması ve üretilen konutların kooperatif mülkiyetinde bulunması nitelikleriyle

birliklerden farklılaşmaktadır. Birliklerde mülkiyet üyelerdeyken, kooperatiflerde mülkiyet

konut tamamlandıktan sonra üyelere geçmektedir. 1980’li yıllardaki toplu konut uygulamalarında kooperatiflere çeşitli olanaklar sağlanmış ve kooperatifler tarafından üretilen konutlar toplam üretimin yüzde 20’sine ulaşmıştır.

Konut kooperatifleri ya da müteahhitler yoluyla da konut sahibi olma imkânı bulamayan gelir

düzeyi düşük kişilerin kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesi veya ettirmesidir. Ülkemizdeki uygulamalara bakıldığında, kişilerin kendileri tarafından inşa edilen veya ettirilen konutların birçoğunun, konutun üzerinde inşa edildiği araziye sahip olmadığı (genellikle hazine arazileri), sahip olunsa bile arazinin yerleşimeelverişli olmadığı gözlenmektedir. Bu tür girişimler, genelde arsanın başkasına ait olması veya imar ve iskanla ilgili sorunlar sebebiyle gecekondu olarak sonuçlanmaktadır. Daha çok göç eden kişiler tarafından inşa edilen gecekonduları, sadece gelir düzeyi düşüklüğü değil, göç eden kişilerin alışkanlıkları ve belirli siyasi değişim dönemlerindeki istismarlar da teşvik etmektedir.

KURUMSAL KONUT FİNANSMANI KAYNAKLARI

Hukuki bir temele dayanan ve kamu otoriteleri tarafından onaylanan bir finansman şeklidir. Sistemde yer alan kurumların faaliyetleri incelenir ve kamuya açıklanır. Kurumsal bir konut finansman sisteminin yerleşmesi; gelişmekte olan ülkelerde konut kalitesinin gelişmesine, şehirlerin düzene girmesine, dolayısıyla yaşam ve çalışma standartlarının yükselmesine katkıda bulunur. Gelişmekte olan ülkelerde kalkınma trendinin artması ve daha yüksek bir gelişme düzeyine ulaşılması için, finansmanda kurumsallaşmış bir sisteme geçiş çok önemlidir.

1960’lardan 1990’ların ortalarına kadar olan dönemde Türkiye’de kurumsal konut finansman sistemi

üç ayaklı bir yapıya sahiptir.

 Bunlar;

1. sosyal güvenlik kurumları,
2. ticari bankalar ,
3. Toplu Konut İdaresidir (TOKİ).
4. Konut Finansman şirketleri ( 2007 yılı 5542 syılı kanun ile)

Sosyal Güvenlik Kurumlarının Finansmanı;

Çeşitli ülkelerde sosyal güvenlik kurumlarının büyük miktarlarda birikime sahip olduğu ve bu birikimleri

yatırım alanlarında değerlendirdikleri görülmektedir. Sosyal güvenlik kurumları gayrimenkullar satın

alarak gelir sağlayıcı yatırımlar yapabildikleri gibi inşa ettikleri konutları üyelerine uygun koşullarda

satabilmekte veya üyelerinin kişisel girişimlerini destekleyerek onların konut satın almasını sağlayacak

kredi desteği verebilmektedir.

 Üyelerinin daha düşük maliyetlerle daha iyi konutlar edinmesini sağlamak amacıyla Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK), Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) ve Bağ-Kur üyelerine çeşitli vade ve faiz oranlarında destek sağlamıştır. Konut alıcılarına finansman desteği sağlayan mevcut kurumlardan SSK, Bağ-Kur ve OYAK kurumları hem konut inşa etmişler hem de konut edinmek isteyen üyelerine konut kredisi sağlamıştır.

Ticari Bankaların Finansmanı ;

Türk bankacılık sisteminde kullandırılan krediler içinde konut kredilerinin az olmasının iki nedeni vardır.

İlki, bankacılık sektörünün özellikle konut sektörünün dışında tutulmak istenmesidir. 7129 sayılı

Bankalar Kanunu, ticaret bankalarının gayrimenkul alımı ve satımıyla ilgilenenlere kredi kullandırmasını yasaklayan hükümler içermiştir. 1979 yılında yasak kaldırıldı. İkinci neden

olarak, konut kredilerinin yapısı gereği uzun vadeli oluşu ve sabit faizin tercih edilmesinin yanında

enflasyon ve faizlerin uzun yıllar yüksek oranlarda seyretmesi, sektörün bu tür kredilerden uzak

durmasına neden olmuştur.

1923’ten 1984’e kadar olan dönemde, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, gecekondu önleme bölgelerindeki dar gelirli ailelere, kooperatiflere ve belediyelere kredi vermiş, sosyal güvenlik kuruluşları da kendi üyelerini konut edindirme konusunda çalışmalar yapmıştır. 1979 yılına kadar Emlak Kredi Bankası, Vakıflar Bankası ve Öğretmenler Bankası’na bu alanda yetki kullandırılmıştır.

Emlak Bankası 2001 yılında tasfiye edilinceye kadar ülkemizde gerek kredi gerek inşaat yönünden konut sektörünü desteklemiştir.

Her ne kadar 2007 yılında yürürlüğe giren Konut Finansmanı Kanunu ile değişken faizli konut

kredisi imkanı bulunsa da tüketicilerin büyük çoğunluğu sabit faiz ödemeli konut kredilerini

tercih etmektedir.

2009 yılında dövize endeksli konut kredisi kullandırımı yasaklanmış olup, bu tarihten itibaren

krediler Türk Lirası cinsinden verilmektedir.

Kredilerin teminatı, kredi konusu gayrimenkul üzerine ipotek tesis edilmesidir.

2011 yılının başından itibaren kredilendirme oranı azami yüzde 75 olarak kararlaştırılmıştır.

Konut değerlemeleri konusunda 2011 yılının başından itibaren SPK veya BDDK tarafından

lisans verilmiş olan değerleme firmalarınca yapılması zorunlu hale getirilmiş olup kredilerin

teminatının doğru bir şekilde tespit edilmesi sağlanmıştır.

Krediler büyük çoğunlukla mevduat bankaları vasıtası ile kullandırılmakta, fonlaması ise

mevduat ile yapılmaktadır, mevduat bankaları dışında kendi imkanları ile fonlama yapan tüketici

finansman şirketi gibi finans kurumların piyasa içindeki büyüklüğü son derece düşüktür.

Krediler sabit faizli olduğu için tüketici üzerinde faiz oranı riski bulunmamaktadır, bu risk

bankalar ve finans kurumları üzerindedir, bu kredilerin büyüklüğü şu an çok büyük olmadığı için

bilanço içinde çevrilebilmektedir, ayrıca SWAP vb yollarla hedge işlemleri yapılarak riskten

korunulabilmektedir.

İkincil piyasalarda konut kredilerine dayalı menkul kıymetleştirme işlemleri henüz

yapılmamıştır, dolayısı ile ABD'de görülen biçimde riskler bulunmamaktadır.

Yurt dışında kredi büyüklüklerinin ölçülmesinde, kredi bakiyesi ülkenin gayrisafi yurtiçi hasılasına

oranlanmaktadır. Konut kredilerine bu metodla bakıldığında ise ülkemizde bu oranın Haziran 2011 itibari ile yaklaşık yüzde 5 seviyesinde olduğu halde, söz konusu oran ABD ve AB de yüzde 50 üzerinde olduğu hatta Danimarka, Hollanda gibi bazı ülkelerde oranın yüzde yüzler seviyesinde olduğu görülmektedir.

TOKİ Uygulamaları;

Kurumsal sektör konusunda önemli adımlardan biri 1984’te Toplu Konut Kanunu’nun çıkarılması ve

sonrasında TOKİ’nin kurulmasıyla atılmıştır. Konut sektörü için finansman temin etmek amacıyla, TOKİ tarafından kaynağını ithalat, akaryakıt, tekel ürünleri ve yurtdışı seyahatlerden alınan vergi türü

kesintilerden alan “Toplu Konut Fonu” kurulmuştur. Başarısız uygulamalar ve finansal darboğazlar

sebebiyle 2001 yılında çıkarılan bir kanunla Toplu Konut Fonu sona erdirilmiştir.

2003 yılında yapılan kanun değişiklikleriyle, TOKİ’nin sorumluluk alanı genişletilmiş ve faaliyet

konusuna yeni görevler eklenmiştir. Ayrıca yapılan yasal düzenlemelerle TOKİ, Hazine’ye ait arazileri

bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine

sahip olmuştur. TOKİ’nin üstlendiği yeni görevler şunlardır:

**a.** Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek,

**b.** Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının

dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri

kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,

**c.** Yurtiçi ve yurtdışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve

sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,

**d.** İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya

yaptırmak,

**e.** Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü taktirde konut ve sosyal donatıları,

altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

Konut Finansmanı Şirketleri;

Mart 2007 yılında çıkarılan 5582 nolu “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda

Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile Türkiye’de bankaların yanı sıra finansman şirketlerinin

kurulmasına ve konut kredisi vermelerine olanak sağlanmıştır. 2008 yılında Bankacılık Düzenleme ve

Denetleme Kurumu'ndan aldığı lisans ile Türkiye’nin ilk konut finansman şirketi DD Mortgage, Deutsche Bank ve Türk Doğan Grubu ortaklığında kurulmuştur. Şeker Mortgage Finansman AŞ, 2008 yılında İstanbul Mortgage Finansman AŞ ismiyle faaliyetlerine

başlamıştır.

TÜRKİYE’DE YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ

Kamuoyunda "Mortgage Kanunu" olarak bilinen "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile tüketicilere kullandırılan ve konut veya benzeri maddi varlıklarla teminatlandırılan kredilerin, Kanun'la getirilen çeşitli sermaye piyasası enstrümanları kullanılarak menkul kıymetleştirilmesini ve söz konusu menkul kıymetlerin yerli/yabancı yatırımcılara satılarak, tekrar bu tür kredilere yönlendirilmesini sağlayacak altyapının kurulmasına yöneliktir. Kurulan bu sistemle, orta ve uzun vadede, gerek daha uygun faiz oranlarıyla, gerekse de daha uzun vadelerde kredi sunulması mümkün olabilecektir.

İpotekli konut finansman sistemi adı verilen mortgage, konut edinmeyi kolaylaştırdığı gibi, yapı

kalitesinin yükselmesine, şehir planlamacılığın etkin bir noktaya gelmesine, mülkiyetin ve alışverişlerin

kayıt altına alınmasına da büyük bir katkı sağlamaktadır.

Mortgage sistemi "ipotek teminatına dayalı konut kredisi alacaklarının, ikincil piyasalarda menkul kıymet olarak ihracı ile sermaye piyasalarından fon temin etme esasına dayalı konut finansman sistemi" olarak ifade edilebilir. Konut kredisinin mortgage olarak adlandırılabilmesi için,

ikincil piyasalar aracılığı ile sermaye piyasalarından fonlama yapılıyor olması gerekmektedir.

Mortgage sistemi, birincil ve ikincil piyasalar ile sermaye piyasalarından oluşmaktadır. Birincil

piyasa, tüketicilerin, konut satın almak için, finans kuruluşlarından ipotek teminatı karşılığında aldıkları

bireysel kredilerden oluşan piyasadır. İkincil piyasa, birincil piyasada verilen konut kredileri alacaklarının yapılandırılıp, sermaye piyasası yatırımcılarına sunulduğu piyasadır. Sermaye piyasaları ise ikincil piyasa ürünlerinin yatırımcılar arasında alınıp satıldığı piyasadır. Mortgage sistemi, faizlerin düşmesi, vadelerin uzaması ve ürün çeşitliliğinin artması gibi avantajlar sunmaktadır.

Konut finansman sisteminin gelişebilmesi için ülkemizde Sermaye Piyasası’nın yanısıra sigortacılığın

da geliştirilmesi gerekmektedir. Kanun konut finansmanı kapsamında yapılacak sigorta sözleşmeleriyle ilgili usul ve esasların belirlenmesinde Hazine Müsteşarlığı'nın yetkili olduğunu belirtmektedir. Konut kredilerinde yapılması zorunlu olan tek sigorta deprem sigortasıdır. Zorunlu Deprem Sigortası, meskenlere yönelik olarak oluşturulan ve teminatı Doğal Afet Sigortaları Kurumu (DASK) tarafından sunulan zorunlu bir sigorta olup, depremin meskenlerde neden olduğu maddi hasarlara karşı teminat sağlamaktadır.

Konut Finansmanı Sisteminin Finansal Mekanizması



Konut edinmek için alınan kredilerde ya da sahip olunan konutun teminat olarak verilmesiyle kullanılan kredilerde BSMV ( Banka sigorta muameleleri vergisi )istisnası getirilmiş bulunmaktadır.

Bu düzenlemelerle gelen belli başlı yenilikleri şu şekilde özetleyebiliriz;

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 tanımlanan ipotekli sermaye piyasası araçları

tanımlanmıştır.

Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerleme kurumları kavramı getirilmiştir.

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. Konutların tadilatı ve güçlendirilmeside konut finansman sistemine dahildir. Müteahhitlerin vadeli olarak sattığı konut satışları konut finansman sistemi dışındadır.

Hazine Müsteşarlığı konut finansmanına ilişkin sigorta sözleşmeleri ile ilgili usûl ve esasları Türkiye

Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nin, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ise konut finansmanı

kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usûl 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 değerlenmesi aşamalarında, konut

değerlemesinin gayrimenkul değerleme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından

yapılmış olmasını zorunlu tutmaya yetkilidir.

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 şeklinde tanımlanmıştır.

Konut finansmanı sözleşmelerinin özellikleri Kanunda ayrıntılı bir şekilede tanımlanmıştır.

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 sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye

verilmesi zorunludur. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi

içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez.

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.

Kredi veren konut finansman kuruluşu konutun zamanında teslim edilmemesi gibi durumlarda konut satıcısı ile birlikte tüketiciye karşı müteselsilen sorumludur.

Konut finansmanı sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunludur:

Konut kredisi sözleşmeleri için kredi tutarı, finansal kiralama sözleşmeleri için toplam kira

bedeli,

Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta, finansal kiralama sözleşmeleri için

finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,

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),

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),

Değişken faizli sözleşmelerde baz alınan endeks ve faiz oranındaki veya kira bedellerindeki

değişmenin hesaplanma yöntemi,

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.),

Geri ödeme veya kira ödeme sayısı, ödeme tarihleri, belirlenen ödeme tarihinin resmi tatile

gelmesi durumunda ödemelerin ne zaman yapılacağı, ilk ve son ödeme tarihleri,

İstenecek teminatlar,

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,

Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,

Kredi geri ödemelerinin veya kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve

sabit faizli sözleşmelerde erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar,

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,

Sözleşmeye konu olan konutta kıymet takdiri yapılmasını gerektirebilecek haller ve kıymet

takdirinin kimler tarafından yapılabileceği,

Varsa sözleşmeye konu olan konuta ilişkin sigorta bilgileri.

İhraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan bu menkul kıymet sahipleri

adına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan konut finansmanı fonu tanımlanmış ve fonla

ilgili düzenlemeler yapılmıştır. Aynı durum varlığa dayalı menkul kıymetler için de tanımlanmış

ve varlık finansmanı fonu düzenlenmiştir.

Konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devralınan alacaklardan oluşan

varlıkların yönetimi ve alacakların teminat altına alınması suretiyle kaynak temini amacıyla

kurulan sermaye piyasası kurumu niteliğindeki anonim ortaklık seklindeki ipotek finansmanı

kuruluşları tanımlanmıştır. İpotek finansmanı kuruluşları faaliyetlerinin gerektirdiği risk

yönetimi amaçlı işlemleri yürütebilirler. 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.

Gayrimenkul değerleme uzmanlığına sahip olanların Türkiye Gayrimenkul Değerleme

Uzmanları Meslek Birliğine üye olmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Yeni Konut Finansman Sisteminde İpotekli Sermaye Piyasası Araçları;

İpotek teminatlı menkul kıymetler,

İpoteğe dayalı menkul kıymetler,

İpotek 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.

İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler;

İpotek teminatlı menkul kıymetler (İTMK), ihraççıların genel yükümlülüğü altında

oluşturdukları teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç ettikleri borçlanma senetleridir. İlgili menkul kıymet ihracını yapabilecek olan kuruluşlar, bankalar ve ipotek finansmanı kuruluşları ile

sınırlanmıştır.

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.

İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler;

ipoteğe dayalı menkul kıymetler (İDMK), konut finansmanı fonunun portföyündeki varlıkların teminat gösterilmesi ile ihraç edilen borçlanma senedidir. Özelliklerine göre çeşitli sınıflardan oluşabilirler. İDMK işlemleri bilanço dışı işlem olarak bilinen ve bankanın satışı gerçekleştirmesi/krediyi fona devretmesi ile sorumluluğunun sona erdiği bir sistemdir.

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 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 saklanmasından fon kurulu sorumludur. Fon kuruluna ilişkin şartlar ile fon

varlıklarının yönetimine ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

Konut Finansmanı Fonu’nun aktifinde konut kredisi alacakları, pasifinde ise menkul kıymetler yer

almaktadır. Pasifte bulunan menkul kıymetler kapsamında garantörler ve yatırımcılar bulunurken, aktifte yer alan konut kredisi alacaklarına ilişkin olarak kurumsal düzeyde bir Kayıt Kuruluşu bulunmaktadır.

Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler;

Varlık teminatlı menkul kıymetler (VTMK), yine ihraççının genel yükümlülüğünde olan, alacak ve duran varlıkların teminatı altında ihraç edilen borçlanma senetleridir. 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

değerlenmesi 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.

Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler;

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. Varlık

finansmanı fonlarının portföylerine, ipotekli konut kredileri haricindeki tüketici kredileri ile ipotekli

krediler, motorlu kara taşıtları için verilen krediler, proje finansmanı ve kurumsal krediler, finansal

kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın gayrimenkul

satışından kaynaklanan alacakları devralınabilmekte ve bu alacaklar karşılığında VDMK ihraç

edilebilmektedir. Özellikle düzenleyici ve denetleyici otoritelerin kontrolü altında bulunan finansal

kuruluşlarca oluşturulan varlıkların fon portföyüne alınması uygun görülmüş olup, VDMK piyasasının

gelişmesi ile birlikte bu varlıkların kapsamının genişletilmesi mümkün bulunmaktadır.

VDMK piyasasının oluşturulması aşamasında, varlık finansmanı fonu oluşturmaya yetkili kurucular,

faaliyetleri düzenleyici ve denetleyici otoritelerce kontrol edilen finansal kuruluşlarla sınırlı tutulmuştur.

Bu finansal kuruluşlar bankalar, finansal kiralama şirketleri, finansman şirketleri, ipotek finansmanı

kuruluşları ve aracı kurumlardan oluşmaktadır.