



# **Konut Kredileri Uygulamaları Hakkında Yararlı Bilgiler**

**Yayın No: 259**

**Haziran 2008, İstanbul**

## **Türkiye Bankalar Birliği**

Nispetiye Caddesi  
Akmerkez B3 Blok Kat:13  
34340 Etiler-İSTANBUL  
Tel : 212-282 09 73  
Faks : 212-282 09 46  
Web sitesi: [www.tbb.org.tr](http://www.tbb.org.tr)

## **Baskı-Yapım**

Graphis Matbaa San. ve Tic. Ltd Şirketi  
Yüzyıl Mahallesi Matbaacılar Sitesi  
1. Cadde No.139 Bağcılar 34560, İstanbul

ISBN 978-975-8564-54-5 (Basılı)  
ISBN 978-975-8564-55-2 (Elektronik)

Sertifika No: 1107-34-0091-143

## ÖNSÖZ

Bu kitap konut finansmanında dünyadaki uygulamalar ile Türkiye'deki düzenleme ve uygulamalar hakkında ilgili taraflara bilgi vermek ve bilinçlendirmek amacıyla Türkiye Bankalar Birliği, Konut Kredileri İyi Uygulamalar Çalışma Grubu tarafından hazırlanmıştır. Çalışma Grubu üyelerine\* ve kitabın nihai hale getirilmesinde özel katkıları nedeniyle Recep Oram, Koray Kaya, Umur Güven, Gökhan Koca, Cihan Durmuşoğlu, Leal Yılmaz ve Oya Ölek'e teşekkürlerimizi sunarız.

Saygılarımızla,

Türkiye Bankalar Birliği

- \* Konut Kredileri İyi Uygulamalar Çalışma Grubu Üyeleri; T. İş Bankası A.ř. (Recep Oram), Türk Ekonomi Bankası A.ř. (Koray Kaya), Garanti Bankası A.ř. (Umur Güven, Gökhan Koca), T.C. Ziraat Bankası A.ř. (A. Nihal Koyutürk, Kemal Gül), Türkiye Halk Bankası A.ř. (Leal Yılmaz ve Fevzi Ertemur), Akbank T.A.ř. (Selda Özçalık, Oya Ölek, Muammer Çakır), Finansbank A.ř. (Özlem Cinemre, Kerim Kemahlı, Cihan Durmuşoğlu ve Fevzi Paçal), T Vakıflar Bankası T.A.O. (Mertol Can, İsmail Ayaşlı), Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.ř. (Zuhal Balsarı, Funda Gürel, Işıl Dinçer, Özhan Yurtseven) Yapı ve Kredi Bankası A.ř. (Ahmet Haşim şirin), Çalık Yatırım Bankası A.ř. (Gürol Güngör ve Özlem Özün), Denizbank A.ř. (Barış Yılmazkaya) ve HSBC Bank A.ř. (Burak Taşgan)'dir.

## İÇİNDEKİLER

<b>I. GİRİŞ .....</b>	<b>9</b>
<b>II. KONUT KREDİLERİ İYİ UYGULAMALARI .....</b>	<b>13</b>
II.1. Konut Finansmanı .....	13
II.1.1. İnşa Halindeki Konutların Finansmanı ve Olası Riskler ...	13
II.1.1.1. <i>Konu</i>	
II.1.1.2. <i>İlgili Mevzuat</i>	
II.1.1.3. <i>İçerik</i>	
II.1.1.4. <i>Önerilen İyi Uygulama Esasları</i>	
II.1.1.4.1. <i>Proje Değerlemesi</i>	
II.1.1.4.2. <i>Tüketicilerin Kredilendirilmesi ve Teminat Şartları</i>	
II.1.1.4.3. <i>Firma Garantörlüğü ve Sigorta</i>	
II.1.2. Konut Yapı Kooperatifleri Finansmanı .....	17
II.1.2.1. <i>Konu</i>	
II.1.2.2. <i>İlgili Mevzuat</i>	
II.1.2.3. <i>İçerik</i>	
II.1.2.4. <i>Önerilen İyi Uygulama Esasları</i>	
II.1.2.4.1. <i>Konut Yapı Kooperatifi Değerlemesi</i>	
II.1.2.4.2. <i>Konut Yapı Kooperatifi Üyelerine Konut Finansmanı Kredisi Kullanılması ve Teminat Şartları</i>	
II.1.2.4.3. <i>Kredi Modeli</i>	
II.1.2.4.4. <i>Konut Yapı Kooperatifi Kefaleti ve Sigorta</i>	
II.1.3. Yurt dışında Yerleşik Kişilere Konut Finansman Kredisi Tahsisi.....	21
II.1.3.1. <i>Konu</i>	
II.1.3.2. <i>İlgili Mevzuat</i>	
II.1.3.3. <i>İçerik</i>	
II.1.3.4. <i>Önerilen İyi Uygulama Esasları</i>	
II.2. Konut Değerlemesi.....	29
II.2.1. Konu.....	29
II.2.1.1. <i>Gayrimenkul Değerlemesi</i>	
II.2.1.1.1. <i>Tanımlar</i>	
II.2.1.1.2. <i>Gayrimenkul Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler</i>	

II.2.2. İlgili Mevzuat .....	31
II.2.3. İçerik .....	32
II.2.4. Değerleme Raporlarının Düzenlenmesine İlişkin İyi Uygulama Esasları .....	34
II.2.4.1. Sözleşme Zorunluluğu	
II.2.4.2. Standart Değerleme Raporu	
II.2.4.3. Standart Değerleme Raporunun Hazırlanması	
II.2.4.3.1. Rapor Bilgileri (Giriş Bölümü)	
II.2.4.3.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgileri	
II.2.4.3.3. Takyidat Bilgileri	
II.2.4.3.4. İpotek Durumu	
II.2.4.3.5. İmar Durumu-Yapı Ruhsatı	
II.2.4.3.6. Ana Gayrimenkul Bilgileri	
II.2.4.3.7. Gayrimenkulün Diğer Bilgileri	
II.2.4.3.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler	
II.2.4.3.9. Satış Kabiliyeti	
II.2.4.3.10. Değerlemede Kullanılan Yöntem	
II.2.4.3.11. Değerlendirme	
II.2.4.3.12. Ekler	
II.2.5. Değerleme Sistemine İlişkin İyi Uygulama Esasları .....	46
II.3. Konut Finansman Sisteminde İkincil Piyasalar .....	49
II.3.1. Konut Finansman Sisteminde İlişkin İkincil Piyasaların Oluşturulması .....	49
II.3.1.1. Konu	
II.3.1.2. İlgili Mevzuat	
II.3.1.3. İçerik	
II.3.1.3.1. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler	
II.3.1.3.2. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler	
II.3.1.4. Önerilen İyi Uygulama Esasları	
II.3.2. Konut Finansmanı Kredileri Portföyünün İkincil Piyasalarda Arzına Yönelik Yapılacak Hazırlıklar .....	58
II.3.2.1. Konu	
II.3.2.2. İçerik	
II.3.2.3. Önerilen İyi Uygulama Esasları	
II.3.3. Konut Finansman Sisteminde İkincil Piyasalara İlişkin Uluslararası Uygulamalar .....	62
II.3.3.1. Konu	

II.3.3.2. İçerik	
II.3.3.2.1. İkincil Piyasalara İlişkin Uluslararası Uygulamalar	
II.3.3.2.1.1 İpotek Teminatlı Tahvil İhracı	
II.3.3.2.1.2 Menkul Kıymetleştirme Yöntemi	
II.3.3.2.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde İkincil Piyasa Uygulamaları	
II.3.3.2.3. Özel Amaçlı Kuruluşlar ve Sistemin İşleyişi	
II.3.3.2.4. İpotek Finansmanı Kuruluşları	
II.3.4. İkincil Piyasaların Oluşmasına Katkı Sağlayan Kurumlara İlişkin Değerlendirmeler.....	68
II.3.4.1. Konu	
II.3.4.2. İçerik	
II.3.4.3. Önerilen İyi Uygulama Esasları	
<b>III. KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDEKİ SORUNLAR ve ÇÖZÜM ÖNERİLERİ.....</b>	<b>73</b>
III.1. Hukuki Sorunlar.....	73
III.1.1. Konut Finansman Sistemine İlişkin İcra ve İflas Uygulamaları .....	73
III.1.1.1. Konu	
III.1.1.2. İlgili Mevzuat	
III.1.1.3. İçerik	
III.1.1.3.1. Borçlunun Temerrüdü Halinde Konut Finansman Kuruluşunca Yapılması Gereken İşlemler	
III.1.1.3.2. İcra ve İflas Uygulamaları	
III.1.1.3.3. İcra Harçları	
III.1.1.3.4. Katma Değer Vergisi	
III.1.2. Konut Finansmanında Bankaların 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'dan Kaynaklanan Sorumlulukları .....	81
III.1.2.1. Konu	
III.1.2.2. İlgili Mevzuat	
III.1.2.3. İçerik	

III.1.2.3.1. <i>Ayıplı Mal ile İlgili Sorumluluklar</i>	
III.1.2.3.2. <i>Kampanyalı Satışlar ile İlgili Sorumlulukları</i>	
III.1.2.3.3. <i>Konut Finansmanı Sözleşmeleri</i>	
III.1.2.3.4. <i>Temerrüt</i>	
III.1.2.3.5. <i>Kıymetli Evrak Alınmaması</i>	
III.1.2.3.6. <i>Değişken Faiz</i>	
III.1.2.4. <i>Uluslararası Uygulamalar</i>	
III.1.3. Konut Finansmanında Fon ve Vergi Uygulamaları.....	88
III.1.3.1. <i>Konu</i>	
III.1.3.2. <i>İlgili Mevzuat ve İçerik</i>	
III.1.3.2.1. <i>Gelir Vergisi Kanunu'nda Yapılan Değişiklikler</i>	
III.1.3.2.2. <i>Katma Değer Vergisi Kanunu'nda Yapılan Değişiklik</i>	
III.1.3.2.3. <i>Damga Vergisi Kanunu'nda Yapılan Değişiklikler</i>	
III.1.3.2.4. <i>Gider Vergileri Kanunu'nda Yapılan Değişiklikler</i>	
III.1.3.2.5. <i>Harçlar Kanunu'nda Yapılan Değişiklikler</i>	
III.1.3.2.6. <i>Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu (KKDF) Uygulaması</i>	
III.1.3.2.7. <i>Konut Finansmanında Bazı Özel Durumlar İçin Fon ve Vergi Uygulamaları</i>	
III.2. Konut Finansman Sisteminde Yeniden Finansman Uygulamaları .....	94
III.2.1. <i>Konu</i> .....	94
III.2.2. <i>İlgili Mevzuat</i> .....	95
III.2.3. <i>İçerik</i> .....	95
III.2.4. <i>Önerilen İyi Uygulama Esasları</i> .....	95
III.3. Konut Finansman Sisteminde Aracılık Faaliyetlerinin Düzenlenmesi .....	96
III.3.1. <i>Konu</i> .....	96
III.3.2. <i>İlgili Mevzuat</i> .....	97
III.3.3. <i>İçerik</i> .....	97
III.3.4. <i>Uluslararası Uygulamalar</i> .....	100
III.3.5. <i>Önerilen İyi Uygulama Esasları</i> .....	101
III.4. <i>İpotekli Konut Kredilerinde Şeffaflık</i> .....	102

III.4.1. Konu.....	102
III.4.2. İlgili Mevzuat .....	102
III.4.3. İçerik .....	102
III.4.4. Önerilen İyi Uygulama Esasları .....	104
<i>III.4.4.1. Sözleşme Öncesi Bilgi Formu</i>	
<i>III.4.4.2. İhtiyari Davranış Kuralları (Etik Kurallar)</i>	
III.5. Konut Fiyat Endeksi .....	106
III.5.1. Konu .....	106
III.5.2. İlgili Mevzuat .....	107
III.5.3. İçerik ve Uluslararası Uygulamalar.....	109
III.5.4. Önerilen İyi Uygulama Esasları .....	113
III.6. Konut Finansman Sisteminde Sigortacılık Uygulamaları .....	114
III.6.1. Konu.....	114
III.6.2. İlgili Mevzuat .....	114
III.6.3. İçerik .....	115
<i>III.6.3.1. Dünyada Konut Finansman Sistemine</i>	
<i>İlişkin Sigorta Uygulamaları</i>	
<i>III.6.3.2. Türkiye’de Konut Finansman Sistemine</i>	
<i>İlişkin Sigorta Uygulamaları</i>	
III.6.4. Önerilen İyi Uygulama Esasları .....	119
<b>TERİMLER .....</b>	<b>120</b>
<b>EKLER .....</b>	<b>125</b>



## I. GİRİŞ

Ülkemizde konut finansmanı kredileri hızlı bir gelişim göstermektedir. Kredilerin toplam hacmi içerisinde konut kredilerinin payı 2002 yılında yüzde 2 civarındayken, bu oran 2007 yılı sonu itibarıyla yüzde 11'e yükselmiştir. Söz konusu hızlı gelişime rağmen konut kredilerinin Gayri Safi Milli Hasıla'daki payı henüz yüzde 5 seviyesinde olup, bu oran gelişmiş ülkelerin bir hayli gerisindedir. Ülkemizdeki demografik yapı ve konut stokunun mevcut kalitesi incelendiğinde konut sektörünün bu işin henüz başında olduğunu söylemek doğru olacaktır. Konut finansmanı kredilerinin büyüme potansiyeli göz önünde bulundurulduğunda konut finansmanı uygulamalarının doğru zemine oturtularak şekillenmesinin önemi, gelişmiş ülkelerde halen yaşanmakta olan krizle birlikte daha da fazla ortaya çıkmaktadır.

Konut finansmanı yasasının yürürlüğe girmesi sonrasında bir çok alt düzenlemeyle konut finansmanı sisteminin çerçevesi çizilmiştir. Ancak buna rağmen uygulamaya yönelik birçok noksanlık halen devam etmektedir. Türkiye Bankalar Birliği (TBB) Konut Kredileri İyi Uygulamalar Çalışma Grubu üyelerinin çalışmalarıyla oluşturulan bu kitapçıkta, üyeler tarafından sistemin önemli unsurları yurtiçi ve yurtdışı uygulamalar, uygulamada karşılaşılan sorunlar ve yasal düzenleme noksanlıkları başlıkları altında irdelenmiş ve iyi uygulama önerileri getirilmiştir. Bu bakımdan kitapçıkta yer alan bilgiler bankacılara olduğu kadar sektöre düzenleme getirecek kamu otoritelerine de hitap etmektedir.

Kitapçıkta yer alan "İnşa Halindeki Konutların Finansmanı ve Olası Riskler" başlığı altında bitmemiş konutların kredilendirilmesinde göz önünde bulundurulması gereken değerlendirme kriterleri ve bankaların bu tür projelerde karşılaşılabilecek riskler hakkında bilgi verilmektedir. Özellikle Anadolu'da daha yaygın olan kooperatiflerin, kredilendirme yöntemlerine "Konut Yapı Kooperatiflerinin Finansmanı" bölümünde yer verilmiştir.

Öte yandan son yıllarda, yurtdışı yerleşik kişilerin ikinci ev alımları giderek yaygınlık arz etmeye başlamıştır. Dünyada son yıllarda gerçek değerinin üzerinde artan gayrimenkul fiyatları göz önünde bulundurulduğunda, ülkemizin bu konuda büyük bir yatırım potansiyeline sahip olduğunu söylemek mümkündür. Yurtdışında yerleşik kişilerin ülkemizdeki konut yatırımlarına ilişkin olarak kredilendirme süreçlerindeki farklılıklar, alınması gereken belgeler ve takip sürecinde tebligat uygulaması hususlarına “Yurt Dışı Yerleşiklere Konut Finansmanı Kredisi” bölümünde değinilmiştir.

Bilindiği üzere konut finansmanı kredilerinin en önemli farkı kredinin teminatı olarak bir konutun alınmasıdır. Bu bakımdan konut değerinin kimler tarafından nasıl belirleneceği hususu ile oluşturulan ekspertiz raporu örneğine “Konut Değerlemesi” bölümünde açıklık getirilmiştir.

Konut finansmanı kuruluşları, ikincil piyasaların gelişmesiyle birlikte konut kredisi portföylerini bilanço içinde veya bilanço dışında tutmak suretiyle kaynak yaratma imkanına kavuşmaktadırlar. Konut finansmanı sisteminin, herhangi bir likidite sorunuyla karşılaşmadan büyümesi ikincil piyasaların gelişmesine bağlıdır. Konut kredisi portföyünün ikincil piyasalara arzı konusunda ülkemizdeki konut finansmanı kuruluşlarının herhangi bir tecrübesi bulunmamaktadır. Konut portföyünün ikincil piyasalara hazırlanması, ikincil piyasalar ve gelişmiş ülkelerde ikincil piyasa uygulamaları ve ilgili kurumlar “Konut Finansmanı Sisteminde İkincil Piyasalar” bölümünde incelenmiştir.

Bilindiği üzere konut finansmanı kredilerine ilişkin düzenlemeler neticesinde birçok yasada değışiklikler getirilmiştir. Değişikliklerle konut finansmanı kuruluşlarının karşılaştığı hukuki ve mali sorumluluklara “Konut Finansmanı Sisteminde Karşılaşılan Hukuki Sorunlar” ve “Konut Finansmanında Fon ve Vergi Uygulamaları” bölümlerinde yer verilmektedir.

“Konut Finansman Sisteminde Yeniden Finansman Uygulamaları” bölümünde yeniden finansman uygulamalarında bankalar arasında kabul edilmiş standart bir iş akışının bulunmaması nedeniyle karşılaşılan sorunların ortadan kaldırılması için bir uygulama örneği getirilmiştir.

Konut finansman sisteminin gelişmiş olduğu ülkelerde “Mortgage Broker“ olarak adlandırılan aracı kurumlar faaliyet göstermektedir. Bu kurumlar genel olarak konut finansman kurumları dışında bir komisyon veya faiz gelirinden alınan pay karşılığında, konut alacak kimselere konut finansmanı kurumlarından fon sağlayan kişi veya organizasyonlardır. Ülkemizde de konut finansmanı sisteminin gelişmesi ile birlikte bu tür aracılık faaliyetlerine ilginin artacağı düşünülmektedir. “Konut Finansman Sisteminde Aracılık Faaliyetlerinin Düzenlenmesi” bölümünde bu kurumların genel özelliklerinin ve uygulama metotlarının belirlenerek Türkiye için nasıl bir model önerileceği belirlenmiştir.

Konut finansmanı sisteminin sağlıklı olarak gelişmesinin sağlanması amacıyla tüketicilerin bilgilendirilmesi önem arz etmektedir. Yeterince bilgilendirilmeden tüketicilerin kredilendirilmesi durumunda sistemin zarar göreceği açıktır. Bu manada “Sözleşme Öncesi Bilgi Formları” ve “İhtiyari Davranış Kuralları (etik kurallar)” önemli bir yer işgal etmektedir. Tüketicilerin bilgilendirilmesi hususu şeffaflık esasları çerçevesinde “İpotekli Konut Kredilerinde Şeffaflık” bölümünde incelenmiştir.

“Konut Fiyat Endeksleri” bölümünde konut piyasasının izlenmesi ve ekonominin genel gidişatının öğrenilmesi bakımından da önem taşıyan konut fiyatları endekslerinin oluşturulma biçimlerine yer verilmektedir.

“Konut Finansman Sisteminde Sigortacılık Uygulamaları” bölümünde ise diğer tüketici kredileriyle karşılaştırıldığında, maddi teminat, vadesinin uzunluğu ve tutarının yüksekliği itibarıyla son derece farklı bir konuma sahip olan konut finansmanı kredilerin-

deki ölkemiz ve yurtdışı sigorta uygulamaları incelenmiş ve iyi uygulama örnekleri önerilmiştir.

## **II. KONUT KREDİLERİ İYİ UYGULAMALARI**

### **II. 1. Konut Finansmanı**

#### **II.1.1. İnşa Halindeki Konutların Finansmanı ve Olası Riskler**

##### **II.1.1.1. Konu**

İnşaatı devam eden veya proje halindeki konutların finansmanı, muhtelif riskler içermektedir. Gerek konut finansman kuruluşları gerekse de kredileri kullanan tüketiciler açısından farklı boyutlar içeren bu risklerin detayı ve buna karşılık önerilen uygulama esasları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

##### **II.1.1.2. İlgili Mevzuat**

- 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 10/B maddesi,
- Resmi Gazetenin 13 Haziran 2003 tarih ve 25137 sayılı nüshasında yayımlanan "Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik",
- 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (5582 Sayılı Kanun).

##### **II.1.1.3. İçerik**

Konut edinimine yönelik tüketicilere kullandırılan her türlü kredi, konut finansmanı kredisi olarak tanımlandığından inşa halindeki konutların finansmanı amacıyla tüketicilere kullandırılan krediler de ilgili mevzuata göre bu tanıma girmektedir.

Diğer taraftan, bu konutlar inşa halinde oldukları için tüketiciler ve konut finansman kurumları açısından inşaatın projeye uygun ve zamanında tamamlanamaması riskini içermektedir. İlgili

mevzuata göre, konut finansman kurumları bu kredilerde ilan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda satıcı ve kredi veren, tüketiciye karşı müteselsilen sorumludur. Kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder.

Konut finansman kuruluşlarının bu kapsamda müteselsilen sorumlu sayılmaları için gazete, radyo, televizyon ilanı ve benzeri yollarla tüketiciye duyurulması ve düzenlenecek kampanyalara iştirakçi kabul edilmesi ve/veya bu durumun konut finansman kuruluşu ve taahhüt firması arasında bir protokole bağlanmış olması gereklidir.

Konut ve tatil amaçlı taşınmazlar için kredi verenin ayıplı maldan dolayı sorumluluğu, konutun teslimini takiben 1 yıl ve kullanılmış olan kredi miktarı ile sınırlandırılmıştır.

Düzenlenecek kampanyalı satışlarda, konut ve tatil amaçlı taşınmazların kampanyaya konu olması durumunda, "Kampanyalı Satış İzin Belgesi" alınması zorunludur. TC Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Tüketicinin ve Rekabetin Korunması Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan kampanya düzenleme yetki belgelerinin geçerlilik süresi 2 yıldır.

#### **II.1.1.4. Önerilen İyi Uygulama Esasları**

##### **II.1.1.4.1. Proje Değerlemesi**

- Projenin geneliyle ilgili bir fizibilite çalışması yaptırılır.
- Projenin tapu kayıtları, imar durumu ve teknik incelemesi anlaşmanın başında yapılmalı, inşaat sürecinde periyodik olarak da denetimler devam etmelidir.
- Konut üreticileri için banka nezdinde firmanın taahhüt riskini ve proje dahilinde kullanılacak konut finansman kredilerinin teminatını teşkil edecek şekilde kefalet/garantörlük limiti tesis edilir.

- Banka ve konut üreticisi arasında, uygulama esaslarını içeren protokol hazırlanır ve karşılıklı imzalanır.
- Tamamlanmamış konut projelerinde uygulanan modeller
- Kefalet/Garantörlük Modeli
- Hakediş Modeli'dir.

Her iki modelde de temel uygulamalar aynı olmakla birlikte; kullanılan ve konut üreticisinin hesabına alınan kredilerin konut üreticisine ödenmesinde farklılık mevcuttur.

Proje özelliklerine göre hangi modelin uygulanacağı, Banka Kredi Komitesi tarafından belirlenir.

### **Kefalet /Garantörlük Modeli:**

Kullandırılan ve konut üreticisinin hesabına geçen kredi tutarları konut üreticisinin serbest kullanımına bırakılır. Konut üreticisinin garantörlüğünde kullandırılan konut kredisinin muaccel olması halinde kredi bakiyesi tüm ferileri ile konut üreticisine yapılacak ödeme ihtarı sonucu konut üreticisinden tahsil edilir ve banka, alacaklarını ve teminatlarını konut üreticisine temlik eder.

### **Hakediş Modeli:**

Kullandırılan ve konut üreticisinin hesabına geçen kredi tutarları blokeye alınır ve protokol kapsamında belirlenen inşaat ilerleme seviyesine göre konut üreticisine ödenir. Örnek: İlgili bağımsız bölümün inşaat seviyesinin yüzde 30'a gelmesi halinde blokedeki kredi tutarının yüzde 30'u serbest kullanıma açılır.

Konut üreticisinin garantörlüğünde; kullandırılan konut kredisinin muaccel olması halinde kredi bakiyesi tüm ferileri ile konut üreticisinin bankadaki bloke hesabından mahsup edilir ve Banka, alacaklarını ve teminatlarını konut üreticisine temlik eder.

#### **II.1.1.4.2. Tüketicilerin Kredilendirilmesi ve Teminat Şartları**

- Projeye özel faiz oranı ve masraf tutarı belirlenir.
- Kredilendirme öncesi firmayla tüketici arasında noterden düzenleme şeklinde “Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi” imzalanması (Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmeliğin 6 ncı maddesinde belirtilen hususları içeren) ve bu sözleşmenin bankaya ibraz edilmesi gerekir. (Bir kısım projelerde ise kredi tahsisi aşamasında kat irtifakı tesis edilmiş tapulara Banka lehine ipotek tesis edilebilmektedir.) Kredilendirme için bu sözleşmede yer alan ve fizibilite raporuyla teyit edilen satış fiyatı esas alınır.
- Satış değeri üzerinden tapu düzenlenmesi önerilmelidir.
- Kampanyalı satışlarda satıcı, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 6/A maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen bilgilere ek olarak "kampanya bitiş tarihi" ve "mal veya hizmetin teslim veya yerine getirilme tarih ve şekli"ne ilişkin bilgileri de içeren sözleşmenin bir nüshasını tüketiciye vermek zorundadır.
- Her bireysel konut kredisi talebi, banka tarafından münferiden değerlendirilir. Banka, kredi politikaları dahilinde uygun gördüğü müşteriye kredi tesis eder.
- Kredi tutarı tüketicinin hesabına geçer ve bloke edilir. Tüketiciden alınan virman talimatıyla konut üreticisinin hesabına alacak kaydedilir.
- Konut üreticisinin garantörlüğü/kefaleti (inşaatın bitirilmesi ve kullanılan konut kredilerinin geri ödenmesi); inşaatın yüzde 100 oranında tamamlanmasına (banka eks-



peri tarafından belirlenir) ve tüketicie teslim edilmesine ve tüketiciden konutu eksiksiz teslim aldığına dair bir ibramenin alınmasına kadar devam eder.

#### **II.1.1.4.3. Firma Garantörlüğü ve Sigorta**

- Konut üreticisinin garantörlüğünde kullanılan konut kredisinin muaccel olması halinde kredi bakiyesi tüm ferileri ile konut üreticisinden tahsil edilir ve banka, alacaklarını ve teminatlarını konut üreticisine temlik eder.
- İnşaat tamamlanana kadar olan süre zarfında “İnşaat Tüm Risk (All Risk) Sigortası” yapılır.

#### **II.1.2. Konut Yapı Kooperatif Üyelerinin Finansmanı**

##### **II.1.2.1. Konu**

Bu bölümde konut yapı kooperatifinin inşa etmekte olduğu çok katlı, müstakil konut ve villa projelerinde yer alan konutların tamamlanmasına yönelik üstyapı ve altyapı-çevre düzenleme inşaatının finansmanında kullanılmak üzere, kooperatif üyelerine konut finansmanı kredisi kullanılmasına yönelik usul ve esaslar incelenmektedir.

##### **II.1.2.2. İlgili Mevzuat**

- 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu,
- 5582 sayılı Kanun,
- 4077 sayılı Tüketicilerin Korunması Hakkında Kanun'un 10/B maddesi,
- Resmi Gazete'nin 13 Haziran 2003 tarih ve 25137 sayılı nüshasında yayımlanan Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik.

### **II.1.2.3. İçerik**

Konut edinimine yönelik kullanılan her türlü kredi, konut finansmanı kredisi olarak tanımlandığından, konut yapı kooperatiflerinin inşa etmekte bulunduğu konutların finansmanı amacıyla konut yapı kooperatifi kayıtlı üyelerine/ortaklarına kullanılan krediler de ilgili mevzuata göre bu tanıma girmektedir.

Bankanın konut yapı kooperatifi üyelerine finansman sağlama sayesinde, üyelerin finansman yetersizliği nedeniyle yıllarca devam edebilecek inşaat tamamlanma süreleri, makul bir süreye inmektedir.

Bu konutlar inşa halinde oldukları için konut yapı kooperatifi kayıtlı üyeleri/ortakları ve konut finansman kurumları açısından inşaatın projeye uygun makul bir sürede tamamlanamaması riskini içermektedir.

Kullanılan kredilerin, fiili inşaat seviyesi tespit edilerek tamamlanma oranına göre serbest bırakılması ile bu risk büyük ölçüde giderilmiş olur.

### **II.1.2.4. Önerilen İyi Uygulama Esasları**

#### **II.1.2.4.1. Konut Yapı Kooperatifi Değerlemesi**

- Konut yapı kooperatifinin projesinin geneliyle ilgili bir fizibilite çalışması yaptırılır.
- Bankanın incelemesi gereken konulardan biri de kooperatifte uzun süredir mutabakata varılamayan bir anlaşmazlığın bulunmaması durumudur. Örneğin, kooperatif yönetiminin her yıl bütçeden ibra edilmiş olması gerekir. Aynı şekilde kooperatif karar defterleri incelenerek sorunlu üyelerin tespit edilmesi de riski azaltan bir husus olacaktır. Ayrıca, kooperatif üyelerinin müşteri profilleri incelenerek kooperatif hakkında genel bir kanaat oluşturulur.

- Her bir kooperatif ortağının/üyelerinin kredibilitesi incelenir.
- Projenin tapu kayıtları, imar durumu ve teknik incelemesi kooperatif üyelerine kredi tesisinden önce yapılır.
- Konut yapı kooperatifi gayrimenkulün ekspertizi yaptırılır ve fiili inşaat seviyesi tespit edilir.
- Kooperatifin ve/veya kooperatifin iş yaptıracığı müteahhit firmanın kredibilitesi, mali durumu incelenir, piyasa istihbaratı yapılır.
- Konut yapı kooperatiflerinin kredilendirilmesinde;
  - Kooperatif üyelerinin, ihtiyacı olan ilave finansman ihtiyacının bankadan kredi kullanmak suretiyle sağlanacağına,
  - Üyelerin bankadan kullanacakları kredilerin teminat için (üyeler adına kat irtifakı tesis edilmiş) kooperatif mülkiyetinde olan gayrimenkulü ipotek verebileceğine,
  - Kredi kullanan üyelerin kullandıkları kredi tutarlarının ve kredi kullanmayan üyelerin peşin yatıracakları ilgili tutarların kooperatif tarafından bankaya rehin verilebileceğine

dair Kooperatif Genel Kurulu'ndan yetki alınmış olması gerekir.

#### **II.1.2.4.2. Konut Yapı Kooperatifi Üyelerine Konut Finansmanı Kredisi Kullandırılması ve Teminat Şartları**

- Kredi talep eden ve etmeyen kooperatif ortaklarının taleplerine ilişkin yazılı beyanları ve kredi kullanmayacak ortaklardan özkaynak ödeme taahhütleri alınır.

- Üyelerin konut kredisi talebi, banka tarafından münferiden değerlendirilir. Banka, kredi politikaları dahilinde uygun gördüğü üyeye konut kredisi tesis eder.
- Konut yapı kooperatifi tarafından inşa edilmekte olan konutların kat irtifaklı tapuları temin edildikten sonra kredi kullanılmalıdır. Kredinin teminatını gayrimenkulün konut yapı kooperatifi kayıtlı üyeleri/ortakları adına kat irtifakı çıkmış bölümlere ayrılmış konutlar oluşturmaktadır.
- Üyelerin konut yapı kooperatifine olan borç tutarlarının belirlenmesinde, kooperatif yönetim kurulu tarafından bankaya yazılı olarak ibraz edilen tutar dikkate alınır.

#### **II.1.2.4.3. Kredi Modeli**

- Kredi borçlusu, konut yapı kooperatifi kayıtlı üyeleri/ortaklarıdır.
- İpotek, projede yer alan gayrimenkulün konut yapı kooperatifi kayıtlı üyeleri/ortakları adına kat irtifakı çıkmış bölümleri üzerine tesis edilir.
- Kefalet, inşaat yapım süresince konut yapı kooperatifi tüzel kişiliğidir.
- Konutların tamamlanmamış olması nedeniyle, konut yapı kooperatifinden inşaatın tamamlanmasına yönelik "taahhütname" alınır ya da kapsamlı protokol düzenlenir.
- Kredi ve kredi kullanmayan üyelerin yatırdıkları tutarlar, bloke hesaba alınarak, inşaat iş programı, inşaat seviyesindeki ilerlemeler ve harcama programına göre kooperatif ile yapılacak protokol kapsamında blokeli hesaptan kontrollü dilimlerle ödenir. İnşaat sürecinde periyodik olarak da denetimler devam etmelidir. Sitüasyon tablosu banka eksperlerince düzenlenmelidir.

#### **II.1.2.4.4. Konut Yapı Kooperatifi Kefaleti ve Sigorta**

- Konut yapı kooperatifi üyesine kullanılan konut kredilerinde kooperatifin kefil olması ve alacağın muaccel olması halinde kredi bakiyesi tüm fer'ileri ile beraber konut yapı kooperatifi bloke hesabından tahsil edilir.
- İnşaat tamamlanana kadar olan süre zarfında “İnşaat Tüm Risk (All Risk) Sigortası” yapılır.
- İnşaatın tamamlanmasını takiben, kredi kullanan üyelerin mülkiyetindeki konutlara DASK yaptırılmalı, konut paket sigortası ve konut yapı kooperatifi üyelerine hayat sigortası yaptırılmasına özen gösterilmelidir.

#### **II.1.3. Yurtdışında Yerleşik Kişilere Konut Finansman Kredisi Tahsisi**

##### **II.1.3.1. Konu**

Bu bölümde karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tes-cil edilen taşınmazları edinebilecek nitelikteki yurtdışında yerleşik gerçek kişilere Türkiye'deki bankalarca kredi kullanılması incelenmektedir.

Yurtdışındaki yerleşik kişilere ipotekli konut finansmanı kredisi kullanımında; konut ve işyeri edinimi sırasında dikkate alınan belirleyici kriter ile kredi kullanımı sırasında dikkate alınması gereken belirleyici kriter birbirinden farklılık göstermektedir.

Konut/işyeri satışını düzenleyen mevzuatta “vatandaşlık” esası dikkate alınmaktayken kredi kullanımında “yurtdışında yerleşik” lik kavramı dikkate alınmaktadır.

Yurtdışında yerleşik kişilerinin kimleri kapsadığını ayırt etmek için öncelikle Türkiye’de yerleşiklerin kapsamını belirlemek gerekmektedir. Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun’a ilişkin 32 Sayılı Karar’ın (2/b) maddesinde; yurtdışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahibi Türk vatandaşları dahil Türkiye’de kanuni yerleşim yeri bulunan gerçek ve tüzel kişiler, yurtiçinde yerleşik olarak tanımlanmaktadır. Madde metninde açıklandığı üzere, yurtdışında çalışan T.C. uyruklu işçiler, yurt dışındaki T.C. uyruklu serbest meslek ve müstakil iş sahipleri ile Türkiye’de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler Türkiye’de yerleşik sayıldıkları gibi, yabancı ülke vatandaşı olsa bile bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturanlar da Türkiye’de yerleşik kişi sayılmışlardır. Ayrıca, yurtdışındaki temsilcilikleri mensuplarıyla yurt dışında görevli olanlar, öğrenim görenler veya turist olarak bulunan T.C. uyruklular Türkiye’de yerleşik kişiler sayılırlar.

Bu şekilde Türkiye’de yerleşik sayılmayan gerçek ve tüzel kişilerle aksi ispat edilemeyen yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler dışarıda yerleşik sayılırlar.

Yabancı gerçek kişiler, (burada vatandaşlık kriteri kullanılmaktadır) karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydı ile işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tes-cil edilen taşınmazları edinebilmektedirler. Yabancılar, askeri yasak bölgeler ile askeri güvenlik bölgelerinin tamamında, petrol, doğalgaz, enerji tesisleri gibi özel güvenlik bölgelerine ise 400 metre kadar mesafede taşınmaz sahibi olamamaktadır.

Yabancı gerçek kişiler Cumhuriyet öncesi 1868 yılından 1914 yılına kadar taşınmaz edinmişlerdir. Cumhuriyet sonrasında ise Lozan Barış Antlaşması döneminden başlanarak günümüze kadar edinimler devam etmiştir.

Tapu kayıtlarına göre yabancıların daha çok turizm bölgelerine ilgi gösterdiği görülmektedir. En çok taşınmaz ediniminin olduğu 5 il, Antalya, İstanbul, Muğla, Aydın ve İzmir'dir.

### **II.1.3.2. İlgili Mevzuat**

- 2644 sayılı Tapu Kanunu,
- 5718 sayılı Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun,
- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu,
- 1062 sayılı Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye'deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabeleli Bilmisil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun,
- 403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu,
- 12 Ağustos 1989 tarih ve 20250 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı,
- 30 Nisan 1983 tarih ve 18033 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği.

### **II.1.3.3. İçerik**

Türkiye'de kurulu Türk bankaları ile yurt dışında kurulu bankaların şubeleri yabancılar YTL ve dövize endeksli dışında, döviz kredisi de kullanılabilirlerdir.

Dövize endeksli kredi; YTL olarak bilançoya aktarılmakla birlikte endekslediği dövizin kur hareketlerine bağlı olarak izlenen ve kur artış ve azalışlarına bağlı olarak geri ödenen kredi çeşididir. Geri ödemeleri de kullandırıldığı döviz cinsinin kurlarına bağlı olarak geri ödendiği tarihte geçerli döviz kurlarından karşılığı YTL veya döviz olarak geri ödenebilmektedir.

**Döviz Kredisi:** Döviz olarak bilançoya yansıyan ancak borçlusuna ödeme günündeki kurlardan YTL cinsinden ödenen kredi çeşididir. Geri ödemeleri de kullandırıldığı döviz cinsinin kurlarına bağlı olarak geri ödendiği tarihte geçerli döviz kurlarından karşılığı YTL veya döviz olarak geri ödenebilmektedir.

Yakın bir tarihe kadar Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun'a ilişkin 32 Sayılı Karar ve buna ilişkin TC Merkez Bankası'nın sermaye hareketlerine ilişkin Genelgesi gereği teknik olarak yabancılara konut alımının finansmanı amacıyla kredi kullandırılması mümkün bulunmamaktaydı. Anılan düzenlemeye göre yabancılar krediyi yurt dışına transfer ederek kullanmak zorundaydılar. Ancak, ilgili Genelge'de 14 Ağustos 2006 ve 4 Eylül 2006 tarihlerinde yapılan değişiklikle, bankaların yabancılara konut alımının finansmanı için kredi kullandırımının yasal engeli ortadan kaldırılmıştır.

### **Kredilendirme Koşulları**

- Tamamı bitmiş veya inşaat halindeki konutlar için kredi verilebilir.
- YTL, dövizde endeksli veya döviz cinsinden kredi verilebilir.
- Bankaların uygun gördüğü vade ve faiz oranları geçerli olur.
- Bankalar, risk iştahlarına göre finansman oranını belirler.
- Kredi ile ilgili alınan tüm dokümanlar, o ülke vatandaşının resmi diline göre düzenlenebileceği gibi, Türk vatandaşına vekalet verilerek de işlemler yapılabilir.

### **Başvuru İçin Asgari Gerekli Belgeler**

- Başvuru formu
- Kredi sözleşmesi
- Pasaport
- Vergi kimlik numarası
- Satın alınacak taşınmazın tapu örneği (tapusu olan taşınmazlar için)



- Çalışanlar için işveren tarafından imzalanmış gelir beyanı
- Gelir beyanını imzalayan kişinin imza yetkisi olduğuna dair noterden resmi belge/beyanat
- Vatandaşı olunan ülkeden alınacak en son yıla ait resmi vergi beyanı (örneğin İngiliz vatandaşlarından P60 vergi belgesi)
- Aylık mali yükümlülükler hakkında genel bilgi (kira, konut kredisi taksitleri, diğer yükümlülükleri )
- Banka hesap bilgileri vb ile kanıtlanmış şahsi varlıklar hakkında genel bilgi
- Şahsi borçlar hakkında genel bilgi
- Son 3 aylık kredi kartı ekstreleri
- Kredi kayıt bürosu kayıtları (mümkünse)
- Askeri makamlardan kredi kullandırım aşamasında alınacak temiz belgesi
- Tüm belgeler kredi kullanan kişinin ülkesindeki Türk Konsoloslğu tarafından onaylı veya appostille kaşesi ile onaylanmış asılları
- Türk konsoloslğu tarafından belgenin orijinalinden yapılmış çevirisi ya da Türkiye'deki yeminli mütercim tarafından tercümesi.

#### **II.1.3.4. Önerilen İyi Uygulama Esasları**

- **Yurtdışında Yerleşik Kişinin Gelir Beyanının Kontrol Edilmesinde Yaşanan Güçlükler**

Standart gelir belgesinin yanı sıra, diğer gelir ve gider kalemleri ile ilgili detaylı belge talep edilmesi gerekmektedir.

Kişinin gelirlerinin yurtdışındaki konut kredisi aracılıları tarafından saptanması ve puanlama işlemlerinin yurt dışındaki konut kredisi aracılıları tarafından yapılması bir çözüm olabilir. Ancak burada devreye Bankacılık Kanunu girmektedir. Türkiye'de yerleşik bankaların bu türden hizmetleri yurtdışındaki konut kredisi aracılardan alması Bankacılık Kanunu ve alt düzenlemeler açısından değerlendirilmelidir.

### • Kimlik Tespitindeki Zorluklar

Yabancıya kredi kullandırmak için kredi kullandıran kuruluş nezdinde mutlaka hesap açılması gerekmektedir. Ancak hesap açabilmek için kişinin kimlik tespitinin yapılması şarttır. Sürekli ilişkiye girilecek bir kişinin hesap açılışında kimlik tespiti farklı bir ülkede ikamet eden kişi açısından sorun yaratabilmektedir. Vekaletname ile hesap açılışındaki sakıncalar da dikkate alındığında kişinin kimlik tespiti için Türkiye'ye gelmesi gibi bir keyfiyet söz konusudur. Bu sorunun aşılabilmesi için yabancı kişinin tapu işlemleri için Türkiye'ye geldiği aşamada kimlik tespitinin yapılması ve kredinin kimlik tespiti aşamasından sonra kullanılması öngörülebilir.

Diğer yandan suç gelirlerinin aklanmasının önlenmesi konusunu düzenleyen mevzuat çerçevesinde 1 Nisan 2008 tarihinden geçerli olmak üzere Resmi Gazete'nin 15 Nisan 2008 tarih ve 26848 sayılı nüshasında yayımlanarak yürürlüğe giren Yönetmelik ile "üçüncü kişilere güven" ilkesi çerçevesinde, Türk bankalarının kişinin bulunduğu ülkedeki muhabir banka ağını kullanarak kimlik tespitini yasalara uygun bir şekilde gerçekleştirmeleri mümkün kılınmıştır. Burada unutulmaması gereken husus, üçüncü kişilere güven ilkesine istinaden yapılan kimlik tespitinde de nihai sorumlunun krediyi kullandıran, dolayısıyla kimlik tespiti yapmakla yükümlü olan bankanın sorumlu tutulmasıdır.

### • İmzalanan Kredi Sözleşmesinin ve Diğer Belgelerin Hazırlanđı Dil

Banka ile borçlu yabancı kişi arasında kredi/borç ilişkisini tevsik edici sözleşme ve diğer belgelerin her ülke vatandaşının anadilinde hazırlanması teknik olarak mümkün değildir. Ancak borçlunun imzaladığı sözleşme dilinin ana dili olmaması halinde "sözleşmenin inkarı" problemi her zaman yaşanabilecek bir sorundur.

Diğer yandan sözleşme yabancıya ana dili üzerinden düzenlense bile kredinin muaccel hale gelmesi durumunda mahkemelere Türkçe çevirisinin ibrazı gerekmektedir.

Bu açıdan sözleşmenin Türkçe düzenlenerek imzalatılması, ancak yeminli mütercim tarafından kendisine okunup tercüme edilmesi ve sözleşme üzerine “tamamı okunup tercüme edildi” şeklinde bir notun konulması ve yabancıya da “tamamen anladım” şeklinde imza atması ilerdeki olası problemlere engel olacaktır.

### • Tebligat Sırasında Yaşanan Sorunlar

Gerek geri ödemelerde meydana gelebilecek aksamalarda gerekse kredinin geri çağırılması sırasında tebligat adresinde problem doğmaktadır. Tebligat resmi senette yer alan Türkiye’deki adrese yapılabilir. Ancak resmi senette yazılı adresin borçlu tarafından değiştirilmesi her zaman mümkündür. Bu kez yurtdışına tebligat yapma zorunluluğu doğmaktadır. Bir başka ülkenin hukuku devreye girdiği için yabancı adrese tebligat, tebligat süresini 3-6 aya varan bir gecikmeye uğratmaktadır. Çünkü tebligat yabancı kişinin yaşadığı ülkenin resmi kurumları aracılığı ile yapılmaktadır.

Türkiye’de yerleşik bir hukuk bürosunun tebligat adresi olarak seçilmesi diğer bir uygulama alternatifi olarak değerlendirilebilir. Yabancı kişi bir vekaletname ile Türkiye’deki hukuk bürosunu yetkilendirebilir. Ancak yabancı kişi konut finansman kuruluşuna haber vermeksizin hukuk bürosunu vekaletten her zaman azletme hakkına sahiptir. Türkiye’deki hukuk bürosunun tebligat adresi olarak gösterilmesi sırasında müşteri, konut finansmanı kuruluşuna haber vermeksizin tebligat adresini değiştirebilir. Müşteriyle yapılacak sözleşmeyle, ipoteğin paraya çevrilmesi aşamasında borçluya yapılacak tebligat gücünü dikkate alınarak, vekaletname ile yetkilendirilmek suretiyle tebligat adresi olarak seçilen Türkiye’de yerleşik hukuk bürosunun azledilmesi

halinde, yurtiçinde yeni bir tebligat adresi gösterilmesinin zorunlu tutulması ve yeni adres noter vasıtasıyla tebliğ edilmediği takdirde ilk adrese yapılacak tebligatın geçerli sayılacağıının öngörülmesi uygun olacaktır.

### • **Yabancı Kişi Tarafından Bankalara İbraz Edilen Belgelerin Tasdiki**

Yabancıların yurtdışındaki kuruluşlar tarafından düzenlenen belgelerinin noter ya da resmi makamlarca onaylanması halinde, noter (resmi makam) onaylarının imza doğruluğunun apostille ayrıca onanması gerekmektedir.

Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından onaylanan “Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması”na dair 5 Ekim 1961 tarihli “Lahey Sözleşmesi” 16 Eylül 1984 tarihli ve 18517 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak ülkemiz açısından 29 Eylül 1985 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Anılan sözleşmenin birinci maddesinde apostil şerhinin, “Akit Devletlerden birinin ülkesinde düzenlenmiş olup da diğer bir Akit Devlet ülkesinde kullanılacak olan resmi belgelere” uygulanacağı öngörülmektedir. Anılan sözleşmeye taraf ülke vatandaşlarının kendi ülkelerinde düzenlettikleri söz konusu belgeleri taraf olan diğer ülkelerde doğrudan kullanmaları, bu suretle işlemlerde külfetin azaltılması, kolaylaştırılması ve süratin sağlanması amaçlanmaktadır.

- Noter senetleri,
- Kişilerce özel sıfatla imzalanmış belgeler üzerine konulmuş olup belgenin kaydının veya belirli bir tarihte mevcut olduğunun ve imzaların doğruluğunun resmi makam ve noterlerce tasdiki gibi resmi beyanlar ile
- Apostil şerhi ile onaylanması gereken belgelerdir.

Türkiye’nin de taraf olduğu sözleşmeye dahil ülkeler Ek 1’de gösterilmektedir.

## • Geri Ödenmeme Riskinin Göreceli Daha Fazla Olması

Geri ödenmeme riski Türkiye’de yerleşik kişiden daha fazladır. Bu sakıncanın giderilebilmesi için finansman oranının daha düşük tutulması (örneğin yüzde 50 ile sınırlandırılması) kredinin kredi kullandıran banka aracılığı ile satıcıya ödenmesi ve tek teminat olan konutun ekspertiz değerinin hatasız tespit edilmesi/gerçek satış değerinin belirlenmesi gibi önlemlerle geri ödenmeme riski en aza indirilebilir.

## II.2. Konut Değerlemesi

### II.2.1. Konu

Konut kredilerini diğer tüketici kredilerinden ayırtıran en önemli özellik, teminat olarak gayrimenkulün bulunmasıdır. Dolayısıyla, söz konusu gayrimenkulün objektif ve tarafsız bir şekilde nitelik, fayda, çevre ve kullanım koşulları gibi faktörleri dikkate alarak değer tespiti konut finansman sisteminin sağlıklı olarak gelişebilmesi için son derece önemlidir. Bu nedenle, tüm bankalar tarafından benimsenmesinin yerinde olacağı düşünülen iyi uygulamalar esasları bu bölümde özetlenmiştir.

### II.2.1.1. Gayrimenkul Değerlemesi

#### II.2.1.1.1. Tanımlar

**Değerleme:** Gayrimenkul değerlendirme; (real estate valuation, appraisal) tanım olarak objektif ve tarafsız bir şekilde bir gayrimenkule ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle, sözkonusu gayrimenkulün değerinin tespit edilmesi işlemidir. Bu değer, maliyet bedeli olabileceği gibi pazar fiyatı, satış fiyatı da olabilmekte ve çeşitli yöntemler kullanılarak bulunmaktadır.

**Değerleme Uzmanı:** Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak olan, gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından istihdam edilen, şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren mühendislik, işletme-ekonomi, mimarlık ve şehir ve bölge planlama gibi alanlarda asgari 4 yıllık üniversite mezunu olan kişilerdir.

**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı:** Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından istihdam edilen veya gayrimenkul değerleme şirketleri ile sözleşme imzalamak suretiyle değerleme hizmeti veren, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı" verilen kişilerdir.

**Konut Değerleme Uzmanı:** Sermaye piyasası mevzuatının gerektirdiği hallerde konut değerlemesini yapan ve değerleme şirketlerinde istihdam edilen veya değerleme şirketleri ile sözleşme imzalamak suretiyle konut değerlemesi hizmeti veren, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, konut değerlemesi alanında asgari 1 yıl tecrübesi olan ve Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine "Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı" verilen kişilerdir.

Gelişmiş piyasalara sahip ülkelerde değerleme işlemleri, profesyonel gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından yapılmaktadır. Ekspertlerin objektif, herhangi bir tesir altında kalmadan, kendisinin ve müşterilerinin bireysel menfaatini gözetmeden sonuca ulaşmaları büyük önem taşımaktadır.

Bağımsız değerleme raporları;

- Kredi karşılığı teminat oluşturma,
- Finansal raporlama,

- Kurumsal finansman kararlarına destek (şirket birleşme, ayrılma, halka arz, hisse ve gayrimenkul satışları vb.) olmak üzere üç temel amaç için hazırlanmaktadır.

Kurum mülklerinin alım/satımı, devir ve takasında bedelin tespiti ve finansal sektörün yeniden yapılandırılmasına bağlı olarak banka aktiflerinin objektif kriterlere göre analizi vb. etkenler pazar gelişimine katkıda bulunmaktadır.

### **II.2.1.1.2. Gayrimenkul Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler**

- **Maliyet Metodu:** Değer tespitine konu taşınmazın yaş ve yıpranma durumunda göre amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer bir arsa ile karşılaştırılıp arsa değeri eklenerek değer tespit edilmesi esasına dayanmaktadır.
- **Pazar Değeri (Emsal Metodu):** Bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanmaktadır. Böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın göstermiş olduğu reaksiyon ölçülmektedir.
- **Gelir Yöntemi:** Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür kazançlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır.

### **II.2.2. İlgili Mevzuat**

- 5582 sayılı Kanun,
- Resmi Gazete'nin 11 Ağustos 2001 tarih ve 24490 sayılı nüshasında yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ",

- Resmi Gazete'nin 12 Ağustos 2001 tarih ve 24491 sayılı nüshasında yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ",
- Resmi Gazete'nin 6 Mart 2006 tarih ve 26100 sayılı nüshasında yayımlanan "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ",
- Resmi Gazete'nin 1 Kasım 2006 tarih ve 26333 sayılı nüshasında yayımlanan "Bankalarca Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Bunlar İçin Ayrı-lacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik",
- Resmi Gazete'nin 1 Kasım 2006 tarih ve 26333 sayılı nüshasında yayımlanan "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik",
- Resmi Gazete'nin 4 Ağustos 2007 tarih ve 26603 sayılı nüshasında yayımlanan "İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ",
- Resmi Gazete'nin 4 Ağustos 2007 tarih ve 26603 sayılı nüshasında yayımlanan "Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ".

### **II.2.3. İçerik**

Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" kapsamında konut değerlemesi "Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların teminatı olan gayrimenkullerin belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri" olarak tanımlanmıştır.



Mevcut uygulamalarda;

- İflas ve hacizlerde, açılacak davalardan önce rayiçlerin belirlenmesinde,
- Miras paylaşımı, boşanma durumları vb hukuki paylaşımlarda,
- Şirket kuruluşlarında,
- Kurum malvarlığının satılmasında,
- Banka kredilerinden doğan ipoteklerin paraya çevrilmesinde,
- Bankaların kredi taleplerinde gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanmaktadır.

Hazırlanan raporlarda uluslararası raporlama standartları çerçevesinde;

- Gayrimenkulün fiziksel özelliklerinin değerlendirilmesi yapılmakta,
- İnşaat özelliklerine göre bedeli saptanmakta ve
- Arsa rayiç bedeli tespit edilerek rapor hazırlanmaktadır.

Değerleme sürecinde ilk aşama işin tanımının yapılmasıdır. Bu aşama değerlemeye konu olan gayrimenkulün kullanım, alıcı, satıcı, çevre koşulları, değerlemenin amacı gibi değerlemede rol oynayacak faktörlerin incelenmesi ve değerlemenin çerçevesinin çizilmesi aşamasıdır.

Ön inceleme, veri seçimi ve veri toplanması aşamaları genel, özel ve rekabete yönelik arz ve talep verilerinin analizini içermektedir. Belediye ve tapuda detaylı bir tetkik yapıldıktan sonra gayrimenkulün fiziksel çevresi, genel veriler, sosyal, ekonomik, etkiler değerlendirilir. Özel veriler değerlemeye konu gayrimenkulün niteliği, kalitesi, yerel pazar nitelikleri, inşaat malzeme kalitesi, toprağın cinsi gibi gayrimenkulün kendinden kaynaklanan hususlardır.

Değerleme işlemine ve varılan sonuca ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporunun asgari unsurlarının Kurul tarafından

belirlenen formata uygun, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanması, ayrıca şirketin değerleme faaliyetleriyle ilgili olarak hazırlanan raporları ve bu raporların dayanağını oluşturan çalışma belgelerini değerleme raporu tarihinden itibaren en az 10 yıl süreyle saklaması zorunlu tutulmuştur.

## **II.2.4. Değerleme Raporlarının Düzenlenmesine İlişkin İyi Uygulama Esasları**

### **II.2.4.1. Sözleşme Zorunluluğu**

Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların şirket tarafından değerlemesinin yapılabilmesi için şirket ile müşteri arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen bir değerleme sözleşmesi imzalanması zorunludur.

Sözleşmenin asgari olarak;

- Değerlemesi yapılacak gayrimenkule, gayrimenkul projelerine veya gayrimenkule dayalı hak ve faydalara ilişkin bilgileri,
- Sözleşmenin taraflarını tanıtıcı bilgileri,
- Ücretin tesbitine ilişkin esasları,
- Çalışma saatleri ve tahsis edilen personele ilişkin esasları,
- Sözleşmenin süresi, sözleşmeden caymanın veya sona ermesinin şartları,
- Şirketin hukuki ve mali sorumluluğuna ilişkin esasları

içermesi zorunludur.

### **II.2.4.2. Standart Değerleme Raporu**

**Amaç:**

- Konut kredilerinde değerleme bilgilerinin standartlaştırılması,
- Değerleme prensiplerinin belirlenmesi,

- İlgili yasal mevzuatın gereklilikleri ve sistemin ihtiyaçları dikkate alınarak “Standart Ekspertiz Raporu”nun hazırlanmasıdır.

### **Değerleme Raporu Talep Formu**

Müşteri tarafından Ek 2’de yer alan talep formu doldurularak değerlendirme talebinde bulunulur.

#### **II.2.4.3. Standart Değerleme Raporunun Hazırlanması**

Değerleme raporları ana içerik bakımından aşağıda 12 bölüm altında toplanan standart bilgileri içermelidir.

1. Rapor bilgileri (giriş bölümü),
2. Gayrimenkulün tapu bilgileri,
3. Tapu takyidat bilgileri (tapu sınırlamaları),
4. İpotek durumu,
5. İmar durumu–yapı ruhsatı,
6. Ana gayrimenkul bilgileri,
7. Gayrimenkulün diğer bilgileri ( ayrıntıları belirtilecektir),
8. Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler,
9. Satış kabiliyeti,
10. Değerlemede kullanılan yöntem,
11. Değerlendirme (sonuç),
12. Ekler.

#### **II.2.4.3.1. Rapor Bilgileri**

Bu bölümde rapor ile ilgili tanımlayıcı bilgiler yer almalıdır. Genel hatları ile ilgili bu bilgiler şunlardır:

- **Rapor Tarihi:** Raporun hangi tarihte yapıldığı mutlaka belirtilmelidir.

- **Sözleşme Tarihi:** Değerlemeyi yapan firma ile bankanın protokol imzaladığı tarih yazılır.
- **Değerleme Tarihi:** Gayrimenkulün değerleme işleminin ve araştırmalarının hangi tarihte yapıldığı belirtilmelidir.
- **Rapor Referans No:** Raporu düzenleyen değerleme firması tarafından verilen referans numarası ve/veya değerlemeyi yaptıran kuruluş tarafından verilen referans numarası yazılmalıdır.
- **Talep Eden Kurum-Şube ve Adresi:** Değerlemeyi talep eden kurumun/şubenin açık adresi belirtilmelidir.
- **Değerlemeyi Hazırlayan Kurum-Kişi ve Adres Bilgileri:** Değerlemeyi hazırlayan kurum ve kişi isimleri ve adres bilgileri yazılmalıdır.
- **Kredi Lehtar:** Değerleme işleminin sonuçlanması akabinde kredi kullanılacak kişi ya da kuruluş ismi belirtilmelidir.

Değerleme konusu taşınmazın bağımsız bölüm numarası ile kapı numarasının aynı olup olmadığı mutlaka tapu kütüğünde ve yerinde yapılan incelemede kontrol edilmelidir.

**II.2.4.3.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgileri****II.2.4.3.3. Takyidat Bilgileri****Tablo 1:****GAYRİMENKULUN TAPU BİLGİLERİ**

GAYRİMENKULÜN SAHİBİ			
TAPUNUN TÜRÜ			
ANA G. MENKULÜN YÜZÖLÇÜMÜ			
ANA G. MENKULÜN VASFI			
İLİ		PAFTA NO	
İLÇESİ		ADA NO	
BÜCAĞI		PARSEL NO	
MAHALLESİ		ARSA PAYI	
KÖYÜ		BLOK NO	
SOKAK		KAT NO	
MEVKİ		BAĞ. BÖL. NO	
NİTELİĞİ		EKLENTİSİ	

**TAKYİDAT BİLGİLERİ**

..... Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ..... tarihinde alınan şifai bilgilere göre;

Değerleme konusu taşınmazın olduğu İlçe Tapu Müdürlüğü'nden alınan takyidat bilgisi bu alana, ilgili Tapu Müdürlüğü'ne gidilen tarih ile birlikte yazılır.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir kısıtlama varsa bu bölümde yazılması gereklidir. Ayrıca gerekli görülen durumlarda kadastro kontrolü yapılacak ve belirtilen yerin doğru yer olup olmadığı kontrol edilecektir.

Gayrimenkulün fiziki kullanımı ve projesinde problem olduğu düşünülüyorsa mutlaka tapu projesinden kullanım alanlarına bakılacak ve bir hata olup olmadığı kontrol edilecektir.

Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan şifai bilgilerin mutlaka “şifai” olarak alındığı belirtilmelidir. Ayrıca Tapu Sicil Müdürlüğü'nden “yönetim planı” bilgisi mutlaka alınmalı ve yazılmalıdır.

#### II.2.4.3.4. İpotek Durumu

**Tablo 2:**

İPOTEK DURUMU :			
1. İpotek bilgileri		2. İpotek bilgileri	
KURUM ADI		BANKA ADI	
DERECE		DERECE	

Taşınmazın üzerinde ipotek bulunuyorsa ipotek bilgileri girilir.

#### II.2.4.3.5. İmar Durumu-Yapı Ruhsatı

Bu bölümde, değerlemesi yapılacak taşınmazın bağılı bulunduğu Belediye'den öğrenilen imar bilgileri yazılacaktır.

##### **Örnek :**

Esenler Belediye İmar Müdürlüğü'nde 25 Ocak 2007 tarihinde yapılan incelemeye göre söz konusu gayrimenkul;

23 Haziran 2005 onay tarihli 1/1000 ölçekli 1239 Ada, 1 No'lu Parsele Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne göre;

- Konut Alanı'nda yer almaktadır.
- İnşaat Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) = 0,40'dır.
- İnşaat Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) = 2,50 olduğu belirtilmiştir.
- İnşaat nizamı “Ayrık Nizam”dır.
- Hmaks.=Serbesttir.
- Ön, yan ve arka bahçe mesafeleri 5 m.'dir.

**Tablo 3:**

**İMAR DURUMU - YAPI RUHSATI**

* Hmax=..... m'dir.
---------------------

Taşınmaza ait ilgili belediyeden edinilen imar durumu, yapı ruhsatı, onaylı projesinin tarih ve numarası, çap, iskan vb. bilgiler yazılır.

**II.2.4.3.6. Ana Gayrimenkul Bilgileri**

- **Yapı Ruhsatı ve/veya Yapı Kullanma İzin Belgesi:** Söz konusu gayrimenkulün bağlı bulunduğu Belediye'de imar arşiv dosyası incelenerek "Yapı Ruhsatı ve/veya Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan Belgesi)" olup olmadığı araştırılmalıdır. Bu bölümde "Yapı Ruhsatı ve/veya Yapı Kullanma İzin Belgesi", onay tarihi ve numarası belirtilmelidir. Eğer bu belgeler bulunamamış ise ya da yok ise mutlaka belirtilmelidir.
- **Proje İncelemesi ve Uygunluk Durumu:** Arşiv dosyasında Proje incelenmeli, mevcutta görülen gayrimenkulle karşılaştırma yapılarak, farklı bir yapılaşma var ise bu bölümde uygunsuzluklar belirtilmelidir.
- **Arşiv Dosyası Notları:** Arşiv dosyasında önemli görülen yazışmalar bu bölümde belirtilmelidir. Örnek :Yıkım kararı

Bu bölümde söz konusu gayrimenkulün genel özellikleri belirtilecektir:

- **Gayrimenkulün Niteliği:** Değerlemesi yapılan gayrimenkulün niteliği belirtilmelidir. Örnek: İş yeri, yazlık, konut, büro vs.
- **Gayrimenkulün Kullanım Amacı:** Değerlemesi yapılan gayrimenkulün kullanım şekli belirtilmelidir. Örnek: İş yeri, yazlık, konut, büro vs.
- **Gayrimenkulün Konumu:** Değerlemesi yapılan gayrimenkulün şehir merkezine mesafesi, bulunduğu bölge içindeki yeri, kaçınıcı katta olduğu, cephesi gibi faktörler belirtilmelidir.
- **Deprem Bölgesi:** Bu bölümde T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü, Deprem Araştırma Dairesi'nin yayınladığı haritadan faydalanılacaktır. ([www.deprem.gov.tr](http://www.deprem.gov.tr)) internet sitesinde il bazında detaylı haritalara ulaşılması mümkündür.
- **Gayrimenkulün Manzarası:** Değerlemesi yapılan gayrimenkulün cephe sayısı, görüş alanı, manzara kalitesi gibi hususlar belirtilmelidir.
- **Yapı Cinsi:** Söz konusu gayrimenkulün yapı tarzı mutlaka belirtilmelidir. Örnek: Betonarme karkas, çelik yapı, ahşap, vs.
- **İşçilik:** Değerlemesi yapılan gayrimenkulün inşaat kalitesi değerlendirilerek belirtilmelidir. Örnek: Lüks, süper lüks, normal vs.



**Tablo 4:****ANA GAYRİMENKULLERİN BİLGİLERİ**

	SINIFI	
ŞEHİR SUYU	DEPREM BÖLGESİ	
ŞEHİR ELEKTRİĞİ	DEPREM HASARI	
ASANSÖR	ONARIM - GÜÇLENDİRME	
ISITMA SİSTEMİ	KAT SAYISI	
YAKIT TÜRÜ	BAĞ. BÖLÜM SAYISI	
NİZAMİ		
KULLANIM DURUMU	OTOPARK	
İŞÇİLİK DURUMU	YANGIN MERDİVENİ	
MALZEME DURUMU	MANZARASI	
YAŞI	GÜVENLİK	
KİRA BİLGİSİ/EKSPER GÖRÜŞÜ		
Kiracının Adı		
KİRA TUTARI	KİRA ÖDEME DÖNEMİ	KİRA SÜRESİ :
KİRA BİLGİSİ KAYNAĞI		
ORTAK ALANLAR		

Değerleme uzmanının ana gayrimenkulle ilgili bilgileri dolduracağı bölümdür.

- **Sınıfı bölümü:** Bayındırlık ve İskan Bakanlığının ilan ettiği “Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”den alınacaktır.
- **Kira bilgisi kaynağı:** Kira kontratı görülmüştür vb. şeklinde yazılmalıdır.
- **Ortak alanlar:** Taşınmazın dahil olduğu binanın ortak alanları yazılmalıdır.

### II.2.4.3.7. Gayrimenkulün Diğer Bilgileri

Bu bölümde, değerlemesi yapılacak taşınmazın içinde bulunduğu semt, bölge veya çevrenin değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.

- **Gayrimenkulün konumu, ulaşımı ve çevre bilgileri:** Gayrimenkulün konumu, ulaşım ve çevre ilişkileri hakkında bilgiler yazılır. Taşınmazın bulunduğu yer, bu yerin şehir içinde bir önemi olup olmadığı, ana artere uzaklığı gibi notlara burada yer verilecektir.
- **Ana gayrimenkulün özellikleri:** Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bina hakkındaki bilgiler bu alana yazılır. Kat adedi, yapı yüksekliği, binanın bağımsız bölümleri ve kullanım durumları, dış cephe kaplaması gibi bilgilere burada yer verilecektir.
- **Bağımsız bölümün özellikleri:** Değerleme konusu taşınmazın ait detaylı bilgiler bu alana yazılır. Konu gayrimenkulün hacimleri ve m<sup>2</sup> bilgileri; döşeme, duvar ve tavan kaplaması; pencere ve kapı doğramaları, konu taşınmazın varsa eklentileri, varsa onaylı projesinden farklı olan değişiklikler gibi bilgilere burada yer verilecektir.
- **Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin bilgileri:** Değerlemesi yapılan gayrimenkulün bulunduğu bölge hakkında genel bilgiler, konumu, ulaşım bilgileri ve adres bilgileri mutlaka belirtilmelidir. Ayrıca yakın çevredeki röper olabilecek noktalar ve gayrimenkul bir kroki üzerinde mutlaka belirtilmelidir.

Bu bölüme gayrimenkulün konumu, ulaşımı ve çevre bilgileri, ana gayrimenkulün özellikleri, bağımsız bölümün özellikleri bilgileri yazılır. Ayrıca onaylı projesinden farklılıklar da bu alana yazılır.

**Tablo 5:**

**II.2.4.3.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler**

**GAYRİMENKULÜN DİĞER BİLGİLERİ**

\* Taşınmaz, ..... ili, ..... ilçesi, ..... mahallesi, ..... sokak üzerinde yer almaktadır. Gayrimenkule özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşmak mümkündür. Taşınmaza ..... caddesi üzerinden ..... sokağa girilerek ulaşılabilir. Taşınmaz sokak üzerinde sağ kolda kalmaktadır.

Bu bölümde, değerlemesi yapılacak gayrimenkulün değerine olumlu ve olumsuz olarak etki edecek faktörler belirtilmelidir.

Raporun diğer bölümlerinde belirtilmeyen ve/veya belirtilmekle birlikte vurgulanması gereken, değeri etkileyen hususlara değinilecektir. Örneğin, konutun yanında benzin istasyonu bulunması olumsuz faktörler bölümüne yazılabilecekken, konutun bahçesinin bulunması, güvenli site içinde yer alması gibi hususlar olumlu faktörler bölümünde belirtilebilecektir .

**Tablo 6:**

**GAYRİMENKULÜN DİĞER BİLGİLERİ**

\* Taşınmaz, ..... ili, ..... ilçesi, ..... mahallesi, ..... sokak üzerinde yer almaktadır. Gayrimenkule özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşmak mümkündür. Taşınmaza ..... caddesi üzerinden ..... sokağa girilerek ulaşılabilir. Taşınmaz sokak üzerinde sağ kolda kalmaktadır.

### II.2.4.3.9. Satış Kabiliyeti

**Tablo 7:**

**SATIŞ KABİLİYETİ**

SATILABİLİR	ALICISI AZ	SATIŞI GÜÇ	SATILAMAZ
*			

Değerleme Uzmanının kanaati işaretlenir.

### II.2.4.3.10. Değerlemede Kullanılan Yöntem

**Tablo 8:**

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEM			
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	*	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ	
MALİYET YÖNTEMİ			

Değerlemede kullanılan yöntem işaretlenir.

### II.2.4.3.11. Değerlendirme

Bu bölümde raporda yer alan tüm bilgiler değerlendirilerek değer tahmini yapılacaktır.

Düzenli Likidite Değeri (YTL) (Acil Satış Değeri): Normal pazarlama ve satış süresi beklenmeden çok kısa süre içinde satılmak istenmesi halinde, taşınmazın satışının gerçekleşeceği tahmin edilen değeridir.

Adil Piyasa Değeri (YTL): Normal pazarlama ve satış süresinde yapılan satış bedelidir.

**Konutun Tamamlanma Oranı (Yüzde):** Bitmemiş konutlarda tamamlanma oranı yüzdesel olarak yazılacaktır. Bitmiş konutlar bu bölümde yüzde 100 şeklinde belirtilecektir.

**Tamamlanmamış İse, “Değerleme Tarihi İtibariyle Tamamlanmış Olduğu” Varsayımıyla Değeri (YTL):** Taşınmazın tamamlanmamış olması halinde, bu bölüme, “değerleme tarihi itibariyle bitmiş olsaydı, değeri ne olurdu?” sorusunun yanıtı yazılacaktır.

**Tahmini Sigorta Bedeli (YTL):** Maliyet yaklaşımına göre aşınma payı da hesap edilerek sigortaya esas olabilecek değer belirtilecektir.

**Bölgedeki Birim m<sup>2</sup> Arsa Değeri (YTL):** Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan diğer taşınmazların ortalama m<sup>2</sup> arsa değeri belirtilecektir.

**Satış Kabiliyeti:** Tüm bilgiler dikkate alınarak değerlemesi yapılan taşınmazın satış kabiliyetine ilişkin nihai kanaat belirtilecektir.

#### **II.2.4.3.12. Ekler**

Değerleme raporunun ekinde;

- Kroki,
- Tapu,
- Yapı ruhsatı,
- İskan belgesi,
- İmar durumu,
- Konutun dışarıdan ve içeriden çekilmiş fotoğrafı
- Tamamlanmamış konutlar için “Tamamlanmamış Konut Çizelgesi” föyü

yer alır.

## II.2.5. Değerleme Sistemine İlişkin İyi Uygulama Esasları

Ülkemizde gayrimenkul değerlemesi hizmeti verecek kişi ve kuruluşların sahip olmaları gereken nitelikler ile yetkilendirilmelerine yönelik esas ve usuller Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından yapılan düzenlemelerde belirlenmiş olup, konuya ilişkin olarak gerek Bankacılık Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu, gerekse 5582 sayılı Kanunda öngörülen ikincil mevzuat düzenlemeleri devam etmektedir.

Yönetmelikte Resmi Gazete'nin 29 Eylül 2007 tarih ve 26658 sayılı nüshasında yayımlanan yapılan değişiklikle 22 nci maddede içeriği değiştirilerek, BDDK tarafından yetkilendirilecek değerleme kuruluşları ilan edilinceye kadar, Kanun ve Kanuna istinaden çıkarılan düzenlemeler uyarınca veya Kurumca yapılan denetimler sonucunda ya da Kurulca gerekli görölmesi halinde yaptırılacak konut ve diğer gayrimenkul değerlemelerinin 12 Ağustos 2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" uyarınca yetkilendirilmiş kişi ve kuruluşlarca yapılması hükmü getirilmiştir.

Halihazırda BDDK tarafından mezkur Yönetmeliğe istinaden bankalara değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş herhangi bir kuruluş bulunmamakta olup, SPK tarafından ilgili Tebliğlere göre lisans verilmiş şirket sayısı da henüz ihtiyacı karşılayacak düzeyde değildir.

5582 sayılı Kanunda konut kredisi teminatını oluşturan gayrimenkullerin değerlemesinin SPK tarafından yetkili kılınmış kişi ve kuruluşlara yaptırılması öngörölmüş, Kanun'a ilişkin ikincil mevzuat düzenlemelerinden olan İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'de ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç edecek ihraççıların teminat defterine kaydede-

cekleri ipotekli kredilerin teminatı olan taşınmazların değerinin, Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’de ise fon portföyüne dahil edilecek konut kredilerinin teminatı olan ipotekli taşınmazların değerinin SPK’nın 35 no’lu Tebliği’ne göre tespit edilmiş olması zorunlu tutulmuştur.

5582 sayılı Kanunda, Kanunun yürürlük tarihi olan 6 Mart 2007’den itibaren azami iki yıl içerisinde statüsünün oluşturulması öngörülen “Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği” henüz teşekkül ettirilememiştir. Ülkemizde, uluslararası yaklaşımların bir sonucu ve 5582 sayılı Kanunun gereklilikleri dikkate alındığında gayrimenkul pazarında yeni ihtiyaçlar doğmuş, değerlendirme konusunda uzman ve ehliyetli kişi ve kuruluşlara talep artmış, nitelik ve sayıca artmaları gerekliliği oluşmuş, varlıkların gerçek değerini yansıtan raporlar iktisadi hayat içinde büyük önem arz eder hale gelmiştir.

Sektörde yaşanan yanlış yapılmış değerlendirme çalışmaları nedeniyle verilmiş kredi teminatları gibi ekonomiyi ilgilendiren sorunlarla zaman zaman karşılaşılmaktadır. Bu konuda yaşanan sorunlar 4 ana başlıkta toplanabilir:

- Yasal düzenlemelerden kaynaklanan sorunlar
- Bilgiye ulaşma zorluğunun getirdiği sorunlar
- Mesleki sorunlar ve zorunluluklar
- Eğitim eksikliğinin getirdiği sorunlar

SPK’nın tanımladığı mevzuat çerçevesinde işlem gören değerlendirme şirketlerinin yaptığı değerlendirme çalışmaları dışındaki çalışmalar, tamamen kontrol dışı olarak hazırlanmaktadır. Bugün lisanssız bir firmadan alınacak hizmetler, lisanssız bir elemanın yaptığı tüm çalışmalar aslında tamamen denetim dışındadır. Bu çalışmaların yanlışlığından ötürü başvurulabilecek herhangi bir merci bulunmamaktadır. Meslek birliği ve odasının olmamasının da getirdiği sorunlar bulunmaktadır. Ayrıca bilgiye ulaşma zorlu-

ğunun getirdiği sorunlar yer almaktadır. Resmi dairelerde bu konuda yaşanan temel sorun artan iş hacmi ve personel sayısının-  
daki yetersizlik sebebiyle bilgi alma zorluğu yaşanmasıdır.

Tapularda takyidat bilgilerine ulaşmak, arşiv dosyalarına ulaşmak hususunda sorunlar yaşanmaktadır. Kredinin teminat konusu olan gayrimenkulün nerede olduğu, gerçekten gösterilen yer olup olmadığı ve doğru metrekarelerde olup olmadığı sadece bu dosyalarda görülebilmektedir. Dolayısıyla tapu ve belediyelerde dosyalara ulaşmak, projelere bakılabilmesi çok önemlidir. Yasal olarak değerleme şirketlerinin bu dosyalara bakma yetkisi bulunmamaktadır. Ancak, bilgi ve ilgi ispat edildiği takdirde tapu daireleri bu bilgileri gösterebilmektedir. Sektörde profesyonel ve ehliyetli hizmete gerçekten tam anlamıyla değer verilmemektedir. Bugün hala fiyat rekabeti sebebiyle ehliyetli ve lisanslı firmalara gitmeyen birçok resmi kuruluş yer almaktadır. Sektörde doğal olarak kaliteli iş gücü eksikliği bulunmaktadır. İşgücündeki kaliteyi artıracak eğitim okullarda tam anlamıyla sağlanamamaktadır. Uzun vadede üniversitelerde bu alanda bir meslek olarak gerekli eğitimlerin verilmesiyle eksikliğin giderilebileceği düşünölmektedir. Kısıtlı akademik mesleki eğitim imkanlarının artırılması gerekmektedir.

5582 sayılı Kanun'la birlikte mesleki denetimlerin yaygınlaştırılması gerekecektir. Kurulacak meslek birliği ile meslekten uzaklaştırma, lisans iptali gibi cezai yaptırımların uygulanması ile birlikte, daha güvenilir ve doğru çalışmaların ortaya çıkması beklenmektedir. Yasal düzenlemeler ile değerleme uzmanlarının bilgi paylaşımına yer verilmesi gerekmektedir. Tapu ve belediyelerden alınan bilgilerin şifai olmaktan çok, resmi olması daha geçerli sonuçlar ortaya koyacaktır.

Sonuç olarak, kredi verilirken yapılan gayrimenkul raporlarının gerçekten teminat değerini yansıtmaması, ileride ekonomik olarak çok ciddi sorunlara yol açabilir. SPK düzenlemeleri dışında herhangi bir düzenleme olmadığı için "kalite" ile ilgili başka



bir eşik bulunmamaktadır. SPK düzenlemeleri sadece SPK Kanununa tabi faaliyetleri kapsadığından diğer değerlendirme işlemleri mevzuat dışındadır. Bu konuda yasal düzenlemelerin kısa süre içerisinde tamamlanması gerekmektedir.

## **II.3. Konut Finansman Sisteminde İkincil Piyasalar**

### **II.3.1. Konut Finansman Sistemine İlişkin İkincil Piyasaların Oluşturulması**

#### **II.3.1.1. Konu**

Dünyada konut kredileri konusunda son 10 yılda çok ciddi ve somut ilerlemeler kaydedilmiştir. Şili, Malezya, Tayland gibi ülkeler bu konuda ilk sıraları alırken, Meksika, Brezilya, Çin, Ukrayna, Güney Afrika, Fas, Ürdün gibi ülkelerde ise bu uygulama daha sonra başlamıştır. Türkiye 2007 ortasındaki yaklaşık 20 milyar dolar konut kredisi bakiyesi ile konut finansman sistemine sonradan katılan ülkeler arasında yerini almaya başlamıştır.

Türkiye’de konut kredilerinin GSMH’ya oranı 2003 yılında yüzde 1’in altındayken, son üç yılda yüzde 5 seviyesine yükselmiştir. Bu oranın önümüzdeki üç sene içerisinde yüzde 8-10, 2015’de ise yüzde 15 seviyesine ulaşması beklenmektedir. Artan mobilite ve iç göçler, Türkiye’de birinci yatırım tercihinin gayrimenkul olması gibi bir çok etken konut finansmanı pazarının giderek büyüyeceğinin göstergesidir. Ayrıca nüfusun yüzde 54’ünün 30 yaşın altında olması, yüzde 6’sının 65 yaşın üzerinde olması gibi demografik özellikler ileriye dönük önemli bir potansiyele işaret etmektedir.

Bu kapsamda, SPK Türkiye’de konut finansmanı sisteminin oluşturulması için birincil ve ikincil piyasalarda gereken düzenlemeleri hazırlamıştır (Ek 3). Birincil piyasalar ile ilgili kanunda yapılan değişiklikler sayesinde, ikincil piyasa oluşturulması ve birincil piyasada kredi veren kuruluşlara (bankalar ve ipotek fi-

nansmanı kuruluşları) fonlama alternatifleri sunulmuştur.

Türkiye’de tasarlanan konut finansmanı sistemi için tüm dünya örnekleri incelenmiş ve sonunda hem Avrupa sistemini (İpotek Teminatlı Tahvil Yöntemi) hem de Amerika sistemini (Menkul Kıymetleştirme Yöntemi) içine alan bir sistem kurgulanmıştır.

### **II.3.1.2. İlgili Mevzuat**

- 5582 sayılı Kanun,
- 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 38/A, 38/B ve 39/A maddeleri,
- Resmi Gazete’nin 4 Ağustos 2007 tarih ve 26603 nolu sayısında yayımlanan “İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ”,
- Resmi Gazete’nin 4 Ağustos 2007 tarih ve 26603 nolu sayısında yayımlanan “Konut Finansmanı Fonlarına ve İpotete Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ”.

### **II.3.1.3. İçerik**

#### **II.3.1.3.1. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler (İTMK)**

“İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği” nde belirtildiği gibi, İTMK, bankaların genel yükümlülüğünde olan, ipotekli krediler karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir.

İTMK ihraç eden banka konut kredilerinden doğan alacaklarını teminat göstermekte ve bu sayede daha rekabetçi fiyatlama ile fonlama sağlamaktadır. İTMK’ların daha düşük faizle ihraç edilebilmesi arkasındaki alacağa ve nihai olarak alacağın teminatı ipotete dayanmaktadır. İhraç eden bankanın mali durumu bozulsa bile tüketicilerden gelen kredi ödemeleri öncelikle İTMK sahiplerinin alacaklarının ödenmesinde kullanılmaktadır. Tüketicilerin de

geri ödemelerini yapmaması durumunda ise ipotekler paraya çevrilmekte ve İTMK sahiplerinin alacakları ödenmektedir.

İlgili düzenleme, ihraççının özelliklerini, risk yönetim sistemlerini, teminat havuzundaki kredilerin özelliklerini, aktif/pasif yönetiminde önem verilmesi gereken hususları ve kullanılacak türev araçların özelliklerini tanımlamaktadır. Ayrıca, teminat havuzunun sıhhatinin devam ettirilmesini teminen teminat sorumlusu atanmıştır. Teminat sorumlusunun raporlama yükümlülükleri olduğu gibi, havuzun içeriğini senaryolar dahilinde belirlenen periyotlarda kontrol etmek ile görevlidir.

İhraççı, SPK'nın sermaye piyasasında bağımsız denetimle yetkili kuruluşlar listesinde yer alan bir bağımsız denetim kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile teminat havuzu sorumlusu olarak atarlar. Teminat sorumlusu ancak Kurul'un onayı ile atanabilir, Kurul teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye ve değiştirmeye resen yetkilidir.

İTMK'lar halka arz edilsin/edilmesin Kurul Kaydına alınmak zorundadır. Teminat sorumlusu ihraççı kuruluşun Kanun ve Tebliğ hükümlerine uygun hareket edip etmediğini izlemekle yükümlüdür.

Tebliğ, ilgili menkul kıymet ihracını yapabilecek olan kuruluşları (issuer); bankalar ve ipotek finansmanı kuruluşları ile sınırlandırmıştır. Ayrıca özel amaçlı kuruluşların (special purpose vehicles-SPV) kurulmasına gerek yoktur.

İhraççıdan istenen, teminat havuzundaki varlıkların kredi riski, faiz riski, kur riski, diğer piyasa riskleri, operasyonel riskleri, karşı taraf riski ve likidite riskini de içerecek şekilde risklerinin tanımlanması ve yönetilmesini teminen uygun risk yönetim sistemlerinin kurulmuş olmasıdır.

Bu kapsamda, ihraççılara bazı limitler getirilmiştir:

Tebliğin getirdiği yeni bir tanım olan “Teminat Defteri” ile teminattaki varlıkların, ihraççının diğer malvarlıklarından ayrıştırılması amaçlanmıştır. İTMK’lar itfa edilinceye kadar teminattaki varlıklar teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

**Tablo 9: Teminat Uyum İlkeleri**

Faiz Gelir Uyumunu	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hesaplama tarihinden itibaren 1 yıl içinde</li><li>• Faiz Geliri (Teminat)&gt;Faiz Gideri (İTMK)</li></ul>
Nominal Değer Uyumunu	<ul style="list-style-type: none"><li>• Teminat Varlıklar (Nominal)&gt;İTMK (Nominal)</li></ul>
Net Bugünkü Değer (NBD) Uyumunu	<ul style="list-style-type: none"><li>• NBD (Teminat) – NBD (İTMK) &gt; Yüzde 2 (getiri eğrilerinden iskonto edilir)</li></ul>
Stres Testi	<ul style="list-style-type: none"><li>• Getiri eğrilerinde YTL için ±300 baz puan, diğer para cinsleri için 150 baz puan</li><li>• Döviz kurlarında ±yüzde 30 paralel kaydırma</li></ul>
Türev Varlıklar	<ul style="list-style-type: none"><li>• Faiz ve kur riskine karşı türev varlıklar, teminat varlıkların yüzde 15’ini aşamaz</li></ul>

Bu ayrıştırma sayesinde, ihraççının ödeme yükümlülüğünü yerine getirememesi ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların menkul kıymet sahiplerinin alacaklarını karşılamaya yetmemesi halinde ihraççının diğer malvarlığına başvurabilir.

Tablo 10: Teminata Alınabilecek Varlıklar

Teminat Türü	Kriter	Yer	Portföyde Alabileceği Azami Oran
Konut Finansman Kredileri	Azami Yüzde 75 Kredilendirme Oranı (LTV)	Türkiye	Yüzde 100
	Kredinin teminatı olan taşınmazın Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde olması ve yapı kullanma izninin bulunması		
	Kredinin teminat defterine kaydedildiği gün itibarıyla vadesi gelmiş tüm ödemelerini yapmış olması		
	Deprem, yangın ve her türlü doğal afete karşı sigortalanmış olması		
	Konut fiyatlarının değişmesi durumunda yeni LTV oranının hesaplanmış olması		
Ticari Krediler	Azami yüzde 50 LTV	Türkiye	Yüzde 15
İkame Varlıklar	Nakit	Türkiye ve/veya OECD	Yüzde 15
	TCMB tarafından ihraç edilen likidite senetleri ve bu Banka nezdinde yasal yükümlülükler dışında bulundurulabilecek serbest mevduat		
	Devlet iç ve dış borçlanma senetleri Hazine kafaletiyile ihraç edilen menkul kıymetler OECD ülkelerinin yönetimleri ve Merkez Bankalarının ihraç edilen menkul kıymetler Kurulca uygun görülen diğer varlıklar		

### **II.3.1.3.2. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (İDMK)**

“Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği”nde belirtildiği gibi İDMK, konut finansmanı fonunun portföyündeki varlıkların teminat gösterilmesi ile ihraç edilen borçlanma senedir. Özelliklerine göre çeşitli sınıflardan oluşabilirler. Farklı fiyat ve vadelerde ihraç yapılabilir.

Menkul kıymetleştirme işlemleri bankaların sahip oldukları kredilerin veya diğer alacakların (varlığa dayalı menkul kıymetler) konut finansmanı fonuna transfer edilmesi ile menkul kıymet ihraç edilmesine dayalı bir finansman tekniğidir. Yatırımcılar menkul kıymetleri satın almakla alacaklar üzerinde tek hak sahibi olmaktadırlar. Seküritizasyon işleminde yatırımcılar kredileri veren bankadan hak talep edemezler.

Seküritizasyon işlemlerinde yabancı bankalar, özellikle bu tip sermaye piyasası ürünlerinin yeni kullanılmaya başlandığı gelişmekte olan piyasalarda iki aşamalı bir strateji uygulamaktadırlar. Bu stratejiye göre işlemi düzenleyen yabancı bankalar kendi kurdukları özel amaçlı şirketlerin içerisinde ilk fonlanmayı sağlarlar (seküritizasyon öncesi finansman). Belli kriterlerin oluşması sonrasında uzun vadeli bir seküritizasyon işlemi ile tahvil ihraç edip yatırımcılara ulaşırlar.

### **Seküritizasyon Öncesi Finansman (Warehouse Facility)**

Seküritizasyon işlemi öncesi borçlanan bankanın gerekli altyapıyı kurması ve seküritizasyon işlemini gerçekleştirebilmek için yeterli büyüklükte konut kredisi havuzunu oluşturması için hazırlık süresine ve uygun fiyatlandırmanın olduğu bir piyasanın oluşması için belli bir bekleme süresine ihtiyaç vardır. Bu ara dönemde seküritizasyon işlemine aracılık etmek isteyen bankalar, borçlanacak banka için ön bir fonlama sağlarlar. Söz konusu işlem kısa vadeli olup, borçlanan banka açısından etkin ve esnek bir fonlama aracıdır.

Seküritizasyon öncesi finansmanda işlem sırasında her türlü yapısal ve operasyonel ayarlama yapılabileceği için oldukça esnek bir fonlama şeklidir. Bu fonlamanın herhangi bir ceza ödenmeden yeniden finansman olanağı mevcuttur. Söz konusu işlemin yapısı 3-4 ay gibi kısa bir süre içerisinde oluşturulur ve bankaya finansman sağlanır.

## **Seküritizasyon**

Yapısal olarak seküritizasyon öncesi finansman ile çok benzerdir. İkisi arasındaki temel fark dağıtım sürecidir. Seküritizasyon işlemi sayesinde sermaye piyasalarında rol alan son yatırımcıya ulaşılır. Ayrıca seküritizasyon öncesi finansmandan farklı olarak satış işlemi düzenleyen bankanın kurduğu özel amaçlı şirket yerine konut finansmanı fonuna yapılır. Her ne kadar seküritizasyon öncesi finansman esnasında da banka aktif satışını gerçekleştirme olanağına sahipse de genellikle gerçek satış seküritizasyon aşamasındadır.

İpoteğe dayalı menkul kıymet işlemleri bilanço dışı işlem olarak bilinen ve bankanın satışı gerçekleştirilmesi/krediyi fona devretmesi ile sorumluluğunun sona erdiği bir sistemdir

Konut finansmanı fonu tüzel kişiliğe sahip değildir ve mal varlığı kurucunun mal varlığından ayrıdır. Konut ipotekli alacaklar, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek teminatlı menkul kıymetler, varlık teminatlı menkul kıymetler, rezerv hesapları, türev araç sözleşmeleri fonun varlıkları arasında sayılabilir. Fon, faiz oranında ve döviz kurundaki dalgalanmalardan kendini korumak için türev araç sözleşmelerine taraf olabilir. Fon'un kurulması için kurucunun 3 kişiden oluşan bir kurul ataması gerekmektedir. Fon Kurulu, fonun temsil ve yönetiminden, fon varlıklarının korunması ve saklanması ve kayıtların doğruluğundan sorumludur. Bununla birlikte, fonun faaliyetlerinin ve kayıtlarının uygunluğunu temin etmek üzere, iç kontrol sistemi kurulmak zorundadır. Ayrıca, fonun portföyünün alacaklarının günlük yöneti-

mi için de bir hizmet sağlayıcısının atanması gerekmektedir. Hizmet sağlayıcısı, portföydeki konut ipotekli alacaklara ait anapara ve faiz ödemelerinin zamanında tahsil edilmesi, fonun hesabına aktarılması, sigorta primlerinin tahsili, borçluların ödeme kabiliyetinin gözetimi gibi alacaklardan kaynaklanan tüm nakit akımlarına ilişkin bilgileri takip eder ve Fon Kuruluna raporlar.

Ülkemizdeki İDMK düzenlemesi ile, konut kredisi veren kuruluşlar (bankalar, finansman şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları) konut kredilerini bilanço dışına taşıyarak, kendilerine fonlama imkanı sağlamakta ve sermaye yeterlilik rasyosuna olumlu etki yapmaktadır. Konut finansmanı fonları Kanun ile iflas riskinden arındırılmıştır.

Fon portföyünün kalitesinin artırılması için, kurucu ve/veya üçüncü taraflarca sigorta, garanti, gibi değişik teminat yöntemleri kullanılabilir. Yine aynı şekilde, İDMK'lar farklı haklara sahip değişik sınıflar altında (vade, faiz türü, anapara/faiz ödeme zamanları, kredi riski gibi kriterler göz önüne alınarak) ihraç edilebilir. Kredi veren, fon portföyünün kalitesini arttırmak için alt sınıflara ait İDMK'ları kendi portföyüne alabilir. Yedek hesaplar oluşturularak, portföydeki varlıklardan elde edilen gelirlerin bir kısmı teminat amaçlı saklanabilir. İpotekli konut kredilerinden elde edilen faiz geliri, İDMK'ların faiz giderinden fazla olmalıdır.

İDMK sahiplerine yapılacak ödemelerin sıklığı en az aylık dönemler itibarıyla belirlenebilir. Ödemeler, portföydeki varlıkların nakit akımlarından karşılanır.

Seküritizasyon işleminde potansiyel yatırımcılara borçlanan bankanın her türlü performansı ve aktifleri ile ilgili kapsamlı bir bilgi kitabı hazırlanır. İyi bilinirliği olan en az bir derecelendirme kuruluşu tarafından piyasaya sunulan her kredi diliminin resmi olarak derecelendirilmesi gerekir. Seküritizasyon öncesi finansman sürecine ilave olarak 3-4 aylık bir süre gerektirir.



### II.3.1.4. Önerilen İyi Uygulama Esasları

Bu üç tip finansman şeklinin ana özellikleri dikkate alınarak, bankalar kendi bilanço ve fonlama ihtiyaçlarına göre en uygun yapıyı kullanacaklardır.

İTMK, özellikleri itibariyle bilanço üzerinde yer almakla birlikte yatırımcıya hem teminat havuzuna hem de ihracı yapan finansman kuruluşuna rücu etme hakkını vermektedir.

Seküritizasyon öncesi finansman yapısında ise, konut kredisi portföyünün borçlanan bankanın iflasına konu olmayacak özel amaçlı şirkete satışı söz konusudur. Böylelikle, yatırımcı bankanın riskini taşımamaktadır. Prensipde seküritizasyon öncesi finansman kapsamında yapılan işlem tutarı daha önce belirlenen belirli bir limite ulaştığında; aktifler gerçek seküritizasyon işlemi desteklemek üzere transfer edilirler ve seküritizasyon ile sağlanan fonlama tutarını ödemedeki kullanılır. Söz konusu işlem ile gerçek seküritizasyon işlemi arasında tam bir tutarlılık olması açısından aynı yapı kullanılır. Düzenleyici banka bu aşamada tek yatırımcı olduğundan borçlanan banka ile düzenleyici banka arasındaki ilişki daha esnek ve operasyonel gereklilikler konusunda borçlanan bankaya daha hızlı davranma olanağı sunulmaktadır. Borçlanan banka tarafından işlemin kredi değerliliğinin artırılması amacıyla; tercihen ilk zarar borçlanan banka tarafından karşılanarak sigorta ile kredi değerliliğinin artırılması yoluna da gidilebilir. Düzenleyici banka ile borçlanan banka arasındaki fiyatlandırma pazarlığına bağlı olarak burada belirtilenler seküritizasyon işlemi sırasında da yapılabilir.

IDMK ihracında ise (seküritizasyon) geniş bir sermaye, farklı coğrafyada yerleşik dağılmış ve derinliği olan bir yatırımcı kesimine ulaşma imkanı vardır. Bilançoda bulunan kredilerin gerçek satışı söz konusu olduğu için sermaye gereksinimi azaltılabilmektedir (capital relief). Bu tip ihraçlar sayesinde piyasada bilinirliğin artması sağlanmaktadır. Menkul kıymetler değişik sı-

nıflara ayrılarak, farklı bir fiyatlama ve borçlanma stratejisi izlenebilir.

Ayrıca, ipoteğe dayalı menkul kıymetler hususunda Bankanın risk almaksızın krediyi fona devretmesi aşamasında, bankalar bilançolarında olumsuz etki oluşturmamasını teminen, daha fazla risk taşıyan ya da derecelendirme sonucunda daha düşük puanlara sahip olan portföylerini devretmeye meyilli olacaklardır. Fonlar ise bu tür kredileri, riski ile birlikte devraldıklarından, almaktan imtina edebileceklerdir. Bankalar tarafından fona, her zaman yüksek derecesi olan iyi konut kredilerini devretmeleri beklenmemelidir.

Fonların yüksek risk grubundaki kredileri de satın alabilmelerini teminen, kredinin nitelikleri ve derecesi de gözönünde bulundurularak kabili rücu özelliği de olan devirler gerçekleştirilebilir.

### **II.3.2. Konut Finansmanı Kredileri Portföyünün İkincil Piyasalarda Arzına Yönelik Yapılacak Hazırlıklar**

#### **II.3.2.1. Konu**

Bilindiği üzere ikincil piyasalara arz edilecek portföyün değeri, teminat, kredi müşteri ve yapılan sigorta işlemlerine bağlı olarak değişmektedir. Derecelendirme kuruluşları söz konusu hususların yanı sıra konut finansmanı kuruluşlarının konut kredisi başvularının alınmasından, kredi taksitlerinin ödenmesine kadar olan süreci inceleyerek portföylere kredi notu vermektedirler.

Gerek İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'de, gerekse Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'de ikincil piyasalara arz edilecek portföy için derecelendirme kuruluşlarından kredi notu alınması şart konmamışsa da, söz konusu yatırım enstrümanlarının uluslararası piyasalarda işlem görebilmesi için bir kredi notuna sahip olması gerekmektedir.

### II.3.2.2. İçerik

Kredi başvurularının hangi kanallardan alındığı (internet, ATM, vs), aracı kurum ve emlak ofislerinden gelen başvurularda söz konusu firmalarla yapılan anlaşma şartları önem arz etmektedir. Başvuru esnasında kredi verecek kuruluşa iletilen bilgilerin doğruluğu portföy ile ilgili yapılacak istatistiki çalışmalarda önemli bir rol oynamaktadır.

Sistem tarafından tahsisine karar verilen kredilere yönelik olarak “sistem kredi tahsis parametreleri”nin, sistem tarafından karar verilemeyen taleplerin şubelerde veya Genel Müdürlükte değerlendirilmesinde kullanılacak olan tahsis parametrelerinin yazılı hale getirilmiş olması gerekmektedir. Bu belirlenen prosedürlere uyulmasının sağlanması portföyün genel kalitesi hakkında derecelendirme kuruluşlarına belli bir güven verecektir.

Derecelendirme kuruluşları portföyün değerini hesaplarken geçmiş verileri de dikkate almaktadırlar. Bu nedenle, kredi tahsis sürecindeki aşamalarda kullanılan skor kartının çeşidi de önemlidir (başvuru, davranışsal). Başvuru aşamasında ve sonrasında, banka içinde üretilen veya dışarıdan alınan skorlama sistemlerinden alınan puanın banka sisteminde geçmiş tarihlerle birlikte tutulmasında fayda bulunmaktadır.

İkincil piyasalara arz edilecek portföyün dağılımının belirlenmesi ve yatırımcılar için en güvenilir portföyün oluşturulabilmesi için, konut kredisi kullanan müşteriler tarafından tercih edilen ürünlerin izlenmesi ve hangi ürünlerin piyasa tarafından daha fazla benimsendiğinin takip edilmesi, portföy hakkında ana veriler sağlanması açısından önemlidir.

Derecelendirme kuruluşları ikincil piyasaya arz edilecek portföyün içindeki kredilerin dosyalarını da incelemek isteyeceklerdir. Bu nedenle, konut finansmanı kredisine konu olan teminata, kredi kullanan müşteriye ve kullandırma koşullarına ait bilgi ve

belgelerin manyetik ortamda ve/veya fiziki olarak muhafazası gerekmektedir. Tapu fotokopilerinin, ipotek belgelerinin, sözleşme öncesi bilgi formlarının, hayat ve konut sigortası poliçelerinin ve değerlendirme raporlarının manyetik ortamdaki görüntülerinin muhafazası, örnekleme dosya kontrollerinde yararlı olmaktadır.

Derecelendirme firmalarının istediği bilgilerin sistemde olmaması durumunda mevcut dosyaların taranarak sisteme aktarılması ve sistemdeki kredi bilgileriyle eşleştirilmesi gerekmektedir. Mevcut yapının söz konusu bilgileri sisteme aktaracak şekilde değiştirilmesi konusunda çalışma yapılması, bu bilgilerin ve görüntülerin güncel olarak izlenmesini sağlayacaktır.

Derecelendirme kuruluşları, ikincil piyasalara sunulacak portföyü değerlendirirken tahsis sürecinde edinilen bilgiler ile bankanın kredilerini nasıl izlediğine de bakmaktadır. Tahsis edilen kredilerde geciken ödemelere ilişkin olarak kullanılan programların içeriklerinin ve kuralların yazılı hale getirilmesi önemlidir. Bununla birlikte, taksit tutarlarının tahsil edilmesinde hangi kanalların kullanıldığı, tahsilat yapılan birim adedi, internet ve ATM'den tahsilat yapılıp yapılmadığı bu konudaki hizmet derecelendirmesinde önem arz etmektedir.

Yukarıda belirtilen tüm hususların sistemsel olarak raporlanabilmesi de gerekmektedir. Özellikle taksitlerini gecikmeli olarak ödeyen müşterilere ilişkin müşteri, teminat, scoring puanı, gecikme gün sayısı, gecikme adedi ve tutarı bazında raporlama yapılmasını sağlayacak altyapı hazırlanmalıdır.

Uluslararası derecelendirme kuruluşlarının bankaların kredi portföyünü derecelendirirken ana bakış açılarına aşağıda yer verilmiştir. Bankalarından bu hususların bilincinde olup, kredi tahsis, izleme ve takip süreçlerini bu kapsamda oluşturmaları, portföyün değerinin hesaplanmasında, buna bağlı olarak fiyatlandırma aşamasında önemli bir fayda sağlayacaktır.

**Fitch:** Temmuz 2006'da, ihraççının iflası durumunda İTMK yatırımcılarına yapılacak ödemelerin aksama riskini ölçmek üzere yeni bir yöntem geliştirmiştir (süreksizlik faktörü). Ancak, Fitch teminat varlıklarda meydana gelen iyileşmelerin avantajlarını da göz önüne almaktadır (Yaklaşık 40 farklı bilgi talep etmektedir).

**Moody's:** "Ortak Temerrüt Analizi" (joint default analyses) hem ihraççının kredibilitesini, hem de garantör bankanın desteğini ve teminat varlıkların değerini hesaba katmaktadır (70'ten fazla bilgi talep etmektedir).

**Standard&Poors:** Analiz, her bir teminat havuzunun kalitesi ve yapısının düzenli gözden geçirilmesine ve stres senaryosu altında nakit akımının yeterliliğinin incelenmesine dayanmaktadır. Buna ek olarak, kredi notları ihraççının asgari gereken ek teminatın üzerine ve hedef kredi notuna yönelik riskleri azaltmaya yönelik olarak ne kadar ek teminat ayırmak niyetinde olduğunu kamunun bilgisine sunmaktadır (Yaklaşık 80 farklı bilgi talep etmektedir).

### II.3.2.3. Önerilen İyi Uygulama Esasları

İkincil piyasalara arz edilecek portföyün fiyatının belirlenmesi için derecelendirme kuruluşlarının notu büyük önem taşımaktadır. Portföy ile ilgili verilerin banka sisteminde olması ve bunların raporlanabilmesi derecelendirme kuruluşlarının çalışmalarını kolaylaştıracağı gibi, portföy hakkında da hızlı bilgi verecektir.

Bu kapsamda, bankaların derecelendirme kuruluşları ile çalışmalara başlamadan önce sistemlerindeki bilgileri incelemeleri ve altyapı çalışmalarına öncelik vermeleri gerekmektedir.

Kredi derecelendirme kuruluşları; ipotekli krediler hakkında detaylı bilgiler talep etmektedir. Bu bilgilerden önemli olanları şunlardır:

- Her bir krediye ilişkin güncel ve geçmişe yönelik bilgi,
- LTV kırılımı,
- Gecikmeye düşen krediler hakkında bilgiler,
- İkame varlıklara ilişkin bilgiler.

Sistemde, borçlu ve kefil hakkında sağlanabilecek tüm bilgilerin olması, aynı şekilde kullanılan kredi, teminat, sigorta ile ilgili verilerin de bulunması büyük önem arz etmektedir. Ek 4'de sunulan tabloda, derecelendirme kuruluşları tarafından sorgulanan bilgilere yer verilmiştir.

### **II.3.3. Konut Finansman Sisteminde İkincil Piyasalara İlişkin Uluslararası Uygulamalar**

#### **II.3.3.1. Konu**

Daha önce belirtildiği gibi, Türkiye'de tasarlanan konut finansmanı sistemi için hem Avrupa sistemi (ipotek teminatlı tahvil ihracı) hem de Amerika sistemini (menkul kıymetleştirme yöntemi) içine alan bir sistem kurgulanmıştır. Kılavuzun bu bölümünde dünya uygulamalarına yer verilmiştir.

## **II.3.3.2. İçerik**

### **II.3.3.2.1. İkincil Piyasalara İlişkin Uluslararası Uygulamalar**

#### **II.3.3.2.1.1. İpotek Teminatlı Tahvil İhracı (Covered Bonds)**

İpotek teminatlı tahvil ihracı, bankacılık sistemindeki sermaye yapısı güçlü bankaların ihtiyaçları doğrultusunda kurulmuş bir sistemdir. Genel olarak Avrupa ülkelerindeki bankalar ipotek teminatlı tahvil ihracını tercih etmektedirler.

#### **Almanya**

- Tahvillerin geri ödenme sürecinde problem yaşanmamasından ötürü ipotek teminatlı tahvil ihracı Almanya'da oldukça yaygındır (Pfandbriefe).
- Almanya'da bulunan söz konusu ipotek bankalarının tek bir teminat havuzu bulunmaktadır. Kredi verildikçe banka fon akışını sağlamak için yeni tahviller ihraç etmekte ve bu tahviller bankanın bilançosunda yer almaktadır.

#### **Fransa**

- Hem ipotek teminatlı tahvil, hem de ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracının gerçekleştiği Avrupa ülkelerinden biridir.
- Bankaların varlıkları Fransa'daki kanunlara göre ipotek teminatlı alacaklar ve ipoteğe dayalı menkul kıymetlerden oluşur.
- FCC (Fonds Communs de Créances) adlı özel kurumlar yasal düzenleme sayesinde ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı yapabilmektedirler.

### II.3.3.2.1.2. Menkul Kıymetleştirme Yöntemi

Menkul kıymetleştirme yöntemi sermaye piyasalarına dayanan bir sistemdir. Genel olarak ABD'de bankalar ikincil piyasalardan bu tip ihraçlar ile kendilerini fonlamaktadırlar.

#### Amerika Birleşik Devletleri (ABD)

- Dünyada menkul kıymetleştirme ihraçlarının yaklaşık yüzde 80'i ABD piyasalarında gerçekteşmektedir.
- ABD'de ikincil piyasada yer alan Fannie Mae, Ginnie Mae ve Freddie Mac, birincil piyasa ile sermaye piyasaları arasında bir geçiş görevi yaparlar.
- Bu kurumlar, sermaye piyasalarından, ipotek teminatlđ borçlanma senetleri (covered bonds) çıkarmak ve ipoteğe dayalı borç senetleri (mortgage backed securities) ihraç etmek suretiyle iki şekilde kaynak sağlarlar.
- Sistemin temel dayanağı ipoteğe dayalı menkul kıymetlerdir. 2006 yılında 2 trilyon dolar seviyesinde bir ihraç gerçekteştirilmiştir.

**Tablo 11: ABD'de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet İhracı (Milyar dolar)**

	2002	2003	2004	2005	2006	2007/5
İpotek Finansmanı Kuruluşları	1.985	2.725	1.375	1.321	1.229	562
İFK dışındaki kredi kuruluşları	234	345	404	645	773	377
Toplam	2.219	3.070	1.779	1.966	2.002	939

Kaynak:SIFMA



## **İngiltere**

- İpoteğe dayalı menkul kıymet ihraçları yaygın şekilde uygulanmakta olup, ipotek teminatlı tahvil ihracı işlemlerine rastlanılmaz.
- İpoteğe dayalı menkul kıymet ihracı işlemleri ABD'dekinin aksine genel hükümlere göre yapılır.
- 2006 yılı itibariyle İngiltere'de 241 milyar dolarlık menkul kıymet ihracı gerçekleştirilmiştir.

## **Avrupa ve ABD Konut Finansman Sistemlerinin Karşılaştırılması**

- Dünyada iki model halinde konut finansman yöntemi uygulanmaktadır. Konut finansmanının menkul kıymetler aracılığı ile finanse edildiği Amerika ve İngiltere modeli ve Almanya'da yaygın olarak kullanılan ipotek teminatlı tahvil yöntemidir.
- Amerika'da ipotekli konut kredisi piyasasının büyük bir bölümünü ipotek bankaları oluşturmaktadır. Avrupa'da ise konut finansmanı sağlayan kurumlar çoğunlukla ticari bankalardır.
- Amerika'da kredi riskini yatırımcılar taşımakta, Avrupa'da ise kredi riskleri banka bilançolarında bulunmaktadır.
- Amerika'da, Ginnie Mae ve Fannie Mae adlı devlet tarafından desteklenen kuruluşlar konut finansmanında önemli role sahiptir. Çünkü bu kuruluşlar aynı zamanda masrafları da azaltmaktadır. AB bünyesinde konut finansmanı sağlayan veya kurumları destekleyen bir devlet yapısı ya da bir kurum yoktur. Bankanın veya finansmanı sağlayan kurumun mali yapısı veya tablosu esas alınmaktadır.

### **II.3.3.2.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde İkincil Piyasa Uygulamaları**

#### **Kolombiya**

- İpotek bankalarının konut kredilerinin gelişmesine katkısı olmasına rağmen yüksek vergiler ipotekli konut kredisi piyasasının çok fazla gelişmemiş olmasının en önemli nedenlerindedir.
- İlk ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı ilk olarak 2001 yılında gerçekleşmiş olup ipotek bankalarının ve büyük şirketlerin ortaklığının bulunduğu Titularizadora Colombiana (TC) adlı şirket tarafından yapılmıştır.
- Kolombiya'daki sistemde devlet garantörlüğü bulunmamaktadır.

#### **Meksika**

- İkincil piyasa işlemlerini geliştirmek üzere Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) isimli bir kurum bulunmaktadır ve ipotekli konut kredisi kredileri SHF'nin garantörlüğündedir.
- İlk ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı 2003 yılında gerçekleşmiş ve 2006 yılı itibarıyla 1,7 milyar dolar düzeyinde menkul kıymet ihracı gerçekleşmiştir.
- Menkul kıymetleştirme işlemleri için özel düzenlemelere rastlanmamaktadır.

#### **Arjantin**

- Latin Amerika ülkeleri arasında menkul kıymet ihracı hususunda öncü rolü olmuştur. Konut finansmanı uygulamasının başlıca kuruluşu devlet mülkiyetinde olan Banco Hipotecario'dur.

- 1999 yılında Banco Hipotecario'nun özelleştirilmesiyle ihraç edilen menkul kıymetler devlet garantörlüğü altına alınmamıştır. 2000 yılından itibaren yeni yasal düzenlemeleri takiben menkul kıymet ihracı diğer bankalar tarafından da yapılmaya başlanılmıştır.
- Arjantin'de 2005 sonu itibarıyla 13,3 milyon dolarlık ipotek dayalı menkul kıymet ihracı işlemi gerçekleşmiştir.

### **II.3.3.2.3. Özel Amaçlı Kuruluşlar ve Sistemin İşleyişi**

ABD'de konut finansman kuruluşlarından kredi toplayan ve bu kredileri yatırımcılara aktaran kurumlar bulunmaktadır. Söz konusu krediler bu kurumların garantisi altında yatırımcılara satılmaktadır. Bu kapsamda faaliyet gösteren özel amaçlı kuruluşlar

- Federal National Mortgage Association (Fannie Mae),
- Government National Mortgage Association (Ginnie Mae)'dir.

ABD'de bu işleyişin dışında, tersi yönde işleyen bir sistem daha kurulmuştur. Federal Konut Kredisi Birliği (Federal Home Loan Association- Freddie Mac) tarafından yürütülen süreçte, bankalar kredi kullandırmak için yeterli kaynağa sahip değilse ya da bu kaynaklarını kredi vermek için ayırmak istemiyorsa, Freddie Mac'den borç alarak kredi kullandırmakta, daha sonra bu kredilerini ipotek finansman kuruluşuna aktarmaktadır.

### **II.3.3.2.4. İpotek Finansmanı Kuruluşları (İFK)**

Türkiye'de henüz uygulaması olmamakla birlikte, yakın bir zamanda uygulamaya geçeceği ve menkul kıymetleştirmede faydalı olacağı düşünülen aracı kuruluşlardır.

Bu kuruluşların asıl amacı sürekli ve düzenli olarak konut finansman sistemine kaynak aktarmaktır. Ayrıca bankaların ver-

dikleri her kredi için tek tek kaynak toplamasından ziyade, bütün bankaların verdiği krediler için tek bir havuz oluşturup menkul kıymet ihracının hedeflendiği bir yapıdır.

### **II.3.4. İkincil Piyasaların Oluşmasına Katkı Sağlayan Kurumlara İlişkin Değerlendirmeler**

#### **II.3.4.1. Konu**

İkincil piyasaların oluşmasına katkı sağlayan kurumların genel yapısı ile ilgili bilgi edinmek amacıyla ABD'de bu alanda Fannie Mae, Freddie Mac, Ginnie Mae faaliyet göstermektedir. Bu bölümde Fannie Mae'nin yapısı incelenmiş olup, kuruluş amacı, verdiği hizmetler, konut piyasalarına sağladığı katkılar özetlenmiştir.

#### **II.3.4.2. İçerik**

- Fannie Mae, 1938 yılında Roosevelt tarafından konut yapımı endüstrisine yardım amaçlı kurulmuştur.
- Fannie Mae, konut kredilerini bir havuzda toplayarak bunları tekrar satan ve 1968 yılında senato tarafından çıkarılan bir kanunla devlet destekli yarı özel hale getirilmiş bir kuruluştur. Çok sıkı kurallara sahiptir. Amaçları konut piyasasındaki likiditeyi sağlayarak daha çok kişiye kredi imkanı sağlanmasına yardımcı olmaktır.
- Fannie Mae`in amacı, ABD'de çözülmesi zor konut sistemi problemlerinin çözümü, orta ve düşük gelirli Amerikan vatandaşlarının, hiçbir engelle karşılaşmadan, düşük maliyetli ev sahibi olmalarını kolaylaştırmaktır.
- Fannie Mae, öncelik olarak ipotekli konut kredisi piyasasından çok güç ve zor yararlanabilecek olan kişilere yardım etme amacı güder. Bunlar; düşük ve orta gelirli alıcı-

lar, azınlıklar, kentsel ve kırsal kesimdeki oturanlar, özel ev ihtiyacı olan özürülüler ve evsizlerdir.

- Fannie Mae 417 bin doların üzerindeki konut kredilerini satın almadığı için, daha geniş kitleye hitap eden kredileri satın alarak, bankaların fonlamasına yardımcı olur ve fonlama maliyetlerinin düşürülmesine katkı sağlar. Bu doğrultuda, düşük ve orta gelirli alıcıların daha kolay şartlarla kredi almasına olanak sağlar. Bunlardan bazıları:
- Ön ödeme ve alım satım masrafları için daha düşük nakit istenmesi,
- Yeterlilik için düşürülmüş gelir ihtiyacı,
- Düşük tutarlı konut finansmanı sigortası,
- Düşük kredi skoru,
- Kredi geçmişi olmayıp ev alanlara esnek borç sağlama,
- Engellilere veya ailede engelli biri olanlara, sağlık kurumlarında çalışanlara, itfaiyecilere, polislere ve öğretmenlere ilave esneklik sağlama olanakları sunar.
- Fannie Mae ikincil piyasalarda yer alır. Doğrudan kişilere kredi vermezler. Bunun yerine birincil piyasadaki kreditorlere yani ticari bankalar, konut finansmanı şirketleri, tasarruf ve kredi sendikalarına ve kredi birliklerine, devamlı ve istikrarlı bir şekilde fon girişi sağlayarak bu kurumların daha fazla konut kredisi vermesini mümkün hale getirirler.
- Bankaların ürettiği konut kredilerini Fannie Mae satın alır ve bir havuzda toplar. Daha sonra garantili gelir elde etmek isteyen emeklilik fonları vb. gibi yatırımcılara tekrar satarak piyasanın ve bankaların yeni kredi açmalarına imkan sağlar.
- Fannie Mae'in ortakları arasında; bankalar, kredi sağlayan özel kuruluşlar, barınma destekleyici gruplar, toplum ve kar gözetmeyen organizasyonlar, hükümet, eyalet ve yerel devlet yönetimleri, yatırımcılar, müteahhitler ve işverenler yer almaktadır.

- Fannie Mae kuralları gereği belli bir kredi skorunu tutturamayan kişilerin kredilerini satın almaz.
- Fannie Mae devlet destekli olduğundan, devlet gibi ucuza borçlanabilmektedir. Devlet destekli olduğu için güvenilirliği çok yüksektir ve buna dayalı olarak ucuz faiz oranıyla borçlanarak fon yaratabilmekte ve söz konusu oranlara ilave marj ekleyerek sağladığı fonlardan faiz geliri elde etmektedir.
- Yüksek montanlı olmamakla beraber, kar amacı güden bir firmadır. Fannie Mae birincil piyasa ile sermaye piyasaları arasında hayati bir köprü görevi yapar.
- ABD’de devlet, konut kredilerini vergi teşvikleri yoluyla da desteklemektedir. Konut kredisi kullanan kişiler, bu kredilere ödedikleri faizleri, belirli kurallar çerçevesinde ödeyecekleri vergilerden düşerler.
- Fannie Mae borsaya kote olup, iki yöntemle fon elde eder. Birincisi borçlanma senedi olarak adlandırılan tahvil çıkarak borsada satar. İkincisi ipoteğe dayalı borç senetlerini ihraç ederek aynı piyasada satar.
- Firma verdiği hizmet ile çok özel bir konumda olup, ABD’nin büyümesine paralel olarak bu firma da büyüerek barınma ihtiyaçlarını karşılamaya yardımcı olacaktır.

### **II.3.4.3. Önerilen İyi Uygulama Esasları**

Türkiye’de bankaların fonlama maliyetlerinin düşürülmesi ve daha uzun vadede borçlanabilmesi için Fannie Mae benzeri şirketlerin Türkiye’de kurulması büyük önem arz etmektedir. Bu sayede, tüketicilerin daha ucuza, daha uzun vadeli borçlanabilmelerine olanak sağlanacaktır. Sonuç olarak, bugün sadece A-B müşteri segmentine hitap eden konut kredilerinin, daha ge-

niş kitleye hitap edebilmesi ve konut kredilerinin tabana yayılması sağlanabilecektir. Bankalar, bu yapıda daha ziyade konut kredisi kullanırılmasına aracılık eden ve bu kredileri ikincil piyasalara sattıktan sonra müşterilere bu kredilerle ilgili hizmet veren kuruluş niteliğini kazanacaktır.

Türkiye'de bankaların fonlama maliyetlerinin düşürülmesi ve İTMK ve İDMK'ların etkin bir şekilde işleyebilmesi için ikincil piyasaların derinlik kazanması gerekmektedir, ikincil piyasanın derinlik kazanabilmesi için de ipotek teminatlı menkul kıymetlerin ve ipoteğe dayalı fon portföylerinin cazip hale getirilmesi gerekmektedir. İkincil piyasada işlem gören İTMK ve İDMK'lardan elde edilen gelirlerin belirli kısımlarının vergilendirmede istisnaya tabi tutulması, gelir vergisi hesaplamalarında bazı indirimlerden faydalanması ikincil piyasaların hızla gelişmesini tetikleyebilecek unsurlardandır.





### **III. KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDEKİ SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

#### **III.1. Hukuki Sorunlar**

##### **III.1.1. Konut Finansman Sistemine İlişkin İcra ve İflas Uygulamaları**

###### **III.1.1.1. Konu**

5582 sayılı Kanun çerçevesinde; 4077 sayılı “Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun”a ek düzenleme getirilerek, tüketicinin temerrüde düşmesi halinde Konut Finansman Kuruluşu tarafından yapılması gereken işlemler yeniden düzenlenmiş, bunun yanında 2004 sayılı İcra İflas Kanunu, 492 sayılı Harçlar Kanunu ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu’nda yapılan değişiklikler ile takip sürecinin daha hızlı ve kolay bir şekilde sonuçlandırılmasına yönelik düzenlemeler getirilmiştir.

###### **III.1.1.2. İlgili Mevzuat**

İcra ve İflas Kanunu’nun;

- Madde 45 : Rehin ve İpotekle Temin Edilmiş Alacaklar
- Madde 128, 128/a : Mükellefiyetlerin Listesi/Kıymet Takdirine İlişkin Şikayet
- Madde 134 : İhalenin Neticesi ve Feshi
- Madde 149/a : İcranın Geri Bırakılması başlıklı maddeleri.

### III.1.1.3. İçerik

#### III.1.1.3.1. Borçlunun Temerrüdü Halinde Konut Finansman Kuruluşunca Yapılması Gereken İşlemler

5582 sayılı Kanun'un 24 üncü maddesi ile, 4077 sayılı Kanuna 10/A maddesinden sonra gelmek üzere 10/B maddesi eklenmiştir. 10/B maddesi gereğince, borçlunun temerrüdü halinde izlenecek yol ve konut finansman kuruluşu tarafından yapılması gereken işlemler aşağıda açıklanmıştır.

- Borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu borçluya temerrüt tarihinden itibaren 5 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 tarafından satış öncesinde konut için 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara kıymet takdiri yaptırılır. Takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketicie bildirilir. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir. Tüketici, konut fi-

nansmanı 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 Kanunu'nun 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 Kanunu'nun 26 ncı ve 27 nci maddeleri uyarınca tüketici veya zilyedliğin devredilmiş olması halinde zilyedliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar aleyhine icra yoluna başvurabilir.
- Kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansmanı kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefilden borcun ifasını isteyemez.

### **III.1.1.3.2. İcra ve İflâs Uygulamaları**

5582 sayılı Kanun'un 1,2,3,4,5 ve 6 ncı maddeleriyle, 2004 sayılı İcra İflâs Kanunu'nun muhtelif maddelerinde değişiklik yapılarak takip sürecinin daha hızlı ve kolay bir şekilde sonuçlandırılmasına yönelik düzenlemeler getirilmiştir.

- İcra ve İflâs Kanunu'nun "Rehin ve İpotekle Temin Edilmiş Alacaklar" başlıklı 45 inci maddesi uyarınca rehinle temin edilmiş bir alacağın alacaklısı yalnız rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapabilmekte iken, (rehnin paraya çevrilmesi sonucu elde edilen tutar alacak miktarını karşılamazsa, alacaklı kalan alacağını iflas veya haciz yoluyla takip edebilmekte idi.) 5582 sayılı Kanun'un 1 inci maddesiyle değiştirilmiştir.

si ile İcra ve İflâs Kanunu'nun 45 inci maddesine bir istisna getirilmiş olup, bu madde uyarınca konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilmekte veya haciz yoluna başvurulabilmektedir.

- Söz konusu düzenleme ile konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yasal yollardan tahsili aşamasında asıl borçlu aleyhine öncelikle rehnin paraya çevrilmesi yolu ile icra takibine geçilmesi zorunluluğu kaldırılmış bulunmakta olup, asıl borçlu hakkında rehnin paraya çevrilmesi veya haciz yolu ile icra takibine geçilmesi tercihi alacaklıya bırakılmıştır.
- İcra ve İflâs Kanunu'nun "Mükellefiyetlerin Listesi" başlıklı 128 nci maddesi uyarınca takip aşamasında icra dairesi taşınmazın kıymetini takdir ettirmekte iken, 5582 sayılı Kanun'un 2 nci maddesi ile değişik İcra İflâs Kanunu'nun 128 nci maddesi uyarınca icra dairesi, konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırabilecektir.
- İcra ve İflâs Kanunu'nun "Kıymet Takdirine Şikayet" başlıklı 128/a maddesi uyarınca kıymet takdirinin tebliğ edildiği ilgililer, raporun tebliğinden itibaren yedi gün içinde raporu düzenleyen icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesinde kıymet takdirine ilişkin itirazda bulunabilirler. Şikayet tarihinden itibaren yedi gün içerisinde gerekli masraf ve ücretin mahkeme veznesine yatırılması halinde yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılabilir. Aksi halde başka bir işleme gerek olmaksızın şikayet kesin olarak reddedilir.

- 5582 sayılı Kanun'un 3 üncü maddesi ile değişik İcra İflas Kanunu'nun 128/a maddesi uyarınca konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, kıymet takdirine ilişkin şikayet uyarınca yaptırılmasına karar verilen bilirkişi incelemesi, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırılır.
- Buna göre, konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, satışı istenen taşınmaz içkain icra müdürlüğüne yaptırılacak kıymet takdiri ve kıymet takdir raporuna itiraz üzerine İcra Mahkemesince yaptırılmasına karar verilen bilirkişi incelemesi 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş SPK lisanslı kişi veya kurumlara yaptırılacaktır.
- 5582 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesi ile İcra ve İflâs Kanunu'na eklenen Geçici 8 nci madde uyarınca; alacakların takibi aşamasında gayrimenkul için yapılacak kıymet takdiri ile kıymet takdirine ilişkin olarak yapılacak şikayet hakkında yapılacak bilirkişi incelemesinin Sermaye Piyasası Kanunu'nun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlarca yapılacağına ilişkin maddelerinin yürürlüğe girmesini izleyen üçüncü yılın sonuna kadar konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, taşınmaz için kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesinin bu uzman kişi veya kurumların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabileceği düzenlenmiştir.
- Halen SPK lisanslı değerlendirme uzmanı sayısının yetersiz olacağını öngörerek, 3 yıllık bir geçiş süreci getiren bu düzenlemeye göre, mezkur maddelerin yürürlüğe girmesini izleyen üçüncü yılın sonuna kadar yani 31 Aralık 2010 ta-

rihine kadar söz konusu alacakların takibinde, taşınmaz için kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesi, gayrimenkul değerleme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilecektir.

- İcra ve İflâs Kanunu'nun "İhalenin Neticesi ve Feshi" başlıklı 134 üncü maddesi uyarınca takip aşamasında ihale yoluyla satışa çıkarılan gayrimenkule ilişkin olarak ihalenin feshi talebinde bulunulması halinde talebin reddine karar verilmesi durumunda icra mahkemesi davacıyı feshi istenilen ihale bedelinin yüzde 10'u oranında para cezasına mahkûm etmekte iken, 5582 sayılı Kanun'un 4 üncü maddesi ile değişik İcra İflas Kanunu'nun 134 üncü maddesi uyarınca konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde bu oran yüzde 20 olarak uygulanacaktır.
- Buna göre, konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacaklarının takibine ilişkin ihalenin feshi taleplerinin reddine karar verilmesi halinde davacı, feshi istenen ihale bedelinin yüzde 20'si oranında para cezasına mahkum edilecektir. Söz konusu düzenleme, yasal takibi sürünce-medede bırakmak amacıyla ihalenin feshini talep eden borçluyu caydırmaya yöneliktir.
- İcra ve İflâs Kanunu'nun "İcranın Geri Bırakılması" başlıklı 149/a maddesi uyarınca alacaklının yaptığı icra takibine itiraz ederek icranın geri bırakılması/durdurulması talebinde bulunan borçlu ya da üçüncü şahsın talebini reddeden merci kararını temyiz eden borçlu veya üçüncü şahsın, takip konusu alacağın yüzde 15'i oranında teminat yatırmadığı takdirde gayrimenkulün satışının durmayacağını düzenlemekte iken (icra mahkemesinin durdurma (geri bırakılma) talebinin reddine ilişkin kararına karşı istinaf yolu-

na başvuran borçlu veya üçüncü şahıs takip konusu alacağın yüzde 15'i nispetinde teminat yatırmadığı takdirde satış durmazken), 5582 sayılı Kanun'un 5 inci maddesi ile değişik İcra ve İflâs Kanunu'nun 149/a maddesi uyarınca konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, bu oran yüzde 30 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 yatırana iade edilir.

Buna göre, uygulamada istinaf yoluna başvurulmasının mümkün hale gelmesini müteakip konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde icra mahkemesinin icranın geri bırakılması isteminin reddine ilişkin kararlarına karşı istinaf yoluna başvurulması halinde, ikinci fıkrada yer alan oran yüzde 30 olarak uygulanacak ve bu halde teminat olarak alınan tutarın yarısının tazminat olarak alacaklıya ödenecek, merhunun alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa kalan tutar teminatın geriye kalan kısmından karşılanacaktır.

### **III.1.1.3.3. İcra Harçları**

5582 sayılı Kanun'un 24 üncü maddesi ile, 492 sayılı Harçlar Kanunu'nda konut finansmanından kaynaklanan alacakların takip işlemlerinde tahsil edilecek harçlara ilişkin düzenleme getirilmiştir.

5582 sayılı Kanunla 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin A/III-1-f bölümüne eklenen hükümlerle, konusu belli bir değerle ilgili bulunan davalarda ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, iha-

lenin feshi talepleri ile ilgili olarak esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden binde 54 oranında harç alınacağı, Bakanlar Kurulu'nun, 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 yetkili olduğu belirtilmiştir. Bakanlar Kurulu'nca anılan yetki kullanılmadığı sürece söz konusu işlemlerde harç oranı binde 54 olarak uygulanacaktır.

Öte yandan, 5582 sayılı Kanunla, 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun (1) sayılı tarifesinin (B) İcra ve iflas harçları bölümünün (I) İcra harçları fıkrasının (3) Değeri belli olan icra takiplerinde tahsil edilecek harçlar bendine (h) alt bendi eklenerek; 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde tahsil harçları (Değeri belli olan icra takiplerinde tahsil edilecek harçlara ilişkin (3) numaralı bentte belirtilen harçlar) dörtte biri oranında uygulanacaktır.

#### **III.1.1.3.4. Katma Değer Vergisi**

5582 sayılı Kanun'un 35 inci maddesi ile, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 17 nci maddesinin (4) no'lu "Diğer İstisnalar" fıkrasına (ş) bendi eklenmiştir.

Bu düzenleme ile; 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 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 satışı dahil) KDV istisnası kapsamına dahil edilmiştir.



24.12.2007 tarih ve 26742 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" a ekli (1) sayılı listesinde; net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konut teslimleri ile belediyeler, il özel idareleri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve bunların yüzde 51 ve ya daha fazla hissesine ya da yönetiminde oy hakkına sahip oldukları işletmeler tarafından konut yapılmak üzere projelendirilmiş arsaların (sosyal tesisler için ayrılan bölümler dahil) net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altındaki konutlara isabet eden kısmı, konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri, Kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan sadece net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri için KDV yüzde 1 oranında uygulanmaktadır.

Diğer konut yapımlarında KDV oranı yüzde 18 olarak uygulanmaktadır. KDV oranlarındaki söz konusu farklılık konutların imalat fiyatını etkileyen önemli bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır.

### **III.1.2. Konut Finansmanında Bankaların 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'dan Kaynaklanan Sorumlulukları**

#### **III.1.2.1. Konu**

Bu bölümde 5582 sayılı Kanun'un 21-25 inci maddeleri hükümleriyle 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da yapılan değişiklikler yer almaktadır.

#### **III.1.2.2. İlgili Mevzuat**

4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un;

- Madde 4 : Ayıplı Mal
- Madde 4/A : Ayıplı Hizmet
- Madde 7 : Kampanyalı Satışlar
- Madde 10 : Tüketici Kredisi
- Madde 10/B : Konut Finansmanı Sözleşmeleri başlıklı maddeleri.

### **III.1.2.3. İçerik**

#### **III.1.2.3.1. Ayıplı Mal ile İlgili Sorumluluklar**

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 4'üncü maddesi gereğince imalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ve 10 uncu maddenin (4077 Sayılı Kanun-Madde 10) beşinci fıkrasına veya 10/B (4077 TKHK-M. 10) 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 kullandırdığı 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 (4077 sayılı Kanun, Madde 4).

Bu madde ile ayıba karşı sorumlu tutulanlar, ayıba karşı daha uzun bir süre ile sorumluluk üstlenmemişlerse, ayıplı maldan sorumluluk, ayıp daha sonra ortaya çıkmış olsa bile malın tüketiciye teslimi tarihinden itibaren iki yıllık zamanaşımına tabidir. Bu süre konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallarda beş yıldır. Ayıplı malın neden olduğu her türlü zararlardan dolayı yapılacak talepler ise üç yıllık zamanaşımına tabidir. Bu talepler zarara sebep olan malın piyasaya sürüldüğü günden başlayarak on yıl sonra ortadan kalkar. Ancak, satılan malın ayıbı, tüketiciden satıcının ağır kusuru veya hile ile gizlenmişse zamanaşımı süresinden yararlanılamaz (4077 sayılı Kanun, Madde 4).

Ayıplı malın neden olduğu zararlardan sorumluluğa ilişkin hükümler dışında, ayıplı olduğu bilinerek satın alınan mallar hakkında yukarıdaki hükümler uygulanmaz.

### **III.1.2.3.2. Kampanyalı Satışlar ile İlgili Sorumlulukları**

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 (4077 sayılı Kanun, Madde 7).

Sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça, ön ödeme tutarı, mal veya hizmetin satış bedelinin yüzde 40'ından fazla olamaz (4077 sayılı Kanun, Madde 7).

Kampanyalı satışlarda malın teslim ya da hizmetin ifa süresi on iki ayı aşamaz. Konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallar için bu süre otuz aydır (4077 sayılı Kanun, Madde 7).

### **III.1.2.3.3. Konut Finansmanı Sözleşmeleri**

Konut finansmanı kuruluşları tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler vermek ve tüketicieye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren "Sözleşme Öncesi Bilgi Formu" vermek zorundadır. Tüketici teklifi kabul edip etmemekte ser-

besttir (4077 sayılı Kanun, Madde 10/B, Ek madde: 21 Şubat 2007, 5582 sayılı Kanun, Madde 24).

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.

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 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 (4077 TKHK-M. 10/B 9.fıkra, Ek madde: 21/02/2007-5582 sayılı Kanun, 24 üncü madde).

#### **III.1.2.3.4. Temerrüt**

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 öde-

mede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir.

Kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansmanı kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefilden borcun ifasını isteyemez. (4077 sayılı Kanun, Madde 10/B, 21 Şubat 2007, 5582 sayılı Kanun, 24 üncü madde).

#### **III.1.2.3.5. Kıymetli Evrak Alınmaması**

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. (4077 sayılı Kanun, Madde 10/B, Ek madde: 21 Şubat 2007, 5582 sayılı Kanun, 24 üncü madde).

#### **III.1.2.3.6. Değişken Faiz**

Konut finansmanı kuruluşlarının, değişken faizi içerecek biçimde finansman sağlamaları durumunda aşağıda yer alan hususlar çerçevesinde sözleşmenin imzalanmasından önce tüketiciyi yazılı olarak bilgilendirmeleri zorunludur (Değişken Faizi İçeren Konut Finansmanı Sözleşmelerine Dair Tüketicilerin Bilgilendirilmesi Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik, Madde 5,6).

Konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere sözleşmenin akdinden önce değişken faizin etkileri ile ilgili verilmesi zorunlu bilgiler şöyledir:

- Konut finansmanı kuruluşunun unvan, açık adres, telefon ve varsa diğer erişim bilgileri,
- Başlangıç ve azami faiz oranları,
- Konut finansmanı kuruluşunun, TC Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve faiz oranlarına uygulayacağı marj oranı,
- TC Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve faiz oranlarının hangi dönemlerde, hangi kıstaslar temel alınarak sözleşmeye yansıtılacağıının belirtilmesi,
- Değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı konut finansmanı tiplerinin tanımları ile bu finansman tipleri arasındaki farklara ve tüketiciye muhtemel etkilerine ilişkin açıklamalar,
- Kullanılacak kredi miktarı temel alınmak suretiyle, TC Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve faiz oranlarının son beş yıldaki değişim oranlarına konut finansmanı kuruluşu tarafından uygulanacak marj oranı eklenerek hazırlanacak örnek ödeme planı,
- Faiz oranında değişiklik olması durumunda, bu değişikliğin tüketiciye, oluşacak yeni faiz oranları doğrultusunda hazırlanacak yeni bir ödeme planı ile birlikte 30 gün önce bildirileceğinin belirtilmesi.

#### **III.1.2.4. Uluslararası Uygulamalar**

Avrupa Birliği (AB)'nin tüketici kredileri ve konut kredilerine yönelik uygulama esaslarını belirlediği iki adet resmi belge bulunmaktadır.

Bunlardan ilki, en son olarak 16 Ocak 2008'de revize edilmiş olan "AB Tüketici Kredileri Yönergesi (EU Consumer Credit Directive)"dir. Söz konusu Yönerge'nin 2'nci maddesiyle, ülkemizde yürürlükte olan 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'dan farklı olarak, ipotek veya benzer aynı haklarla teminatlandırılmış kredi anlaşmalarıyla mevcut veya proje halindeki binalardaki gayrimenkullerin alımına yönelik olarak imzalanan

kredi anlaşmalarının söz konusu Yönerge kapsamında değerlendirilemeyeceği belirtilmiş ve dolayısıyla konut kredileriyle diğer tüketici kredilerinin farklı hukuki kurallara tabi olması gerektiğinin çok açık şekilde altı çizilmiştir. Ayrıca yine aynı Yönerge'de, tüm tüketicilerin aldıkları kredileri her zaman, sözleşme imzası sırasında belli olan, şeffaf olarak hesaplanabilen bir erken ödeme ücreti karşılığında, kapama hakları olduğu belirtilmiş olup, söz konusu ücretin, konut kredileri gibi uzun vadeli finansman enstrümanları aracılığıyla fonlaması yapılmayan tüketici kredileri için, sabit bir yüzde oranı olarak belirlenmesinin uygun olabileceği ifade edilmiştir. Dolayısıyla söz konusu Yönerge, konut kredileri erken ödeme ücretlerinin de normal tüketici kredilerinden farklı olarak değerlendirilmesini tavsiye etmektedir. AB'nin konut kredileriyle ilgili olarak yayınlamış olduğu esaslar ise 18 Aralık 2007'de yayımlanmış olan AB Konut Kredisi Pazarlarının Entegrasyonu'na yönelik Beyaz Rapor (Rapor)'da özetlenmiştir. Rapor'un amacı, konut kredilerinin sınır ötesi sunulması ve fonlaması, ürün çeşitliğinin artırılması, tüketici güveninin artırılması ve müşteri hareket kabiliyetinin yükseltilmesiyle daha rekabetçi ve verimli konut kredisi pazarlarının oluşturulması şeklinde özetlenmiştir.

Bu kapsamda, söz konusu Rapor'u hazırlayan Avrupa Komisyonu odaklanması gereken 4 alan belirlemiştir. Söz konusu alanlar, sözleşme öncesi bilgilendirme, yıllık toplam maliyet oranı (annual percentage rate of charge-APRC), sorumlu kredilendirme ve erken ödeme olarak sıralanmıştır. Söz konusu alanlarda, Komisyon önümüzdeki dönemde çalışmalarını yoğunlaştırmayı planlamaktadır. 5582 sayılı Kanun'la yukarıda belirtilen, sorumlu kredilendirme dışındaki noktalar konut finansman sistemine dahil edilmiş olmakla beraber, AB uygulamalarından farklılıklar göstermekte olup, önümüzdeki dönemde bu farklılıkların ortadan kaldırılmasına yönelik olarak tekrar incelenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Örneğin, ülkemizdeki "Sözleşme Öncesi Bilgi Formu" içeriği ile, Avrupa Standart Bilgilendirme Formu (European Standardised Information Sheet) karşılaştırıl-

dığında, Sözleşme Öncesi Bilgi Formu'nun çok sayfalı yapısının tüketicinin açık ve net bilgilendirme işlevini tam olarak yerine getiremediği görülmektedir. Aynı şekilde, Rapor'da "politik olarak son derece hassas bir nokta" olarak belirtilen ve Yönerge'de konut kredileri için farklı bir şekilde değerlendirilmesi gerektiğinin altı çizilen "erken ödeme" konusunun, Türkiye'deki konut finansmanı sisteminin geleceği açısından son derece stratejik bir rolü olması beklenen ikincil piyasalar dikkate alınmadan, sadece ücretlendirme tarafı değerlendirilip, o açıdan da, Yönerge'de belirtilenin aksine yüzde 2 gibi sabit oranla sınırlı bir şekilde yeni kânda yer almış olması, önümüzdeki dönemde sistem açısından problemler yaratabilecektir.

### **III.1.3. Konut Finansmanında Fon ve Vergi Uygulamaları**

#### **III.1.3.1. Konu**

5582 sayılı Kanun kapsamında çeşitli vergi kanunlarında değişiklik yaparak sistemin vergisel boyutunu düzenlemiştir. İlgili Kanun kapsamında vergi ile ilgili olarak yapılan değişiklikler aşağıda özetlenmektedir.

#### **III.1.3.2. İlgili Mevzuat ve İçerik**

##### **III.1.3.2.1. Gelir Vergisi Kanunu'nda Yapılan Değişiklikler**

**193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun (Giderler) başlıklı 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının (1) ve (5) numaralı bentleri ve (Vergi Tevkifatı) başlıklı 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (7) numaralı bendinin yeni eklenen (e) alt bendi ile getirilen değişiklikler:**

Konut finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlere ve varlık finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetlere ödenen faiz, kar payı veya benzeri gelirler Gelir Vergisi Kanunu'na göre elde eden



açısından “Menkul Sermaye İradı” olarak kabul edilecek ve vergilendirilecektir.

Ayrıca ipotekli sermaye piyasası araçları ile varlık teminatlı menkul kıymetlerden sağlanan faizler de “Menkul Sermaye İradı” olarak vergilendirilecektir.

İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kar payı ve faiz gelirleri stopaj yoluyla kaynaktan vergilendirilmektedir. Stopaj oranı halihazırda yüzde 10’dur.

### **III.1.3.2.2. Katma Değer Vergisi Kanunu’nda Yapılan Değişiklik**

**3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu’nun Sosyal ve Askerî Amaçlı İstisnalarla Diğer İstisnalar başlıklı 17 nci maddesinin (4) numaralı fıkrası ile getirilen değişiklikler:**

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 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 satışı dahil) katma değer vergisinden istisna edilmiştir.

### **III.1.3.2.3. Damga Vergisi Kanunu’nda Yapılan Değişiklikler**

**Madde 34- 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanuna bağlı İstisnalar başlıklı (2) sayılı tablonun “IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar” başlıklı bölümüne (36) numaralı fıkra ve “V-Kurumlarla ilgili kağıtlar” başlıklı bölümüne ise eklenen (23) ve (24) numaralı fıkralarla getirilen değişiklikler:**

- 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 temsil eden menkul kıymet ihracı ve bu ihraca konu teminatlarla ilgili olarak düzenlenen makbuz ve kağıtlar damga vergisinden istisna edilen kağıtlar kapsamına alınmıştır.
- 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 istisna edilmiştir.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 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 damga vergisinden istisna edilmiştir.

#### **III.1.3.2.4. Gider Vergileri Kanununda Yapılan Değişiklikler**

**6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu'nun (İstisnalar) başlıklı 29 uncu maddesinin (u) bendi ile eklenen (v) bendi ile getirilen değişiklikler:**

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

- İpotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar, banka ve sigorta muamelelerinden istisna edilmiştir.

Konut finansmanı kapsamında yapılan sigortalarda sözleşme ve poliçe üzerinden alınan paralar, ipotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibari değerlerinin üzerinde elden çıkarılması sonucu kendi lehlerine kalan paralar ve ipotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar banka ve sigorta muameleleri vergisine (BSMV) tabi değildir.

### III.1.3.2.5. Harçlar Kanunu'nda Yapılan Değişiklikler

**Madde 31- 02/07/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun (Harçtan Müstesna Tutulan İşlemler) başlıklı 59 uncu maddesinin birinci fıkrasına eklenen (o), (p) ve (r) bentleri ile getirilen değişiklikler:**

- Konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri,
- 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda kiralanan konutların kiracıya devri,
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından konut satışları nedeniyle tesis olunacak ipotek işlemleri harçtan muaf tutulacak işlemler kapsamına alınmıştır.

**Madde 32- A) 492 sayılı Kanuna bağlı (I) 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 eklenen (f) bendi ile getirilen değişlik:**

Konusu belli bir değerle ilgili bulunan davalarda ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın 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 oranında nisbi harç tahsil edilecektir.

**492 sayılı Kanuna bağlı (I) sayılı tarifenin “(B) İcra ve İflas harçları” bölümünün “I-İcra harçları” başlıklı fıkrasının “3. Değeri belli olan icra takiplerinde tahsil harcı, değer üzerinden: “başlıklı bendinin sonuna eklenen (h) bendi ile getirilen değişlik:**

İcra harçlarında belirtilen harç oranının dörtte biri tahsil edilecektir.

#### **III.1.3.2.6. Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu (KKDF) Uygulaması**

12 Mayıs 1988 tarih ve 88/12944 sayılı Karamameye ilişkin “KKDF Hakkındaki Tebliğin Fona Kesinti Yapılmayacak Krediler” başlığı altında yer alan 3 üncü maddesinde “konut ve yapı tasarrufu kredileri ile gerçek kişilere kendi ihtiyaçları için kullanılan konut inşaat kredileri” için fon kesintisi yapılmayacağı belirtilmiştir.

T.C. Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı’nın 8 Haziran 2007 tarihli KKDF-2/2007-2 sayılı KKDF sirkülerinde ise konut finansmanı kapsamında, gerçek kişi tüketicilere konut edinme

amaçlı kullanılan krediler ile bu mahiyetteki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler üzerinden, 88/12944 sayılı Kararnameye ilişkin KKDF Hakkında 6 sıra nolu Tebliğin 3 üncü maddesinin ikinci fıkrası hükmü ile mevcut uygulama gereğince kaynak kullanımını destekleme fonu kesintisi yapılmayacağı açıklanmıştır.

Tüketicilere sahip oldukları konutların teminatı altında kredi kullanılması ve bu kredilerin konut edinimi amacı dışında bir amaç için alınması durumunda, bu krediler üzerinden KKDF kesintisi yapılması gerekmekte olup, bu mahiyetteki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler üzerinden KKDF kesintisi yapılmaktadır.

### **III.1.3.2.7. Konut Finansmanında Bazı Özel Durumlar İçin Fon ve Vergi Uygulamaları**

#### **Ortak Mülkiyet Şeklinde Sahip Olunan Konutlarda BSMV İstisna Uygulaması**

Tüketicilerin ortak mülkiyet şeklinde sahip olduğu bir konuttaki hissesinin konut finansmanı kapsamında, ilgili yasal düzenlemeler çerçevesinde “konut olarak” teminat gösterilebilmesinin mümkün olması halinde, BSMV istisnası uygulanabilir.

#### **Kooperatif Üyelerine Yönelik Kullanılacak Krediler için KKDF Kesintisi ve BSMV İstisna Uygulaması**

5582 sayılı Kanun, konut finansmanını, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullanılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullanılması ve bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullanılması olarak tanımlamıştır. Dolayısıyla kooperatif üyelerinin kooperatife olan borçlarının finansmanı amacıyla kullanılacaktır.

Krediler de bu Kanun kapsamında sayılır ve BSMV istisnası uygulanabilir.

12 Mayıs 1988 tarih ve 88/12944 sayılı kararnameye ilişkin KKDF hakkındaki Tebliğin Fona kesinti yapılmayacak işlemler ile ilgili 3 ncü maddesinde “Konut ve yapı tasarrufu kredileri ile gerçek kişilere kendi ihtiyaçları için kullanılan konut inşaat kredileri” olarak belirtilmiştir. Bu kapsamda dolayısıyla kooperatif üyelerinin kooperatife olan borçlarının finansmanı amacıyla kullanılacak kredilerde KKDF kesintisi yapılmayacaktır.

### **Konut Finansmanı Kapsamında Açılacak Kredilerde Kredi Masraflarına Yönelik Açılacak Krediler**

Konut finansmanı kapsamında açılan kredilerde kredi masraflarının da finanse edilmesi durumunda 12 Mayıs 1988 tarih ve 88/12944 sayılı kararnameye ilişkin KKDF hakkındaki Tebliğ kapsamında Fon kesintisi yapılacaktır.

## **III.2. Konut Finansman Sisteminde Yeniden Finansman Uygulamaları**

### **III.2.1. Konu**

Konut finansmanı kapsamına giren kredilerin;

- Kredi faiz oranında değişiklik yapılması,
- Kredinin vadesinde değişiklik yapılması,
- Konut finansmanı sözleşmesinde belirtilen faiz türünde değişiklik yapılması,
- Aynı ev teminat gösterilerek birden fazla konut kredisi alınmışsa bunların tek konut kredisi ile birleştirilmesi,
- Konut finansmanı kuruluşunda değişiklik yapılması,
- Konut finansmanı sözleşmesinde belirtilen para biriminde değişiklik yapılması.

yeniden finansman kapsamında değerlendirilmiştir. Özellikle konut finansman kuruluşunda değişiklik yapılması durumunda gerçekleşen bu tür işlemlerde bankalar arası kabul edilmiş standart bir iş akışının olmaması, özellikle yeniden finansmanı sağlayan kurum açısından karşıdaki kredinin kapatılmaması ve kullanılan yeni kredinin teminatsız kalması riskini içermektedir. Önerilen uygulama, kurumlar arası standart bir iş akışı çerçevesinde söz konusu risklerin bertaraf edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

### **III.2.2. İlgili Mevzuat**

Resmi Gazete'nin 29 Eylül 2007 tarih ve 26658 sayılı nüshasında yayımlanan "Konut Finansmanı Kapsamındaki Kredilerin Yeniden Finansmanına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik".

### **III.2.3. İçerik**

Kurumlar arası yeniden finansman prosedürünü belirlemek üzere mevcut konut finansman kurumundan yeni konut finansman kurumuna hitaben düzenlenmiş bir taahhütname ve bir iş akışı oluşturulmuştur. Taahhütname ile, mevcut finansman kuruluşunun kredinin kapama tutarını karşı tarafa bildirmesi ve bu tutarın transferi halinde krediyi kapatacağının ve mevcut ipoteği fek edeceğinin teyit edilmesi amaçlanmıştır. İş akışı ile de sürecin bir standarda kavuşturularak bankalar arasında genel bir kabul ve uygulama bütünlüğü oluşturulması ön görülmüştür.

### **III.2.4. Önerilen İyi Uygulama Esasları**

- Banka içi yeniden finansman işlemi yapılması durumu dahil, kredilerin ödeme planları, faiz oranları, döviz cinsleri vs değişime uğrayacağından kredi sözleşmesinin yenilenmesi doğru bir yaklaşım olacaktır.

- Banka içi yeniden finansman işlemi yapılması durumunda, teminat ipoteği (üst limit ipoteği) müşterinin bankaya olan ipoteğinin teminatını teşkil ettiğinden, mevcut ipoteğin fek edilecek yeni ipotek tesis edilmesine gerek bulunmamaktadır.
- Banka içi yeniden finansman işlemi yapılması durumunda komisyon alınıp alınmaması bankanın takdirindedir.
- Her türlü yeniden finansman işlemi için yeniden ekspertiz yaptırıp yaptırmamak bankanın inisiyatifindedir.
- Bankalar arası yeniden finansman işleminde krediyi devralacak olan finans kurumu yeni bir konut finansmanı kredisi veriyormuş gibi sözleşme öncesi bilgi formu düzenlemek ve sözleşme yapmak durumunda olacağından Yönetmeliğin 7 nci maddesindeki tüketicinin yazılı izninin alınması uygulamasına gerek görülmemektedir (Ek 5-7).
- 5582 sayılı Kanun uyarınca yeniden finansman işleminde ayıplı maldan sorumluluk krediyi kullandıran ilk finansman kuruluşuna aittir.

### **III.3. Konut Finansman Sisteminde Aracılık Faaliyetlerinin Düzenlenmesi**

#### **III.3.1. Konu**

Konut finansman sisteminin gelişmiş olduğu ülkelerde “Mortgage Broker” olarak adlandırılan aracı kurumlar faaliyet göstermektedir. Bu kurumlar genel olarak konut finansman kuruluşları dışında bir komisyon veya faiz gelirinden alınan pay karşılığında, konut alacak kimselere konut finansmanı kuruluşlarından fon sağlayan kişi veya organizasyonlardır. Ülkemizde de konut finansmanı sisteminin gelişmesi ile birlikte bu tür aracılık faaliyetlerine ilginin artacağı düşünölmektedir. Bu bölümde bu kurumların genel özelliklerinin ve uygulama metotlarının belirlenerek Türkiye için nasıl bir model önerileceği belirlenmiştir.



### III.3.2. İlgili Mevzuat

Mevcut durumda bu tür aracı kurumlar ile ilgili olarak yasal bir düzenleme bulunmamaktadır.

### III.3.3. İçerik

Aracı kurumlar, belirli bir finansal üründe uzmanlaşan ve bankalar aracılığı ile bu ürünü müşterilerine sunan piyasa oyuncularıdır. Mümkün olduğunca çok müşteriye ulaşmayı tercih ederler ve nihai tüketici ile çalışırlar. Genel olarak danışmanlık hizmeti ve alternatif ürün seçenekleri sunarlar. Bu kurumlar, yüksek hizmet kalitesine önem verirler. Müşteriden genelde ücret almazlar. Gelirleri, bankalara yönlendirdikleri ve neticede onaylanan başvurular üzerinden aldıkları hizmet komisyonundan oluşur. Hizmet kalitesine önem verdikleri için kredi kararlarının çabukluğu ve müşteri ihtiyacına uygun olması, finansman kurumuna iş yönlendirmelerinde en büyük etkenlerden birisidir.

#### Aracıların Güçlü Yanları:

- Konuya hakim kadro,
- Müşteri ihtiyaçlarının belirlenmesi,
- Uygun konut ve finansman ihtiyaçlarının tespiti,
- Farklı banka ürün alternatiflerinin sunulabilmesi,
- Bankalara karşı pazarlık güçlerinin daha fazla olması,
- Uluslararası sermayeli büyük aracı kurumların bilgi birikimleri ile sektörü yönlendirebilmeleri,
- Bu aracı kurumların bir kısmının bankalara fon imkanı da sağlayabilmeleri.

Aracılık kurumları farklı iş modelleri ile faaliyet gösteriyor olabilir. Bunların en önemlileri:

Acentelik (Franchise): Markaya güven, standardizasyon, eğitim (Örn: DHA [Hollanda] Kiron [İtalya, İspanya] OVB [Orta Avrupa])

Ana aracı kurum (master broker): Küçük aracı kurumları bir çatı altında toplatılarak bankalarla daha büyük pazarlık gücü elde edilmesine dayalı model (Örn: Welke [Hollanda], DFQS [Polonya])

İnternet aracı kurumları (İnternet brokers): (Örn: Meilleurta-ux.com [Fransa], Interhyp [Almanya])

Bu kurumların temel amaçları hangi model olursa olsun, müşterilerinin ihtiyaçlarını tespit ederek bu ihtiyaca uygun banka ve ürün alternatiflerini onlara sunmalarıdır. Aracı kurumlar ayrıca dokümantasyonu hazırlanarak değerlendirme sürelerinin kısaltılmasını da sağlarlar. Bazı büyük aracı kurumların kendi kredi değerlendirme sistematikleri de en az bankalar kadar gelişmiştir. Bu sayede bankanın risk anlayışına uygun müşterileri seçebilirler. Bankanın LTV, müşteri tipi, lokasyon, gelir, yaş, proje tipi vs gibi genel politikalarına uygun müşterileri yönlendirirler. Uzmanlık alanları yalnızca ipotekli konut kredisi olduğundan müşteri ihtiyacına uygun ürün ve ödeme planı alternatiflerinin seçilip müşterinin yönlendirilmesi konusunda uzmandırlar. Aracı kurumun amacı her durumda müşteriye bir çözüm sunabilmek ve uygun alternatifi yaratabilmektir.

Bunun yanında aracı kurumların, bankalar arası rekabetin artması yönünde olumsuz etkileri vardır. Özellikle büyük ölçekli müşteri potansiyeli olan kurumlar, bankaları kredi faiz ve komisyon oranları kredili ürün ve ödeme planı alternatifleri, hizmet süresi ve kalite standardı ve aracı kuruma ödenen komisyon oranları konularında yoğun rekabete zorlayarak marjların ve buna bağlı olarak banka karlılıklarının düşmesine sebep olabilirler.

Yüksek hacimli çalışan büyük aracı kurumlar, operasyonlarında yüksek teknoloji kullanırlar ve kurumsallaşmış iş süreçlerine sahiptirler. Bu süreçler içinde internet ve call center hizmetleri sunmaları, CRM metotları uygulamaları, gelişmiş simülasyon teknikleri, kredi değerlendirme sistematikleri sayılabilir. Kullandıkları teknoloji bakımından bankalarla rekabet edebilirler.

Bankalar karşısında bu avantajlarını kullanan büyük aracı kurumlar kendilerini müşterinin sahibi olarak görme eğilimindedirler. Geniş bir müşteri veri tabanına sahiptirler. Kredibilitreyi kendi ilgili bölümlerinde değerlendirirler. Müşteri sahipliğini tüm kredi ilişkisi boyunca devam ettirmeyi, müşteri ile iletişimi kendileri kurmayı, çapraz satışlarda aktif rol oynamayı tercih ederler. Banka-müşteri ilişkisinde bankayı yalnızca bir fon sağlayıcısı olarak konumlandırmayı tercih ederler.

Bunun yanında bu tür aracı kurumlar, buldukları ülkelerde en iyi uygulama prensiplerini ülkeden ülkeye taşıyarak, dağıtım kanallarının genişlemesini sağlayarak ipotekli konut kredisi piyasasının gelişimine de katkıda bulunurlar. Büyük aracı kurumlara örnek olarak, İtalya ve İspanya'da Kiron, Avusturya, Macaristan ve Orta Avrupa'da OVB, Almanya ve Avusturya'da AWD ve Hollanda'da Hypotheekshop verilebilir.

Bütün bunlara rağmen Avrupa'da bir çok ülkede ipotekli konut kredisi halen en fazla banka şubeleri tarafından pazarlanmaktadır. Aracı kurumların piyasa payları ise gelişme kaydetmektedir.

Özellikle İngiltere, Hollanda, İrlanda, Macaristan gibi ülkelerde bu kurumların payları hızla artmaktadır. Alternatif dağıtım kanallarının hızlı gelişimi de rekabeti artırmaktadır. Örneğin İngiltere'de aracı kurumların paylarının artması, bankaları yeni ürün geliştirme konusunda teşvik etmektedir. Şube ağı daha dar olan finansman kurumları için aracı kurumların önemi artmaktadır. Her ölçekteki finansal kurumlar için ilave şube ve personel maliyeti oluşturmaksızın pazarlama yapabilmek önem kazanmaktadır.

Aracı kurumlar en etkin olarak Kuzey Avrupa ve Amerika'da faaliyet göstermektedirler. Bu ülkelerde bu kurumların toplam ipotekli konut kredilerindeki payı yüzde 80'lerin üzerindedir. Bu oran Kanada'da yüzde 30-35, Almanya yüzde 15'tir. Güney Avrupa ülkelerinde ise aracı kurumların payları nispeten daha düşüktür.

Türkiye için Şube kanalı dışında verilen kredilerin oranı yüzde 15'ler civarında tahmin edilmekle birlikte, bu oran aracı kurumlardan çok emlakçılardan kaynaklanmaktadır.

Türkiye için aracı kurum faaliyetlerinin ipotekli konut finansman sisteminin geniş kesimlerce bilinmesi, yurtdışı uygulamaların gelmesi, ürün alternatiflerinin artması, dağıtım kanallarının genişlemesi, müşterilerin kendilerine uygun ürünü tek yerden bulabilmesi, bankalar için tercih ettikleri müşteri kitlesine daha kolay ulaşım, kredi dosyalarının aracı kurumlar tarafından hazırlanarak bankaların operasyonel maliyetlerinin düşmesi gibi konularda fayda sağlayacağı düşünülmektedir. Buna karşılık bu kurumlara ödenen komisyonlar, müşterilerin bankalara karşı daha talepkar olabilmeleri, bankalar arası yoğun olan rekabetin daha da artması neticesinde karlılığın azalabileceği de öngörölmelidir.

### **III.3.4. Uluslararası Uygulamalar**

ABD'de 53.000 ipotekli konut kredisi aracılık Őirketinde 418.700 kişi çalışmakta ve konut kredilerinin yüzde 68'i bu kanal ile verilmektedir. Diğer yüzde 32 ise, bankaların kendi dağıtım kanalları ile verdikleri kredilerden oluşmaktadır.

Kredi sağlayan küçük finansal Şirketler kendi dağıtım kanallarını oluŐurtmaksızın ülke çapında dağıtım kanalları bulunan ipotekli konut kredisi aracılık Şirketleri vasıtası ile kredi satışı yapabilmektedirler.

ABD'de ipotekli konut kredisi aracılığı National Association of Mortgage Brokers (NAMB) kuruluşu altında temsil edilmektedir.

Aracı kişi ve kurumlar krediden kazanacakları tutarları müşterilerine anlaŐmadan önce beyan etmelidirler. Alacakları ücretler kanunla sınırlandırılmıştır. Özellikle tüketiciyi koruma kanunları ile birlikte Amerika'da bu zorunluluk haline gelmektedir.

İpotekli konut kredisi aracılığının tabi olduğu başlıca kanunlarla;

- Maliyetleri aşırı derecede arttırıcı komisyon, havale ücreti vb. uygulamaları engellemektedir (Real Estate Settlement Procedures Act (RESPA))
- Müşteriye uygulanacak maliyetlerin ve ödeme şartlarının açıklanması gerekmektedir.
- (Truth-in-Lending (TILA))
- Kredi kullanımı ile ilgili gereklilikleri ve müşteriye açıklamaları garanti edilir (Fair Credit Reporting Act (FCRA))
- Eyalet Lisanslaması: İpotekli konut kredisi araçları için şu anda 49 eyalette lisans alma gerekliliği bulunmaktadır.

İngiltere'de ise ipotekli konut kredisi aracılığı yapan kişi ya da kuruluşlar 2004 yılından itibaren Finansal Hizmetler Otoritesi (FSA) tarafından denetlenmekte ve düzenlenmektedir. İngiltere'de aracılar düzenlenmiş olup, finansal faaliyetler sunmakla yükümlüdürler. Aracı kurum, borçlunun durumuna göre tavsiyeler sunmaktan sorumludur ve verilen tavsiye daha sonra noksanlık gösterirse, aracı finansal olarak da yükümlülük altına girmektedir. Alacağı komisyonu yüksek tutmak için gayrimenkulün değerini yüksek ya da düşük tutulmasından menfaat sağlayabilir, kişilerin mali durumları konusunda yanıltıcı bilgi verebilir. İngiltere'de ceza kanununda da bu fiiller ayrıca suç olarak tanımlanmış ve cezai müeyyideleri bulunmaktadır. İngiltere'de ipotekli konut kredisi kredilerinin yüzde 50'si aracı kişi ya da kurumlar kanalı ile verilmektedir.

### III.3.5. Önerilen İyi Uygulama Esasları

Türkiye'de de aracı kurum olarak faaliyet göstermek için yurtiçi ve yurtdışından çeşitli kurumlar belirli bir yapılanma süreci içerisindedirler. Ancak ülkemizde bu konuda eğitim sahibi yetişmiş eleman sayısı oldukça sınırlıdır. Öncelikle bu kurumlarda aracı olarak çalışacak kişilerin belirli bir eğitim programına tabi olmaları önem arz etmektedir. Bu eğitim programı sonunda yine BDDK veya SPK onaylı bir sertifikasyon verilmesi, bu sektörde

hizmet verecek kurumların kalite standartlarını arttıracakđı gibi ipotekli konut kredisi sisteminin kitlelere anlatılması ve yeterince bilgi sahibi olmayan tüketicilerin doğru biçimde yönlendirilmelerinin temini açısından uygun olacaktır. Üniversitelerde bu konuda eğitim veren kurs programlarının açılması desteklenmelidir.

Aracı kurum faaliyetlerinin bireysel danışmanlıktan çok kurumsallaşmış firmalar tarafından veriliyor olması teşvik edilmelidir. Uluslararası kurumların bu konudaki bilgi birikimlerinden faydalanılmalıdır.

Halihazırda herhangi bir yasal düzenlemeye tabi olmayan bu aracı kurumların faaliyetleri mutlaka bir otorite tarafından düzenlenmeli ve denetlenmelidir. Faaliyet kapsamı net olmalı, kurum-müşteri ilişkilerinin sınırları çizilmelidir. Bilgi güvenliği ile ilgili önlemler alınmalıdır. Bu kurumların mesleki sorumluluk ve emniyeti suistimal sigortaları yapmaları zorunlu hale getirilmelidir. Uygulayabilecekleri komisyon oranlarına bir limit konmalıdır.

### **III.4. İpotekli Konut Kredilerinde Şeffaflık**

#### **III.4.1. Konu**

Mevcut durum ve olaylar hakkındaki bilginin ulaşılabilir, somut ve anlaşılabilir olması sürecine şeffaflık denir. İpotekli konut kredilerinde şeffaflıkla ilgili düzenlemeler ve buna karşılık önerilen uygulama esasları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

#### **III.4.2. İlgili Mevzuat**

- 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun,
- 5582 sayılı Kanun,
- Avrupa Komisyonu “Konut Kredileri İçin Sözleşme Öncesi Bilgilere İlişkin İhtiyari Davranış Kuralları Hakkında Tavsiyesi”.

### III.4.3. İçerik

Literatürde şeffaflığın çeşitli tanımlamaları yapılmıştır. Yapılan tanımlamalarda ortak olan nokta şeffaflığın her zaman hesap verebilirlik kavramıyla çok yakından ilgili olduğudur. Çünkü şeffaflığın talep edilmesindeki temel amaç kişileri ya da kurumları faaliyetleri ve politikaları nedeniyle sorumlu tutabilme yaklaşımıdır. Dolayısıyla şeffaflık aynı zamanda 'kuruluşlarca, kendilerinin değerlendirilmelerine yönelik ilgili bilginin serbest bırakılması' olarak da tanımlanabilir.

Şeffaflığın etkili olabilmesi için öncelikle iki koşulun bulunması gerekmektedir :

- Şeffaflıklarının arttırmaları beklenen hedef gruplar (bankalar, finansal kurumlar vs.) talep edilen bilgiyi verme yetisine ve istekliliğine sahip olmalıdır.
- Bilgiyi kullanacak olanlar ise kabul görmüş standartlara göre bilgiyi sağlayanları değerlendirmek üzere sunulan bilgiyi kullanabilme yetisine sahip olmalıdır.

Dolayısıyla, şeffaflık sunulan bilginin nitelikleri ve bilgiyi sunmak için gösterilen isteklilikle sınırlı olabilmektedir.

Bu noktada önce bilginin nasıl olması gerektiğine ilişkin temel noktaların ortaya konması gerekmektedir. Buna göre bilginin sahip olması gereken özellikler aşağıda sıralanmıştır :

- Bilginin erişilebilir olması: Yasalar ve diğer düzenlemeler ile bilginin herkese açık olduğunun güvence altına alınmış olmasıdır.
- Bilginin ilgili olması: Bilginin erişilmesi istenilen konulara açıklık getirecek nitelikte olmasıdır.

- Bilginin nitelikli ve güvenilir olması: Bilginin açık ve anlaşılabilir olması, doğru zamanlı, eksiksiz olması ve süreklilik arz ediyor olmasıdır.

### **III.4.4. Önerilen İyi Uygulama Esasları**

#### **III.4.4.1. Sözleşme Öncesi Bilgi Formu**

4077 sayılı Kanuna yapılan ekleme ile konut finansman kuruluşlarına, tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler verme ve tüketiciye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren “Sözleşme Öncesi Bilgi Formu” verme zorunluluğu getirilmiştir.

Şeffaflığın sağlanması ve tüketicilerin korunmasına yönelik etik kurallar çerçevesinde Sözleşme Öncesi Bilgi Formu’nda yer alan ana başlıklar aşağıdaki şekilde sıralanabilir:

- Kredi veren finans kurumu bilgisi:
- Kredi kurumunun kimliği ve adresi,
- Gerekirse, aracı kurumun kimliği ve adresi.
- Konut kredisine ilişkin bilgiler:
- Konut kredisinin kullanılabileceği amaçlar,
- Teminat formu,
- Tüketici için etkileri ve sonuçları da dahil, sabit ve değişken faiz oranlı ürünler arasındaki farkların kısa bir tanımıyla birlikte, konut kredisi tiplerine ilişkin tanımlar.
- Faiz oranı tipleri: sabit, değişken veya bunların bir kombinasyonu,
- Konut kredisinin tüketici açısından maliyetine ilişkin bilgiler. (Nominal Oran, APR)
- İdari giderler, sigorta giderleri, hukuki giderler ve aracı kurum giderleri gibi çeşitli maliyet unsurları ve kalemlerinin bir listesi,
- Kredinin kredi kurumuna geri ödenmesi için mevcut farklı seçenekler (varsa, geri ödeme taksitlerinin adedi, sıklığı ve meblağı da dahil),



- Erken geri ödeme imkanının bulunup bulunmadığı (varsa, erken geri ödeme koşulları),
- Ödeme Planı,
- Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde bunun sonuçları,
- Bağlı kredide kredi verenin sorumluluğu,
- Tüketicinin hayat sigortası, konut sigortası gibi yapılması isteğe bağlı sigortalardan yaptırılmasının zorunlu olmadığı.

Özetle, daha şeffaf kredi kullanım süreci ve yasa ile zorunlu hale getirilen kredi sözleşmesi öncesinde sağlanan sözleşme bilgi formu sayesinde tüketici kredisi alacakları tüm kredi masrafları ve yıllık yüzde oranı (APR), kredi taksitleri, 5582 sayılı Kanun kapsamındaki yükümlülükleri gibi konularda krediyi kullanmadan önce bilgi sahibi olmaktadır.

Bu sayede tüketicinin karar verme sürecinde daha donanımlı olması, süreç boyunca karşılaşacağı prosedürler hakkında önceden hazırlıklı olması ve farklı bankalar tarafından gelebilecek farklı fiyat tekliflerini; açık ve anlaşılır veriler üzerinden karşılaştırma imkanı bulması sağlanmaktadır.

#### **III.4.4.2. İhtiyari Davranış Kuralları (Etik Kurallar)**

Avrupa Komisyonunun yayınlamış olduğu “Konut Kredileri İçin Sözleşme Öncesi Bilgilere İlişkin İhtiyari Davranış Kuralları Hakkında Tavsiyesi” başlıklı bildirmede Avrupa’daki Tüketici Birlikleri ile Avrupa Kredi Sektörü Birlikleri tarafından kabul edilen ve konut kredisi veren kuruluşlarca uygulanması tavsiye edilen “İhtiyari Davranış Kuralları (etik kurallar)” yer almaktadır.

Etik ilkelerin amacı bilginin şeffaflığı ve karşılaştırılabilirliğinin sağlanmasıdır. Etik ilkelerin yurtiçi ve yurtdışından temin edilen konut kredileri hakkında tüketici bilgilerini içerir.

Tüketicilerin korunmasına ve ipotekli konut kredilerinde şeffaflığın sağlanabilmesine ilişkin hazırlanan etik kuralların temel unsurları aşağıdaki şekilde sıralanabilir:

- **Bilgilendirme:** Karmaşıklık düzeyi, nispi olarak yüksek maliyeti ve uzun süresi dikkate alındığında ipotek işlemlerinde çok önemli ve kritik bir sorundur. Borçlu ile kredi kurumu arasında bir düzeye kadar bilgi asimetrisi olması kaçınılmaz bir durumdur. Bu bağlamda kritik öneme sahip olan konu, borçluya, bilgilendirilmiş bir karar almak için gereksinim duyduğu uygun miktarda bilginin, bu bilgilerin etkin ve faydalı olacağı bir zamanda ve bir tarzda verilmesini sağlamaktır.
- **Tavsiye ve danışmanlık hizmeti ile kredi aracılığı:** İpotekler, karmaşık ve yüksek değerli ürünlerdir. Bu ürünler hakkında tavsiye ve danışmanlık hizmetine, diğer finans hizmetleri ürünlerinin çoğundan daha fazla ve daha sık gereksinim duyulmaktadır.
- **Yıllık yüzde oranı:** Bir ipotekli kredide yıllık yüzde oranı da, etkileri tüm sözleşme süresince devam eden başka bir önemli faktördür.

### **III.5. Konut Fiyat Endeksi**

#### **III.5.1. Konu**

Son yıllarda hızla gelişen ve önem kazanan konut piyasasının sağlıklı bir şekilde izlenmesi ve gelişmelerin tespit edilebilmesi amacıyla gelişmiş ülkelerde konut fiyatları endeksi hesaplanmaktadır. Bu endeksin amacı konut fiyatları ile ilgili güvenilir verilerin oluşturulmasıdır. Halen gelişmiş ülkelerde resmi istatistikler kapsamında kamu kuruluşlarınca, pazarlama ve halkla ilişkiler stratejileri kapsamında ise özel konut finansmanı kurumlarınca ve finansal gazeteler tarafından hesaplanmaktadır. Konut fiyatlarına

ilişkin verilerin doğru bir şekilde hesaplanması ve zaman içindeki değişimini gösteren bir endeksin oluşturulması sadece konut piyasasının izlenmesi açısından değil, ekonominin genel gidişatının öğrenilmesi bakımından da önem taşımaktadır.

### III.5.2. İlgili Mevzuat

5582 sayılı Kanun'da ve daha sonra yürürlüğe giren ve ikincil piyasaları düzenleyen "İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkındaki Tebliğ"de konut fiyat endeksinde yer verilmektedir. Buna göre Kanunda 15 inci maddesi şöyledir.

"MADDE 40/D – Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayan kimselerin lisansı Kurulca iptal edilir. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir.

Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayınlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlendirmelere 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 tâbidir."

Ayrıca Resmi Gazete'nin 4 Ağustos 2007 tarih ve 26603 sayılı nüshasında yayımlanan "İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"ın 16 ncı maddesine de aşığıda yer verilmektedir:

**MADDE 16 – (1)** Teminat uyum ilkelerine ilişkin hesaplamalarda;

a) 9 uncu maddede belirtilen şartları kaybeden veya 1/11/2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Bankalarca Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik"te tanımlanan donuk alacak niteliğindeki ipotekli krediler,

b) İpotekli konut kredilerinin, kredinin teminatı olan konutun değerinin yüzde75 ini aşan kısmı,

c) İpotekli ticari kredilerin, kredinin teminatı olan taşınmazın değerinin yüzde50 sini aşan kısmı, dikkate alınmaz.

(2) İhraççı, taşınmaz fiyatlarındaki değişiklikleri izler ve en az her takvim yılı sonu itibariyle değişim oranını tespit eder. Taşınmaz fiyatlarındaki değişimin hesaplanmasına ilişkin olarak genel kabul görmüş bir endeksin bulunması halinde söz konusu oranın tespitinde bu endeks dikkate alınır. Buna göre, taşınmaz fiyatlarında genel ya da belirli bir bölge itibariyle azalma tespit edilmesi halinde birinci fıkranın (b) ve (c) bentlerinde belirtilen sınırlamalar, ilgili taşınmazın değeri ortalama değişim oranı kadar azalmış kabul edilerek uygulanır. Bir taşınmazın değerinde piyasa ortalamasına göre önemli ölçüde azalma olduğuna dair

emareler mevcutsa ihraççı tarafından bu taşınmaz için yeni bir değerlendirme yaptırılması zorunludur.

(3) Birinci fıkranın (b) ve (c) bentlerinde belirtilen sınırlamalar, ilgili taşınmazın en son tespit edilen değeri dikkate alınarak uygulanır.

(4) İpotekli kredilerin teminat defterine kayıt tarihi itibarıyla de bu maddenin ikinci fıkrasındaki hükümler uygulanır. İhraççı, taşınmaz fiyatlarındaki değişikliklerin izlenmesi amacıyla kullanılan yöntemler hakkında teminat sorumlusuna bilgi verir.

### III.5.3. İçerik ve Uluslararası Uygulamalar

Günümüzde başta İngiltere ve Amerika olmak üzere birçok gelişmiş ülkede konut fiyat endeksi hesaplanmaktadır. Konut fiyat endeksinin hesaplanmasında iki yöntem kullanılmaktadır. Bunlardan ilki Hedonik Fiyat Modeli olarak adlandırılmaktadır. Genel olarak bu yöntem araştırmaya konu olan değişkeni bileşenlerine ayırmaktadır. Bu bileşenler karakteristik özelliklerine göre değerlendirilmekte ve farklı karakteristik özelliklere sahip olan her bileşenin değeri hesaplanmaktadır. Bu yöntem çoğunlukla heterojen özelliklere sahip konutların hesaplamalara konu olması durumunda kullanılmaktadır. Konutlar birbirinden oldukça farklı özelliklere sahip olduğu için, konut talebine ilişkin değerlendirilmelerin yapılması çoğu zaman güçtür. Bu nedenle konutların karakteristik özellikleri ayrıştırılarak değerlendirmelerde bulunulur. Örneğin konut satın alma karar sürecinde, konutun mevkiisi büyük önem taşımaktadır. Ev alıcısı; konutun iş yerine, alışveriş merkezine, eğitim kurumlarına olan uzaklığını göz önünde bulunduracaktır. Ayrıca diğer faktörler; konut tipi, büyüklüğü, yaşı, arsa büyüklüğü, ikamet edenlerin sosyo-ekonomik özellikleri, nüfus, semt özellikleri ve geliri gibi karakteristik özellikleri de gözden geçirecektir. Bu fiyat endeksi konut fiyatlarını farklı şehirlere ya da farklı zaman dilimlerine göre karşılaştırma olanağı sağlamaktadır.

Hedonik Fiyat Modeli'nde fiyatlar belirlenirken ilgili malı oluşturan tüm nicel ve nitel özellikler dikkate alınır ve her bir özelliğe belli bir ağırlık verilir. Böylece her bir özelliği belli bir oranda malın fiyatına katkıda bulunur. Örneğin konut fiyat endeksi belirlenirken kişilerin almayı düşündükleri evin fiziksel özelliklerine verdikleri öneme göre konutun fiyatı belirlenir. Konut fiyat endeksi hesaplanırken belirli bir dönemde satılan evlerin her biri için bir fiyat endeksi belirlenir. Bu endeksler "Pi(i=1,2,...n)" ile gösterilir ve i her bir konut için farklı bir değer alır. Pi konutun fiyatına etki eden farklı nitel ve nicel özelliklerin bir fonksiyonu olarak ifade edilir. Yukarıda da bahsedildiği gibi bazı nitel özellikler konutun yeri, alışveriş merkezlerine ve ulaşım imkânlarına uzaklığı gibi faktörlerdir. Nicel özellikler ise konutun yaşı, oda sayısı, garajının olup olmadığı ve banyo sayısı gibi faktörlerdir. Tüm bu özellikler Pi fonksiyonda X<sub>j</sub> ile temsil edilir. Bununla birlikte konutların fiyatlarına etki eden ve her bir konuta özel olan ancak ölçülemeyen faktörler fonksiyonda e<sub>i</sub> ile temsil edilir. Bu veriler kullanılarak oluşturulan fiyat endeksi şu şekilde gösterilir:

$$P_i = b_0 + b_1X_{1i} + b_2X_{2i} + \dots + b_jX_{ji} + e_i$$

Pi fiyat endeksinde yer alan b<sub>1</sub>, b<sub>2</sub>, ..., b<sub>j</sub> bileşenleri ise fiyata etki eden nitel ve nicel değişkenlerin (X<sub>j</sub>) katsayılarıdır. Bu katsayılar en küçük kareler yöntemi (ordinary least squares) ile hesaplanır ve her biri konut fiyatına etki eden değişkenlerin önemini ifade eder. Konut fiyat endeksini oluşturan her bir faktörün (X<sub>j</sub>) nisbi özellikleri belirlenirken bu özellikler belli bir yıl temel alınarak tespit alınır. Belli bir yıl baz alınır ve bu yıldaki faktörlerin değerleri ile endeksin hesaplandığı yıldaki faktörlerin değerleri karşılaştırılarak verilere ulaşılır. Böylece konut fiyatına etki eden faktörlerin değerlerinde meydana gelen değişim hesaplanır. Konut fiyatı söz konusu olduğunda Pi endeksinde yer alan faktörlerin (X<sub>j</sub>) bazıları şunlardır:

- Konutun fiyatı
- Konutun yeri

- Konutun yaşı
- Oda sayısı
- Banyo sayısı
- Isıtma sistemi
- Garaj sayısı
- Konutun bahçeli olup olmadığı
- Arsanın büyüklüğü
- Konutun ulaşım olanaklarına yakınlığı

Tüm bu özellikler konut fiyatına etki eder ve farklı bir değişken (Xj) olarak Pi fonksiyonunda yer alır. Dolayısıyla bu endeks hesaplanırken aşağıdaki adımlar izlenir:

- Baz yıla ait faktörlerin fiyat endeksindeki ağırlıkları hesaplanır. Bu ağırlıklar baz yılda konut fiyatına etki eden nitel ve nicel değişkenlerin değerine göre hesaplanır.
- Hem baz yıl için hem de hesaplamanın yapıldığı yıl için her bir faktörün konut fiyatındaki ağırlığını niteleyen regresyon katsayıları (bj) hesaplanır. Bu hesaplama en küçük kareler yöntemi kullanılarak yapılır.
- Hesaplamaya konu olan yıl için, baz yıl esas alınarak endeks hesaplanır (It). Dolayısıyla hesaplama baz yıldaki faktörlerin değeri ile hesaplamanın yapıldığı yıldaki faktörlerin değerleri karşılaştırılarak yapılır. Böylece faktörlerin değerlerindeki değişim hesaplanmış olur.
- Hesaplanan endeksin (It) antilog'u hesaplanır.
- Pi endeksini etkileyen tüm faktörlerin değeri tek tek hesaplandıktan sonra tümü endeks hesaplamasına dahil edilir.

Konut fiyat endeksinin hesaplanmasında kullanılan diğer bir yöntem ise "Yinelenen Satış Regresyonu (Repeat Sales Reg-

ression)” olarak bilinen yöntemdir. Bu yöntem bir konutun değeri-  
nin zaman içindeki değişimini esas almaktadır. Endeksin oluş-  
turulması için kullanılan konutların yeni konutlar olmamasına, bir  
kereden çok alım satımının gerçekleştirilmiş olmasına dikkat  
edilmektedir. Konutlar için uygun görülen fiyatın konutun tüm  
özelliklerini yansıttığı kabul edilmektedir Böylece sadece konu-  
tun fiyatı karşılaştırma yapmak için kullanılmaktadır. Dolayısıyla  
bir konutun geçmişteki değeri ve bugünkü satış değeri karşılaştı-  
rılarak değişimin ne olduğu bu endekste yer almaktadır. Böyle-  
ce bir konutun geçmişten bu güne değeriindeki değişimin yansı-  
tılması amaçlanmaktadır. Her konut kendi içinde değerlendiril-  
mekte böylece her konutun karşılaştırması için oluşturulan he-  
saplamalar başlı başına bir endeks haline gelmektedir. Oluştur-  
ulan endekste konutlar sadece tek bir yönüyle karşılaştırılmak-  
tadır. Bu da fiyatlardaki değişimdir. Hedonik Fiyat Modeli ile he-  
saplanan endekste olduğu gibi konutların farklı karakteristik  
özellikleri dikkate alınmaz. Sadece fiyatlarındaki değişim yönü-  
yle karşılaştırma yapılır.

Konut fiyat endeksini ilk olarak hesaplayan İngiltere’de kamu  
tarafından hesaplanan endeks “Tapu Konut Fiyat Endeksi (The  
Land Registry House Price Index)” olarak bilinmektedir. Bu en-  
deks, İngiltere ve Galler’de konaklama amaçlı kullanılan gayri-  
menkullere ait alım satım bilgilerinden oluşmaktadır. Günümüz-  
de bu endeks 9 milyon konut satışının üstünde veriler içermek-  
tedir. Veriler genellikle konut kredisi kullandıran finansman ku-  
rumlarından veya emlak ofislerinden temin edilmektedir. Kamu  
kurumlarının yanında bazı bankalar ve konut sektöründe faaliyet  
gösteren şirketler de bu endeksi hesaplamaktadır. İngiltere’de  
konut fiyat endeksini hesaplayan özel kurumların endeksleri  
DCGL, Halifax, Nationwide, HomeCo, Rightmove, Financial Ti-  
mes’tır. Bunlardan Halifax endeksi 13.500 ev satışından oluş-  
maktadır. Kamu otoritesince hesaplanan konut fiyatı endeksi  
Hedonik Fiyat Modeli kullanılarak hesaplanır. Dolayısıyla kamu  
otoritelerince hesaplanan endeks konutların tüm nitel ve nicel  
özelliklerini dikkate almaktadır.



Amerika’da hesaplanan konut fiyatları endeksinde ise müstakil konutlar dikkate alınmaktadır. İngiltere’de olduğu gibi hem kamu kurumları hem de özel kurumlar endeksi hesaplamaktadır. Konut fiyatı endeksini hesaplayan kamu kurumu Federal Konut Denetim Kurumu’dur (Office of Federal Housing Enterprise Oversight). En çok bilinen endeks ise Standart&Poors tarafından hesaplanan “S&Case-Shiller Endeksi”dir. Her iki endeks de farklı bölgelerdeki müstakil konutların değerlerindeki ortalama değişimi dikkate almaktadır. Endeks hesaplanırken ağırlıklandırılmış “Yinelenen Satış Yöntemi (Repeat Sales Method)” kullanılır. Ağırlıklandırma konutların alım satım sürelerine göre belirlenmektedir. Satışı daha kısa sürede gerçekleşen konutlara daha yüksek bir ağırlık verilmektedir. İngiltere’de olduğu gibi birden çok el değiştiren konutlar endekse konu olmaktadır. Böylece konutların değerinde zaman içinde meydana gelen değişim ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla Amerika’daki konut fiyatları endeksi yeni inşa edilmiş konutları, apartman dairelerini veya kooperatifleri içermemekte, ayrıca herhangi bir afet sonrası evin yeniden inşası, tadilat gibi konuta ilişkin harcamalar da dikkate alınmamaktadır. Bu şekilde hesaplanan endekste bütünlük oluşturulması amaçlanmaktadır.

### **III.5.4. Önerilen İyi Uygulama Esasları**

Halen konut piyasasına ilişkin olarak bir fiyat endeksi bulunmadığından, fiyat değişimleri hakkında göreceli değerlendirmeler yapılmaktadır. Fiyat endekslerinin il/ilçe bazında oluşturulması yararlı olacaktır. Fiyat değişimleri konusunda 5582 sayılı Kanun görevi Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği’ne vermektedir. İlgili kamu birimlerinin de desteğiyle söz konusu endeksin ivedikle hazırlanması beklenmektedir. Endeks oluşturma çalışmalarının uzaması halinde bankaların bilgi desteğiyle ve Kredi Kayıt Bürosu veya Türkiye Bankalar Birliği aracılığıyla söz konusu endeksin oluşturulması göz önünde bulundurulmalıdır.

## **III.6. Konut Finansman Sisteminde Sigortacılık Uygulamaları**

### **III.6.1. Konu**

İpotekli konut kredisi, diğer tüketici kredileriyle karşılaştırıldığında, maddi teminat, vadesinin uzunluğu ve tutarının yüksekliği itibariyle son derece farklı bir konuma sahiptir. Bu özellikleri nedeniyle de, gerek tüketicinin gerekse de kredi veren kuruluşların çeşitli risk unsurlarına karşı sigortalanması son derece önem arz etmektedir. Bu bölümde, söz konusu risklerin sigortalanmasına yönelik uygulamalarla ilgili bilgiler verilmekte ve iyi uygulama esasları önerilmektedir.

### **III.6.2. İlgili Mevzuat**

- 5582 sayılı Kanun ile değişik 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesi,
- 5582 sayılı Kanununun 30 uncu maddesi,
- Resmi Gazete'nin 31 Mayıs 2007 tarih ve 26538 sayılı nüshasında yayımlanan "Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik",
- Resmi Gazete'nin 4 Ağustos 2007 tarih ve 26603 sayılı nüshasında yayımlanan "İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"nin 9 uncu maddesi,
- Resmi Gazete'nin 4 Ağustos 2007 tarih ve 26603 sayılı nüshasında yayımlanan "Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"nin 21 inci maddesi.

### III.6.3. İçerik

#### III.6.3.1. Dünyada Konut Finansman Sistemine İlişkin Sigorta Uygulamaları

Dünyadaki konut finansman sistemindeki uygulamalarında en sık rastlanan sigorta türleri; hayat sigortası, konut sigortası, tapu sicili sigortası, ödemeleri koruma sigortası ve ipotekli konut finansmanı sigortasıdır.

Kredi veren kuruluşların talep ettikleri sigortaların başında gelen hayat sigortası, kredi kullanan müşterinin vefatını teminat altına almaktadır. Vefat durumunda müşterinin bankaya olan ipotek borcu sigorta şirketi tarafından kapatılmakta, bu sayede aile bireylerinin korunmasının yanı sıra finansman kuruluşunun da borcunu tahsil etmesi kolaylaşmaktadır.

İpotekli konut kredisi kullandırmalarında yaygın olarak talep edilen diğer sigorta türü olan “Konut Sigortası” ise krediye konu gayrimenkulün yangın ve benzeri nedenlerle zarar görmesi riskine karşı koruma sağlamaktadır.

Türkiye’deki ipotekli konut kredisi kullandırmalarında henüz uygulanmayan bir sigorta türü olan “Ödemeleri Koruma Sigortası (Payment Protection Insurance)” ise ağırlıklı olarak kredi kullanan müşteriyi korumaya yöneliktir. Sigorta kapsamında, kredi kullanan müşterinin işsiz kalması, geçici sakatlık durumunun söz konusu olması gibi nedenlerle kredi taksitlerinin geçici olarak aksaması durumunda poliçede belirlenen süre boyunca ödemeler sigorta şirketi tarafından ödenmekte, bu sayede kredi temerrüde düşmeden devam ettirilebilmektedir. Ülkemizde henüz uygulaması olmamakla birlikte, işsizlik oranı ve değişen piyasa koşulları göz önüne alındığında, uygun bir fiyatlamayla satışa sunulması durumunda sisteme büyük katkı sağlayabilecek bir ürün olması beklenmektedir.

Türkiye’de de talep görmesi beklenen bir diğer sigorta ürünü olan “İpotekli Konut Sigortası”nda (Mortgage Insurance) ise kredi verenin korunması amaçlanmakta, kredi kullanan müşterinin temerrüde düşmesi ve krediye konu gayrimenkulün satılması durumunda oluşabilecek değer kayıplarının karşılanabilmesi hedeflenmektedir. İlgili sigorta türü özellikle konut kredilendirme oranının ekspertiz değerinin yüzde 75’ini aşması durumunda önem taşımakta, düşen faiz oranlarının yarattığı konut fiyatlarındaki artış ve Türk halkının sınırlı birikimi göz önüne alındığında maliyetinin uygun olması durumunda talep yaratması beklenmektedir.

Bir diğer sigorta türü olan “Tapu Sicili Sigortası (Title Insurance)” finansman kuruluşu ve kredi müşterisine krediye konu gayrimenkul üzerinde öncelikli rehne sahip olduklarına ve tapuda geçmişe dayalı bir takyidat belirlenmesi durumunda oluşabilecek zararın karşılanmasına yönelik olarak düzenlenen sigorta türüdür.

Konuya ilişkin dünya uygulamaları incelendiğinde, ülke bazında farklı uygulamalara yer verildiği görölmektedir. Danimarka, Romanya, İrlanda, Rusya, İspanya ve Yunanistan’da konut kredisi kullandırmalarında kanuni yükümlölük olarak konut ve/veya hayat sigortalarının yaptırılması zorunludur. Avrupa Birliği’ne dahil diğer ülkelerin çoğunluğunda hayat ve konut sigortaları kanuni yükümlölük olmayıp, pratikte bankalar tarafından talep edilmekte ve kredi kullandırımının bir ön şartı olarak değerlendirilmektedir. Bir başka ifadeyle, bankaların söz konusu sigorta poliçelerini düzenletmeyen müşterilere konut kredisi kullandırılması satıştan kaçınma olarak değerlendirilmemektedir. Bu duruma örnek olarak Almanya, Hollanda, İtalya, Avusturya, İngiltere, Macaristan, Çek Cumhuriyeti, İsveç ve Polonya gösterilebilir. Halihazırda sigorta ürünlerinin konut kredisi tahsis sürecinin bir ön şartı olarak değerlendirilmesi uygulamasının “Satıştan Kaçınma” olarak nitelendirildiği ülkeler ise Türkiye ile birlikte Belçika ve Fransa’dır.

### III.6.3.2. Türkiye’de Konut Finansman Sistemine İlişkin Sigorta Uygulamaları

Ülkemizde faaliyet gösteren bankaların kullandırmış olduğu konut kredisi rakamları incelendiğinde, 2004 yılından itibaren kazanılan ivmenin bir sonucu olarak toplam sektör hacminin 30.11.2007 itibarıyla 30.159 milyon YTL’ye ulaştığı görülmektedir. Gayrimenkul alım satım işlemleri içinde ipotekli olarak gerçekleştirilen satışların oranı da benzer şekilde 2004 yılından itibaren artan bir trend izlemekte olup 2007 yılı ikinci çeyrek rakamlarına göre ilk altı aylık dönemde gerçekleştirilen 679.311 adet gayrimenkul satış işleminin 96.548’i kredili olarak yapılmıştır. Sektördeki bu hızlı büyüme sonucunda konut kredilerinin toplam bankacılık sektörü içindeki payı yüzde 11,5 düzeylerine çıkmış olup, konut kredilerine ilişkin sigorta uygulamalarının sektörün sağlıklı işleyişini devam ettirebilmesi bakımından kritik bir öneme sahip olduğu görülmektedir. Nitekim, geçmişten bugüne konut kredisi kullandırmalarında sigortaların yeri incelendiğinde, hayat sigortası, DASK ve konut sigortasının, isteğe bağlı sigorta ürünlerinden ziyade kredi teminatının önemli bir tamamlayıcısı olarak değerlendirildiği anlaşılmaktadır. Ayrıca 5582 sayılı Kanununun 30 uncu maddesi uyarınca konut finansman sistemi kapsamında kullanılan kredilerle ilişkili olarak yapılan sigortalar için yüzde 5 oranındaki BSMV muafiyeti getirilmiş olup, bu uygulamanın da söz konusu ürünlerin gelişmesine olumlu bir etki yaratacağı düşünülmektedir.

Bununla birlikte, 5582 sayılı Kanuna eklenen 10/B maddesinin uygulama yönetmeliği niteliğinde yürürlüğe giren “Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik”in 6 ncı maddesi uyarınca hayat sigortası, konut sigortası gibi isteğe bağlı sigortaların yaptırılmasının zorunlu olmadığı ifade edilmekte olup, müşterilere verilen sözleşme öncesi bilgi formlarına konuyla ilgili madde eklenmesi karara bağlanmıştır.

Söz konusu karara dayanak olarak 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un "Satıştan Kaçınma" başlıklı maddesinin dikkate alındığı anlaşılmaktadır. Bu maddede "Aksi-ne bir teamül, ticari örf veya adet yoksa, satıcı bir mal veya hizmetin satışı o mal veya hizmetin kendisi tarafından belirlenen miktar, sayı veya ebat gibi koşullara ya da başka bir mal veya hizmetin satın alınmasına bağlı kılamaz." şeklinde bir ifadeye yer verilmektedir. İlgili yönetmelikte ise, bu maddeye atfen, konut sigortası kullandırımı sırasında bankaların sigorta yapılmadan kredi kullandırımına izin vermemeleri durumunda satıştan kaçınma durumunun oluşacağına işaret edilmektedir. Ancak, söz konusu sigorta uygulamaları, uzun yıllardan beri kredi kullandırımının bir ön şartı olarak uygulanmakta olup, bir teamül niteliğini haizdir. Ayrıca, özellikle ülkemizdeki deprem riski de dikkate alınacak olursa, bankaların bu teamül kapsamında sigorta işlemlerini kredi tahsis prosedürünün bir parçası olarak değerlendirmelerinin son derece haklı nedenlere dayandığı düşünülmektedir. Konut finansmanı kuruluşlarınca yapılacak kredi değerlendirmesi sonucunda kredi değeri uygun bulunmayan müşterilerin kredilendirilmeyeceği tabidir.

İpotekli konut kredisi uygulamalarının Türkiye'de gelişmesi, sistemin tüketici ve finansman kuruluşlarını ortak paydada birleştirerek iki tarafın da yararına çözümler üretilebilmesine bağlıdır. İpotekli konut kredisi kullandırmalarında talep edilen sigortalar finansman kuruluşlarıyla birlikte, belki de daha fazla, müşterilerin korunmasına yönelik olduğundan, bir önceki bölümde özetlenen uluslararası uygulamalarıyla da paralel olarak, kredi kullandırmalarında sigortaların talep edilmesi son derece büyük önem arz etmektedir. Diğer taraftan, ikincil piyasa işlemlerine yönelik olarak yapılmış olan ve ilgili mevzuat kısmında verilen düzenlemelerde, teminat havuzuna alınacak varlıkların deprem, yangın ve her türlü doğal afete karşı sigortalanması zorunluluğu getirilmektedir. Dolayısıyla, "Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik" in 6 ncı maddesiyle getirilen hükmü, hayat si-

gortası, konut sigortası gibi sigorta işlemlerinin zorunlu tutulmayacağına yönelik Kanunun ikincil piyasaya ilişkin düzenlemeleri ile de gelişmektedir.

Konut sigortasına ilişkin bir diğer belirsizlik sigorta bedeli konusunda yaşanmaktadır. Ülkemiz uygulamasında konut sigortasına ilişkin sigorta bedeli, konutun yeniden inşası durumunda doğacak maliyetler üzerinden, konuyla ilgili çalışan eksperler tarafından belirlenmekte olup, piyasa şartlarına göre satın alma değerinin altında veya üstünde kalabilmektedir. Yeniden inşa maliyetinin, finansman kuruluşunun risk bakiyesinin altında kalma ihtimali bulunduğundan ve ilerleyen yıllarda yeniden inşa maliyetine bağlı olarak sigorta teminat tutarının azalması mümkün olabileceğinden, kredi tutarı üzerinden sigortalamaı sağlayacak bir yapının kurgulanabilmesi son derece önemlidir.

İşsizlik oranı, değişen piyasa koşulları ve alacak takip süreleri göz önüne alındığında, henüz yaygın bir şekilde kullanılmayan “Ödemeleri Koruma Sigortası” ve “İpotek Sigortası (Mortgage Insurance)” gibi ürünlerin sektörün gelişimine katkı sağlayacak ürünler olduğu düşünülmektedir. Buna karşılık, genel anlamda sağlıklı ve güvenilir bir tapu sicil sisteminin bulunmaması nedeniyle “Tapu Sicil Sigortası”nın diğer sigorta ürünleri kadar öncelikli bir ihtiyaç olmadığı düşünülmektedir.

#### **III.6.4. Önerilen İyi Uygulama Esasları**

Konut finansmanı kapsamında faaliyet gösteren bankaların risk yönetimini kolaylaştırarak, gerek birincil gerekse ikincil piyasalar tarafında sistemin sağlıklı bir şekilde işlemlerini sağlamak için öncelikle hayat sigortası ve konut sigortasına ilişkin mevcut belirsizliklerin giderilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda, “Sözleşme Öncesi Bilgi Formları”na eklenen “ilgili sigortaların zorunlu olmadığı” yönündeki ifadenin çıkarılması ve uygulamanın kredi veren kurumun kredi tahsis ve risk yönetimi politikaları kapsamında belirlenmesine olanak sağlanması yerinde olacaktır.

Buna ek olarak, konut sigortasında teminat değerinin yeniden inşa maliyeti üzerinden belirlenmesi nedeniyle, teminatın kredi riskini karşılamamasına ilişkin problemi ortadan kaldıracak bir uygulamaya gidilmesi konuya ilişkin belirsizlikleri ortadan kaldıracaktır.

Ayrıca, “Ödemeleri Koruma Sigortası” ve “İpotek Sigortası”, mevcut bazı ihtiyaçları karşılamaları bakımından sistemin gelişmesine katkıda bulunacak ürünler olarak değerlendirilmektedir.

## TERİMLER

- **Kat irtifakı:** Bir arsa üzerinde yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir veya birden çok yapının kat, daire, büro, dükkan, mağaza, salon ve depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, o arsanın maliki veya paydaşları tarafından arsa payına bağlı olarak kurulan irtifak hakkına (Kat İrtifakı) denir .
- **Rayıç bedel:** 1. Bir ekonomik değerin değerleme günündeki normal alım satım değeri; piyasa değeri. 2. Bayındırlık Bakanlığınca her yıl ait olduğu yıl içinde geçerli olan ve yayınlanan, idarelerin işlerinde ve ihalelerinde uymak zorunda oldukları malzeme, işçilik, makine fiyatları, katsayı ve baz fiyatlarıdır.
- **Muaccelliyet:** Borç alacak ilişkilerinde vadenin dolması ya da şartın gerçekleşmesi gibi sebeplerle, borcun borçludan resmen istenebilir hale gelmesidir.
- **Fer'i:** Ek, ilave.
- **Tapu takyidatı:** Bir mülkün üzerinde herhangi bir şerhin veya borcun olup olmadığını gösteren, tapudan alınan belgedir.



- **İbraname:** Aklama belgesi.
- **Sitüasyon tablosu:** Hakediş tablosu.
- **Mevzii imar planı:** Plan sınırı bitişik olmayan, sosyal ve teknik yapısı kendi içinde çözümlenen plana denir.
- **İmar planı:** Nüfusu 10.000'i aşan belediyeler ile nüfusu daha az olduğu halde il merkezi olan veya gelecekte imar işleri bakımından plana gereksinimi bulunduğu Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca saptanan belediyelerin "imar yasası" uyarınca yaptırmakla yükümlü olduğu fiziksel plandır.
- **Apostille:** Tasdik şerhi. Apostil, bir belgenin gerçekliğinin tasdik edilerek başka bir ülkede yasal olarak kullanılmasını sağlayan bir belge onay sistemidir.
- **Kredi riski:** Borçlu kişi veya kuruluşun anlaşma şartları dahilinde taahhüt ettiği yükümlülükleri yerine getirmeme olasılığıdır.
- **Faiz riski:** Bankanın aktif ve pasifleri arasındaki bağlanma (duration) farkının faiz oranlarındaki beklenmedik değişimler nedeniyle bankanın net faiz geliri ve ekonomik değerini olumsuz etkilemesidir.
- **Kur riski:** Bilançodaki yabancı para aktif ve pasifler arasındaki farkın kur oranlarındaki beklenmedik gelişmeler sonucu bankanın sermaye tabanı ve ekonomik değeri olumsuz etkilemesidir.
- **Operasyonel risk:** Yetersiz ve sorunlu iş süreçleri, personel ve sistemlerden veya dış etkenlerden kaynaklanan kayıplardır.

- **Seküritizasyon:** Gelecekteki nakit akımlarına dayalı menkul kıymetleştirme yöntemi; gelecekte elde edilmesi beklenen nakde dayalı olarak yapılan menkul kıymetleştirmedir. Bu yöntemde, kaynak firma normal faaliyet süreci içerisinde, gelecekte elde etmeyi beklediği nakde/(alacağa) dayalı olarak menkul kıymeti ihraç eder/ihraç edilmesini sağlar.
- **İstinaf yolu:** Bitmiş bir yargıya yeni baştan başlayarak, yeniden, bir derece daha yargılama yapılmasıdır.
- **Zilyetlik:** Bir kimsenin taşınır (menkul) veya taşınmaz (gayrimenkul) bir mal üzerindeki fiili hakimiyetidir.
- **Merhun:** Rehinli mal.
- **İpotek fekki:** İpoteğin kaldırılması.
- **Konut finansman 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 görölen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.
- **Hakediş:** Tamamlanmış iş kısımlarının inşaat proje yöneticisi tarafından periyodik biçimde denetlenip onaylanması üzerine bunlarla ilgili sözleşme tutarlarının periyodik olarak mal sahibi tarafından ödenmesidir.
- **Kampanyalı satış:** Gazete, radyo, televizyon ilanı ve benzeri yollarla tüketiciye duyurularak düzenlenen kampanyalara iştirakçi kabul edilmesi ve malın veya hizmetin daha sonra teslim veya ifa edilmesi suretiyle yapılan satış türüdür.

- **İnşaat Tüm Risk (All Risk) Sigortası:** Sigorta süreci içinde, sigorta konusunu teşkil eden değerlerin, inşaat sahasında bulunduğu sırada, inşaat süresinde poliçede istisnalar dışında kalan , önceden bilinmeyen ve ani bir sebeple herhangi bir ziya ve hasara uğraması nedeniyle meydana gelecek zararları temin eden sigorta.
- **Konut yapı kooperatifi:** Arsa ve arazi satın alıp birleştirerek imar planına uygun bir biçimde böldürerek altyapı, plan, proje ve maliyet hesapları hazırlayıp ortaklarına konut yaptıran kuruluşlardır.
- **İmar durumu:** Arsa ve yapı yönünden bir imar parselinin boyutlarını, sınırlarını, imar planında alacağı şekli, yapının teknik koşullarını belirten belgedir.
- **DASK (Doğal Afet Sigortaları Kurumu):** 27 Eylül 2000 tarihinden itibaren kapsamdaki meskenler için deprem sigortası yaptırmak zorunlu hale getirilmiş olup, bu sigortayı sunmak üzere kurulan kamu tüzel kişiliğini haiz kurumdur.
- **Konut paket sigortası:** Konutun ve içerisindeki eşyaların her türlü riskini kapsayan tek bir poliçe kapsamındaki sigortadır.
- **Yapı ruhsatı:** Belediye sınırları içinde kalan yerlerde inşa edilecek yapılar için Belediye İmar Kanunu, İmar Planı ve Yönetmelik hükümleri ile, yapı sahibi, yapı müteahhidi, şantiye şefi, tüm proje müellifleri ve yapı denetim kuruluşu yetkilisi, denetim sorumlusu mimar veya mühendisin imzaları alınarak usulüne uygun olarak düzenlenen belgedir.
- **İnşaat nizamı:** Cephe hatları ile belirlenmiş parsellerin son geçerli imar durumlarına göre hesaplanan bina taban alanlarına eş değer alandır.

- **Ayrık nizam:** Hiçbir yanından komşu parsellerdeki binalara bitişik olamayan bina nizamıdır.
- **Konut alanı:** Konut inşa edilebilir alanlardır.
- **İnşaat taban alan katsayısı (TAKS):** Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.
- **İnşaat Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS):** Yapının bütün katlarındaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.
- **Çap:** Yapının ve arsanın boyutlarını ve sınırlarını gösteren harita.
- **İskan:** Yapılan yapının bitmesi nedeni ile oturulmak için alınan yapı kullanım izni.
- **LTV (Loan to Value):** Kullanılacak kredinin, ilgili konuta ilişkin ekspertiz değerine oranı.

## EKLER

### EK 1:

#### Üye Ülkeler

#### Ulusal Organlar

ABD	Dışışleri Bakanlığı
Almanya	Adalet Bakanlığı
Arjantin	Dışışleri Bakanlığı
Arnavutluk	Adalet Bakanlığı
Avustralya	Başsavcılık
Avusturya	Adalet Bakanlığı
Belarus	Dışışleri Bakanlığı
Belçika	Dışışleri Bakanlığı
Bosna Hersek	Dışışleri Bakanlığı
Brezilya	Prof. João Grandino Rodas (Universidade de São Paulo)
Bulgaristan	Adalet Bakanlığı
Çek Cumhuriyeti	Adalet Bakanlığı
Çin	Dışışleri Bakanlığı
Danimarka	Adalet Bakanlığı
Estonya	Adalet Bakanlığı
Fas	Adalet Bakanlığı
Finlandiya	Adalet Bakanlığı
Fransa	Adalet Bakanlığı
Güney Afrika	Adalet Bakanlığı
Gürcistan	Adalet Bakanlığı
Hırvatistan	Dışışleri Bakanlığı
Hollanda	Standing Government Committee for the Codification of Private International Law
İngiltere ve Kuzey İrlanda	Department for Constitutional Affairs
İrlanda	Dışışleri Bakanlığı
İspanya	Dışışleri Bakanlığı
İsrail	Adalet Bakanlığı
İsveç	Adalet Bakanlığı
İsviçre	Adalet Bakanlığı
İtalya	Dışışleri Bakanlığı

İzlanda	Adalet Bakanlığı
Japonya	Adalet Bakanlığı
Kanada	Adalet Bakanlığı
Kıbrıs	Dışışleri Bakanlığı
Kore	Dışışleri Bakanlığı
Letonya	Dışışleri Bakanlığı
Litvanya	Adalet Bakanlığı
Luksemburg	Adalet Bakanlığı
Macaristan	Adalet Bakanlığı
Makedonya	Dışışleri Bakanlığı
Malezya	Başsavcılılık
Malta	Adalet Bakanlığı
Meksika	Dışışleri Bakanlığı
Mısır	Adalet Bakanlığı
Monako	Adalet Bakanlığı
Norveç	Adalet Bakanlığı
Panama	Dışışleri Bakanlığı
Peru	Dışışleri Bakanlığı
Polonya	Lahey Elçiliği
Portekiz	Gabinete para as Relações Internacionais Europeias e de Cooperação
Romanya	Adalet Bakanlığı
Rusya	Dışışleri Bakanlığı
Sırbistan ve Karadağ	Dışışleri Bakanlığı
Slovakya	Adalet Bakanlığı
Slovenya	Dışışleri Bakanlığı
Sri Lanka	Dışışleri Bakanlığı
Suriname	Lahey Elçiliği
şili	Dışışleri Bakanlığı
Türkiye	Adalet Bakanlığı
Ukranya	Hazırlanacaktır.
Uruguay	Dışışleri Bakanlığı
Ürdün	Hazırlanacaktır.
Venezuela	Lahey Elçiliği
Yeni Zelanda	Adalet Bakanlığı
Yunanistan	Dışışleri Bakanlığı

**EK 2:**

Şube Adresi Yetkili Kişi (1) Yetkili Kişi (2)

	:		:	
	:		:	
Talep Tarihi	:		Talep No	:
	:			:
Telefon No (1)	:		Telefon No (2)	:
Faks No (1)	:		Faks No (2)	:
E-posta adresi (1)	:		E-posta adresi (2)	:

---

Sahibi/Sahipleri	:		:	
	:		:	
Mahalle	:		Daire No	:
Cadde	:		Posta Kodu	:
Sokak	:			:
	:			:
Apartman No	:			:

---

	:		Pafta No	:
	:		Ada No	:
	:		Parsel No	:
Mahallesi	:			:
Köyü	:		Blok No	:
	:		Kat No	:
Mevkii	:		Bölüm No	:

BANKA ADI





**EK 4:**

• Adı Soyadı
• Müşteri Numarası
• Eğitim Durumu
• TC Kimlik Numarası
• Doğum Tarihi
• Şube Kodu
• Borçlunun Eşinin Çalışıp Çalışmadığı
• Eşinin Aylık Geliri
• Borçlunun Aylık Geliri
• Borçlunun Serbest Meslek Geliri Vergi Matrahı
• İşyeri Adı-Adresi-İletişim Bilgileri
• Borçlunun Kaçınıcı İş
• Borçlunun Otomobilinin Olup Olmadığı
• Araçların Sayısı ve Kasko Değeri
• Borçlunun Sistemdeki İlk Kredi Tarihi
• Başkaca bir Gayrimenkule Sahip Olunup Olunmadığı
• Sahip Olunan Diğer gayrimenkullerin İpotekli Olup Olmadığı
• Borçlunun Toplam Aylık Gideri
• Toplam Çalışma Süresi-Ay
• Kredi Borçlusunun Kredi Skoru (kredi verildiği tarihteki)
• Kredi Borçlusunun in-House Skoru
• Kredi Borçlusunun Kredi Skoru (Kredi Tahsisinden Sonra Sorgulanmış İse Puanı ve Tarihi)
• Kefilin Adı Soyadı
• Kefilin Aylık Net Geliri
• Kefilin Doğum Tarihi
• Borçlunun Daha Önce Kullandığı Tüketici Kredilerinde Erken Ödeme Yapılıp Yapılmadığı
• Kredi Borçlusunun Banka Kredi Kartında Son İki Yılda Gecikme Sayısı
• Kredi Borçlusunun Banka Tüketici Kredilerindeki Son İki Yılda Gecikme Sayısı
• Kredi Hesap Numarası

• Kredi Limiti
• Kredinin Faiz Türü Sabit
Değişken
Karma
• Tahsis Tarihi
• Kredilerin Faizin Sabit Olup Taksitlerin,
Eşit
Artan
Azalan
• Faiz Oranı
• Değişken Krediyse Marj Oranı
• Değişken Faizli Kredilerde Faiz Oranı Değiştirme Periyodu
• Taksit Ödeme Sıklığı-1-3-6-9-12 ay
• Karma Kredilerde Faizin Sabitlendiği Dönem Sayısı
• Erken Ödeme Ücreti Alınabilir mi?
• Kredide Sübvansiyon Yapılarak Faiz İndirim Yapıldı mı?
• Hangi Aracıdan Kredinin Kullanıldığı (kodu)
• Kredi Faiz Türü-Sabit-Değişken-Karma
• Kredi Vade Tarihi
• Kredilendirme Oranı (Kredi Verildiği Tarihteki)
• Kredilendirme Oranı (Seçilmiş Zamandaki)
• Kredinin Durasyonu
• Kredinin Vadesinde Ödendiği Son Tarih
• Kredinin Kullanım Amacı
Yeniden finansman
İlk Ev Alımı
İkinci Ev Alımı
Diğer
• İpoteğin Derecesi ve Sırası
• Kredinin Teminatındaki Taşınmazın Maliki Borçludan Farklı ise İsmi; Eşinin Rızası Alınmış mı
• İpoteğimiz 1. Dereceden Değil ise; Bizden Önceki Alacaklılar
• Konutun Bulunduğu Yerin Posta Kodu
• İpotek Tutarı ve Çeşidi
• Emlak Vergisi Kayıtlı Değeri

• Konutun Kaç Oda Olduğu
• Metrekaresi
• İpotek Tutarı-Döviz Cinsi
• İpotek Derecesi ve Sırası
• Konutun Yaşı
• Dask Başlangıç Tarihi
• Dask Bitiş Tarihi
• Dask Sigorta Bedeli
• Hayat Sigortası Poliçe Bedeli
• Hayat Sigortası Poliçe Bedeli-Döviz Cinsi
• Hayat Sigortası Poliçe Başlangıç Tarihi
• Hayat Sigortası Poliçe Bitiş Tarihi
• Konut Sigortası Poliçe Başlangıç Tarihi
• Konut Sigortası Poliçe Bitiş Tarihi
• Konut Sigortası Poliçe Bedeli-Döviz Cinsi
• Bina Temeller Bedeli
• Konutun Arsa Payı
• Konutun Bulunduğu Yerin Deprem Bölgesi Derecesi
• Tamamlanmamış Konutlarda Garantör Alınan Firmaların Unvanları
• Tamamlanmamış Konutun Muhtemel Bitim Tarihi
• Eksperin Adı Soyadı
• Eksper ya da Ekspertizi Yapan Firma SPK Lisanslı İse Numarası
• Ekspertizi yapan firma
• İlçesi
• İli
• İnşaat Tarzı
• İskan
• Kat İrtifakı
• Kat Mülkiyeti
• Kat No
• Konutun İlk Alıcısı mı
• Konutun Yapım Yılı
• Köyü
• Varsa Proje ismi

• Ada No
• Parsel No
• Pafta
• Sokak
• Vasfı
• Yüzölçümü m2
• Konutun Bulunduğu Bınanın Toplam Kat Sayısı
• Hisseli mi, Hisse Oranı
• Konutun Ekspertiz Bedeli Satış Değerinden Farklı İse Satış Değeri
• Konutun Değerleme Metodu
• Konutun Ekspertiz Tarihi
• Konutun Endekse Göre Güncel Değer
• Konutun Tamamlanma Oranı
• Konutun Tipi: Apartman Dairesi, Kısmen Ticari, Yazlık, Müstakil ev
• Müşterek Tapu Çıkartıldı Mı?
• Bina Sigorta Bedeli
• Satış Yapanın Adı- Soyadı
• Satış Kabiliyeti Yüksek / Satılabilir / Satışı Güç / Satılamaz

**EK 5:**

**İpoteği Fek Edecek Bankanın Yeniden Finansmanı  
Yapacak Olan Banka Lehine Vereceği Yazı Örneği**

.....BANKASI A.Ş.  
..... Şubesi

Şubemiz müşterilerinden ..... (Müşteri no: .....)  
lehine, ... / .. / ..... tarihinde ..... tutarında ve ..... döviz  
cinsinden konut finansman kredisi kullanılmış olup, adı geçen  
müşterimizin işbu kredi sebebiyle ... / ... / ..... tarihi itibarıyla  
Bankamıza olan bakiye borcu, ilgili döviz cinsinden olmak üzere faiz  
dahil ve net olarak .....dir.

Söz konusu krediye ilişkin olarak ..... nın maliki  
bulunduğu ..... ili, ..... ilçesi,  
..... mahallesi, ..... sokağında kain  
ve tapunun ..... Ada, ..... Pafta, ..... Parselinde kayıtlı, ....  
No'lu bağımsız bölüm (konut) üzerinde, yukarıda belirtilen kredi bor-  
cunu teminen Bankamız lehine, ..... tarih, ..... yevmiye  
no ile ..... derecede, .....tutarlı kati  
borç / teminat ipoteği tesis edilmiştir.

Yukarıda belirtilen bakiye borç tutarına ilaveten yukarıda belirtilen döviz  
cinsinden olmak üzere ..... tutarındaki masraf ve ücretin  
Bankamıza .... / ... / ..... tarihine kadar ödenmesi halinde, bahse konu  
ipoteğin, Bankamızca derhal, kayıtsız, şartsız ve çekincesiz olarak  
fekdedileceğini geri dönülemeyecek şekilde kabul, beyan ve taahhüt ederiz.  
Ödeme tarihinin gecikmesi durumunda kapama bakiyesi değişeceğinden  
güncel tutar ile ilgili Bankamızdan teyit almanızı rica ederiz.

Saygılarımızla,

Banka Yetkilisi:  
Ad Soyad:  
Ünvan: Şube Müdürü  
Direkt Telefon:  
İMZA ve Kaşe

Kredi Sahibi Müşteri:  
Ad Soyad:  
İMZA

**EK 6:**

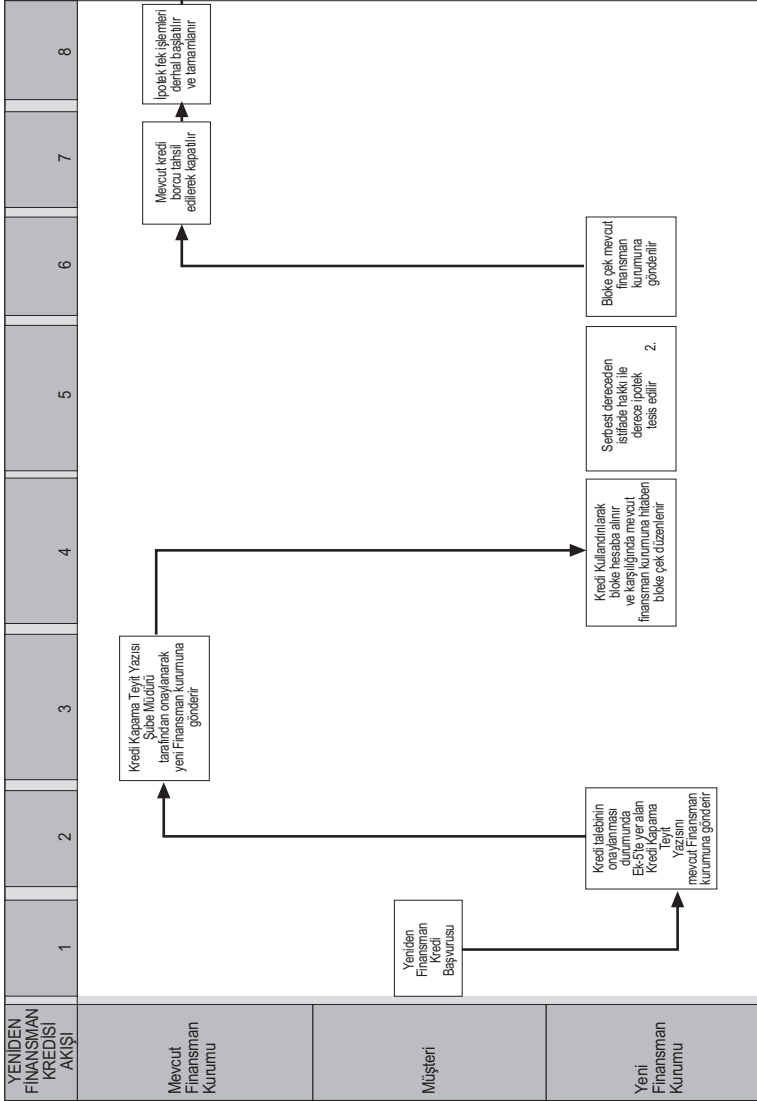
**Müşteriden Alınacak Virman Talimatı Örneği**

" Bankanızla imzalamış olduğum ..... tarihli  
..... Kredisiz Sözleşmesi ve taahhütnamelerine istinaden tarafıma tahsis edilen ..... kredisi tutarı olan .....-YTL'nin, ..... Bankası'ndan daha önce kullanmış olduğum ..... Kredisiz borcumun ödemesi olarak ..... Bankası ..... Şubesi ..... nolu hesabıma gönderilmesini rica ederim."

Ad Soyad:

İMZA

**EK 7:**



**EK 8:**  
**Tablo: Karşılaştırmalı Bilgilendirme Tablosu\***

	Mevcut Kredi	Yeni Kredi
Faiz Oranı		
Döviz cinsi		
Kalan Vade		
Taksit Tutarı		
Geride Kalan Toplam Taksit Tutarı		
Faiz Türü		
Ödeme Planı		

\* Yönetmeliğin 7. maddesi ile ilgili olarak tüketiciye yansıyacak değişikliklere ilişkin düzenlenmesi gereken karşılaştırmalı bilgilendirme tablosu olarak kullanılması önerilmektedir.