

KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ

TBB Gayrimenkul
Çalışma Grubu
İstanbul, 14.10.2005

Dr.Önder Halisdemir

Genel Hatları ile Tasarı

- SPK'nın hazırladığı tasarı 31 maddeden oluşmaktadır.
- Özel bir yasa değil, değişiklik yasasıdır.
- TBB görüşleri büyük ölçüde dikkate alınmış ancak yeterli değildir.
- Düzenlemeler konusunda SPK dışında diğer düzenleyicilerin mutabakatı henüz yoktur.
- Yasalaşması konusunda kamu iradesi güçlü ancak koordinasyonu zayıftır.
- Yasalaşma zamanı 2005 sonunu bulabilecektir.
- Sistemin son düzenleyicisi yoktur.

Emboss edilerek yazı karakteri farklılaştırılmış tespitler tasarının önceki halinde yer alan ancak son halinde yer almayan düzenlemelere ilişkin geçerliliğini yitirmiş tespitlerdir.

Tasarı Özelinde Değerlendirme

Olumlu Hususlar

- Tüketiciler için Gelir V.İndirimi
- Fon ve ipotek finansmanı şirketi kurulmasına ve bunlar aracılığı ile kredilerin bilanço dışına çıkarılması için imkan ve bu kuruluşlar için çeşitli maliyet avantajları
- Sabit faizli kredilerde erken ödeme ücreti
- Endekse bağlı değişken faiz, sabit ve değişken faiz bir arada
- Ekspertiz konusunda mesleki örgüt
- Kamu Bankaları ve TOKİ öncülüğünde İlk İpotek Finansmanı Şirketi (Özel sektör ağırlığı temennisi ile)
- İFK için yatırımcı ilgisini sağlamaya yönelik özendiriciler
- İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler (cover bond)
- Varlık Finansman Fonu
- Kredi verenlerin 4077 kapsamındaki sorumluluğu bir ölçüde sınırlandırılması
- Geri ödeme planlarının kısaltılması

Olumsuz Hususlar

- Konut Finansman Kuruluşları tanımı çok geniştir.
- Tamamlanmamış konutları içermemektedir.
- Konut finansmanı işlemlerinin tanımı SPK'nın yönetmeliklerine bırakılmıştır.
- 4077 deki bağlı kredi banka sorumluluğu muhafaza edilmiş
- KFK ihraçları İFK'lara göre daha yüksek maliyetli menkul kıymet ihraç edebilmektedir.
- Değişken faizde sözleşmede belirtilecek azami had öngörülmüştür.
- Değişken faizde temerrüt faizi başlangıç faizinin %30'udur

Eksikler

- Orta ve düşük gelir grupların kredilendirilmesine olanak sağlayacak mekanizmalar bulunmamaktadır.
- Birincil ve ikincil piyasa dahil sistem risklerini izleyecek ve müdahil olacak mekanizmalar yoktur.
- Birincil piyasada sağlanması gereken standartizasyon için mekanizma öngörülmemiştir.
- Birincil piyasaların fonlama olanaklarını geliştirici ipotek fonu ve İFK dışında bir imkan öngörülmemiştir.
- BSMV ve KKDF konusunda bir açılım yoktur.
- VDMK'ları teşvik eden bir düzenleme yoktur.
- İcra safhasındaki yasal kesintilere değinilmemiştir.
- Borç transferleri ile ilgili bir yaklaşım yoktur.

Belirsizlikler

- İlk İFK'nın sermayesi, ortaklık yapısı dolayısı ile ilk alım gücü belirsizdir.
- İFK'ların sürdürülebilir uzun vadeli finansman olanağı yaratma konusunda performansları belirsizdir.
- Satılacak kredilerde riskin devredilebileceği belirsizdir.
- Tasarı Taslağında diğer düzenleyici kurumların mutabakatının sağlanmaması kazanımları belirsizleştirmektedir.
- Konut Finansmanı sayılacak işlemler kurul tarafından çıkartılacak yönetmeliğe bırakılmıştır.

B. Faizlerin Düştüğü ve Vadelerin Uzadığı Durum Analizi

Kredi Tutarı	Faiz	Vade	Taksit	Asgari Tüketici Gelir Gereksinimi	Gelir Vergisi Muafiyeti Sonrası Taksitler	Asgari Tüketici Gelir Gereksinimi
75,000.00	1.70 %	10 Yıl	1,469.36	3,673.41	Sektör Konut Kredisi Bakiyesi 2.897.280 Bin YTL	3,146.20
		15 Yıl	1,339.44	3,348.60		2,753.40
		20 Yıl	1,297.71	3,244.27		2,606.33
75,000.00	1.25 %	10 Yıl	1,210.01	3,025.03	Sektör Konut Kredisi Bakiyesi 9.195.629 Bin YTL	2,667.70
		15 Yıl	1,049.69	2,624.23		2,217.75
		20 Yıl	987.59	2,468.98		2,024.55
75,000.00	1.00 %	10 Yıl	1,076.03	2,690.08		2,419.73
		15 Yıl	900.13	2,250.32		1,943.78
		20 Yıl	825.81	2,064.54		1,727.03
75,000.00	0.80 %	10 Yıl	974.59	2,436.48		2,230.88
		15 Yıl	787.70	1,969.25		1,737.95
		20 Yıl	704.00	1,760.01		1,505.10
75,000.00	0.70 %	10 Yıl	925.89	2,314.72		2,139.68
		15 Yıl	734.16	1,835.41		1,639.68
		20 Yıl	646.13	1,615.32		1,399.98
75,000.00	0.50 %	10 Yıl	832.65	2,081.63		1,963.80
		15 Yıl	632.89	1,582.23		1,452.63
		20 Yıl	537.32	1,343.31		1,201.98

Şartlar: 1- Gelirin yıllık % 5 oranında artacağı varsayımı altında vergi muafiyeti vergi dilimleri göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.

2-Taksit içerisindeki faiz tutarı, Gelir Vergisi matrahından mahsup edilmiştir.

3-Taksit hesaplamada BSMV ve KKDF oranları %0 alınmıştır. TBB Yönetim Kurulu-14 Ekim 2005 Gayrimenkul Çalışma Grubu-Dr.Önder Halisdemir

YASALAŐMANIN ARDINDAN HAYATIMIZ

TBB Gayrimenkul
Çalışma Grubu
İstanbul, 14.10.2005

Dr.Önder Halisdemir

Pazar

- Faiz oranlarındaki düşüş devam edecek
- Nitelikli konut stoğu metropollerde 2008'e kadar yetersiz, 2 yıl rahatlama sonrasında yetersizlik devam edecek
- Konut fiyatları geleneksel bölgelerde enflasyon oranında, yeni bölgelerde daha hızlı artmaya devam edecek,
- Emlakçılar aynı zamanda Kredi Broker'ı ayrıca iş konusu Broker'lık olan kişi ve kurumlar ortaya çıkacak
- Emlak değer indeksi oluşacak

Rekabet

- Rekabet vahşileşecek
- İpotekli İhtiyaç Kredileri büyük gelişim sağlayacak
- Borç Transferi yaygınlaşacak, kısa dönemde büyük portföy kaymaları ortaya çıkacak
- Dağıtım Kanalı etkinliği ön planda olacak
- Orta vadede karsızlık sözkonusu olacak
- Broker'lığın yaygınlaşması ile erken kapama ücretini rekabet sıfır noktasına kadar getirebilecek
- Tüketici Finansman ve Leasing Şirketleri rekabete dahil olacak
- Yurtdışı Fon kaynakları ile büyük üreticiler kredi rekabetine dahil olacak

Riskler

- Daralan marjlardan dolayı en önemli riski, kredi riski olacak
- Sistemik riske karşı kırılganlık artacak
- Deprem gerçeđi sistemik riskin en önemli unsuru olacak
- Şuan yapılan faiz hedge çalışmaları erken kapamalara karşı koruma sağlamaz ise Bankalar açısından yüksek maliyet doğuracak

Fonlama

- Mortgage bonoları önemli hale gelecek
- Fonlama seçenekleri genişleyecek
- Mevduat ile fonlama uzun süre ağırlıklı olarak devam edecek
- İpotekli Konut Finansman şirketleri fizible çalışmaya başladığı takdirde kredi riskinin de satışı mümkün hale gelecek

İş paradigmlarında değişim

- Bankalar Konut Kredilerine artık commodity business olarak görecekler
- Seküritizasyon önemli hale geleceğinden süreç ve formlar standartlaşacak
- Büyük Bankalar seküritizasyonda avantajlı olacak, küçük kredi verenlerin portföylerini düzenli olarak satın alarak toptan Bankacılığa başlayacak
- Büyük Bankalar küçük kredi verenlerin servis Bankası olacak
- Banka organizasyonları Konut Kredilerinin iş kolu olarak görülmesiyle yeniden şekillenecek

BANKALAR ARASI İŐBİRLİĐİ KONULARI

Bankalar arası İşbirliği Konuları

1. Ekspertiz verilerinin paylaşımı
2. Kredilerde standardizasyon
3. İpotek Finansman Kuruluşu

DEĞİŞİKLİK ÖNERGELERİMİZ

Önerge No	Konusu	Etkisi	Önemi	Niteliği
1	Bağlı kredide banka sorumluluğu	Plasman arttırıcı,risk azaltıcı	1	Değişiklik
2	Bağlı kredide banka sorumluluğu	Plasman arttırıcı,risk azaltıcı	1	Değişiklik
3	Bağlı kredide banka sorumluluğu	Plasman arttırıcı,risk azaltıcı	1	Değişiklik
4	İcradan konut alımlarında KDV indirimi	Sorunlu kredide tahsilat arttırıcı	1	Yeni
5	İcradan satışlarda tahsil harcının düşürülmesi	Sorunlu kredide tahsilat arttırıcı	1	Yeni
6	İMK'lere YPK izin belgesi şartının çıkartılması	Fonlama imkanlarını arttırıcı	1	Değişiklik
7	Kredi faizlerinin gelir vergisinden düşülmesi	Plasman arttırıcı	1	Yeni
8	Kredi faizlerinin gelir vergisinden düşülmesi	Plasman arttırıcı	2	Yeni
9	Erken ödeme ücretine alt ve üst sınır	Risk azaltıcı	2	Değişiklik
10	Konut kredilerinde sigorta zorunluluğu	Risk azaltıcı	2	Yeni
11	Tüm kredilerde BSMV muafiyeti	Maliyet azaltıcı	2	Yeni
12	Endeksli kredilerde BSMV muafiyeti	Maliyet azaltıcı	2	Yeni
13	KKDF muafiyetinin yer alması	Risk azaltıcı	3	Yeni
14	Aylık ödeme dekontlarının çıkartılması	Operasyonel verimlilik	2	Değişiklik
15	Sözleşme öncesi bilgi formu	Operasyonel verimlilik	2	Değişiklik
16	Kıymet takdirinin sözleşmede yer almasının çıkartılması	Operasyonel Verimlilik, Risk azaltıcı	3	Değişiklik
17	Temerrüd halinde bildirim çıkartılması	Operasyonel verimlilik, maliyet azaltıcı	2	Değişiklik

KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ

TBB Gayrimenkul
Çalışma Grubu
İstanbul, 14.10.2005

Dr.Önder Halisdemir