

AMERİKAN TEMELLİ GAYRİMENKUL KRİZİ ARTIK ARAMIZDA..

NEDİR BU DİLİMİZE DOLANAN “MORTGAGE”?

Son dönemde düşmekte olan enflasyon ve faiz oranları, konut sorununun çağdaş finansal araçlarla çözülebilmesi konusundaki umutları da artırdı. En nihayetinde, konut finansman sistemine ilişkin “5582 sayılı, Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” 21.02.2007 tarihinde kabul edilerek, 06.03.2007 günü yayınlanarak yürürlüğe girdi. Gelişmiş ekonomilerde çok yaygın olarak uygulanan bir gayrimenkul kredisi çeşidi olan “mortgage” ile Türkiye’de reform olarak nitelendirilebileceğimiz yeni bir sistem oluşturuluyor. Kurulacak sistem ile ülkenin konut ihtiyaçlarının karşılanması kadar, inşaat ve finans sektörlerinin canlanması ve buna bağlı olarak ülke ekonomisinde büyüme, planlı kentleşme, kaçak yapılaşmayı önleme ve kayıt dışılığın bertarafı hedefleniyor.

Halk arasında dilimize dolanarak “mortgage” olarak ifade edilen bu sistem nedir peki? En basit ifadeyle ipotekli konut finansman sisteminin tanımı, kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemler yoluyla konut alımı, konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi için ipotek teminatlı kaynak kullanılması anlamına geliyor. Yani banka, müşteri adına müşterinin talep ettiği bir gayrimenkulü peşin olarak satın alarak mülkiyeti müşteriye devrediyor. Ancak müşterinin bankaya borcunun karşılığı olarak mülk ipotek ediliyor. Müşteri bankaya borcunu belli bir ödeme planına göre, önceden belirlenmiş bir vade sonuna dek aylık ödemelerle kapatıyor.

Yasa ile birlikte, başta 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu olmak üzere, 2004 sayılı İcra İflas Kanunu, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve Finansal Kiralama Kanunu’nda bazı değişiklikler yapılmış ve yeni hükümler getirilmiştir. Konu, Sermaye Piyasası Kurulu’nu, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’nu ve Maliye Bakanlığı’nı da yakından ilgilendiriyor. Üstelik, yeni bazı yasal düzenlemeler gerektirecek.

Yasanın yürürlüğe girmesinden önce kullanılan konut kredileri açısından sisteme dahil olmak istemeyenler için 3 aylık bir süre öngörülmüş. Bu sürede herhangi bir bildirimde bulunmayanlar, kendiliğinden kanun kapsamında sayılacaklar. Hak kullanımı için, bu sürenin kaçırılmayarak dikkate alınması önem taşımaktadır.

Sözleşmede belirtilmek suretiyle, konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit, değişken veya her iki yöntem esas alınarak belirlenebilecek. Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması halinde, finansman kuruluşları tüketiciden yüzde 2’lik erken ödeme ücreti talep edebilecek. Değişken oranlı kredilerde, tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilmeyecek.

Gecikme faizleri çok canlar yakacağa benziyor... Şöyle ki; temerrüde düşülmesi durumunda, kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının yüzde 30 fazlasını geçmeyecek şekilde gecikme faizi uygulanacak. Kredi kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ödenmesi talep hakkını saklı tutmuşsa; bu hak, ancak birbirini izleyen en az 2 ödemede temerrüde düşme halinde kullanılabilir. Kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansman kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefinden borcun ödemesini isteyemeyecek.

Yine; yeni yasa ile “kredi veren konut finansmanı kuruluşunun, 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, kullanılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur” hükmü getirilmiştir. Kredi veren kuruluşun bu sorumluluğu, eski sistemde bedel sınırı olmaksızın Borçlar Kanunu’muzun 215. maddesi ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 4. maddesi gereği 5 yıllık süreye tabi iken, yeni yasayla bu sorumluluk teslim tarihinden itibaren 1 yıl ve kullanılan kredi miktarı ile sınırlanmıştır.

İcra takip süreci bankaların lehine değiştirilmiş durumda. Önceden bankalar yasal takibe geçildikten sonra sadece evi satarak borçlarını tahsil edebilirlerken, artık müşterinin başka varlıkları üzerinde de haciz kararı alılabilecekler, ki bu tüketicinin aleyhine.

Artık iskan ruhsatı bulunan bir konutun satın alınması için kullanılacak krediler konut finansmanı sistemi içinde sayılacağı gibi kanun maddesinde açıkça yer alan “konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullanılması” ifadesi ile artık henüz inşaatına başlanmamış olsa dahi projeler üzerinden yapılan satışlar nedeni ile kullanılacak krediler de bu sistem içerisinde sayılacaktır. Belirli standartlara göre yapılmamış evlere uygulanamayacağı için zamanla Türkiye’deki yapı stokunun daha kaliteli bir hale gelmesini sağlayabilecek bir uygulama.

Konunun vergisel boyutuna genel olarak bakarsak; kanunla ipotek ve konut finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı fonlarının yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaf olacak. Konut ve ipotek finansmanı kuruluşlarınca konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri, konutların kiracıya devri ile Toplu Konut İdaresi’nin sattığı konutlardaki ipotek işlemlerinden harç vergisi alınmayacak. Her türlü işlemleriyle ilgili makbuz ve kağıtlar, damga vergisinden ve KDV den de muaf tutulacak.

Unutmamak gerekir ki; yürürlüğe giren her yasanın başarısı, “uygulanabilirliği” ile ölçülür! İş sanıldığı kadar kolay değil tabii... Sistemin olmazsa olmazı olan, teminat niteliği taşıyan ipoteğin hızlı şekilde paraya çevrilmesine yönelik yapılan düzenlemelerin hayata geçmesi adli sistemin işleyişi bakımından en çok problem yaratacak husus olarak gözükmektedir. Halen yaklaşık 3 yıl kadar uzun süren bir nakde çevirme işleminin yaşandığı adli sistemde, yeni kanun ile getirilen değişiklikler bu sorunu temelden halledici derecede olduğu maalesef gözüküyor.

Sistemin başarısı için tapu kayıtlarının kolay erişilebilir olması ve güvenliği, ipotek tesisi sürecinin hızlandırılması, kredi geri ödemelerinde aksama olması durumunda ipoteğin takip ve mahkeme süreçlerinin hızlandırılması, etkin ve değer tespit mekanizmalarının kurulması, uzman finansal kuruluşların etkinleştirilmesi gerekmektedir.

Oluşturulması gereken diğer önemli bir müessese, “ipotek sigortacılığı” müessesesidir. İpotek sigortacılığı gelişmiş konut finansmanı sistemine sahip ülkelerde sistemin en önemli unsurlarından biridir. Halen ülkemizde ipotek sigortacılığı veren bir sigorta şirketi bulunmamaktadır. Ancak hukuki bir engel de bulunmamaktadır. Bu konuya gereken önemin verilmesi sistemin uzun vadede desteklenmesi açısından önemli diğer bir husus..

Ayrıca, Amerikan ve Kıta Avrupası sistemlerinin bir potada eritilip uyumlu bir kombinasyon haline getirilmesinin sistemin esnekliği açısından son derece olumlu olacağı kanaatindeyim.

Bu noktada çok önem taşıdığına inandığım bir konunun daha altını çizmek istiyorum. Bu sistemin gelişmiş ülkelerde faydalı sonuçlara ulaştığı görülmektedir. Bizim gibi gelişmekte olan ülkelerde ise, ancak ekonomik istikrarın ve düşük faiz ortamının yakalanması halinde başarılı olunabileceği unutulmamalıdır. Dolayısıyla, bu istikrarın sürelilik kazanması, konut finansman sisteminin de başarısını beraberinde getirecektir.

Gelecekte bunun aksinin yaşandığı bir tabloyu ve finansman konut borçlularının düşeceği mağduriyeti hayal bile etmek istemeyiz. Dua edelim de son yıllarda düşmekte olan

enflasyon ve faiz oranları ÷lke ekonomisine derin k÷kler salar da, istikrar ortamı aleyhe değişmez.

Tam bu noktada, internette rastladığım bir Amerikan emlak web sitesinden bir alıntıyı sizinle örnek olarak paylaşayım.

Sitedeki emlak şirketinin satılık gayrimenkul emlak ilanlarını sıralıyorum;

Pre-foreclosure, yani ipotek sonrası haczedilerek satılan: 211 emlak

Auction, yani aynı sebepten açık artırma ile satılan: 64 emlak

Bank-owned, yani banka tarafında satılan: 146 emlak

Toplam: 421 adet kredisini ödeyemeyenlerin elinden cebren alınan emlak

Ödenmemiş kredi borçları nedeniyle satılan toplam 421 emlağa karşılık, normal sebepler ile satılık sadece 59 emlak. Neredeyse 10:1 gibi bir oran söz konusu. Bütün dünyada çok büyük bir ekonomik krizi tetikleyebilecek, Amerikan temelli gayrimenkul krizi kapımızda. "Mortgage" dedikleri de bunun yasal ismidir işte.

Şimdiii..

Türkiye şartlarında 30 sene düzenli kredi ödeyebilecek güce sahip kişi varsa öne çıksın lütfen.

BALİN & BALİN AVUKATLIK BÜROSU