

ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

DÖNEM PROJESİ

KONUT FİNANSMAN KANUNU
UYGULAMALARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Meral ARSLAN

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

ANKARA
2013

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Dönem Projesi

KONUT FİNANSMAN KANUNU TÜRKİYE UYGULAMALARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Meral ARSLAN

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Kürşat YALÇINER

İnsanın en temel ihtiyaçlarından biri olan konuta olan talep, gerek nüfus artışı gerekse de hızlı kentleşmenin etkisiyle sürekli artmakta ve bu durum sektörde arz-talep dengesizliğine yol açmaktadır. Arsa, teknoloji ve finansman unsurlarının bir araya getirilmesi konut sorununun çözülmesini hızlandırmakla birlikte, konut sorunu büyük ölçüde finansman sorunudur. Konut sorununun çözümünde kullanılan finansman yöntemleri ülkelerin ihtiyacı ve gelişmişlik düzeyi farklılıkları nedeniyle ülkeler arasında farklılık göstermektedir. Şu anda uygulanan en gelişmiş konut finansman yöntemi ipotekli konut finansman sistemidir. Bu sistem kredi talep edenlerle kredi arz edenlerin bulunduğu birincil piyasa ve kredilerin menkulleştirilerek yatırımcılardan likidite sağlayan ikincil piyasa işlemlerini kapsamaktadır. Türkiye’de de bu sistemin altyapısı 2007 yılında yürürlüğe giren 5582 sayılı kanunla hazırlanmıştır. Kanun, yeni bir düzenleme olmayıp, konut finansmanı ile ilgili olarak on farklı kanunda yeni düzenlemeler getiren bir kanundur. Bu çalışmada, Türkiye koşulları ve ipotekli konut finansman sisteminin gerektirdikleri birlikte değerlendirilerek sistemin eksiklikleri ve verimliliği incelenmiştir. Kanun yürürlüğe girdikten sonra, faizlerdeki düşüşün de etkisiyle birincil piyasada büyük bir gelişme olmasına karşın ikincil piyasanın oluşmadığı gözlemlenmiştir. Bu durumun altında yatan en önemli nedenlerin, kredilerin mevduatlarla fonlanabilmesi, ekonomiye olan güvensizliğin sürmesi, bankaların ipotekli menkul kıymet ihracı sürecinin karmaşıklığından çekinmeleri olduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte konut kredilerine olan talebin gittikçe artması ve tasarruflardaki artışın bu artışı karşılayamayacak olması sebebiyle önümüzdeki yıllarda ikincil piyasanın oluşması beklenmektedir.

Haziran 2013, 74 sayfa

Anahtar Kelimeler: Konut finansmanı, mortgage, tutsat, ipotekli konut finansman sistemi, menkulleştirme.

ABSTRACT

Term Project

EVALUATING THE PRACTICE OF HOUSING FINANCE LAW IN TURKEY

Meral ARSLAN

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development

Supervisor: Prof. Dr. Kürşat YALÇINER

The demand for the house which is one of the basic needs of human is increasing rapidly including as a result of growth of population and urbanization. This case causes a demand surplus in the market. Although to sum up the components of land, technology and finance accelerates the solution of housing problem, housing problem is mostly a finance issue. The methods of housing finance varies by the needs and the level of development of countries. Currently, the most advanced housing finance method is mortgage. This system offers both primary market in which the loan suppliers and demandants meet and secondary market in which the loan suppliers built liquidity from investors by securitization of loans. The infrastructure of this system is set up with the law no 5582 that came into force in 2007. The law rebuilds ten different law about housing finance. In this paper, the failure and efficiency of mortgage system is analysed by evaluating our country's conditions and the system requirements together. After the law came into force primary market developed rapidly thanks to decline in interest rates but since loans can be financed by deposits, there is an ongoing lack of confidence in economy and the banks hesitate the securitization because of complexity the secondary market did not form. Nonetheless, demand for housing loans is increasing more rapidly than deposits so that it is expected the secondary will form in a few years.

June 2013, 74 pages

Key Words: Housing finance, mortgage, securitisation

TEŐEKKÖR

Bu projenin hazırlanması sırasında alıőmalarımı yönlendiren, her aőamada bilgi, öneri ve yardımlarını esirgemeyerek değerli fikirleriyle yetiőme ve geliőmeme katkıda bulunan danışman hocam sayın Prof. Dr. Kürşat YALINER'e, anabilim dalında görevli hocalarıma ve diğer alıőanlara, alıőmalarım sırasında önemli katkılarda bulunan ve beni yönlendiren amcam Prof. Dr. Cavit ARSLAN'a alıőmalarım süresince maddi manevi desteklerini esirgemeyen aileme ve kız kardeőlerime teşekkür ederim.

Meral ARSLAN

Ankara, Haziran 2013

İÇİNDEKİLER

ÖZET	i
ABSTRACT	ii
TEŞEKKÜR	iii
SİMGELER DİZİNİ	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ	viii
1. GİRİŞ	1
2. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ	3
2.1 Konut Finansmanı.....	3
2.1.1 Konut sorunu.....	3
2.1.2 Konut finansmanı.....	4
2.2 Konut Finansman Sistemleri.....	5
2.2.1 Doğrudan finansman sistemi.....	5
2.2.2 Sözleşme sistemi	6
2.2.3 Mevduat finansmanı sistemi	6
2.2.4 İpotekli konut finansmanı sistemi	7
2.3 İpotekli Konut Finansmanında Taraflar	8
2.3.1 Kredi talebinde bulunan kişi.....	8
2.3.2 Konut finansman kuruluşları	8
2.3.3 İpotek finansman kuruluşları	8
2.3.4 Yatırımcılar	9
2.3.5 Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları.....	9
2.3.6 Sigorta kuruluşları.....	9
2.3.7 Derecelendirme kuruluşları	9
2.3.8 Devlet kurumları	10
2.4 İpotekli Konut Finansman Piyasaları ve İşleyişleri	10
2.4.1 Birincil piyasalar	10
2.4.2 İkincil piyasalar.....	11
2.5 İpotekli Konut Finansman Modelleri.....	11
2.5.1 Eşit taksitli tutsat	11
2.5.2 Eşit anapara ödemeli tutsat.....	14
2.5.3 Sadece faiz ödemeli tutsat.....	15
2.5.4 Değişken faizli tutsat.....	16
2.6 İpotekli Konut Finansman Araçları	18
2.6.1 İpoteğe dayalı tahviller	18
2.6.2 Ödeme aktarımlı menkul kıymetler	18
2.6.3 Teminatlı ipotek yükümlülükleri.....	18
2.6.4 Getirisi ayrılan ipoteğe dayalı menkul kıymetler.....	19
2.7 İpotekli Konut Finansman Sisteminin Riskleri.....	19
2.7.1 Faiz oranı riski	19
2.7.2 Erken ödeme riski	20

2.7.3 Geri ödenmeme riski.....	20
2.7.4 Kredi tutarı/gayrimenkulün değeri oranı.....	21
2.7.5 Riskin tüm sisteme yayılması	21
3. KONUT FİNANSMAN KANUNU	22
3.1 Konut Finansman Sistemi Yasal Çerçevesi	22
3.2 Konut Finansman Sistemi	24
3.3 Konut Finansman Kanunu'nun Getirdiği Yenilikler	24
3.3.1 Sermaye Piyasası Kanunu'nda yapılan değişiklikler	24
3.3.2 İcra ve İflas Kanunu'nda yapılan değişiklikler	24
3.3.3 Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da yapılan değişiklikler	25
3.3.4 Finansal Kiralama Kanunu'nda yapılan değişiklikler	25
3.3.5 Toplu Konut Kanunu'nda yapılan değişiklikler	26
3.3.6 Gelir Vergisi Kanunu'nda yapılan değişiklikler	26
3.3.7 Gider Vergisi Kanunu'nda yapılan değişiklikler	26
3.3.8 Harçlar Kanunu'nda yapılan değişiklikler.....	26
3.3.9 Damga Vergisi Kanunu'nda yapılan değişiklikler.....	27
3.3.10 Katma Değer Vergisi Kanunu'nda yapılan değişiklikler	27
3.4 Konut Finansman Kanunu'nda Finansal Kurumlar.....	28
3.4.1 Konut finansmanı kuruluşları	28
3.4.2 İpotekli finansman kuruluşları	28
3.4.3 Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği.....	28
3.5 Konut Finansman Kanunu'nda Temel Kavramlar ve Finansal Araçlar	28
3.5.1 Teminat havuzu	28
3.5.2 İpotek teminatl� menkul kıymetler (İTMK)	29
3.5.3 Varlık teminatl� menkul kıymetler	29
3.5.4 Konut finansman fonu	30
3.5.5 İpoteğe dayalı menkul kıymetler (İDMK)	30
3.5.6 Varlık finansman fonu.....	31
3.5.7 Varlığa dayalı menkul kıymetler	32
4. KONUT FİNANSMAN KANUNU TÜRKİYE UYGULAMALARI	33
4.1 Türkiye'de Konut Finansman Uygulamalarının Gelişimi	33
4.2 Birincil Piyasa Uygulamaları	35
4.3 İkincil Piyasa Uygulamaları.....	36
4.4 Sistemin Etkin Çalışabilmesi İçin Şartlar	38
4.4.1 Gelir	38
4.4.2 Faiz	40
4.4.3 Vade.....	42
4.4.4 Makroekonomik istikrar	42
4.4.5 Birincil piyasanın etkinliği	43
4.4.6 Yasal altyapı	43
4.5 Sermaye Piyasası İçin Çözüm Önerileri	44
5.SONUÇ.....	47
KAYNAKLAR	50
EKLER.....	52
EK 1: 5582 SAYILI KANUN	53
EK 2: BORÇ AMORTİZASYONU.....	72
ÖZGEÇMİŞ.....	74

SİMGELER DİZİNİ

BDDK	Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu
i	Faiz Oranı
İDMK	İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet
İTMK	İpotek Teminatlı Menkul Kıymet
n	Vade
SPK	Sermaye Piyasası Kurumu
TBB	Türkiye Bankalar Birliği
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
VDMK	Varlığa Dayalı Menkul Kıymet

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 4.1. Türkiye için önerilen konut finansman sistemi.....	37
---	----

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1 Eşit taksitli tutsat ödeme planı	13
Çizelge 2.2 Eşit anapara ödemeli tutsat ödeme planı	15
Çizelge 2.3 Sadece faiz ödemeli tutsat ödeme planı	16
Çizelge 2.4 Değişken faizli tutsat ödeme planı	17
Çizelge 4.1 Bazı ülkelerin kişi başı gayrisafi milli hasıla değerleri.....	39
Çizelge 4.2 Eşdeğer halkı kullanılabilir gelire göre sıralı gruplar	39
Çizelge 4.3 Konut kredilerindeki gelişim grafiği (Milyon TL)	41
Çizelge 4.4 Konut kredilerine uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları	41
Çizelge 4.5 Beş banka için seçilmiş uyum kriterleri	46