



TRABZON MİLLETVEKİLİ  
M. AKİF HAMZAÇEBİ'NİN

KONUT FİNANSMANI KANUNU TASARISININ TÜRÜMÜ  
ÜZERİNDE  
CHP GRUBU ADINA TBMM GENEL KURULUNDA  
YAPTIĞI KONUŞMANIN ÖZETİ



➤ **Yasa, vatandaşın beklentisini karşılayacak mı?**

Tasarı, “Mortgage” diye bilinen ama “ipotekli konut kredisi” şeklinde Türkçe ifade edebileceğimiz bir konut finansman sisteminin Türkiye’de kurulmasını amaçlamaktadır. Esasında ipotekli konut kredisi, hâlen bizim sistemimizde var olan bir uygulamadır. Eskiden işleyen kredi sistemi bu Tasarının yasalaşmasından sonra da işlemeye devam edecektir. O hâlde “Yeni olan nedir?” sorusunu sormak gerekir. Kamuoyunda bu kadar büyük umuda yol açan, kira öder gibi ev sahibi olma umudu yaratan bu yasa gerçekte neler getiriyor, vatandaşın beklentisini karşılayacak mı?

Şüphesiz, yasa, modern bir finansman tekniğini Türkiye’ye getirmektedir. Bu anlamda genel olarak benimsediğimiz bir yasadır, ancak bir takım eksiklikleri de vardır. Bunları da düzeltebilirsek, daha iyi bir yasa yapmış olacağız.

➤ **Konut kredilerinin milli gelire oranı açısından AB’nin bir hayli gerisindeyiz**

Gelişmiş ülkelere baktığımızda ipotekli konut kredilerinin sistemde çok büyük bir ağırlığa sahip olduğunu görüyoruz. Türkiye’de ise çok arttı demiş olmamıza rağmen konut kredilerinin milli gelire oranı, 2006 yıl sonu itibarıyla yüzde 4 düzeyinde, Avrupa Birliğinin onda 1’i kadar bile değil.

➤ **Başarı için ekonomik istikrar şart**

Bu konut finansman sistemini başarıyla uygulayan ülkelere baktığımızda ortak özelliklerinin, ekonomilerinin istikrarlı olması olduğunu görüyoruz. İstikrarlı ekonominin temel iki unsuru nedir? İlki enflasyon oranı, yüzde 5’in altında bir oran bu sistemin başarıyla uygulanabilmesi için ilk şarttır. Buna paralel olarak, düşük faiz, yani bu enflasyon oranının birkaç puan üzerinde bir faiz oranı mutlaka şart.

➤ **Bu enflasyon oranı ile bu faiz oranı ile Yasanın başarıyla uygulanması mümkün değil**

Türkiye’ye baktığımızda, Türkiye’de enflasyon yüzde 5’in altında değil, geçen yıl sonu enflasyon oranı yüzde 9,65. Bu yıl sonu hedefi yüzde 4. Eğer yüzde 4 gerçekleşirse bu Yasanın başarıyla uygulanması için bir şart gerçekleşmiş olur, ama gidiş onu göstermiyor. İkinci şart düşük faiz. Türkiye’deki faizler, bugün yapılan Hazine ihalesinde 18,7 düzeyindedir. İkincil piyasada bunun bir miktar daha üzerinde. Yıl sonu enflasyon hedefi yüzde 4 tutsa bile faizler yüzde 18-19’da ise bunun başarılı olma şansı yok.

➤ **Şu anda konut kredisi faizi aylık yüzde 1,55-1,60 düzeyinde.**

Bu Tasarıyı Plan ve Bütçe Komisyonunda görüştüğümüz 2006 yılının nisan ayı sonunda konut kredisi faizi aylık yüzde 1’in altına inmişti. Şu an yüzde 1,55-1,60’lık bir faiz söz konusu. Bu olağanüstü yüksek bir faizdir. Bu faizle bu sistemin başarıyla uygulanma şansı yoktur. Haa yasa çıkmasın mı? Hayır, yasa çıksın tabii ki. Bir yerden başlayalım, ama, bu faizlerle bu yasanın başarıyla uygulanma olanağı yok.

➤ **Dar gelirlinin, orta gelirlinin bu kredi faizleriyle ev alma şansı yok veya bir hayli az.**

Bir miktar birikimi olan bir vatandaşımız onun üzerine on yıl vadeli olarak 50 bin YTL'lik bir kredi alsa aylık ödeyeceği taksit 1.000 YTL düzeyindedir. On yıl sonunda ödeyeceği rakam 120 bin YTL'dir. Yani, 50 bin YTL ana paraya, on yılda 70 bin YTL faiz ödeyecektir vatandaşımız bu faizlerle.

Faizleri piyasa belirler. Dolayısıyla, işin esası olan faiz oranında, şu anda bu yasayı uygulayabilecek düzeyde değiliz.

➤ **Tasarı kredi borcunun erken ödenmesi durumunda ek maliyet getiriyor**

Tasarı, konut kredisi alan vatandaşımız borcunu erken ödemek istediğinde ödeyeceği tutarın yüzde 2'si oranında veya yüzde 2'yi aşmamak üzere, bankanın belirleyeceği oranda bir erken ödeme ücreti getiriyor. Bu önemli. Sistem, kredide böyle bir maliyet unsurunu getiriyor. Şu anda bu erken ödeme ücreti yok, sistem bu şekilde işleyebiliyorsa, bunu kaldırabiliriz.

➤ **Bankanın sorumluluğu bir yıla indirilmemeli**

Bağlı kredi dediğimiz bir olay var. Bir banka veya konut finansman kuruluşu, konut alıcısını belli bir projeye yönlendirebilir, "Şu projeden eğer konut alırsan, ben o projedeki konut için uygun faizle kredi veriyorum." diyebilir, bunun örnekleri var. Bankalar bir güven kurumudur. Bankanın bir projenin arkasında olduğu izlenimi tüketici için son derece önemlidir. Şu anda, böyle bir krediyi kullanan vatandaşımız bu krediyi kullanıp, konutu aldıktan sonra konutun bir kusurunun ortaya çıkması hâlinde, yani ayıplı mal olması hâlinde konutun -çatısı aktı, kalorifer sistemi patladı gibi- bankanın sorumluluğu, müteahhitle, yapımcıyla ve satıcıyla birlikte beş yıl süreyle sınırlıdır. Yani, beş yıl süreyle sorumludur banka. Tasarı, bunu bir yıla indirmektedir. Bu beş yıl sorumluluk, bir yandan da bankayı o projeyi ciddi bir şekilde denetlemeye sevk eder. Şimdi ise bu süre bir yıla indiriliyor.

➤ **Vergi teşviki, tüm mükellefleri kapsamalı**

Konut kredisinin kullanımında ücretlilere yönelik vergi teşviki düzenlemesini, Plan ve Bütçe Komisyonunda, iktidar ve muhalefet partileri, oy birliğiyle Tasarıya ekledik. Madde sadece ücret geliri elde edenlere yönelik olarak Türkiye'de konutu bulunmayan bir ücretlinin ilk defa satın alacağı konut nedeniyle kullandığı kredinin 100 bin YTL'ye kadar olan kısmının faizinin, o ücretlinin maaşı üzerinden ödeyeceği gelir vergisinden mahsup edilmesini öngörüyor. Bu, son derece sınırlı bir vergi teşviki, tüm mükellefleri kapsamıyor. İdeali aslında, herkesi kapsamasıdır, ama, Hükûmetin bütçe dengeleri yönündeki kaygısı dikkate alınarak Tasarıya monte edildi ve yürürlük tarihi olarak da 1/1/2008 tarihi kabul edildi. Ancak Hazine'den sorumlu Sayın Bakanın açıklamalarından, bu vergi teşvikinden vazgeçileceği yönünde bir eğilimi seziyorum. Bu, bütçe dengelerini gözetmiş olan bir teşvik maddesidir. Bunun sistemde yer alması gerekir. Esasen, talebin düşük olduğu dönemlerde, bu teşvik çok daha önemli.

➤ **Tasarı genel olarak olumludur. Ancak, dar ve orta gelirliğin bu Yasa çıktıktan sonra hemen bankaya gidip kredi alıp ev alması şeklinde bir durum olmayacaktır. Bu Yasa böyle bir olanağı getirmiyor. Sayın Başbakanın ve ilgili bazı bakanlarımızın -Sayın Şener'i tenzih ediyorum- bu konudaki açıklamalarını gerçekçi bulmuyorum. Gerçek olan budur.**

**Kamuoyunun bilgisine sunulur.**