

20 Şubat 2007 Salı

13. X Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ile Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu (1/1148) (S. Sayısı: 1159)

.....

.....

Cumhuriyet Halk Partisi Grubu adına, Trabzon Milletvekili Akif Hamzaçebi.

Buyurun Sayın Hamzaçebi. (CHP sıralarından alkışlar)

Sayın Hamzaçebi, Sayın Açıkalin'a verdiğim gibi sürenizi şimdiden vereyim, eğer tamamlayamazsanız bir dakika daha vereceğim; buyurun efendim.

CHP GRUBU ADINA MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (Trabzon) – Teşekkür ederim Sayın Başkan.

Sayın Başkan, değerli milletvekilleri; Konut Finansman Sisteminin Kurulmasına İlişkin Olarak Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun'un tümü üzerinde Cumhuriyet Halk Partisi Grubunun görüşlerini açıklamak üzere söz aldım. Sözlerime başlarken hepimizi saygıyla selamlıyorum.

Tasarı, Amerika Birleşik Devletleri başta olmak üzere birçok gelişmiş ülkede, bu çerçevede Avrupa Birliğinin birçok ülkesinde uygulanan konut finansman sisteminin Türkiye'de de kurulması amacıyla çeşitli kanunlarda değişiklik yapılmasını düzenlemektedir. Kısa adıyla "mortgage" olarak isimlendiriliyor. "Mortgage" İngilizce bir kelime. Bunun Türkçe karşılığı "ipotekli konut kredisi"dir. Türk Dil Kurumunun bulmuş olduğu yeni isim "tutsat." Tutarsa "tutsat"ı kullanacağız, ama, şu anda "ipotekli konut kredisi" diyoruz. Bazen, konuşma alışkanlığıyla, yabancı ülkelerde kullanılan isimle "mortgage" olarak da anılıyor.

İpotekli konut kredisi, hâlen bizim sistemimizde var olan bir uygulamadır değerli arkadaşlar. Bugün vatandaşlarımız konut kredisi almak istediğinde bankaya giderek almak istedikleri konutu ipotek ettirmek suretiyle ve diğer koşulları da tabii ki sağlayarak konut kredisi alabiliyorlar. Bu anlamda yeni olan bir şey yoktur. Eskiden işleyen kredi sistemi bu tasarının yasalaşmasından sonra da yine işlemeye devam edecektir. O hâlde "Yeni olan nedir?" sorusunu sormak gerekiyor. Kamuoyunda bu kadar büyük umuda yol açan, kira öder gibi, ama kira bedelini kira olarak değil de satın alınacak olan evin taksidi olarak ödeyerek ev sahibi olma umudu yaratan bu tasarı gerçekte neler getiriyor, sistemimize nasıl katkıları olacak, eskiye kıyasla,

mevcuda kıyasla gelecekte neler değişecek, tüketiciler, konut alıcısı açısından bugün olumlu, gelecekte olumsuz olan durumlar var mıdır, bütün bunların üzerinde durmak gerekiyor. Tasarı gerçekten vatandaşın beklentisini karşılayacak mıdır?

Bugün bir gazetemiz “dar gelirliye umut” diyor. “Mortgage yasası çıkıyor, herkes kira öder gibi ev sahibi olacak.” diyor. Böyle bir başlık atmış. Muhtelif gazetelerde bu başlığı görmek mümkün. Televizyonlarda bu cümlelere çok sıkça rastlamak mümkün. Gerçekten vatandaşlarımız kira öder gibi ödemede bulunmak suretiyle ev sahibi olacak mıdır, dar gelirlilerimiz ev sahibi olacak mıdır, yoksa ev sahibi olmak birçok vatandaşımız için yine bir hayal olarak mı, bir umut olarak mı kalacaktır, bunların üzerinde durmak istiyorum.

Birçok vatandaşımız için, birçok kişi için kendi evini satın almak, oturacağı evi satın almak yaşamındaki en büyük satın alma faaliyetidir. Genellikle bu ev satın alınırken bir miktar mutlaka kredi kullanılır, çoğunlukla kredi kullanılır ve bu kredi karşılığında da alınacak olan ev ipotek edilir. İşte bu ipotek edilmek suretiyle borçlanılan tutar, borçlanılan miktar, bu ailenin yaşamındaki en büyük ve en devamlı mali borçlanmasıdır. Bu borcun düzeyi, bu borcun sözleşme özelliği, bunun koşulları bir bütün olarak, bütün bu kredileri alt alta topladığımızda bunun ekonomi üzerinde çok önemli etkileri olur. O nedenle yasal olarak böyle bir sistemin, böyle bir alanın, konut piyasası alanının, konut kredisi alanının mutlaka düzenlenmesi gerekiyor. Şu anda yok mu bu yasalar? Var. Ama, yasa bir başka anlayışla, bir başka düzenleme getiriyor. Yasanın Plan ve Bütçe Komisyonu görüşmeleri sırasında, Cumhuriyet Halk Partisi olarak iyileştirilmesi için çaba sarf ettik, bazı önerilerimiz kabul gördü. Şüphesiz, yasa, modern bir finansman tekniğini Türkiye’ye getirmektedir. Bu anlamda genel olarak olumlu baktığımız, benimsediğimiz bir yasadır, ancak bunun eksikliklerini de burada sizlere ifade etmek istiyorum. Bunları da eğer gerçekten düzeltebilirsek, iyileştirebilirsek daha iyi bir yasa yapmış oluruz kanaatindeyim.

Gelişmiş ülkelere baktığımızda ipotekli konut kredilerinin sistemde çok büyük bir ağırlığa sahip olduğunu görüyoruz. Avrupa Birliğini örnek vereceğim. Avrupa Birliğinde ipotekli konut kredilerinin, Avrupa Birliğinin, onu oluşturan ülkelerin gayri safi yurt dışı hasılasına olan oranının yüzde 45’ler düzeyinde olduğunu görüyoruz. Türkiye’de çok arttı demiş olmamıza rağmen konut kredilerinin gayri safi yurt içi hasılaya oranı, 2006 yıl sonu itibarıyla yüzde 4 düzeyindedir. Yani, Avrupa Birliğinin onda 1’i kadar değiliz. Bu anlamda almamız gereken çok mesafe var.

Türkiye'deki konut açığını dikkate aldığımızda, köyden kente olan göçü dikkate aldığımızda, konut açığının giderek, konut ihtiyacının giderek artacağını dikkate aldığımızda bu piyasanın mutlaka geliştirilmesi gerektiği ortaya çıkar. Türkiye'nin nüfus artış hızı yıllık yüzde 1,3'tür. Değerli arkadaşlar, bu, dünya ortalamasına eşit bir nüfus artış hızıdır. Ancak, daha çarpıcı olan oran kentsel nüfus artış hızıdır, yani Türkiye'de köyden kente yaşanan göç. Buna baktığımızda, burada yüzde 3,2'lik bir oranın olduğunu görüyoruz. Tarım sektöründeki nüfusun giderek azalarak kentlere göçeceğini dikkate alırsak, bu nüfus artışı, kentte olan talebi, konut talebini mutlaka artıracaktır. Dolayısıyla, sisteme mutlaka bu konut talebini karşılayacak mekanizmaların yerleştirilmesi gerektiği ortaya çıkar. Tasarı, bunun bir bölümünü düzenliyor, kredi yanını düzenliyor, ama, bir de bunun arz yanı var, üretim yanı var tabii. O da önemlidir. O bu tasarının konusu değil, belki zaman olursa ona da değinmek istiyorum.

“Yeni olan nedir?” diye bir soru ortaya koymuştum tasarımı anlatabilmek açısından. Mevcut uygulamada ipotekli konut kredisi var. Gelecekte de bu sistem yine böyle olacak. Yeni olan şu değerli arkadaşlar: Mevcut sistemde, bankalar, topladıkları kaynaklar üzerinden kredileri açarlar. Bu kaynaklar, birincisi mevduattır, önemli ölçüde mevduattır, ikincisi işte çok cüzi olarak sermayedir, üçüncü olarak da yurt dışından sağlamış oldukları kredilerdir. Ancak, Türkiye'deki mevduatın yapısına baktığımızda, mevduatın vadesinin ortalama üç ay olduğunu görürüz. Ortalama üç ay vadeye sahip bir mevduatla, beş yıl, on yıl, yirmi yıl vadeli konut kredisini bankaların sınırsız olarak açma şansı yoktur. Bugün belki sistemde bu kredi açılıyor, ama, bunun bir sınırı vardır. Ortalama vadesi üç ay olan mevduata güvenerek, bankalar, çok uzun vadeli kredi açma olanağına sınırsız bir şekilde sahip değildir.

Tasarının bu noktadaki özelliği, sisteme yeni kaynakları getirebilecek olmasıdır. Tasarının düzenleniş amacı, gerçekte getiriliş amacı, prensip olarak budur, sisteme yeni kaynaklar girecek. Nasıl girecek? O da şöyle: Şu anda mevcut uygulamada banka ipotek karşılığı krediyi açar ve işlem orada biter. Bu ipotek donmuştur, o kredi donmuştur artık, geri ödeme oldukça tekrar sisteme kaynak girişi olur, ama, geri ödemenin çok uzun yıllar süreceğini dikkate alırsak, o ipotekten bankanın yararlanamaması, bankanın kaynaklarının zayıflaması gibi, azalması gibi bir sonuç ortaya çıkar. O hâlde sisteme yeni kaynakların girmesi gerekir. Tasarı bunu sağlayacak bir özellikte. O da şudur: Açılan kredi karşılığında alınan ipotek bir menkul kıymete bağlanmak suretiyle, bir hazine bonusu gibi, bir hisse senedi gibi - benzetmek açısından, kâğıt olarak benzetmek açısından söylüyorum, yoksa, hisse senedine benzer bir yanı yok, yani, ortaklık veren bir yanı

yok- bir kâğıda bağlanmak suretiyle bu ipoteğin tekrar piyasalara sunulması, satılması ve onun karşılığında alınacak kaynakların tekrar banka sistemine girmesi suretiyle bu kaynaklarla konut sektörüne yeni kredilerin açılmasıdır. Tasarının temel özelliği budur değerli arkadaşlar.

Türkiye gibi tasarrufları az olan, yetersiz olan bir ülkede, tasarruf ihtiyacının olduğu bir ülkede, kaynak ihtiyacının olduğu bir ülkede, sisteme yeni kaynakların girmesi mutlaka şarttır. Bütün bu sistemi uygulayan ülkelerde de ana hareket noktası budur. Sistemin kendi finansmanını kendi kendine sağlaması gibi bir niyetten, gerekçeden hareket ederler. İyi tasarlanmış bir konut finansman sistemi, hem bireylerin konut ihtiyacını karşılar hem de inşaat ve finans sektörlerinin gelişmesine katkıda bulunur.

Tasarıyı bu çerçevede değerlendirdiğimizde, şu iki başlık altında bir değerlendirme yapmak istiyorum: Birincisi, tasarı yasalaşırsa mevcut sisteme, mevcut mali sisteme yeni kaynakların girişini sağlayabilecek bir özelliğe sahip midir, bunun cevabını vermek gerekiyor. İkincisi, konut alan için, alacak olan için veya şu anda almış olan için neler getiriyor, neler eksik, neler yapılmalı? Bu konut finansman sistemini başarıyla uygulayan ülkelere baktığımızda, onların ortak özelliğinin makro ekonomik istikrar olduğunu görürüz. Bütün ülkelerde ekonomi istikrarlı, istikrarlı bir büyüme var, sürdürülebilir bir büyüme var.

İstikrarlı ekonominin temel iki unsuru nedir? Enflasyon tek haneli ve yüzde 5'in altında değerli arkadaşlar. Yüzde 5'in altında bir enflasyon oranı bu sistemin başarıyla uygulanabilmesi için şarttır. Yine, buna paralel olarak, düşük faiz, bu enflasyon oranının birkaç puan üzerinde bir faiz oranı mutlaka şart.

Türkiye'ye baktığımızda, ülkemize baktığımızda, birincisi makro ekonomik istikrar açısından olayı değerlendirdiğimizde şunu görüyoruz: Ne dedik? Enflasyon tek haneli ve yüzde 5'in altında olmalı. Türkiye'de enflasyon yüzde 5'in altında değil, yüzde 9,65 geçen yıl sonu enflasyon oranı. Bu yıl sonu hedefi yüzde 4. Eğer yüzde 4 gerçekleşirse bu bir şart, yani, bu tasarının başarıyla uygulanması için bir şart gerçekleşmiş olur, ama gidiş onu göstermiyor. Bu konuya girmek istemiyorum, bu konuyu tartışmak için oraya gelmiş değilim, ama göstergeler onu göstermiyor. Neden? İkinci şart dediğim hususu söyleyerek bunun nedeni de söylemek istiyorum. Ne dedik? Düşüş faiz. Türkiye'deki faizlere baktığımızda, faizler, bugün yapılan Hazine ihalesinde 18,7 düzeyindedir değerli arkadaşlar. İkincil piyasada bunun bir miktar daha üzerindedir. Yıl sonu enflasyon hedefi yüzde 4, ama faizler yüzde 18-19'da ise bunun başarılı olma şansı yok.

Şimdi, konut kredisi faizlerine bakıyoruz. Konut kredisi faizleri, bankalardan en düşük olanını almaya çalıştım, bankaları aradım bilgi aldım. Şu anda konut kredisi faizi aylık yüzde 1,55-1,60 düzeyinde. Bakın, aylık 1,55-1,60 düzeyinde bir konut kredisi faizi söz konusu değerli arkadaşlar. Biz bu tasarımı Plan ve Bütçe Komisyonunda görüştüğümüz 2006 yılının nisan ayı sonunda konut kredisi faizi aylık yüzde 1'in altına inmişti; 0,95'e inmiş olan bir faiz söz konusuydu. 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 de bu faizlerle, bu kredi faizleriyle ev alma şansı yok veya bir hayli güç. Bakın, örnek vereceğim size: 50 bin YTL'lik bir kredi, konut kredisi olsa bir vatandaşımız -bir miktar birikimi olduğunu kabul ediyorum, onun üzerine 50 bin YTL'lik bir kredi ilave edecek- bu krediyi on yıl vadeli aldığını kabul edelim, 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.

Bu yasanın, bu tasarının faizlere müdahale gibi bir olanağı yok, böyle bir şey olamaz zaten. Faizleri piyasa belirleyecektir. Dolayısıyla, işin esası olan faiz oranında, şu anda bu yasayı uygulayabilecek düzeyde değiliz değerli arkadaşlar. Bu yüzde 1,6'lık faizin yarısına, 0,8'e inmesi halinde, tabii ki bu biraz önce verdiğim rakamlar yarı yarıya inecektir. Bakın, 0,8 bile diğer ülkelere kıyasla yüksek bir orandır, ama, verdiğim örnekle birlikte değerlendirildiğinde, onun bile olayı ne fark ettirdiğini görüyoruz. Düşük faiz olmazsa olmaz -yani, enflasyonun bir miktar üzerinde bir faizi kastediyorum tabii ki- bu yasanın olmazsa olmaz şartlarından biridir. Şu anda o noktada değiliz.

Konut alan için ne getiriyor diye bakalım bu yasaya. Durum şudur değerli arkadaşlar: Birincisi, şu anda konut kredisi alan vatandaşımız borcunu erken ödemek istediğinde, erken ödeme halinde borcunu erken kapatabilir, sorun yok. Tasarı o noktada neyi getiriyor? Eğer, kredi borçlusu borcunu erken öderse, ödeyeceği tutarın yüzde 2'si oranında veya yüzde 2'yi aşmamak üzere, bankanın belirleyeceği oranda bir erken ödeme ücretini ödemek zorunda. Bu önemli. Sistem, kredide böyle bir maliyet unsurunu getiriyor.

Yine, bağlı kredi dediğimiz bir olay var. Bağlı kredi şu değerli arkadaşlar: Bir banka veya konut finansman kuruluşu tüketiciyi, 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 önemli.

Şu anda, böyle bir krediyi kullanan vatandaşımız bu krediyi aldıktan sonra, kullandıktan sonra, konutu aldıktan sonra konutun bir kusurunun ortaya çıkması hâlinde, yani ayıplı mal olması hâlinde konutun çatısı aktı, işte kalorifer sistemi patladı gibi- şu anda bankanın sorumluluğu, müteahhitle, yapımcıyla ve satıcıyla birlikte beş yıl süreyle sınırlıdır. Yani, beş yıl süreyle sorumludur banka. Tasarı, bunu bir yıla indirmektedir. Bunun gerekçeleri açıklanabilir, birçok gerekçe sayılabilir. Bu bir tüketici kredisi değildir, bu bir yatırım kredisidir, dolayısıyla, o nedenle diğerleri gibi, satıcı gibi bankanın sorumluluğu beş yıl olmamalı denilebilir, ama, değerli arkadaşlar, bu beş yıl sorumluluk, bir yandan da bankayı o projeyi ciddi bir şekilde denetlemeye sevk eder ve Türkiye’de bankalar, konut piyasasında bu tip kredilerde olağanüstü ölçüde güvenilir kurumlardır. Bir projenin arkasında bankanın olması, o projeyi son derece güvenilir kılıyor. Beş yıllık süreyi o nedenle gözden geçirmeliyiz, bunu düzeltmeliyiz diye düşünüyorum.

Yine, erken ödeme ücretinde... Şu anda bu erken ödeme ücreti yok, sistem bu şekilde işleyebiliyorsa, ona rağmen bankalar tüketici kredisinde, konut kredisinde bir yarışa, rekabete girebiliyorsa, bunu da gözden geçirebiliriz, kaldırabiliriz diye düşünüyorum.

Tasarı başka neler getiriyor? Olumlu anlamda bir düzenlemesi, bir vergi teşviki var, birçok teşviki var, damga vergisi, harç gibi konularda; maliyetleri düşürmek amacıyla son derece olumlu düzenlemeleri var, bunları olumlu buluyoruz.

Yine, konut kredisinin kullanımında ücretlilere yönelik bir vergi teşviki olduğunu görüyoruz. Olduğunu görüyoruz değil, Hükümet tasarısında olmayan bir düzenlemeyi, Plan ve Bütçe Komisyonunda, iktidar ve muhalefet partileri, oy birliğiyle oraya koyduk. Madde şunu getiriyor -madde sadece ücretlilere yönelik, ücret geliri elde edenlere yönelik- “Türkiye’de konutu bulunmayan bir ücretlinin ilk defa satın alacağı konut nedeniyle kullandığı kredinin 100 bin YTL’ye kadar olan kısmının faizleri, o ücretlinin maaşı veya ücreti üzerinden ödeyeceği gelir vergisinden mahsup edilir.” Bu, son derece sınırlı bir vergi teşvikidir, tüm mükellefleri kapsamıyor. İdeali aslında, herkesi kapsamasıdır, ama, Hükümetin bütçe dengeleri yönündeki kaygısını da dikkate alarak, bütçe dengesini fazla sarsmayacak şekilde bir teşviki tasarıya monte ettik ve bunun yürürlük tarihi olarak da, Plan ve Bütçe Komisyonunda, 1/1/2008 tarihi kabul edildi. Şimdi öyle anlıyorum ki kamuoyunda yapılan tartışmalardan, ilgili -ilgili değil- daha doğrusu, Hazineden sorumlu Sayın Bakanın açıklamalarından, bu vergi teşvikinden vazgeçileceği yönünde bir eğilimi seziyorum. Esasen, bugün ilgili Başbakan Yardımcısı yasa görüşmesinde yok, Hazineden sorumlu...

MUSTAFA ELİTAŞ (Kayseri) – Burada, burada.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (Devamla) – Hoş geldiniz Sayın Bakan.

DEVLET BAKANI VE BAŞBAKAN YARDIMCISI ABDÜLLATİF ŞENER (Sivas) – Siz çıkarken de buradaydım.

MUSTAFA ELİTAŞ (Kayseri) – Buradaydı, iki bakan da buradaydı Sayın Hamzaçebi.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (Devamla) – O zaman, sizden önce diğer Sayın Bakan vardı, ben yanılmışım, olabilir.

BAŞKAN – Sayın Hamzaçebi, ikisi de vardı, hem Hazine'den sorumlu Bakan vardı, hem Abdülatif Şener Bey vardı.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (Devamla) – Peki; Sayın Bakanın katılmış olmasından, burada bulunmuş olmasından mutlu oldum tabii, vergi teşviki konusunda kendisi çok samimî, onu da çok olumlu bulduğunu biliyorum.

Bu, bütçe dengelerini gözetmiş olan bir teşvik maddesidir. Bunun sistemde yer alması gerektiğini düşünüyorum. Esasen, talebin düşük olduğu dönemlerde, bu teşvik çok daha önemli. Talebin çok yüksek olduğu dönemde belki bu teşvike ihtiyaç duymayabiliriz; talep nasıl olsa çok yüksek, teşvik işe yaramayabilir diye düşünülebilir. Bakın, geçen mayıs dalgalanmasından önce konut talebi çok artmıştı; krediye olan talep olağanüstü arttı ve konut fiyatları olağanüstü yükseldi, hatırlayacaksınız. Örneğin, o ortamda bir yıl önce 2005 başlarında yüzde 2'lere yakın olan aylık konut kredi faizi 2006 mayıs öncesinde, nisan sonunda yüzde 1'in altına düşmüştü.

(Mikrofon otomatik cihaz tarafından kapatıldı)

BAŞKAN – Sayın Hamzaçebi, daha önce ek sürenizi vermiştim. Bir dakikalık süre daha veriyorum. Buyurun, konuşmanızı tamamlayınız.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (Devamla) – Teşekkür ederim. Toparlıyorum Sayın Başkan.

O zaman faizlerdeki bu indirimden tüketici yararlanamadı. Yani, yararlandı tabii ama, konut fiyatları iki katına çıkınca bir şey ifade etmedi. Belki o ortamda bu vergi teşviki de işe yaramayabilirdi. Ama, özellikle talebin düşük olduğu, az olduğu dönemde bu vergi teşvikinin sektörü canlandırmak için Hükümetin elinde olması gereken bir araç olduğunu düşünüyorum, onu da olumlu bulduğumu ifade etmek istiyorum.

Tasarı genel olarak olumludur. Ancak, dar ve orta gelirli'nin bu tasarı çıktıktan sonra hemen bankaya gidip kredi alıp ev alması şeklinde bir durumun olmayacağını ifade ediyorum. Bu tasarı böyle bir şeyi getirmiyor. Sayın Başbakanın ve ilgili bazı bakanlarımızın -Sayın

Şener'i tenzih ediyorum- bu konudaki açıklamalarını gerçekçi bulmuyorum. Gerçek olan budur.

Sözlerimi burada bitiriyorum. Hepinize saygılar sunuyorum.
(Alkışlar)

BAŞKAN – Teşekkür ederim.