



Konut Finansmanı Kredilerinde Erken Ödeme Müessesesinin Sonuçlarına Yönelik Bir Değerlendirme

Doç. Dr. Fevzi Serkan ÖZDEMİR

TBMM Başkan Müşaviri, Türkiye Büyük Millet Meclisi, Türkiye,
www.orcid.org/0000-0002-0641-6352, fsozdemir@gmail.com

Öz

Çalışmanın amacı, Türkiye’de konut finansmanı kredi faizlerindeki düşüş trendinin sona ermesinin ardından kredi faizlerinin bilhassa küresel salgın nedeniyle yükseldiği dönemde erken ödeme müessesesinin nasıl bir işlev kazandığını, müşterilerden talep edilen tazminatın beklenen faydayı nasıl sınırladığını gerçek bir kredi örneği üzerinden karşılaştırmalı olarak analiz etmek ve değerlendirmektir. Nitekim ihtiyaç kredisi uygulamasında yapılacak erken ödemeler sonunda indirim sağlanabildiği halde, konut finansmanı kredisinde erken ödemenin söz konusu tazminat nedeniyle sınırlandırılması bu müessesenin müşteri nezdindeki cazibesini sınırlandırmaktadır. Nitekim müşteriler, konut kredisini erken ödemek yerine, ellerindeki yatırılabılır fonları, faizleri yükselen vadeli mevduata yönlendirdiğinde, kalan kredi takvimi içinde sağlayacağı mevduat faizi geliri ile kredi borcunun bir kısmından kurtulabilmektedir. Nasıl ki faizin vergi kalkını var ise, burada da adeta mevduat kalkını oluşmaktadır. Öyle ki, mevduat faiz gelirleri üzerinden yapılacak vergi stopajı sıfır olduğu anda, bu etkinin maksimuma ulaşacağı açıktır. Hatta uygun koşullar oluştuğunda bu yolla sağlanan kazanç, erken ödemededen sağlanacak avantajı dahi aşabilir. Bu durum müşteriler için mevcut kredilerin daha avantajlı hale gelmesi anlamına gelir. Ancak bahse konu avantajın dolaylı da olsa genel ekonomi üzerine yük oluşturacağı düşünüldüğünde, ilgili piyasa yapıcı ve gözetim kurumlarının konuyla ilgili gerekli düzenlemeleri gerçekleştirmeleri elzemdir. Zira bu konuda yapılacak düzenleme, teorik olarak Türk Lirası’na olan talebi artıracak, para ve maliye politikası yönetimi açısından da destekleyici olacaktır.

Anahtar Kelimeler: Konut Finansmanı Kredisi, Erken Ödeme, Avantaj, Tazminat

Makale Gönderme Tarihi: 22.09.2021

Makale Kabul Tarihi: 29.09.2021

Önerilen Atf:

Özdemir, F. S. (2021). Konut Finansmanı Kredilerinde Erken Ödeme Müessesesinin Sonuçlarına Yönelik Bir Değerlendirme, *İşletme Akademisi Dergisi*, 2 (3): 302-314.



A Comparative Review of the Early Payment Results in Housing Loans

Assoc. Prof. Fevzi Serkan ÖZDEMİR

President Advisor, Grand National Assembly of Turkey

www.orcid.org/0000-0002-0641-6352, fsozdemir@gmail.com

Abstract

The aim of the study is to reveal the function of the early payment option after the end of the downward trend in housing loans rates in Turkey. The compensation application limits the expected benefits, and this study wants to analyze and evaluate this situation comparatively on a real loan example. In this study, it compares with a real housing and consumer loan example and deals with this issue. The most rational way for customers is not to pay the housing loan early. Rational customers will prefer to direct their existing investable funds to time deposits with rising interest rates. This gives them the opportunity to get rid of some of their loan debt with the deposit interest income they will provide within the payment plan. This means that existing loans become more advantageous for customers. However, considering that this advantage will indirectly create a burden on the general economy, it is essential that the relevant market makers and oversight boards make the necessary regulations regarding this issue. Another important point is that the regulation to be made in this regard will theoretically increase the demand for the Turkish lira and will be supportive in terms of monetary and fiscal policy management.

Keywords: Housing Loan, Early Payment, Advantage, Compensation

Received: 22.09.2021

Accepted: 29.09.2021

Suggested Citation:

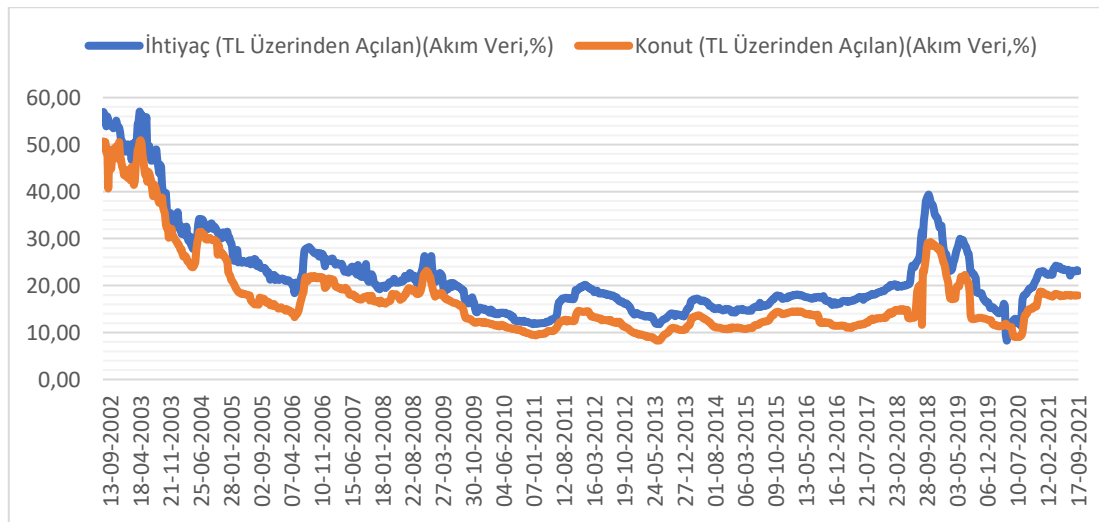
Özdemir, F. S. (2021). A Comparative Review of the Early Payment Results in Housing Loans, *Journal of Business Academy*, 2 (3): 302-314.

1. GİRİŞ

Mortgage (konut finansmanı) olarak da bilinen düşük faizli konut kredilerinin gündeme gelmesiyle kredi sözleşmelerinde, dolayısıyla kredilerin işleyişlerinde de değişiklikler olmuştur. Konut finansmanı kredileri için yapılacak erken ödemelere, sözleşmede belirtilmek kaydıyla erken ödeme tazminatı (ilk düzenlemelerdeki şekliyle ücreti) tahsil edilebileceği hükmü getirilmiştir. Bankalar arasında uygulama birliğinin sağlanması ve aynı zamanda tüketicilerin de korunabilmesi amacıyla erken ödenecek borç miktarına göre oransal tarifelerin belirlendiği bir uygulama benimsenmiştir. Şüphesiz bu uygulamanın amacı, bankaların kredi (alacak) yönetimini desteklemektir. Zira düşük oranlar ile kullanılan konut finansmanı kredilerinin düşüş eğilimine giren faiz oranları ile bir süre sonra yenilenebilirlik imkânının doğması müşterilerden gelecek yapılandırma (refinansman) taleplerini artırmaktadır. Bankalar bu talebi karşıladıklarında da müşterileri için faiz indirimi, kendileri için gelir kaybı söz konusu olmaktadır. Bu durum kredinin kullanıldığı tarihte bankalar için sözleşme ile bağlanmış (yapılandırılmış) faiz gelirlerinin bir kısmından vazgeçmeleri anlamına geldiğinden bankalar hem bu talepleri sınırlamak hem bu işlemde kendi payına bir gelir sağlayabilmek için erken ödeme tazminatı uygulamasını benimsemişlerdir.

Erken ödeme tazminatı, her ne kadar konut kredileri için geçerli olsa da bilhassa faizlerinin düşme eğiliminin yavaşladığı, durduğu, hatta tersine döndüğü dönemlerde, bu müessesenin beklenen faydayı sağlayıp sağlamadığı veya taraflar üzerinde yarattığı nihai etkinin genel ekonomi açısından yarar sağlayıp sağlamadığı da değerlendirilmelidir.

Nitekim Şekil 1’de Türkiye’deki konut ve ihtiyaç kredisi faiz oranlarının tarihsel grafiği yer almaktadır. Türkiye’de Temmuz 2002’de %50 dolayında olan konut finansmanı kredi faiz oranları, yıllar itibarıyla düşüş göstermiştir. Öyle ki, 2012 yılındaki kısmi sıçrama dışında, Haziran 2013 tarihine konut finansmanı kredi faiz oranları düşüş göstermiştir. Erken ödeme tazminatı müessesesi, bu faiz düşüş sürecinde, refinansman talepleri karşısında kendisinden umulan yararları sağlayabilmiştir. Müşteriler açısından yararlanılacak bir kolaylığın, kazanılacak faiz indiriminin, banka tarafından talep edilen tazminat sebebiyle kısmi olarak sınırlandırılması; buna mukabil bankaların da kazançlarında ortaya çıkacak kaybı kısmi olarak kompanse edebilmesine yardımcı bir mekanizma sağladığı ifade edilebilir.



Şekil 1. Konut ve İhtiyaç Kredisi Faiz Oranları (26.07.2002-17.09.2021)

(Kaynak: TCMB)

Şekil 1'e göre, Haziran 2013 sonrası konut finansmanı kredi faiz oranlarının dönem dönem kaydettiği düşüşe rağmen trend olarak yönünü yukarı çevirdiği ifade edilebilir. Bu süreçte, bilhassa Ekim 2018 sonrası faiz oranlarının düşürülmesi yönündeki politikalar ile faizlerin yeniden gevşediği, bu düşüşün kademeli olarak 2020 yılının başlarına kadar sürdüğü gözlemlense de salgının da etkisi ile dramatik artış yaşandığı da gözlenmektedir¹.

Çalışmanın amacı da Türkiye'de konut finansmanı kredi faizlerindeki düşüş trendinin sona ermesinin ardından kredi faizlerinin bilhassa küresel salgın gibi nedenlerle yükseldiği dönemlerde erken ödeme müessesesinin nasıl bir işlev kazandığını, müşterilerden talep edilen tazminatın beklenen faydayı nasıl sınırladığını gerçek bir kredi örneği üzerinden karşılaştırmalı olarak analiz etmek ve değerlendirmektir. Giriş ve sonuç bölümlerinin dışında 3 bölümde ele alınan bu çalışmada sırasıyla; konut finansmanı kredileri ve işleyişine, konut finansmanı kredilerinde erken ödeme müessesesine ve konut finansmanı kredilerinde erken ödemenin sonuçlarına ortaya koymaya yönelik bir uygulama örneğine yer verilmiştir.

2. KONUT FİNANSMANI KREDİLERİ VE İŞLEYİŞİ

Konut finansmanı (mortgage) kredileri, gayrimenkul finansman kaynaklarının ve fonlarının en önemli unsurlarından biridir ve hem gayrimenkul piyasasının ekonomi içindeki potansiyeli hem konut finansmanının tarafları düşünüldüğünde, konut finansmanı kredileri piyasaya yön veren en önemli araçlardan biri olmaktadır (Gözübüyük ve Koy, 2020: 3). Türkiye gibi inşaat ve gayrimenkul piyasalarının ekonominin lokomotif olduğu ekonomilerde piyasanın gözetimi ve regülasyonu da oldukça önemlidir. Türkiye'de de konut finansmanı kredilerinin uygulamasında çeşitli sorunlar, çekişmeler ve tartışmalar söz konusu olmuştur. Nihayet konut finansman sistemi, 5582 sayılı "Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun"un kabulü ile Türk hukuk sistemine dahil olmuştur (Aydoğdu, 2007: 1). 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da da konut finansmanına yönelik krediler ile ilgili düzenlemelere yer verilmiştir.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Konut ve varlık finansmanı" başlıklı 57 nci maddesinin 1 inci fıkrasında "Konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullanılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullanılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullanılmasıdır." şeklinde tanımlanmaktadır.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un "Konut finansmanı sözleşmeleri" başlıklı 32 nci maddesinde ise konut finansmanı sözleşmesi "... konut edinmeleri amacıyla; tüketicilere kredi kullanılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullanılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullanılmasına yönelik sözleşmedir." şeklinde tanımlanmaktadır.

Literatürde de konut finansmanı kredisine ilişkin çeşitli tanımlara rastlanmaktadır. Bu tanımlarda, finansmanı için krediye başvuru gayrimenkulün ipoteği suretiyle bankaya verilen teminat ve uzun vadede geri ödenen kredi vurgusu öne çıkmaktadır. Nitekim Corgel vd. (1998) konut finansmanı kredisini borç ilişkisi içindeki iki taraf arasında oluşturulan ve kredi teminatı olarak gayrimenkulün gösterildiği özel bir borçlanma biçimi olarak tanımlamaktadır. Fabozzi vd. (2002) de konut finansmanı kredisini, bir borç ilişkisi içinde geri

¹ Haziran 2020'de ekonomiye destek paketleri kapsamında yapılandırılan ve sıfır konut satışlarında yüzde 0,64 ikinci el konut satışlarında ise yüzde 0,74 faiz oranı uygulamasında re-finance imkânı tanınmamıştır. Belirlenen oranlar yalnızca yeni kredi talepleri ile sınırlandırılmıştır. Bu bağlamda gerçekleşen faiz indirimlerinin erken ödeme tazminatına yol açmadığı ifade edilebilir.

ödemeyi güvence altına almak için, bir mülkün borçlu tarafından taahhüt olarak gösterilmesi biçiminde tanımlanmaktadır. Mishkin ve Eakins (2009)'e göre konut finansmanı kredisi de gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılmış uzun vadeli kredidir. Ayan (2011) ise krediye konu olan konutun teminat gösterildiğini vurgulamaktadır ve ipoteğe dayalı konut kredilerinin (mortgage), konut finansmanının temelini oluşturduğundan söz etmektedir.

Uygulamada da özü aynı olmakla birlikte, farklı bankaların konut finansmanı kredilerine çeşitli adlar verdikleri, farklı kampanyalar yürüttükleri ve hukuki çerçeveye bağlı kalmak kaydıyla, tüketicilere daha avantajlı olduğunu iddia ettikleri kredi paketleri (evim kredisi, sarı panjur kredisi, mavi çatı kredisi vb.) sundukları görülmektedir.

Özetle konut finansmanı kredisi, tüketicilerin konut taleplerini gerçekleştirmek üzere bankaların krediye konu gayrimenkule ipotek koymak suretiyle kullandıkları krediler olarak tanımlanabilir. Bu kredilerde vade, faiz, geri ödemesiz dönem vb. parametreler bakımından farklı uygulama örnekleri söz konusu olsa da hukuken bu krediler faizleri bakımından sabit ve değişken faizli konut kredileri biçiminde iki gruba ayrılmaktadır:

- **Sabit faizli konut finansmanı kredileri**

Sabit faizli konut finansmanı kredilerinde, krediye uygulanan faiz kredi takvimi boyunca sabit tutulmaktadır. Sözleşmede belirlenen faiz oranı, ödeme planı boyunca değişmemektedir. Sabit faizli kredilerde geri ödeme tutarları, taksit sayısı ve vade taraflar arasında yeni bir ödeme planı kararlaştırılmadıkça değiştirilemez. Faiz oranının değiştirilmesi de ancak banka ile müşteri arasındaki karşılıklı mutabakat ile mümkün olabilir. Bu işleme bankacılık dilinde yapılandırma (refinansman) denilmektedir. Bankalar, yapılandırma işlemi için, müşterilerinden ücret² (tazminat) talep edebilmektedir. Reisoğlu (2007, 83), sabit faizli krediler için yapılacak erken ödemelerde, erken ödenen tutar üzerinden alınacak ücretin (tazminatın) taraflar arasında sözleşme ile kararlaştırılabileceğini ve bu oranın yüzde 2'yi geçmeyeceğini ifade etmektedir.

- **Değişken faizli konut finansmanı kredileri**

Değişken faizli konut finansmanı kredilerinde asli unsur faiz oranıdır. Bu nedenle faiz oranının belirlenmesine ilişkin olarak müzakere edilen şartların sözleşmede ve ödeme planında yer alması gerekmektedir. Değişken faizli konut finansmanı kredi sözleşmeleri düzenlenirken, cari faiz oranı şu şekilde belirlenmektedir: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı, Tüketici Fiyat Endeksi'ndeki (TÜFE) yıllık değişim oranı ve kredi çekilen bankanın belirlemiş olduğu sabit marjın toplamı alınır. Bu uygulamada müşteri, faiz değişim sıklığının ne olması gerektiğine kendisi karar verir. Buna göre cari faiz oranı, müşterinin kabul ettiği ve sözleşmede belirtilen faiz değişim sıklığı içinde güncellenmektedir. Güncelleme işlemi, içinde bulunulan ayın değil, bir önceki ayın yıllık TÜFE değişim oranı esas alınarak yapılmaktadır. Şayet faiz oranında değişiklik varsa (indirim olsa dahi) söz konusu değişikliğin etkileri hazırlanacak yeni ödeme planı ile müşteriye bildirilmek zorundadır. Sabit faizli konut finansmanın kredilerinden farklı olarak müşterilerden gelecek erken ödeme talepleri için erken ödeme tazminatı söz konusu değildir. Reisoğlu (2007, 83) de, o tarihte yürürlükte olan Konut Finansmanı Sisteminde Erken Ödeme

² Konut finansmanı kredilerine yönelik ilk düzenlemelerde erken ödemedeki kaynaklanacak ve banka tarafından tahsil olunacak işlem bedelleri ücret olarak tanımlanmıştır. Daha sonra bu düzenlemelerdeki değişiklikler ile ücret yerine tazminat ifadesi benimsenmiştir. Tazminat sözcüğü, istenmeyen bir eylemden ötürü karşı tarafa verilen zarar karşılığında zararı veren tarafın diğer tarafa ödemesi beklenen para anlamına gelmektedir.

İndirimi Ve Yıllık Maliyet Oranı Hesaplama Usul Ve Esasları Hakkında Yönetmelik'e³ atf yaparak "Yönetmeliğin 10/B maddesinde sabit faizli kredilerde erken ödeme halinde, erken ödenen tutarın yüzde 2'sini geçmeyen miktarda erken ödeme ücretinin sözleşme ile kararlaştırılabileceği kabul edilmiştir. Değişken faizlerde erken ödeme ücreti kararlaştırılmayacağı gibi, Yönetmelikte kısmen sabit ve kısmen değişik faizli konut kredilerinde de erken ödeme ücretinin istenemeyeceği kabul edilmiştir. Bir süre sabit, daha sonra değişik faiz kararlaştırılması halinde, sabit faiz devam ederken, erken ödeme halinde, erken ödeme ücreti kararlaştırılmasının ise Yasaya aykırı olmayacağı söylenebilir." demektedir.

3. KONUT FİNANSMANI KREDİLERİNDE ERKEN ÖDEME MÜESSESESİ

Kredi kuruluşları (bankalar), kâr amacı güden kuruluşlardır. Topladıkları fonları, fon talep edenlere belli bir kâr marjı karşılığında kullanırlar. Krediler, veren kuruluşlar için alacak, kullanan taraflar için borç niteliği taşır. Bu bağlamda bankalar kullandırdıkları kredilerden faiz geliri elde ettikleri için gelirlerini yönetseler de aynı zamanda anaparalar nedeniyle alacaklarını, hatta bu kredilerin verilmesine imkân sağlayan kaynakları da yönetmiş olurlar. Ancak nasıl ki, alacakların tahsil edilememe riski varsa bankaların da kullandırdıkları kredilerin geri dönmeme riski vardır. Bilhassa ekonominin inişe geçtiği dönemlerde batan veya geri dönmeme ihtimali yükselen kredilerin oransal olarak artması bekleneceğinden kredilere ilişkin erken ödeme taleplerine yaklaşımın caydırıcı değil, aksine teşvik edici olması gerektiği ifade edilebilir.

Ayrıca kredilerin kullanıldığı andaki ekonomik koşullar ile kredi takvimi içindeki ekonomik koşullar da aynı olmamaktadır. Özellikle gelişmekte olan ekonomilerde bu değişiklikler, gelişmiş ekonomilere kıyasla çok daha hızlı olmaktadır ve bankaların kullandırdıkları kredilerin fırsat maliyetleri de bu ekonomilerde önemli parametrelerden biri olmaktadır.

Somutlaştırılacak olursa, bankaların kredi faiz oranları yükselme trendine giren enflasyon nedeniyle artmaktadır. Buna karşın önceden kullanılan kredilerin faizleri değiştirilemediği için (sabit faizli krediler yönüyle) bu durum, bankaların kredi alacaklarının fırsat maliyetini artırmaktadır. Diğer taraftan mevduat faizlerinin yükselmesi de bankaların mevduat hacimlerini artırmaktadır. Bir yandan bugüne göre daha düşük faizler ile kullanılan kredilerden sağlanabilecek gelirin reel katkısı azalırken, diğer yandan daha yüksek mevduat faizlerinin sebep olacağı giderler, bankaların karlılığını sınırlamaktadır. Böyle bir durumda, kredi ilişkisi içinde bulunan ve rasyonel (olması beklenen) tarafların, veri koşullar altında, gelecekteki (en azından kredi takvimi içindeki) ekonomik beklentiler ile kendileri için avantajlı olabilecek hususları daha fazla araştırmaları ve değerlendirmeleri beklenir.

Örneğin kredi kullananlar ellerine geçen ve vadesi en yakın olan taksit tutarını aşan "yatırılabilir fonlarını" mevduatta değerlendirmeyi düşünebilirler⁴. Buna karşın bankalar da erken yapılacak tahsilatlar ile kredilerin alternatif maliyetlerini minimize etmeyi düşünebilirler. Kredi kullananların bu ilişkideki görece konumunun faizlerin yükselme trendine geçmesi ile tersine döndüğü ifade edilebilir. Zira onlar erken ödemedenden de mevduata

³ Bu yönetmelik, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28 Mayıs 2015 tarih ve 29369 sayılı Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği ile yürürlükten kaldırılmıştır.

⁴ Fon sahiplerinin ellerindeki yatırılabilir fonu değerlendirebilecekleri çok çeşitli enstrüman bulunmaktadır. Ancak çalışmada, getirisi sabit ve belli olan, piyasa faizlerindeki değişime tepki veren ve borçlusunun banka olduğu seçenek olan vadeli mevduat ile değerlendirme yapılmıştır.

yönelmekten de kazançlı çıkan taraf olmaktadır. Ancak her iki durumun (erken ödeme veya mevduata yatırma) da artıları ve eksileri ile değerlendirilmesi gerekmektedir.

Krediyi kullananlar açısından; erken ödemenin yüksek faiz ödemelerinden indirim sağlaması beklenirse de yükselen faizler, kredinin yerine koyma (aynı fonun temin) maliyetini yükseltmekte ve kredi kullananları erken ödeme yapmaktan alıkoyabilmektedir.

Kredi kuruluşları açısından ise; erken ödeme almak, kredinin fırsat maliyetini düşürmek anlamına gelse de erken ödemeye uygulanmak istenen müeyyide (tazminat), müşterinin erken ödeme isteğini azaltmakta ve bu yolla kredi verenlerin sağlayabileceği avantajı da sınırlamaktadır.

Özetle kredi kullandıranların erken ödemedeki avantaj sağlayabilmesi, müşterinin erken ödeme tazminatı ile birlikte yapmaya razı olacağı ödemelere bağlıdır. Bu nedenle müşterilerin önündeki seçeneklerin kredi kuruluşlarına kıyasla daha kullanışlı hale geldiği, asimetrik avantajın müşterilere geçtiği ifade edilebilir.

Ekonominin yükselme trendinde olduğu dönemlerde faiz indirimleri beklentisi ile uygulamaya giren erken ödeme tazminatı ekonominin inişe geçtiği ve faizlerin yükselmeye başladığı dönemde bankaların elindeki bu imkânı sınırlamaktadır. Kredi faiz oranlarının düşme eğiliminde olduğu dönemlerde müşterilerin yapılandırma taleplerinden elde edecekleri kazançları sınırlamak maksadıyla bankalar için avantaj yaratan bu uygulama, ekonominin yönündeki değişim ile avantajlı tarafın da yön değiştirmesine neden olmaktadır.

Erken ödeme müessesesi, kavramsal olarak, kredi müşterisinin, borçlandığı miktarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak kaydıyla elindeki bir miktar parayı indirim beklentisi ile vadesinden önce ödeyebilmesi olarak nitelendirilebilir. Zira Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28 Mayıs 2015 tarih ve 29369 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği'nin 11 inci maddesinin 1 inci fıkrası uyarınca "*Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödeyebilir. Bu hâllerde, konut finansmanı kuruluşu, erken ödenen miktara göre bu maddede belirtilen hükümlere uygun olarak gerekli indirimi⁵ yapmakla yükümlüdür.*" İlgili Yönetmeliğin 11 inci maddesinin 4 üncü fıkrasında ise "*Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, tüketicinin borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesi durumunda, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilebilir. Erken ödeme tazminatı, tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen anapara tutarının kalan vadesi otuz altı ayı aşmayan kredilerde yüzde birini, kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde ise yüzde ikisini geçemez. Erken ödeme tazminat tutarı, hiçbir şekilde tüketiciye yapılacak toplam indirim tutarını aşamaz. Oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde, tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilemez.*" hükmü yer almaktadır.

Buna göre; sabit faizli konut finansmanı kredileri için müşteri tarafından yapılacak bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda erken ödeme tazminatı ödenen tutar üzerinden;

- kredinin vadesine 36 ay veya daha az kalmış ise, bir ya da birden fazla taksitin erken ödenmesi, ara ödeme yapılması veya kredinin kapatılması durumunda %1 oranında;
- kredinin vadesine 36 aydan daha fazla (37 ay ve üzeri) var ise %2 oranında hesaplanır.

⁵ Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği'nde indirim tutarının hesaplanmasına ilişkin formüle yer verilmiştir. Buna göre; *İndirim Tutarı = İlgili taksit tutarı içindeki anapara x erken ödenen gün sayısı x yıllık akdi faiz oranı/36000* şeklinde hesaplanmaktadır.

Bununla beraber ilgili Yönetmelikten, bankaların erken ödeme tazminatı talep etmelerinin bir zorunluluk olmadığı da anlaşılmaktadır. Zira Yönetmelikte "... **erken ödeme tazminatı talep edilebilir**" ifadesi yer almaktadır. Buradaki "**edilebilir**" ifadesinin bankaya tazminattan vazgeçme inisiyatifi bıraktığı açıktır. Öte yandan taraflara inisiyatif bırakılmayan ve bilhassa tüketicilerin korunması amacıyla yapılmış bir de sınırlama bulunmaktadır. Bu sınırlama Yönetmelikte "*erken ödeme tazminatının, gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın yüzde ikisini aşamayacağı*" şeklinde yer almaktadır ve erken ödeme tazminatının tavanını belirlemektedir. Bu tavan tüketici için erken ödemenin cazibesini korumaya yöneliktir. Şayet teknik olarak tüketiciyi erken ödemeye yönelten bir motivasyon kalmaz ise konut finansmanı kredisi kullanan müşterinin de erken ödeme tercihinde bulunması beklenmemelidir. Kredi müşterisini erken ödemeye teşvik eden "*beklenen indirim*" avantajı olmaktadır.

Konut finansmanı kredisi uygulamasında, müşterinin bir taksit tutarından az olmamak kaydıyla vadesinden önce yaptığı erken ödemeler sonucunda elde edeceği erken ödeme indirimi konusunda aşağıdakilerden birini tercih etme hakkı bulunmaktadır:

- i) Erken ödenen taksitler sonrası kalan ödeme planına sadık kalarak, ödemesiz bir dönem talep edebilir; bu durumda taksit ödemelerinin tutarları değişmez.
- ii) Erken ödenen taksitler sonrası kalan ödeme planına sadık kalarak, ödenecek taksitlerin tutarlarından indirim talep edebilir.
- iii) Erken ödenen taksitler sonrası yeni bir ödeme planı üzerinde mutabakat sağlanabilir. Bu durumda ödeme planı, taksit sayısı ve tutarları değişecektir.

İndirim tutarlarının belirlenmesinde kredi kuruluşları, alacakları erken ödemeyi iki farklı şekilde değerlendirmektedirler:

i) Bir veya daha çok taksitin tahsilatı şeklindeki erken ödemeler

Bir veya daha çok taksitin tahsilatı şeklindeki erken ödemelerde bankalar, erken ödenmek istenen taksit tutarı içindeki anapara tutarı üzerinden, kredinin faiz oranına (sabit faizli kredilerde akdi, değişken faizli kredilerde ise geçerli faiz oranı üzerinden) ve erken ödenen gün sayısına göre hesaplanacak faiz tutarı ile bu faiz üzerinden hesaplanacak yükümlülükler toplamı ve ücret tutarı kadar indirim yapar⁶. Ayrıca sabit faizli kredilerde, erken ödeme nedeniyle banka tarafından tahsil edilecek erken ödeme tazminatı, müşterilerin erken ödeme nedeniyle sağlayacağı toplam indirim tutarını aşmamak kaydıyla tahsil edilir.

ii) Kredinin kapatılmasına yönelik erken ödemeler

Kredinin kapatılmasına yönelik erken ödemeler, erken ödemenin ne zaman yapıldığına göre farklılaşmaktadır.

a. Kredi taksit ödeme gününde kapatılıyorsa;

Taksit ödeme gününde kapatılacak kredilerde, vadesi gelen taksit ödemesi, ödeme planı içinde geriye kalan diğer taksit tutarları içindeki anapara kısımları ve varsa o tarihe kadar tahsil edilmemiş faiz ve yasal yükümlülükler toplamı tahsil edilir. Burada özellik arz eden husus, kapatma işleminde vadesi gelen taksitin de hesaplamaya dahil edilmesidir.

b. Kredi iki kredi taksiti ödemesi arasındaki bir tarihte kapatılıyorsa;

Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği uyarınca, konut finansmanı kredisinin iki taksit ödemesi arasındaki bir tarihte kapatılması durumunda, ödeme planına uygun olarak

⁶ İndirim işlemi BSMV'den muaftır.

müşterinin ödeme yaptığı son taksit tarihi ile erken ödeme işleminin gerçekleşeceği tarih arasında kalan süreye ilişkin olarak anaparaya işleyen faiz tutarı, en son ödeme yapılan taksit tarihi itibarıyla geriye kalan taksit tutarları içindeki anapara kısımları ve varsa o tarihe kadar tahsil edilmemiş faiz ve yasal yükümlülükler tahsil edilir⁷.

Öte yandan faizin tamamının veya bir kısmının peşin olarak tahsil edildiği konut finansmanı kredilerinde kapatma işlemi yapılacak ise erken ödemenin yapıldığı tarih dikkate alınarak, faiz iadesi yapılır. İade edilecek faiz tutarı; sabit faizli kredilerde sözleşmede belirtilen faiz oranıyla, değişken faizli kredilerde ise cari faiz oranıyla kalan süre ve yapılan ödeme tutarının çarpılması ile hesaplanır.

Kapatılan kredilerde, faiz indirimi avantajının dışında başka avantajlar da doğabilmektedir. Var ise hayat sigortası primlerinin sebep olduğu ve müşteri için açık olmayan maliyetler de ortadan kalkmaktadır. Bu nedenle ödeme tarihi itibarıyla gereksiz hale gelen hayat sigortası primi ile sonraki dönemler için gerek kalmayan prim ödemeleri de erken ödemenin müşteri açısından diğer avantajları olarak değerlendirilebilir.

4. KONUT FİNANSMANI KREDİLERİNDE ERKEN ÖDEMENİN SONUÇLARINA YÖNELİK UYGULAMA ÖRNEĞİ

Konut finansmanı kredisinde (bireysel) müşteri tarafından yapılacak erken ödemenin sonuçlarını, erken ödenmesi halinde tazminat ödemesi gerektirmeyen ihtiyaç kredisi ile karşılaştırmalı olarak ele almak üzere, Tablo 1’de esaslarına yer verilen gerçek konut finansmanı kredisi örneği üzerinden hareket edilmiştir⁸. Öte yandan konut finansmanı kredisinin erken ödeme uygulama sonuçları, erken ödeme tazminatı doğurmayan bir kredi seçeneği olan ihtiyaç kredisi ile karşılaştırmalı olarak ele alındığından, ihtiyaç kredisi senaryosu, konut finansmanı kredisi örneği verileri baz alınarak, hipotetik olarak yapılandırılmıştır.

Tablo 1. Kredi Türleri ve Esasları

KREDİNİN ESASLARI	İhtiyaç Kredisi		Konut Finansmanı Kredisi (Bireysel)	
	Çekilen Kredi	500.000,00	Çekilen Kredi	500.000,00
	Vade	12 ay	Vade	12 ay
	Faiz	0,99 aylık	Faiz	0,99 aylık
	Ödenen taksit sayısı	10	Ödenen taksit sayısı	10
	Taksit tutarı (aylık)	44.474,00	Taksit tutarı (aylık)	44.474,00
	Taksit ödeme günleri	Her ayın 17’si	Taksit ödeme günleri	Her ayın 17’si
	Kalan taksit sayısı	2	Kalan taksit sayısı	2
	Kalan anapara borcu	87.543,90	Kalan anapara borcu	87.543,90

⁷ Müşterinin kapatma talebinde bulunduğu an itibarıyla ödenmemiş taksitler söz konusu ise, öncelikle ödenmemiş taksitlerin gecikme bedelleri ile tahsil edilmesi ve akabinde bu işlemlerin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

⁸ Uygulama örneğine ilişkin hesaplamalar ve bakiyeler günlük olarak değişecektir. Çalışmada yer verilen tablolar 1 Haziran 2021 tarihli verileri içermektedir. Öte yandan kredi

Tablo 1’de esasları sunulan konut finansmanı kredisi ile tüketici kredisi, diğer tüm koşulların sabit ve aynı olduğu varsayımı ile değerlendirilmiştir. Veri koşullar altında, erken ödeme yapılması halinde karşılaşılabilecek sonuçlara dair karşılaştırmalı hesaplamalar da Tablo 2’deki gibidir.

Tablo 2. Kredi Türleri ve Erken Ödeme (Kapama) Durumunda Sonuçları

	İhtiyaç Kredisi		Konut Finansmanı Kredisi (Bireysel)	
	ERKEN ÖDEME			
Taksitler toplamı (vadelerinde)	88.948,00		Taksitler toplamı (vadelerinde)	88.948,00
Bugün kapatılacak olursa borç tutarı	88.011,40		Bugün kapatılacak olursa borç tutarı	88.011,40
			%1 erken ödeme tazminatı	880,11
Toplam ödenmesi gereken tutar	88.011,40		Toplam ödenmesi gereken tutar	88.891,51
Erken ödeme (kapama) kazancı	936,60		Erken ödeme (kapama) kazancı (tazminat sonrası)	56,49

Tablo 2’ye göre, müşterilerin konut finansmanı kredisi kullanması durumunda yapılacak erken ödemenin yapılacak tazminat ödemesi sonrası sağladığı avantaj 56,49.-TL olmaktadır. Oysa aynı koşullarda tüketici kredisi için erken ödeme yapılmış olsaydı, müşterinin sağlayabileceği avantaj 936,60.-TL olacak idi. Bu iki rakam arasındaki fark 880,11.- TL’dir. Bu fark, müşterinin erken ödeme yoluyla sağlayabileceği avantajın, bankanın erken ödeme tazminatı adı altında müşteriye tahakkuk ettirdiği rakam ile sınırlandırılmasından kaynaklanmakta ve müşterinin aleyhine bir kesinti olmaktadır.

Bu tablo karşısında müşterinin kalan kredi bakiyesini kapatmak (ya da taksitlerinden bir veya daha fazlasını erken ödemek) yerine daha avantajlı seçenekleri de dikkate alması, rasyonelliğinin gereği olacaktır⁹.

Erken ödeme için kullanılabilir paranın mevduata yönlendirilmesi durumunda müşterinin sağlayacağı mevduat faizinin etkileri Tablo 3’te ele alınmaktadır.

Tablo 3. Kredi Türleri ve Erken Ödeme İçin Kullanılabilecek Paranın Mevduata Yönlendirilmesi Durumu

	İhtiyaç Kredisi		Konut Finansmanı Kredisi (Bireysel)	
	MEVDUAT SEÇENEĞİ			
Krediyi Kapatmak Yerine Mevduata Yatırırsa			Krediyi Kapatmak Yerine Mevduata Yatırırsa	
Yatırılacak para (1. ay için)	88.011,00		Yatırılacak para (1. ay için)	88.011,00
Getiriye esas gün sayısı	16 gün		Getiriye esas gün sayısı	16 gün
Beklenen getiri (16 günlük)	641,00		Beklenen getiri (16 günlük)	641,00

⁹ Çalışmada yalnızca kredinin erken kapatılması suretiyle karşılaşılan sonuçlar üzerinde durulmuştur.

Tablo 3'e göre; müşterinin elindeki yatırılabılır parayı kredi borcunu kapatmak yerine mevduata yatırması halinde elde edeceği getiri 641.-TL'dir. Elde edilecek mevduat faiz gelirinin kredi türleri bakımından farklılık yaratması söz konusu değildir. Ancak sonuçların bütünlüğü ve karşılaştırılabilirliği açısından karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

Elde edilebilecek olan mevduat geliri ile kredinin erken ödenmesi durumunda sağlanabilecek erken kapama kazanç (kayı) birlikte değerlendirildiğinde Tablo 4'teki sonuçlara ulaşılmaktadır¹⁰.

Tablo 4. Kredi Türlerine Göre Seçeneklerin Net Ekonomik Kazanç/Kayıp Tutarları

NET EKONOMİK KAZANÇ / KAYIP	İhtiyaç Kredisi		Konut Finansmanı Kredisi (Bireysel)	
		Net Ekonomik Kazanç	295,60	Net Ekonomik Kayıp
	= Erken Ödemenin Sonucu – Mevduattan Sağlanabilecek Alternatif Gelir (936,60 – 641,00 = 295,60.-TL)		= Erken Ödemenin Sonucu – Mevduattan Sağlanabilecek Alternatif Gelir (56,49 – 641,00 = -584,51.-TL)	

Tablo 4'e göre; konut finansmanı kredisi kullanmış müşteri için erken ödeme yapma tercihinde bulunmanın net ekonomik kaybı 584,51.-TL'dir. Şöyle ki; müşteri erken ödeme yaptığında hem 880,11.-TL tutarındaki erken ödeme tazminatını üstlenmek zorunda kalacak hem mevduata yatıramadığı paranın sağlayabileceği 641,00.-TL tutarındaki faiz gelirinden yoksun kalacaktır. Öte yandan ihtiyaç kredisi için aynı koşullar geçerli olsa idi, bu kez erken ödeme yapmanın net ekonomik kazancı 295,60.-TL olacak idi.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Konut finansmanı kredisinde erken ödemenin taraflar için avantaj mı yoksa dezavantaj mı doğurduğu hususu, erken ödemenin hangi ekonomik koşullarda yapılmak istendiği göz önünde bulundurularak değerlendirilebilir. Şayet kullanılmış olan kredinin faiz oranı düşük ve yeni kullanılacak kredilerin faiz oranları giderek artıyor ise erken ödeme müessesesi bugünkü haliyle taraflara beklenen ölçüde avantaj sağlamayacaktır.

Erken ödeme müessesesinin taraflar için beklenildiği gibi avantaj sağlayabilmesi için erken ödeme tazminatının kaldırılması¹¹ ya da en azından faizlerin yükselme trendine girdiği dönemlerde askıya alınması gerekmektedir. Ekonominin daraldığı dönemlerde batan veya geri dönme kabiliyeti azalan kredilerin oransal olarak artması bekleneceğinden erken ödeme taleplerine yaklaşımın caydırıcı değil, aksine teşvik edici olmasının, ekonomi yönetimi bakımından da uygun bir politika olacağı değerlendirilmektedir. Kaldı ki, Türk Lirası

¹⁰ Çalışmada vadenin tamamlanmasına 1 yıldan daha az kaldığı ve sadece erken ödeme müessesesinin taraflar için yarattığı sonuçların net olarak ortaya koyulabilmesi amacıyla hayat sigortasının yaratacağı etki dikkate alınmamıştır.

¹¹ Esasen her ticari işletmenin olduğu gibi, kredi kurumlarının da piyasa riskini üstlenmesi gerekmektedir. Bankaların bu şekilde faizlerin düşme eğilimine girdiği dönemlerde koruma sağlamaya dönük ve onlar lehine asimetrik fayda sağlayan bir müessesenin varlığı ayrıca sorgulanmalıdır. Başka bir ifadeyle kredi talepleri karşısında bankaların ekonominin muhtemel senaryolarını değerlendirmeleri, kredi taleplerine bu suretle fiyatlandırma yapmaları (oran teklif etmeleri), olası refansman taleplerini de öngörmeleri kendi sorumluluklarına bırakılmalıdır.

üzerinden çekilmiş kredilerin erken ödenmesi için ihtiyaç duyulan nakdin yabancı paralar ve altın gibi kıymetli madenlerin çözülmesi suretiyle sağlanabileceği de düşünüldüğünde, erken ödeme tazminatından vazgeçilmesinin, bu dönemde daha çok önem kazanan enflasyon, kur ve faiz üçlüsünün yönetimi bakımından da, teorik olarak, destekleyici bir politika olacağı ifade edilebilir. Aksi halde uygulama örneğinde olduğu gibi, rasyonel tüketicinin (kredi müşterisinin), elindeki yatırılabılır fonu, krediyi erken ödemek yerine mevduata yönlendirmesi kendisi için daha avantajlı olabilecektir. Bu durumun, müşterinin kalan konut finansmanı kredisi taksitlerinin bir kısmının mevduattan elde edilen faiz geliri ile finanse edilmesinden başka bir anlama gelmeyeceği, kendisi için sağladığı kazancın dolaylı da olsa genel ekonomi üzerinde yük yaratacağı da göz ardı edilmemelidir.

Çalışmada bireysel konut finansmanı kredisinin erken kapatılması halinde sağlanabilecek net ekonomik kazanç/kayıp üzerine değerlendirmelerde bulunulmuştur. Veri koşullar altında müşterinin elindeki nakdi konut finansmanı kredi borcunu kapatmak yerine mevduata yatırmasının daha avantajlı bir sonuç yaratabildiği gerçek bir kredi örneği ile ortaya konulmuştur. Bir veya daha fazla taksitin erken ödenmesi durumuna (tamamı kapatılmayan kredilere) dair örnekleri ele alan çalışmaların da benzer sonuçları ortaya koyması mümkündür.

KAYNAKÇA

- Aydoğdu, M. (2007). Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Sözleşmeleri. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9 (1), 1-52.
- Corgel, J. B., Ling, D. C. ve Smith, H. C. (1998). *Real Estate Perspectives*. McGraw Hill, Irwin.
- Ebubekir, A. (2011). Konut Finansmanı Sistemi ve Türkiye’de TOKİ Uygulamalarının Analizi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (51), 139-155.
- Fabozzi, F. J., Modigliani, F. G., Jones, F. J. ve Ferri, M. G. (2002). *Foundations of Financial Markets and Institutions*. Prentice Hall, New Jersey.
- Gözübüyük, S. ve Koy, A. (2020). Türkiye’de Konut Üretimini Belirleyicileri: Ekonomik Büyüme ve Konut Faiz Oranı. *Journal of Banking and Capital Markets Research -JBCMR* 4 (9), 1-10.
- Konut Finansmanı Sisteminde Erken Ödeme İndirimi ve Yıllık Maliyet Oranı Hesaplama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik. (2007, 31 Mayıs). Resmi Gazete (Sayı: 26538). Erişim Adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/05/20070531-5.htm>, (Erişim Tarihi: 10.06.2021).
- Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği. (2015, 28 Mayıs). Resmi Gazete (Sayı: 29369). Erişim Adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2015/05/20150528-2.htm>, (Erişim Tarihi: 10.06.2021).
- Mishkin, F. S. ve Eakins, S. G. (2009). *Financial Markets and Institutions*. Pearson International Education, Boston.
- Reisoğlu, S. (2007). Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları. *Bankacılar Dergisi* (61), 75-84.
- Sermaye Piyasası Kanunu. (2012, 30 Aralık). Resmi Gazete (Sayı: 28513). Erişim Adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6362.pdf>, (Erişim Tarihi: 10.06.2021).

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun. (2013, 28 Kasım). Resmi Gazete (Sayı: 28835). Erişim Adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6502.pdf>. (Erişim Tarihi: 10.06.2021).

TCMB, Bankalarca Açılan Kredilere Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları, Erişim Adresi: <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?/evds/portlet/K24NEG9DO1s%3D/tr>. (Erişim Tarihi: 26.09.2021).