

Yeni

Ekonomi

aylık ekonomi - aktüel - haber dergisi - yıl: 18

İncelemeler 2006 43 YTL

18.

Yılımızı Kutluyoruz



**Eğitim
Çok
Önemli**

Tahkim Otizm Vakfı
Yönetim Kurulu Başkanı
Mine NAJİN



**Türkiye Cumhuriyeti,
Atatürk'ün bizlere bıraktığı
en önemli miras**

Sümerel Oteli Yönetim Kurulu Başkanı Yardımcısı
Eda SÖRMEİ



**"Sektörde yeniyiz
ve işimizin öğrencisiyiz."**

MT Soğuk Ürünleri Yönetim Kurulu Başkanı
Murat SANCAK



ESIAD

ESIAD Yönetim Kurulu Başkanı Onur SÖRMEİ



Omsan Lojistik MMC ve
Azer-Omsan Nakliyat MMC
Azerbaycan Ülke Müdürü
Tarık ATAMER

Kişiler konut ve arsa alırken, dikkat!



Metrekare Gayrimenkul CEO'su Mehmet Akif GÜRKAN

AB sürecindeki etap ilerlemelerimiz, yabancıların mülk edinme taleplerini arttıracaktır. İlerleyen yıllarda arsa ve arazilere de kayacak, arsa ve arazilere olan talep ise konut fiyatlarını yükseltecektir. Ayrıca yabancıların endüstriyel emlak olarak nitelendirdikleri fabrika ve lojistik deposu yatırımları da artış gösterecektir. Lojistik yatırımlar az da olsa başlamıştır.

Metrekare Gayrimenkul Ceo'su Mehmet Akif Gürkan Eskidji Gayrimenkul'un eski Bölge Ortakları ve Özel Projeler Başkanıdır. Sektördeki bilgi, deneyim ve tecrübelerini yeni kurulan şirketimizde en mükemmel hale getirmiştir.

Metrekare Gayrimenkul ne zaman kuruldu?

Metrekare Gayrimenkul, 2006 senesi Ocak ayında faaliyetine başlamış Emlak Franchise firmasıdır. İlk 5 ay şirketin çalışma şekli, prensip ve altyapı çalışmaları kurgulanıp hazırlanmıştır. Tüm söylemleri, çalışma prensipleri ve eğitimi kadrosu ile hazır hale gelen firmamız 8 Mayıs 2006'dan itibaren kendini tanıtmaya başlamıştır.

İş ortaklarınız lokal olarak İstanbul'da mı? Yoksa Türkiye genelinde mi iş yapıyorsunuz?

İş ortaklarımız Türkiye genelinden seçiyoruz. Hedefimiz 3-5 yıl içinde Türkiye genelinde 300 adet seçkin iş ortağı ile çalışmak.

Emlak alım satımında mülkün gerçek satılabilir değerlerini nasıl tespit ediyorsunuz? Bu tespit ne gibi kriterler ön plandadır?

Gayrimenkul değerlemede 3 yöntem kullanıyoruz. Bunlar: 1) Gelir Yöntemi : Konutun aylık kirasından hareketle fiyatının bulunmasıdır. Diyelim ki aylık 500 YTL kirası olan bir konutun değeri, piyasadaki trende bağlı olarak 120.000 YTL civarındadır. Bu 20 senelik ökira karşılığıdır. Her sene % 5-10 kira artışı düşürüldüğünde 15-18 senelik kira karşılığına denk gelir.

2) Maliyet Yöntemi : Bir konutun arsasının değerinin ve inşaat maliyetinin toplanmasıyla elde edilen değerdir. Bu değerlerin üzerine maksimum % 50 - % 100 koyarak satış fiyatı elde edilir. Bugün için sosyal donatı alanlarına sahip siteler talep gördüğünden kar marjları daha da yüksektir. Ama hesaplamada ideal olan maksimum % 75 - % 100 kar marjıdır.

3) Karşılaştırma Yöntemi : Değeri belirlenecek konutun bulunduğu sokak veya binada en son satılan en az emsal 3 konuttan hareketle fiyatın belirlenmesidir. Bu sistem daha çok 2.el konutların değerlendirilmesinde kullanılır. Emsal değerlendirme yönteminde seçilen konutlar yaklaşık aynı özelliklere (sene, yıpranmışlık, halihazır durumu, depreme dayanıklılığı) sahip olmalıdır.

Bizim en sık kullandığımız karşılaştırma yöntemi 1. ve 3. dür. Kişiler konut ve arsa alırken nelere dikkat etmelidir? Arsa alırken dikkat edilecek hususlar;

1. Alacağınız arsanın başta tapu ve çapının fotokopisini isteyin.
2. Tapu hisseli mi yoksa tek kişinin mi öğrenin.
3. Tapunun üzerinde TAKYIDAT (haciz v.s.) var mı yok mu öğrenin.
4. Arsanın bağlı olduğu belediyeden imar durumunu, 1000'lik

ve 5000'lik planlarda görünüp görünmediğini; arsanın planlarda ne olarak (konut arsas, ticari, sanayi arsası, yeşil alan, tarla v.s.) görüldüğünü araştırın.

5. İmarat açık arsanın % kaçına inşaat müsaadesi verildiğini (emsal) hangi yüksekliğe (h) kadar inşaat müsaadesi olduğunu mutlaka bilene inceleyiniz.

6. İnşaat ruhsatı var denilen arsanın bağlı olduğu belediyeden plan tadili olup olmadığını araştırın.

7. Bugün için tarla veya yeşil alan görünen arazilerin civarını iyi inceleyin. İlerde emsal gösterilerek konutlar arasında kalan arsalarla konut v.s. ruhsatları alınabilir. Böyle bir durumda planlarınızı uzun vadeli düşünün.

8. Aynı yerden çeşitli parseller alıyorsanız ilerde TEVHİD yapılabilir misiniz iyi araştırın.

9. Geçekondu bölgelerinde alacağınız arsaları eşgaiden nasıl koruyacağınızın planını yapın.

10. Almayı düşündüğünüz arsanın 2-5-10 yıllık vadede ne olabilir diye coğrafi ve sosyal etüdünü yapın veya yaptırın.

11. Arsanın bulunduğu civarda planlanan büyük yatırımları (metro, raylı sistem, yeni arter yol, okul, hastane, büyük alışveriş merkezi, üniversite, büyük projeli yerleşim v.s.) araştırın. Zira bunlar değerleri inanılmaz yükseltiyor.

Konut alırken dikkat edilecek hususlar;

1. Tapuda konutun üzerinde TAKYIDAT (haciz, intifa vs.) olup olmadığını öğreniniz.
2. Tapuda konut müsterek mi müstakil tapulunu öğrenin. Müsterek tapu ise diğer ortakların satmaya yetki veren vekaletnamesini görün.
3. Binanın oturma alanının zemin etütlerinin yapıp yapılmadığını araştırın.
4. Binanın hangi sene yapıldığını öğrenin. 20 yaş üstü binalarda düşünün.
5. Binanın genel depreme dayanıklılığını (inşaat kalitesi) araştırın.
6. Belediyeden mülkün iskan durumunu araştırın. Çünkü konut kredisi veya mortgage kullanılacaksa iskan şart.
7. Konutun yatak odasının ve salonunun arzu edilen güneş yönünde olup olmadığını araştırın.
8. Oda sayısının aile bireylerine 2-5 sene sonra yaşlarına göre yeterli olup olmayacağına dikkat edin.
9. Konutun ısıtma sistemi (doğalgaz kombi, dökmegaz, merkezi ısıtma, kömür sobası v.s.) ni iyice araştırın.
10. Bina aidatının (yaz - kış) ne kadar olduğunu öğrenin
11. Konutun metro, otobüs durağı, iskele v.s. uzaklığını öğrenin.
12. Binanın otopark imkanı ve durumlarını araştırın.
13. Konutun büyük alışveriş merkezlerine uzaklığını araştırın.

14. 2-5 seneye kadar okula başlayacak çocuğunuz varsa kreş ve eğitim kurumlarına uzaklığını araştırın.
15. Güvenlik sistemini sorgulayın.
16. Binada kapı dairesi, asansör var mı? yok mu? İnceleyin.
17. Bina'nın genel su deposu ve hidroforu var mı? Araştırın.
18. Konutun site içinde olması halinde mülk sahiplerinin sosyal donatı (havuz, otopark, clubhouse) alanlarından ne şekilde istifade edeceğini, hangilerinin ücretli olacağını öğrenin. Site'deki sosyal donatı alanlarının size verilecek tapuda hissenin miktarının da yazılı olup olmayacağını baştan sorgulayın.
19. Konutta mal sahibi tarafından özel iyileştirme ve dekorasyon yapıp yapılmadığını öğrenin.
20. O bölgede 2. el dairelerin hangi süratte el değiştirdiğini araştırın.
21. Yeni yapılan bir site'de konut alınıyorsa konutu inşa eden şirketin geçmişini ve daha önce üretmiş olduğu konutları yeni referansları öğrenin ve gidip yerinde inceleyin.

Kişiler konut kiralarken nelere dikkat etmelidir?

1. Konut kiralarken nelere dikkat etmeliyiz;
2. Kontrat yapacak kişinin tapu fotokopisinde ismini veya tapu üzerine olan kişinin 2 şahsa kiralamaya için vermiş olduğu vekaletnamesini görün.
3. Bina'nın yaşını, depreme dayanıklılığını, inşaat kalitesini sorun.
4. Bina aidatını öğrenin. Aidat içinde neleri ödediğinizi belirleyin.
5. Tadilatla izin verip vermeyeceklerini öğrenin.
6. Daire veya vilanın dışar etüt ve sosyal seviyesini öğrenin.
7. Konutun alışveriş noktalarına uzaklığını araştırın.
8. Konutun sınıma sistemini, otopark durumunu sorgulayın.
9. Konutun veya sitenin su deposu ve hidroforunun olup olmadığını sorun.
10. Sizde önceki kira'nın elektrik, su, doğalgaz v.s. borçlarını yerlerinden inceleyin. Yeni sözleşmeleri üzerinize yaptırın.
11. İş YERİ kiralamalarında stopaj kime ait baştan belirleyin.
12. Depozito ödenecekse ne kadar, hangi para cinsi ve tahliye halinde nasıl geri alınacağını baştan öğrenin.
13. Kira müddeti, işyerlerinde devir hakları konusunu baştan öğrenin.
14. Site'lerde, sosyal donatı alanlarından ne şekilde istifade edeceğinizi öğrenin.

Mortgage sistemi ve kredileri hakkında bilgi verir misiniz? Emlak piyasası nasıl etkilendi ?

Mortgage kelime anlamı ölüme evlenmektir. Uygulama adı konut ve işyerlerine konut ipotek alınarak verilecek uzun vadeli kredidir. Bu kredi nasıl alınacaktır;

1. Konut veya işyeri imar mevzuatına göre üretilmiş olmalıdır. Yani konut imar durumuna uygun, projesi tasdikli ve imar ruhsatı alınmış olarak imar edilmiş olmalıdır. Kaçak yapılar, ruhsatsız binalar, imar yasası ve kentsel dönüşüm projelerine aykırı yapılar bu sistemde kredilendirilemez. Toplu konut projeleri ve kentsel dönüşüm projeleri proje aşamasında kredilendirilebilecektir. Bu tip projelerde yer alacağınız zaman bu projeye MORTGAGE kredisinin verilip verilmediğini öğreniniz.
2. Bu sistemden kredi kullanacak kişi veya kurum, kredi kullanmak istediğini kredi veren yetkili kuruma bildirir. Kurum

kendilerine sözleşme öncesi "Bilgi Formu" kitapçığı vermek zorunda olacaktır. Bu kitapçıkta, kullanılacak kredinin miktar, konut bilgileri, faiz oranı ve yıllık maliyet oranı, hangi ödeme şekline göre ödeme yapacağınız, ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde faiz oranı, temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları, kıymet takdirinin kimin tarafından yapılacağı ve 2 çeşit ödeme yöntemi konusunda kredi alacak kişiyi bilgilendirmek için hazırlanmıştır. 2 çeşit ödeme yönteminden birisi seçilip kredi kurumuna beyan edilecektir. Bu 2 çeşit ödeme sistemi Sabit Bedelli Ödeme Sistemi ve Değişken Ödemeli Sistemdir.

a) Sabit Bedelli Ödeme Sistemi Nedir? Kredi alınırken kaç senede ödemek istediğinizi belirtecek, (mesela 20 sene) 20 sene her ay kaç lira ödeyeceğinizi krediyi aldığınız gün sabitlenecek ve 20 yıl boyunca her ay aynı bedeli ödeyeceksiniz. Konjektörel değişimlerden hiçbir zaman etkilenmez. Yani; Enflasyon bugün % 8, senelik faizi % 12 varsayarsak, 5-10 sene sonra ekonomi bozulmuş yıllık faiz % 40'a % 80'e çıkmış olsa da bu seçeneği seçmiş olan kişinin aylık ödemeleri hiçbir şekilde yükselmeyecek, kendisini enflasyonun yükselmesine karşı korumuş olacaktır. Sabit ödeme sistemi ülkemiz gibi 20-30 sene sonrası öngörülemeyen ülkeler için tüketiciyi koruyan bir yöntemdir. Bize göre ülkemizde bu yöntem seçilmelidir.

b) Değişken Ödemeli Sistem Nedir? Eğer ülkenizin, 10, 20, 30 senesinin giderek enflasyon yönünden daha iyi duruma gideceğine inanıyorsanız yani bugün % 8 olan enflasyonun 2-3 sene içinde % 3-4'e düşeceğine inanıyorsanız TÜFE veya TEFE' ye veya her ikisinin ortalamasına endeksli , faiz düştükçe aylık ödemelerinde düşmesine göre aylık ödemelerin belirleneceği sistem seçilmelidir. Senelik faizi % 12 ile kredi aldınız. Yıllık faiz enflasyonun düşmesi sebebiyle % 6' ya





düştü. Değişken ödeme sistemini seçmişseniz ; sizin de faiziniz % 6'ya düşecek, aylık ödemeleriniz krediyi kullandığınız güne göre daha düşük olacaktır. Kanun, 2. ödeme sisteminden herhangi birisini seçmede özgür bırakmayı, kişinin yönlendirilmemesini ve kredi veren kurumun kullanıcı hangi yöntemi istiyorsa onu uygulamak zorunda olduğunu öngörüyor

3)Satin almak istediğiniz konut* Gayrimenkul Değerleme Kurulu'nun Lisanslı Experler* i tarafından gerçek bedeli belirlenecek ve kredi veren kurum bu belirlenen % 25 ' i sizden hemen isteyecek , % 75 ' ini seçtiğiniz sisteme göre kredilendirecektir. Değerleme Kurulu'nun kimler olacağı kanunda belirlenecektir. Örneklersek ; bir daire almak istiyorsunuz, satıcı 100.000 YTL istiyor. Siz kredi almak için başvuruyorsunuz. Kredi veren kurum satın almak istediğiniz dairenin tapu fotokopisini sizden alarak* Kredi Değerleme Kurulu ' na verecek. Kurul, bu daireye 80.000 YTL değer biçti. % 25 ' i 20.000 YTL ödeyeceksiniz. 60.000 YTL kredilendirilecek. Toplam 80.000 YTL. Halbuki, sizin alacağınız daire 100.000 YTL istiyor. Bu durumda 100.000 - 80.000 = 20.000 YTL ' yi de ayrıca mal sahibine ödeyeceksiniz. Kurulun belirlediği bedeli üzerinden kredilendirme gerçekleşecektir. Fark sizin tarafınızdan ayrıca mal sahibine ödenecektir.

4. Bu sistemde bir de sigorta kuruluşu devrede olmak durumundadır. Bu sigorta şirketi de, mülkün deprem yönetmeliğine göre yapıp yapılmadığını inceleyerek buna göre sigorta edip - etmeyecektir. Eğer sigorta etmeme gibi bir durum söz konusu olur ise bu durumda da kredi istediğiniz gayrimenkule kredi verilmeyecektir. Özetlersek; 1.Belli bir birikiminiz yoksa, yani % 25 ' i peşin ödeyemiyorsanız kredi alamazsınız. Ancak bu peşinat başka bankalardan tüketici kredisi şeklinde alabilirsiniz. 2. Alacağınız konut ruhsatlı, imarlı, tasdikli projeye göre ve deprem yönetmeliğine göre projelendirilmemiş ve imal edilmemiş ise bu gayrimenkule de kredi alamazsınız.

3. Alacağınız konuta MORTGAGE firması kredi onayı vermiş ise, bu durum tüketici için birçok konuyu incelemeden geçmiş demektir. Bu durumda krediyi gönül rahatlığı ile kullanabilir, konutta da rahatlıkla oturabilirsiniz. Proje den kredi almış iseniz; teslimatın geçmesi veya hiç teslim edilmemesi halinde de yukarıda belirtilen kişiler yine müteselsilen sorumlu olacaktır.

4. Yukarıda da belirttiğimiz gibi 2 seçeneği ödeme planından

sabit taksitli ödeme planını seçerseniz, gelecekte azda olsa doğması ihtimal dahilinde olan enflasyon yükselmesine karşı sizi koruyacaktır.

Mortgage'nin 16 püf noktası şöyle sıralayabiliriz: **DEĞERLENDİRMEYİ LISANSLI EKSPERLER YAPACAK:** Konut satın alınırken veya konutun icradan satışa çıkarıldığı durumlarda değerlendirmeyi SPK lisanslı eksperler yapacak. SPK lisanslı eksperlere ilave olarak mahkemelerde bilirkişilik yapmaya yetkili olanlar da yapabilecek. SPK, şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerlendirme kurumlarını listeler halinde ilan etmek görevini üstlenecek.

İTiraz İÇİN YÜKLÜ TEMİNAT: Konut satın alanın, konutu icradan satışa çıkarıldığı anda itiraz edebilmek için, konutun değerinin yüzde 40' oranında teminat yatırılacak. Eğer haksız bulunursa konutun değerinin yüzde 20' si oranında ceza ödeyecek.

YENİ ŞİRKETLER KURULACAK: Konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile BDDK tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri kurulacak. **İTirazlar TÜKETİCİ MAHKEMESİNE:** Tüketiciler konut ve krediyi ilgili her türlü itirazı Tüketici Mahkemeleri'ne yapabilecek.

AYIPLI MALDAN HERKES SORUMLU: İmalatçı-üretici , satıcı, bayi, acente, ithalatçı ve kredi veren ayıplı maldan dolayı müteselsilen sorumlu olacak. Kredi veren konut finansmanı kuruluşu imalatçı-üretici , satıcı, bayi, ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçilmiş haklarından dolayı, tüketiciye karşı teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre' ile, kullandığı kredi miktar kadar müteselsilen sorumlu olacak.

TESLİMİN GECİKMESİ VEYA HIÇ TESLİM EDİLMEMESİNDE SORUMLU: İlan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda , satıcı , sağlayıcı , bayi , acente , imalatçı-üretici, ithalatçı kredi veren müteselsilen sorumlu olacak.

FORMDA HER ŞEY ANLATILACAK: Konut finansmanı kuruluşları tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler vermek ve tüketiciye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren Sözleşme Öncesi Bilgi Formu vermek zorunda olacak. Tüketici teklifi kabul edip etmemekte serbest olacak. Sözleşme Öncesi Bilgi Formu' nun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanmış sözleşme geçersiz sayılacak. Sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunlu olacak.

TEMERRÜDDE BİLGİ VERİLECEK: Borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlü olacak. Konut finansmanı kuruluşu , kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa , bu hak ancak tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilecek. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre verecek muacceliyet uyarısında bulunması gerekecek.

FINANSAL KİRALAMADA HEMEN SATIŞA ÇIKARILACAK: Finansal kiralama işlemlerinde, tüketicinin muacceliyet uyarısında verilen sürenin sona ermesini takiben , konut

finansmanı kuruluşu finansal kiralama sözleşmesini feshettiği takdirde , konutu derhal satışa çıkarmakla yükümlü olacaktır. SATIŞTAN SONRA HESAPLAŞILACAK: Konut finansmanı kuruluşu satış öncesinde kıymet takdirini yapacaktır. Takdir edilen kıymet , satıştan en az on iş günü önce tüketiciye bildirilecektir. Konutun satışından elde edilen kalan borcu aşması halinde aşan kısım tüketiciye ödenecektir. KONUT HEMEN TAHLİYE EDİLECEK: Konutun satışının gerçekleştiğinin ve elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmın tüketiciye ödenmesini takiben tüketici konutu tahliye etme yükümlülüğü altında kalacaktır. Kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansmanı kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlılara başvurmadan , kefiliden borcun ifasını isteyemeyecektir. KIYMETLİ EVRAK ALINMAYACAK: Konut finansmanı kuruluşunun ödemeleri bir kıymetli evraka bağlanması ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alınması yasaklanacaktır. Konut finansmanı amacıyla ipotek alınmadığı hallerde kıymetli evrak teminat olarak kabul edilecektir. FAİZ DE SEÇENEK SUNULACAK: Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit , değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilecektir. Başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemeyecektir.

ERKEN ÖDEME İMKANI VAR: Tüketici , konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktardan önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilecektir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu , vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlü olacaktır. Bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilecektir. Erken ödeme ücreti tutarını yüzde ikisini geçemeyecektir. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme talep edilemeyecektir.

SÖZLEŞMEDE TÜM DETAYLAR OLACAK

A) Konut kredisi sözleşmeleri için kredi tutarı,

B) Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta ilişkin bilgiler ,

C) Yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı ,

D) Toplam borç tutarının ana para , faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı,

E) Değişken faizli sözleşmelerde baz alınan endeks ve faiz oranındaki veya kira bedellerindeki değişimin hesaplamaya yöntemi,

F) Geni ödeme veya kira ödeme sayısı ödeme tarihleri, ilk ve son ödeme tarihleri,

G) İstenecek teminatlar ,

H) Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde ekli faiz oranının (değişken faizli sözleşmelerde cari faiz oranının)

yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere,

İ) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları ,

İ) Kredisinin veya kira bedellerinin yabancı para birimi cinsinden belirlenmesi durumunda, tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar ,

J) Konutta kıymet takdirini yapılmasını gerektirebilecek haller ve kimler tarafından yapılacağı,

K) Konuta ilişkin sigorta bilgileri,

L) Tüketicie gönderilecek dönemsel ödeme dekontlarında ödemelerin dağılımına ve kalan borç miktarına yer verilecek. SABİT GELİRLER MORTGAGE FAİZLERİNİ VERGİ MATRAHINDAN DÜŞEYECİK: Sabit geliri, kredinin faizini vergi matrahından düşecek. Ödediği konut faizinin bir kısmını vergi matrahından düşerek taksitinin öbür kısmını finanse etmişsini yakalayacak. Bu konuda Şükrü Kızılot " böylece konut kredisi kullanmış olan tüketici daha az vergi ödeyecek. Dolayısıyla MORTGAGE ' e ödeyecekleri krediyi daha az vergi ödemek sureti ile kısmen de olsa finanse etmiş olacak. " dedi. Bu uygulama 100.000 YTL ' ye kadar kullanılan krediler için geçerli olacaktır. Bordrolulara tanınan bu hak Ait Komisyonunda kabul edilmesine rağmen vergide gelir kaybı olur endişesiyle son anda 2008 yılına ertelenmiştir. Mortgage 2008 yasası henüz kanunlaşmamıştır. Bütün bu yorum ve izahatlarımız kanun taslağına göredir. Kanunlaşma sırasında mecliste son dakika değişiklikleri olabilir.

Faizin vergi matrahından düşmesi için neler gerekiyor ?

- Kredi alacak tüketicinin kendisine ait tapuda kayıtlı başka bir konutu bulunmayacak.
- Tüketici (ürettiği) bordrolu çalışacak.
- Kredilendirilecek konutun yapı kullanım izni olacak.
- Konut, oturmak için satın alınmış olacak.

Ülkemizde yabancıların mülk almasını ekonomimiz ve emlak fiyatları açısından değerlendirir misiniz?

Yabancıların mülk edinmesi konusu ekonomimiz açısından çok önemlidir. Türkiye'ye yabancıların borsa, bono vs. gibi kanallardan sıcak para girmekte ancak bu sıcak para akışı bir şekilde istedikleri zaman tekrar onlara geri dönmektedir. Yabancı sermaye giriyor. Kau bir şekilde yurtdışına çıkıyor. Turizm ve yabancıların konut edinmesi ise gayrimenkul yurtdışına çıkaramayacakları için % 100 ülkemize de kalan bir paradır. Bu gelen paraları sanayiye, direkt yatırımlara ve inşaat sektörüne kaydırılması açısından yabancıların mülk edinmesi, ülkeye girecek en işlevsel nakit paradır. Konut ve arazisini hiçbir şekilde yurtdışına çıkaramayacağı için ülkemizin kanunlarına uymak ve ülkemizde beraber yaşamak durumunda olacaktırlar ve bu yabancılar giderek Türk kimlik ve örfünün yurt dışında temsilcileri haline geleceklerdir. Zaten yabancıların mülk edinme yasası tahditleri ve mukabele yet şartı ile kötü niyetlere karşı korunmuştur. Bunun için daha ileri kötü senaryolara vs. gerek yoktur ve yabancıların mülk satışından korkulmamaktadır. Şu ana kadar yabancıların yapılan satışlar %1'i bulmamıştır. AB sürecindeki etap ilerlemelerimiz, yabancıların mülk edinme taleplerini arttıracaktır. İlerleyen yıllarda arsa ve arazilere de kayacak, arsa ve arazilere olan talep ise konut fiyatlarını yükseltecektir. Ayrıca yabancıların endüstriyel emlak olarak nitelendirdikleri fabrika ve lojistik deposu yatırımları da artış gösterecektir. Lojistik yatırımları az da olsa başlamıştır. •