

Gayrimenkul sektöründe yeni dönem

Türkiye'nin ilk Bina Tamamlama Sigortası, Rosenberg & Parker Türkiye öncülüğünde imzalandı

Dünyada 74 yıllık deneyimiyle Kefalet Sigortası alanında uzmanlaşmış Rosenberg & Parker'ın Türkiye ofisi, Bina Tamamlama Sigortası'nın Türkiye'deki ilk poliçesinin taraflarca 2017'nin son iş gününde imzalandığını duyurdu. Rosenberg & Parker Türkiye CEO'su Meltem Gezen, Bina Tamamlama Sigortası ile Türkiye'deki konut projelerinin 1,5 yıl içerisinde 2 milyar dolarlık bir gayrinakdi kaynakla teminat altına alınacağını öngördüklerini söyledi.

T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından Mayıs 2015 tarihinde yürürlüğe giren 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Ön Ödemeli Konut Satışı düzenlemesinde bahsi geçen Bina Tamamlama Sigortası, konut sahibi olmak isteyenlerin ön ödemeli konut satışı yoluyla edindiği ev için geliştirici firmaya anahtar tesliminden önce yaptığı ödemeleri teminat altına alan bir garanti sözleşmesi. Bina Tamamlama Sigortası'nın Türkiye'deki ilk poliçesi, Rosenberg & Parker Türkiye'nin aracılığında bir sigorta şirketi tarafından imzalandı. Bir Kefalet Sigortası türü olan Bina Tamamlama Sigortası ile ilgili projeden konut sahibi olmak isteyenler konutları teslim alıp alamayacakları endişesi yaşamayacaklar.

İmzalanan ilk Bina Tamamlama Sigortası poliçesi hakkında açıklamalarda bulunan Rosenberg & Parker Türkiye CEO'su Meltem Gezen, 3 seneyi aşkın bir süredir verilen yoğun emeklerin karşılığı olan bu ilk poliçe için büyük mutluluk duyduklarını, poliçe ile birlikte geliştirici firmalarının tüketicilerinin teminat altına alınması anlamında çok özel bir seçeneğe daha kavuştuklarını söyledi.

KONUTDER ve GYODER üyesi geliştiricilerle bu süreçte de temasta olduklarını, ilk poliçenin kesildiği tarihten bu yana diğer geliştiriciler ile de Bina Tamamlama Sigortası poliçesi hazırlıklarının başladığını ve kısa süre içerisinde bu ürünün yaygınlaşacağını söyleyen Gezen, 1.5 yıl içerisinde, 2 milyar doların üzerinde bir kaynakla, ilk etapta büyük şehirlerde bulunan konut projelerinin tamamlanmasının garanti altına alınacağını altını çizdi.

İlk Poliçe

Son 3 yıldır Rosenberg & Parker'ın Kefalet Sigortası konusundaki 74 yıllık uzmanlığını kullanarak, Türkiye'deki sigorta şirketlerine Bina Tamamlama Sigortası konusunda risk analizi ekibi kurma, ürün eğitimleri, reasürans temini ve risk analizi prosedürleri gibi önemli aşamalarda destek olduğunu kaydeden Gezen, Temmuz 2016'da reasürans çalışmalarını tamamladıklarını ve ürünün kullanılabilir hale geldiğini söyledi.

Bina Tamamlama Sigortası nedir?

Bina Tamamlama Sigortası, bir Kefalet Sigortası türüdür. Ancak tüm Kefalet Sigortası türlerinde olduğu gibi diğer sigorta ürünlerine göre büyük farklar taşıyor. Diğer sigorta türlerinde olduğu gibi sigortalı ve sigortacı şeklinde 2 taraf yerine, Bina Tamamlama Sigortası 3 taraflı bir garanti sözleşmesidir. Bu sözleşmenin tarafları, sigortacı, sigortalı olarak geliştirici şirketler ve lehdar ise bu geliştiricilerden ev alan tüketicilerdir. Bina Tamamlama Sigortası poliçesi, ön ödemeli konut satışı hasılatını garantiliyor. Başka bir deyişle konut sahibi olmak amacıyla tüketicinin anahtar teslimine kadar geliştiriciye yaptığı ödemeleri kapsıyor.

Geliştirici firmanın yükümlülüklerini yerine getirememesi durumunda, sigorta şirketi geliştiricinin yerine geçiyor ve konut projesini tamamlayıp, anahtar teslim etme veya o güne kadar yapılan tüm ödemeleri konut sahibine geri ödeme konusundaki yükümlülükleri uyguluyor. Bir diğer farklılık da sigorta şirketlerinin rücu ve halefiyet yolu ile tazminat hakkının olmasından dolayı sigorta şirketi, söz konusu geliştiriciden bu ödemeleri geri alma hakkına sahip oluyor.

Bina Tamamlama Sigortası nasıl avantajlar sağlıyor?

Bina Tamamlama Sigortası, alternatifleri olan banka teminat mektubu, hakediş sistemi ve bakanlığın kabul ettiği alternatif sistemler gibi diğer sigorta ürünlerinden çok daha farklı özelliklere sahip. Öncelikli ilgi alanı tüketicilerin ödemelerini teminat altına alarak olası mağduriyetten korunması olmakla beraber, ülke ekonomisi için de yeni gayrinakdi kaynak sağlaması açısından önemli bir fayda sağlıyor. Ayrıca sigorta şirketlerinin prim hacimlerini ve özkaynaklarını arttırmasında fayda sağlayacak olan bu yeni ürün, bankaların da gayrinakdi kredi portföylerinin bir kısmını sigorta şirketlerine devrederek, karşılık ayırma yükümlülüklerini nakdi kredi olarak kullanabilmeleri avantajını sağlıyor. Ayrıca toplam gayrinakdi kredi riskini banka kuruluşlarından sigorta şirketlerine dağıtması ve sağlıklı bir ekonomi yaratması da Bina Tamamlama Sigortası'nın ayrılan özellikleri olarak öne çıkıyor.

Bina Tamamlama Sigortası, geliştiricilere de diğer alternatiflerine göre daha iyi şartlar sunuyor. Banka teminat mektubu alternatifinden farklı olarak yükümlülüklerde genellikle teminat aranmaması, daha düşük maliyetinin olması ve geliştiriciye ek süre tanınması en büyük farklılıklar arasında.

Ürünün, hakediş sistemine göre en önemli farkı ise, ön ödemeli konut satışı hasılatının tamamıyla geliştiricinin kullanıma açık olması. Tabi bir de Bina Tamamlama Sigortası, her Kefalet Sigortası türünde olduğu gibi, bilançoda pasif(borçlar) kalem olmaması nedeniyle geliştiricilerin bilançosunu da güçlendiriyor.

Bina Tamamlama Sigortası hızla yayılacak

Rosenberg & Parker Türkiye CEO'su Meltem Gezen, ülke nüfusunun artışına paralel olarak konut ihtiyacının arttığını, GYODER'in 2015 raporuna göre de 2023 yılına kadar 6,6 milyon adet konut ihtiyacı olduğunu, bunun da 400 milyar dolarlık bir sektör yaratacağını öngördüklerini söyledi. Gezen, "TUIK verilerine göre ülkemizde her yıl yaklaşık 500 bin yeni konut satılıyor. Ortalama konut satış fiyatı olan 177 bin ile çarparsak, 90 milyar TL'lik hacim yaratan bir sektörden bahsediyoruz. Geçen sene de bütün teşviklerle beraber 700 bin yeni konuta yaklaşmışız. Dolayısıyla Bina Tamamlama Sigortası ürününün hızla yayılacağını düşünüyoruz" diye konuştu. Gezen, imzalanan ilk poliçenin ardından Rosenberg & Parker Türkiye'nin şimdiden 2 farklı sigorta şirketinin daha hazırlıklarını hızlandığını kaydetti.