

Refinansman, Kredilendirme

Yeniden

Refinansman, Türkçe karşılığı ile Yeniden Finansman ya da kullanılan tabirlere bakarsak yeniden yapılandırma veya kredi transferi, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından hazırlanan yönetmelikle, Konut Finansmanı Kanununa göre konut kredisi kullananların, bu kredilerini yenileyebilmelerine imkan veren sistemdir.

Refinansman sistemi ile yeniden kredilendirilebilen kredi türleri, Konut Finansmanı Kanunu kapsamında olan, konut edinme, finansal kiralama yolu ile konutların kiralanması, sahip olunan konutları teminatıyla kredi kullandırılması ve bu kapsamdaki kredilerdir.

Yeniden finansman ile yukarıda belirtilen türlerdeki kullandığınız kredileri yeniden kredilendirebilirsiniz. Kullandığınız kredinin refinansman yolu ile yeniden kredilendirilmesi aşağıdaki amaç ve sebeplerle gerçekleşebilir:

- Kredi faiz oranında değişiklik
- Kredi vadesinde değişiklik
- Faiz türünde değişiklik
- Aynı konut teminatı gösterilerek alınan birden fazla kredinin birleştirilmesi
- Konut finansmanını sağlayan kuruluştaki değişiklik
- Sözleşmede belirlenen para biriminde değişiklik

Refinansman yani yeniden kredilendirme anlaşmasını dilerseniz mevcut kredinizi kullandıran kuruluş ile dilerseniz farklı bir kuruluş ile görüşerek yapabilirsiniz. Sistemde yeniden kredilendirme ile eski kredi hesabınız ödenmiş olarak kapatılmakta ve yeni anlaşma hükümlerince oluşan kredinizi kullanmaktasınız.

Yeniden finansman, her iki tarafın (yeniden finansmanı sağlayacak kuruluş ve krediyi kullanan borçlu) yazılı mutabakatı ile gerçekleşir. Bunun sebebi, refinansmanın aynı mortgage sağlayıcı içinde yapılabilmesidir. Mortgage konut kredisi kullandıran kuruluş, yukarıda belirtilen sebeplerden herhangi birini, borçlunun lehine gösterse ya da bunun neticeleri borçlunun tamamen lehine dahi olsa tek taraflı olarak refinansman yapamaz.

Refinansman, zamanı ve yeni sözleşme koşulları ile gayet dikkatli alınması gereken bir karardır. Bu itibarla, refinansman düşündüğünüzde bu konuda olabildiğince fazla kaynaktan bilgi almanız ve mümkünse bir uzman ile karar vermeniz en doğrusu olacaktır.

Özellikle faiz dışı maliyetler ya da faiz dışı ücretler olarak adlandırılan masrafların tüketiciye yansıtılması için iyi bir fırsat olabilecek yeniden yapılandırma süreci doğru değerlendirilmezse tüketici için pek de avantajlı bir seçim olmaktan çıkabilir. Ayrıca yeniden finansman yapmak istediğinizde, ilk kredinizi 6 Mart 2007 sonrası kullandıysanız %2'ye kadar bir kapama komisyonu ödemeniz gerekebileceğini ve yeni krediniz için de bazı masrafların oluşacağını unutmayınız.

Buna rağmen refinansın alternatifli paketler halinde karşınıza çıkacağını, bunun bir rekabet enstrümanı olarak arz edileceğini bilmek büyük avantaj sağlayacaktır.